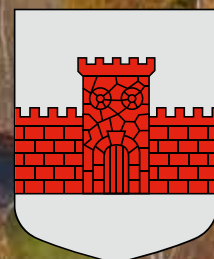


# LOKALISERINGS- UTREDNING

inför detaljplanering av  
bostadsbebyggelse i Bodens kommun








**BODENS  
KOMMUN**

## Om dokumentet

Detta dokument är lokaliseringsutredning inför kommunens pågående och kommande detaljplanering av bostäder. Ecogain AB har varit huvudkonsult för arbetet och står för analyserna med Tryggve Sigurdson som utredare och projektledare och Victor Kingstad som GIS-utredare. Bodens kommun har medverkat genom Sofia Bergvall och Ida Ahlbäck, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

## INNEHÅLL

	<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>4</b>
	<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>5</b>
	1.1 Tidigare ställningstaganden .....	7
	1.2 Alternativa lokaliseringar .....	10
	<b>2. ANALYS AV ALTERNATIVEN .....</b>	<b>12</b>
	2.1 Utvärderingskriterier .....	12
	2.2 Potential.....	13
	2.3 Markägare .....	14
	2.4 Årtal när respektive område kan byggas ut .....	14
	2.5 Tillgång till lokal samhällsservice .....	14
	2.6 Tillgång till kommunikationer.....	18
	2.7 Teknisk försörjning.....	18
	2.8 Jordbruksmark.....	21
	2.9 Strandskydd .....	24
	<b>3. SAMLAD BEDÖMNING .....</b>	<b>28</b>
	<b>4. KÄLLOR.....</b>	<b>31</b>

Datum: 2023-11-08

Ecogain AB på uppdrag av Bodens kommun.

Lokaliseringsutredning inför detaljplanering av bostadsbebyggelse i Bodens kommun

Ecogain uppdragsnummer: 1022005

Dokumentet har tagits fram under tiden augusti till november 2023.

Omslagsbild: Området Petön från söder. Foto Bodens kommun

# SAMMANFATTNING

Bodens kommun har ett underskott av bostäder. Underskottet kommer att öka kraftigt genom den stora samhällsomställning som kommunen står inför. Befolkningsprognosen för Boden är 33 000 invånare till år 2030, främst i det centrala utvecklingsstråket med en tyngdpunkt i centralorten och kring Sävast.

För att utreda var behovet av bostäder på kort sikt kan tillgodoses, under rimliga förutsättningar ur samhällsbyggnads- och miljösynpunkt, har kommunen låtit ta fram denna lokaliseringstudie. De detaljplaner som kommunen nu handlägger jämförs med områden som i översiktsplanen pekats ut för framtida bostadsbebyggelse och som ligger inom det primära utvecklingsområdet för bostäder samt viktiga kommunikationsstråk.

Utredningen utgår från de områden som prioriteras för bostadsändamål i kommunens översiktsplan och medverkar till det viktiga samhällsintresset att etablera nya bostäder för att klara den stora befolkningsökningen. För att snabbt kunna byggas ut bör områdena redan nu ha god tillgänglighet till samhällsservice, kollektivtrafik, GC-nät och annan teknisk infrastruktur. Det är även en fördel om kommunen har rådighet över marken.

Sammanfattningsvis är bedömningen att Petön, Trångfors och Narcissen är de områden som i närtid har bäst förutsättningar för att kunna tillgodose det allmänna behovet av bostadsbebyggelse. Dessa tre områden har redan pågående planprocesser, tillgänglighet till samhällsservice, kommunikationer och teknisk infrastruktur.

Trots att områdena Petön och Trångfors till viss del inrymmer brukningsvärd jordbruksmark bedömer kommunen att det väsentliga samhällsintresse som plan syftar till inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk. Övriga jämförelseobjekt bedöms inte vara fullt godtagbara från samhällssynpunkt och inte heller tekniskt och funktionellt lämpliga och ekonomiskt rimliga.

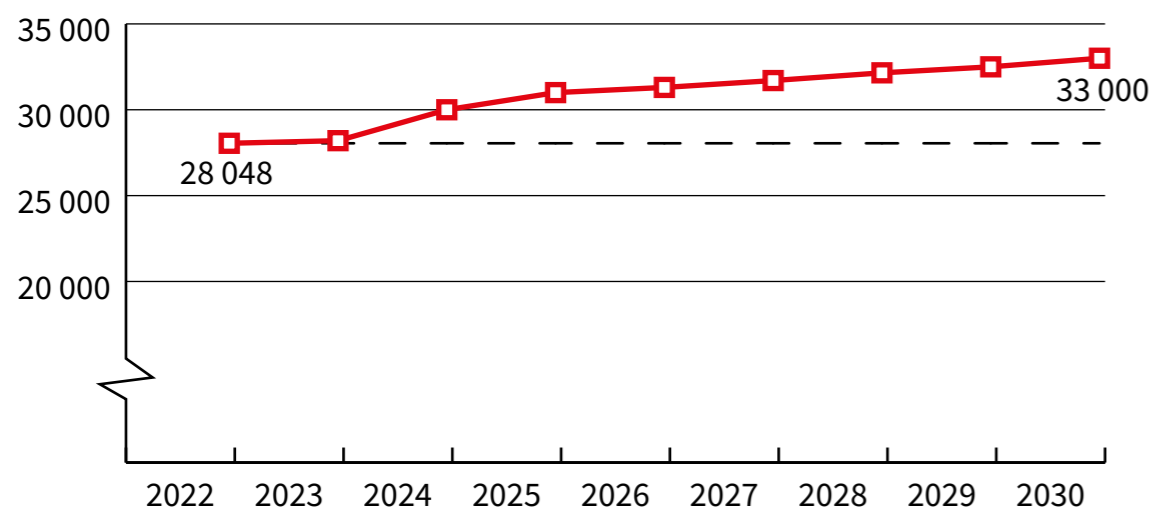
Utredningen visar också att kommunens stora behov av bostäder i närtid inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Intresset av att ta områdena i anspråk på det sätt som avses med respektive plan väger därmed tyngre än strandskyddsintresset. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger därmed.

# 1. INLEDNING

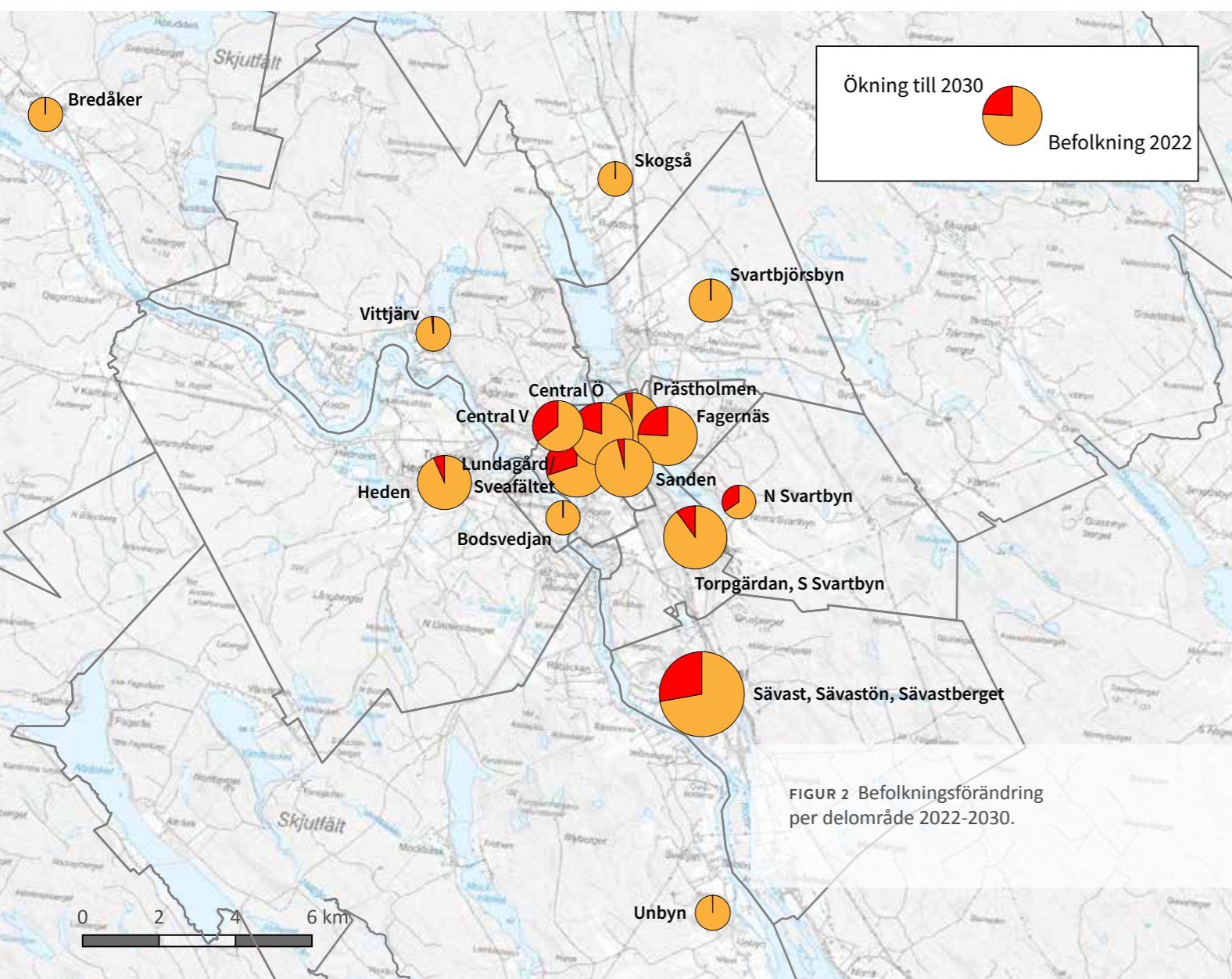
Bodens kommun har ansvaret att planera för bostadsförsörjningen i kommunen, för att säkerställa att alla invånare i kommunen erbjuds en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö och med bra boendeservice. Under 2021 meddelade H2 Green Steel sina planer om att bygga en fabrik för storskalig produktion av fossilfritt stål i Boden. Bolaget har av mark- och miljödomstolen erhållit tillstånd till uppförande och drift av stålverket. I dagsläget är planen att fabriken färdigställs i slutet av 2025 och att produktionen startar under 2026. Etableringen är ett av de största industriella projekten i Sverige någonsin. Stålverket beräknas i sig tillföra cirka 2 000 nya arbetstillfällen i Boden fram till 2030 och totalt med underentreprenörer och kringverksamheter kan det bli cirka 4500 arbetstillfällen. För att möta behovet av arbetskraft för detta kommer kommunbefolkningen att behöva växa med cirka 18% eller 5000 personer till 2030 från nivån i början av 2023. Detta kommer skapa stora behov för nya bostäder och service i kommunen. Mot den bakgrunden har kommunen under 2023 tagit fram ett bostadsförsörjningsprogram för att skapa ett så omfattande underlag som möjligt för kommunens planering.

Attraktiva bostäder och boendemiljöer utgör en avgörande faktor för att locka människor att bosätta sig i och förbli i en kommun. De spelar också en viktig roll i att locka företag att etablera sig och växa. Attraktiva bostäder bidrar till ökad potential för tillväxt och välbefinnande, vilket är av yttersta betydelse för företagets förmåga att tillgodose sin kompetensförsörjning samt för kommunernas övergripande välmående. Således är skapandet av attraktiva bostäder en strategisk utvecklingsfråga med regional påverkan.

Bodens kommun har ett underskott av bostäder. Detta underskott kommer att öka kraftigt genom den stora samhällsomställning som kommunen står inför med bland annat utvecklingen av Boden Industrial Park med tillhörande industrier och verksamheter. Befolkningsprognosen för Boden är 33 000 invånare till år 2030 med en tyngdpunkt i centralorten och kring Sävast, se figur 1 och 2. Befolkningsökningen blir störst de närmaste åren och det krävs därför att bostäder ska finnas på plats tidigt, helst redan 2025 eller 2026.



FIGUR 1 Befolkningsprognos för Bodens kommun 2022-2030, med en total befolkningsökning på cirka 5000 invånare. Ökningen sker främst under åren 2024 och 2025.



FIGUR 2 Befolkningsförändring per delområde 2022-2030.

Mot den bakgrunden är det avgörande att utveckla bostadsområden snabbt för att befintlig service och kulturliv ska kunna bibehållas och utvecklas samt för att attrahera den kvalificerade arbetskraft som efterfrågas till de nya arbetstillfällena.

Att skapa förutsättningar för bostäder inom det centrala utvecklingsstråket för bebyggelse är därför av särskilt allmänt intresse.

För att utreda var den planerade bostadsutbyggnaden, under rimliga förutsättningar ur samhällsbyggnadssynpunkt, är lämplig att lokalisera har kommunen låtit upprätta denna lokaliseringsutredning.

## 1.1 Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan 2025

Bodens kommuns översiktsplan 2025 (ÖP) antogs 2017 och behandlar på en övergripande nivå mark- och vattenanvändningen i hela kommunen. Planen utgår från en utvecklingsstrategi med kärnområden och kommunikationssamband. Ett primärt utvecklingsområde för bebyggelse är utpekad kring Boden och Sävast, se figur 3.

Eftersom planering av mark är en kommunal angelägenhet är det av betydelse vilken markanvändning som kommunen har prioriterat i andra styrande eller vägledande dokument. I Bodens kommuns översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast (FÖP) har kommunen identifierat platser som potentiellt skulle kunna uppfylla bostadsändamålet.

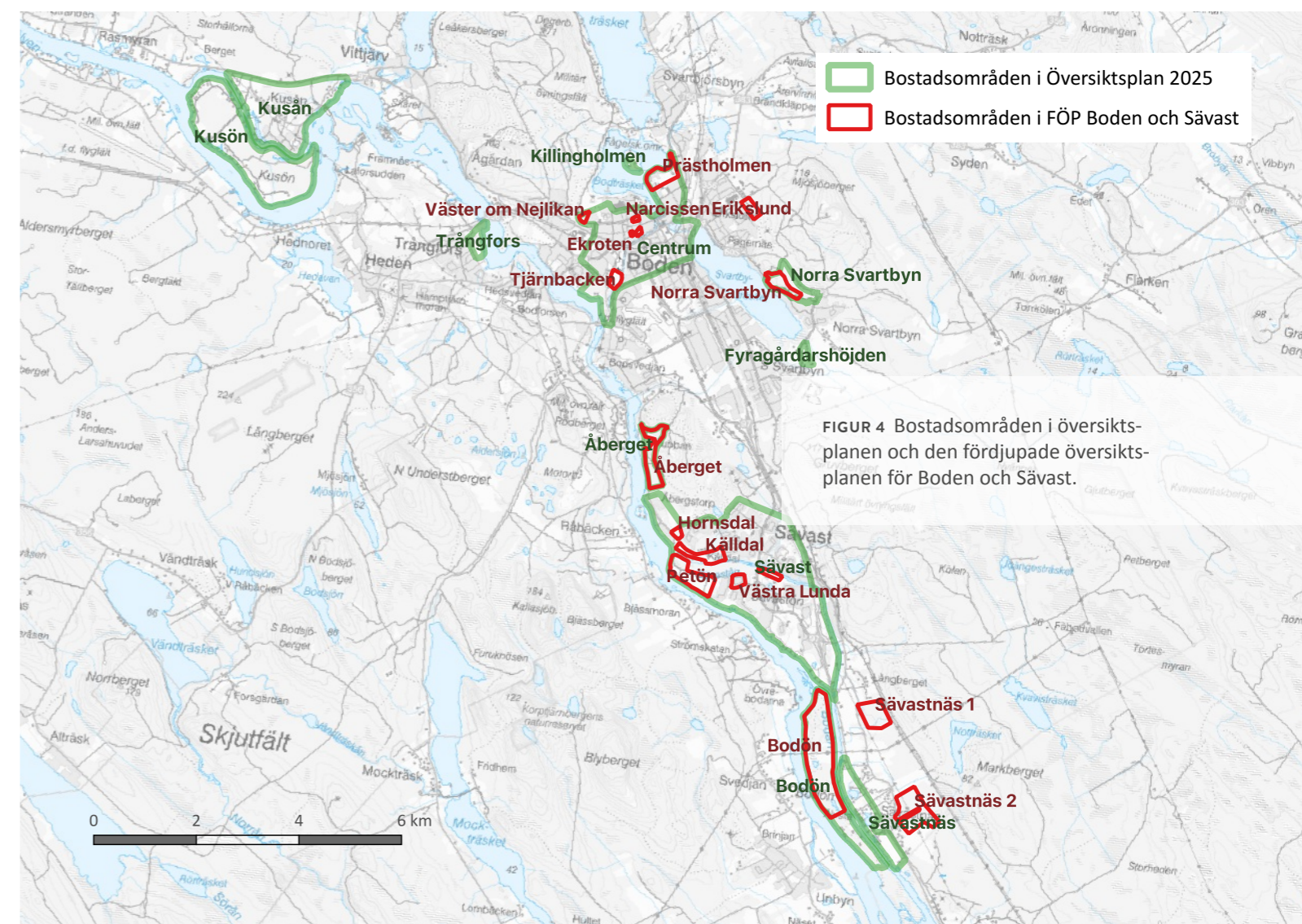
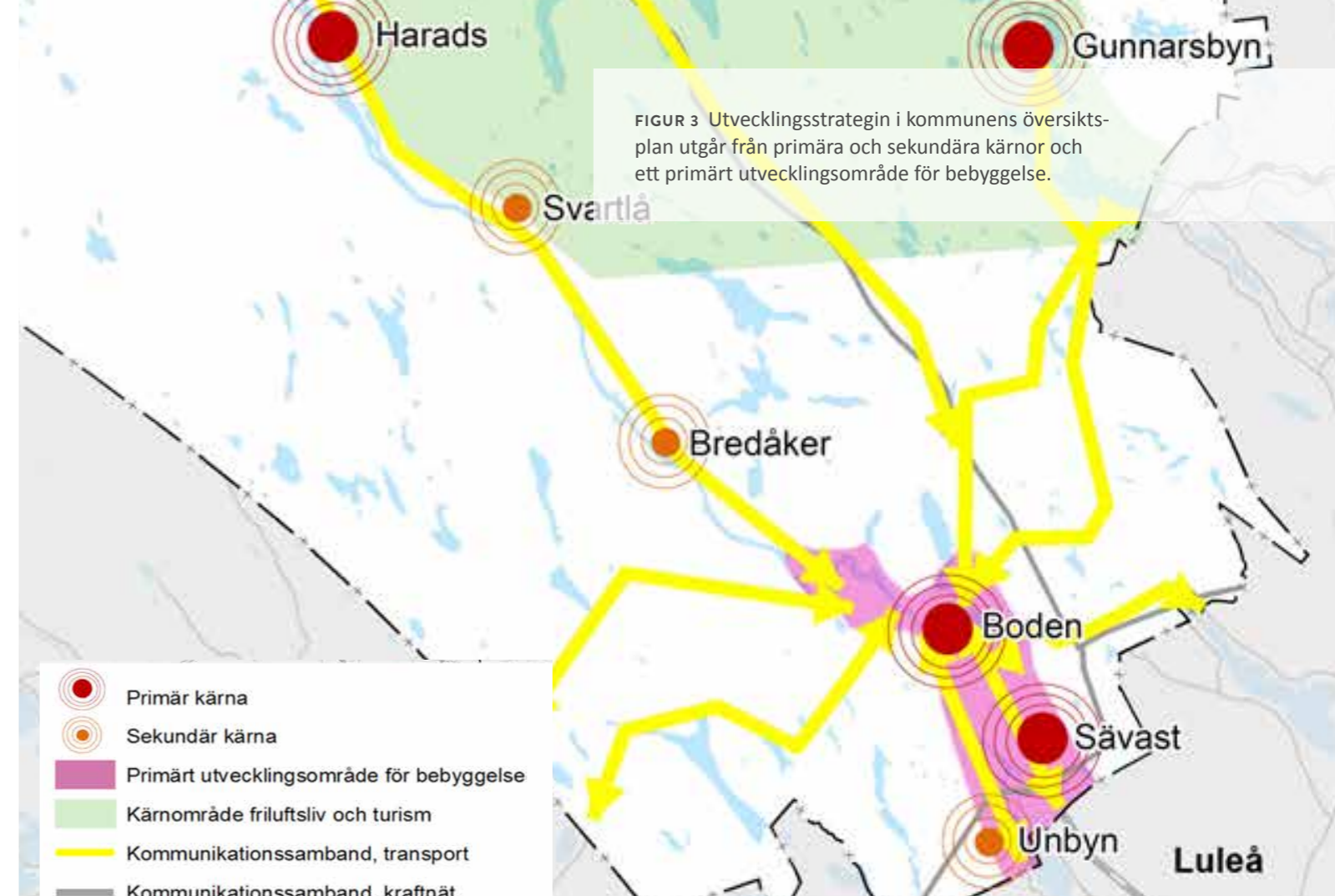
### Fördjupad översiktsplan för Boden och Sävast (FÖP)

I översiktsplanen redovisas områden för verksamheter och infrastruktur och områden för bostäder, se figur 4. Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Boden och Sävast antogs 2020 och ligger i stor utsträckning inom det primära utvecklingsområdet för bebyggelse. I planen pekas ett antal områden ut som prioriterad markanvändning för bostäder. Dessa områden har valts eftersom de ligger i det centrala utvecklingsstråket i kommunen och i anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunen har i översiktsplanen och i sitt bostadsförsörjningsprogram tydligt redovisat sin avsikt att prioritera bostadsbyggande i anslutning till det centrala utvecklingsstråket.

När det gäller området runt Sävast och Sävastön har det under lång tid varit föremål för bebyggelseutveckling och behandlats i flera kommun-omfattande översiktsplaner och fördjupade översiktsplaner.

Redan i början av 1970-talet väcktes tankarna om att utveckla området som bostadsområde. Den primära anledningen var områdets attraktiva läge nära älven, det strategiska läget längs riksvägen mot Luleå och de gynnsamma markförutsättningarna för byggande av infrastruktur och bebyggelse.

De konkreta planerna tog fart på allvar i mitten av 1970-talet, bland annat genom att den mark inom Sävast som inte redan ägdes av kommunen exproprierades. Redan i översiktsplanen från 1990 redovisas aktuellt område för bostadsbebyggelse och det är fortsatt så i den gällande översiktsplanen.



## 1.2 Alternativa lokaliseringar

Hur områden för alternativa lokaliseringar ska avgränsas kan enligt en vägledande dom i MÖD (P 8096-19) inte bestämmas generellt, utan måste bero på omständigheterna i det enskilda fallet.

I figur 5 visas de 13 lokaliseringalternativ som ingår i denna utredning: Petön, Källdal, Norr om Lunda förskola, Sävastnäs 1, Sävastnäs 2, Bodön, Trångfors, Kusön, Kusån, Aspen, Narcissen, Tjärnbacken samt Åberget. Lokaliseringalternativen är alla hämtade från kommunens översiktsplan eller den fördjupade översiktsplanen och därmed grundade i kommunens tidigare planering. Alternativen ligger inom det primära utvecklingsområdet för bebyggelse samt nära viktiga kommunikationsstråk. Områden som redan detaljplanlagts för bostäder har inte inkluderats. Områden som ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Erikslund, Fagernäs och Norra Svartbyn finns inte heller med i utredningen eftersom de hanteras i den processen. Den fördjupade översiktsplanen är under framtagande och planeras att ställas ut för granskning sista kvartalet 2023.

Detaljplanering pågår redan för flera av områdena, exempelvis Petön, Narcissen, Trångfors och Aspen.

- Detaljplanen för Petön syftar till ny exploatering av bostäder på norra delen av Sävastön utefter Lule älv. Detaljplanens bestämmelser och utformning utförs på ett flexibelt sätt. Det innebär att möjliggöra för upp till mellan 310 - 410 nya bostäder av varierande storlekar och typer, allmänna platser och skydd av känsliga naturområden.
- I området Narcissen vill ett bostadsbolag utveckla ett attraktivt kvarter med flerbostadshus.
- Detaljplanen för Trångfors syftar till att utveckla området till ett attraktivt bostadsområde samt möjliggöra för ett gång- och cykelstråk längs älven. Syftet är även att tillskapa och möjliggöra för nya bostäder i varierande storlekar, ändamålsenliga platser samt skydda känslig natur- och kulturområden.
- Aspen är en ny detaljplan för kvarteret Aspen för att möjliggöra uppförande av flerbostadshus.

För Petön och Trångfors är lokaliseringalternativen avgränsade utifrån de planförslag som används i samrådet för dessa detaljplaner medan övriga områden har sin avgränsning enligt respektive fördjupad översiktsplan.





## 2. ANALYS AV ALTERNATIVEN

### 2.1 Utvärderingskriterier

För att tydligt kunna redovisa kommunens ställningstagande för val av lokaliseringalternativ har ett antal bedömningskriterier tagits fram, som lokaliseringalternativen har bedömts utifrån. I förarbetet till miljöbalken, proposition 1985/86:3, preciseras vilka krav alternativa lokaliseringar ska uppfylla för att bedömas som lämpliga. Propositionen anger att alternativa lokaliseringar ska vara tekniskt och funktionellt lämpliga samt ekonomiskt rimliga att exploatera.

Områdena som har valts som jämförelseobjekt i denna lokaliseringstudning utvärderas enligt följande kriterier:

#### Potential

- Antal bostäder

#### Realiserbarhet

- Kommunens rådighet över marken
- Årtal när detaljplanen kan genomföras

#### Funktion:

- Tillgänglighet till lokal samhällsservice
- Kollektivtrafikförsörjning
- Teknisk försörjning

#### Miljöeffekter

- Lanspråktagande av jordbruksmark
- Påverkan på strandskyddade områden

I kommande avsnitt utvärderas respektive kriterium per område.

Under miljöeffekter finns nu endast frågor som rör jordbruksmark och strandskydd, som är det som är huvudfokus för den här lokaliseringstudningen. Övrig påverkan på natur och andra miljöaspekter bedöms kunna hanteras i den strategiska miljöbedömningen av respektive plan.



### 2.2 Potential

Områdenas potential i antal bostäder ska ses i relation till det stora behovet av bostäder som finns i kommunen och områden med stor potential bör därför prioriteras högre än områden med mindre potential. I figur 6 redovisas kommunens bedömning av antal nya bostäder i de studerade områdena. Områdena på Kusön och Kusån har trots en stor areal begränsad potential beroende på dels att de är lokaliserade inom vattenskyddsområde, dels begränsningar i möjligheterna att ansluta vatten och avlopp. Om alla dessa områden byggs ut innebär det drygt 1800 nya bostäder, eller bostäder för cirka 4000 personer. I perspektivet att kommunens befolkning väntas öka med 5000 personer till 2030 kommer sannolikt de flesta av områdena därmed att behöva planläggas.



FIGUR 6 Kommunens bedömning av antal nya bostäder per område.



Förutom antalet, är det också viktigt med en variation i det tillkommande bostadsbeståndet. Områden med potential att bygga småhus och radhus är särskilt viktiga för att öka attraktiviteten att bo och leva i kommunen.

## 2.3 Markägare

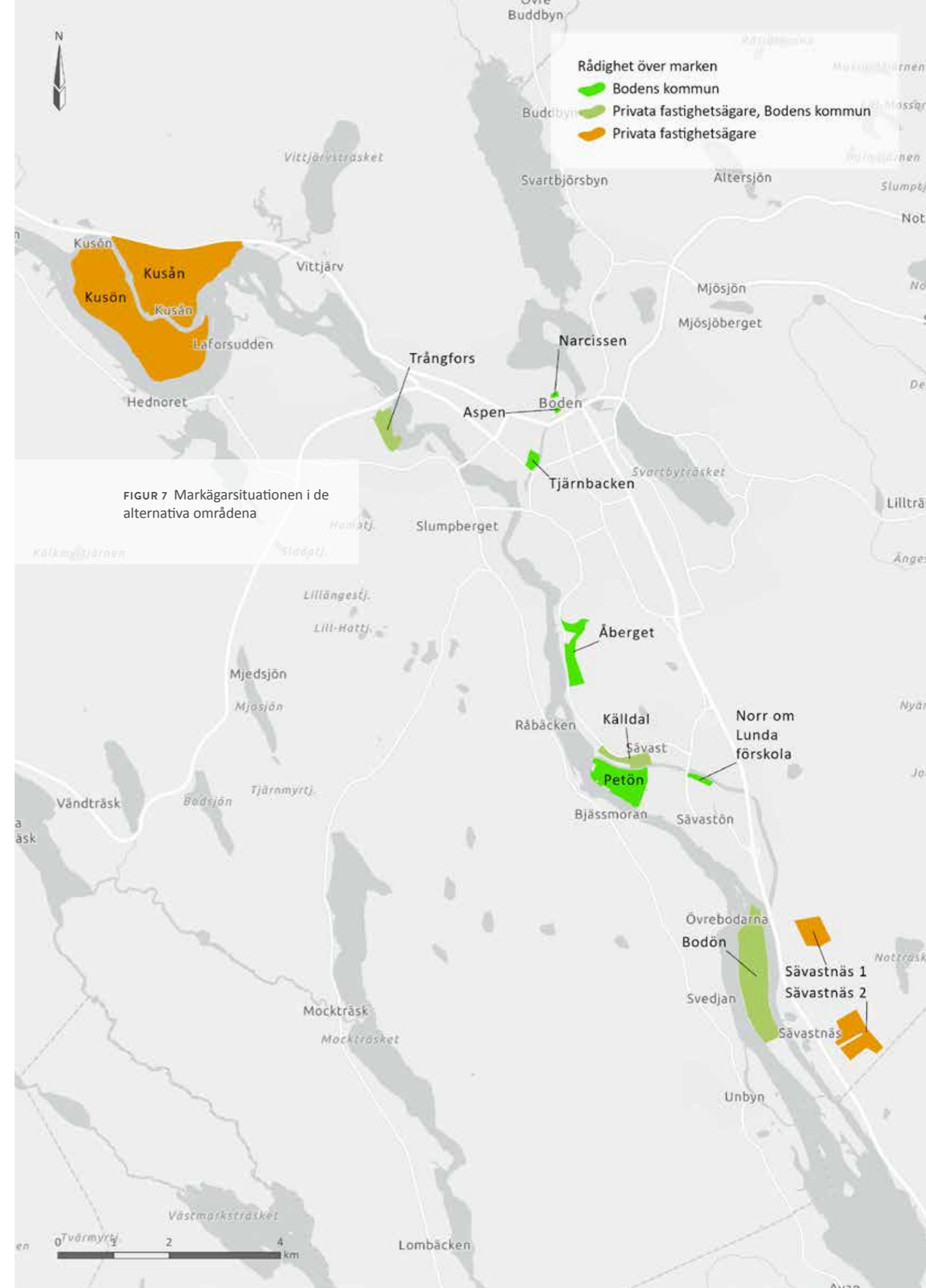
Att förvärva mark är tidskrävande och det går därför snabbast att genomföra detaljplaner på mark som kommunen själva äger. I figur 7 visas markägarsituationen i de studerade områdena. Kommunen äger själva mark i flera av områdena, dels i de centrala områdena Narcissen, Aspen och Tjärnbacken, dels i områdena på Åberget och Sävastön. I Trångfors äger kommunen huvuddelen av marken och förhandlingar av markåtkomst är påbörjade för resterande del av planområdet. I Källdal och på Bodön äger kommunen en del av marken.

## 2.4 Årtal när respektive område kan byggas ut

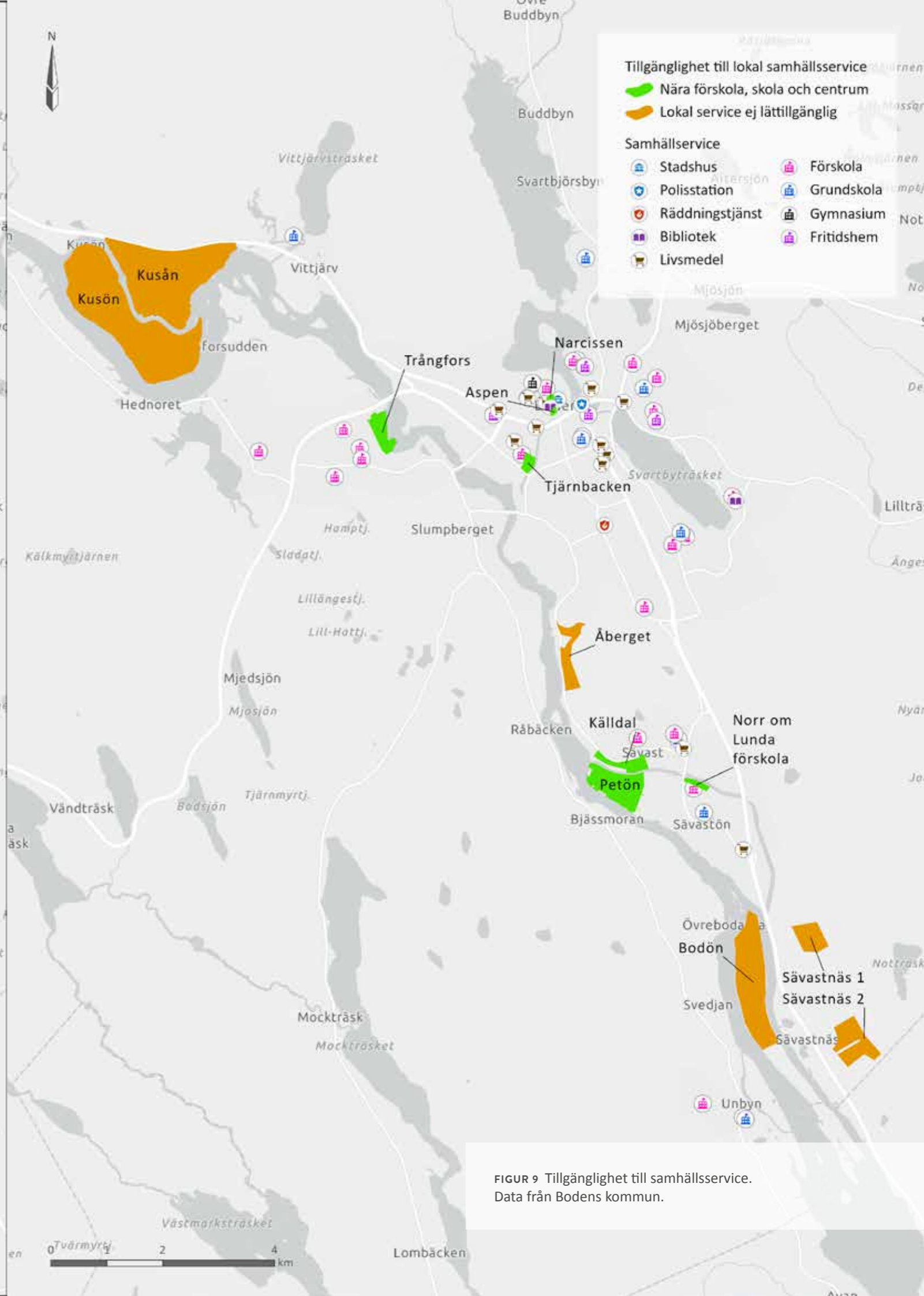
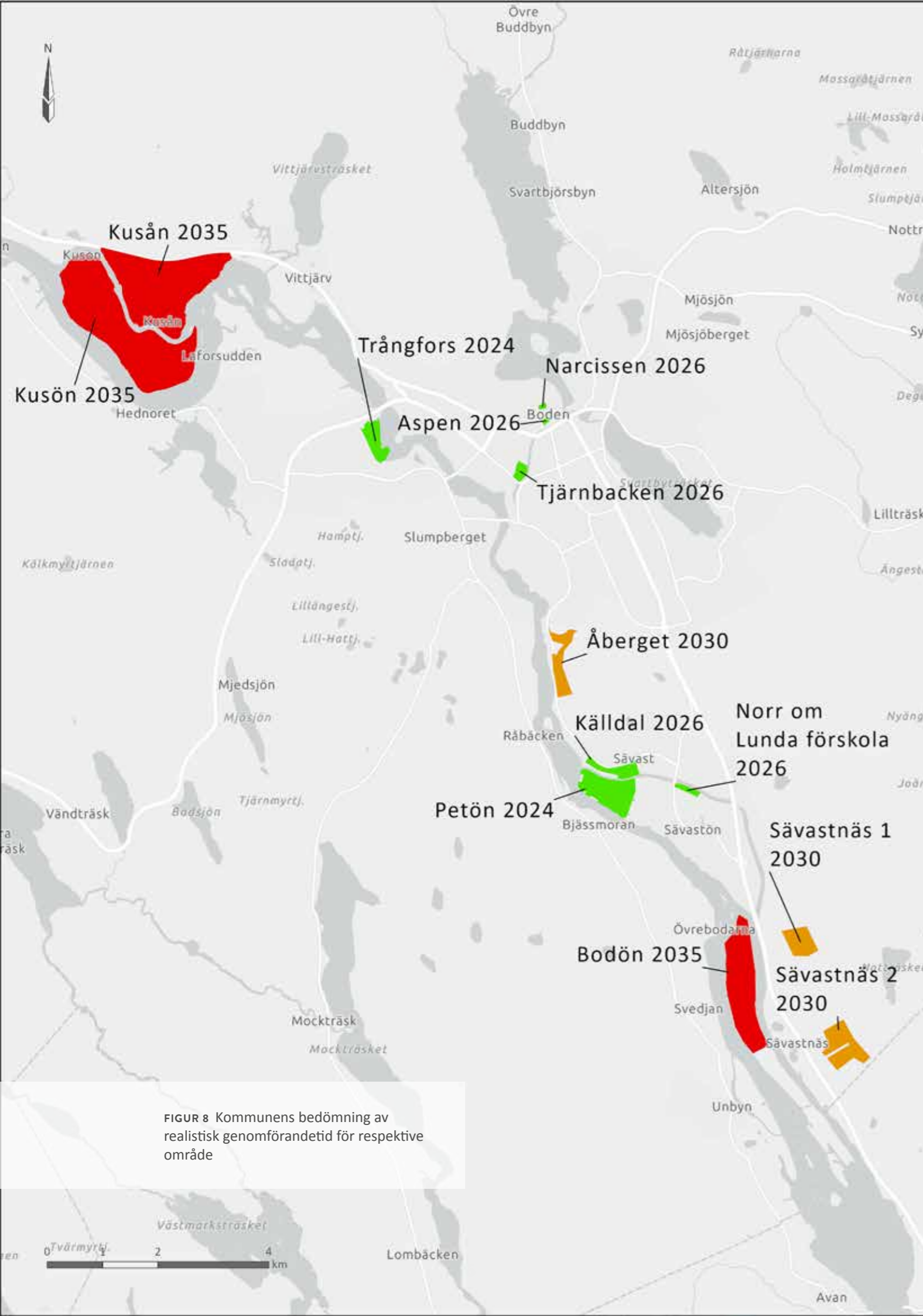
I figur 8 redovisas hur snabbt respektive område kan byggas ut, enligt kommunens bedömning. De områden som är gula eller röda på kartan kan av olika skäl genomföras först efter 2030 och kan därmed inte användas för att hantera den förväntade befolkningsökningen. Det innebär i praktiken att endast sju av de tretton områdena är möjliga lokaliseringalternativ: Petön, Trångfors och Narcissen (2024) samt Aspen, Tjärnbacken, Källdal och Norr om Lunda förskola (2026).

## 2.5 Tillgång till lokal samhällsservice

Tillgänglighet till olika samhällsfunktioner är av stor vikt vid planeringen av nya bostadsområden. I figur 9 visas befintlig offentlig service och dagligvaruhandel i det centrala utvecklingsstråket. De områden som har bäst tillgänglighet i nuläget är områdena i centrum, vid Sävastön och Trångfors.







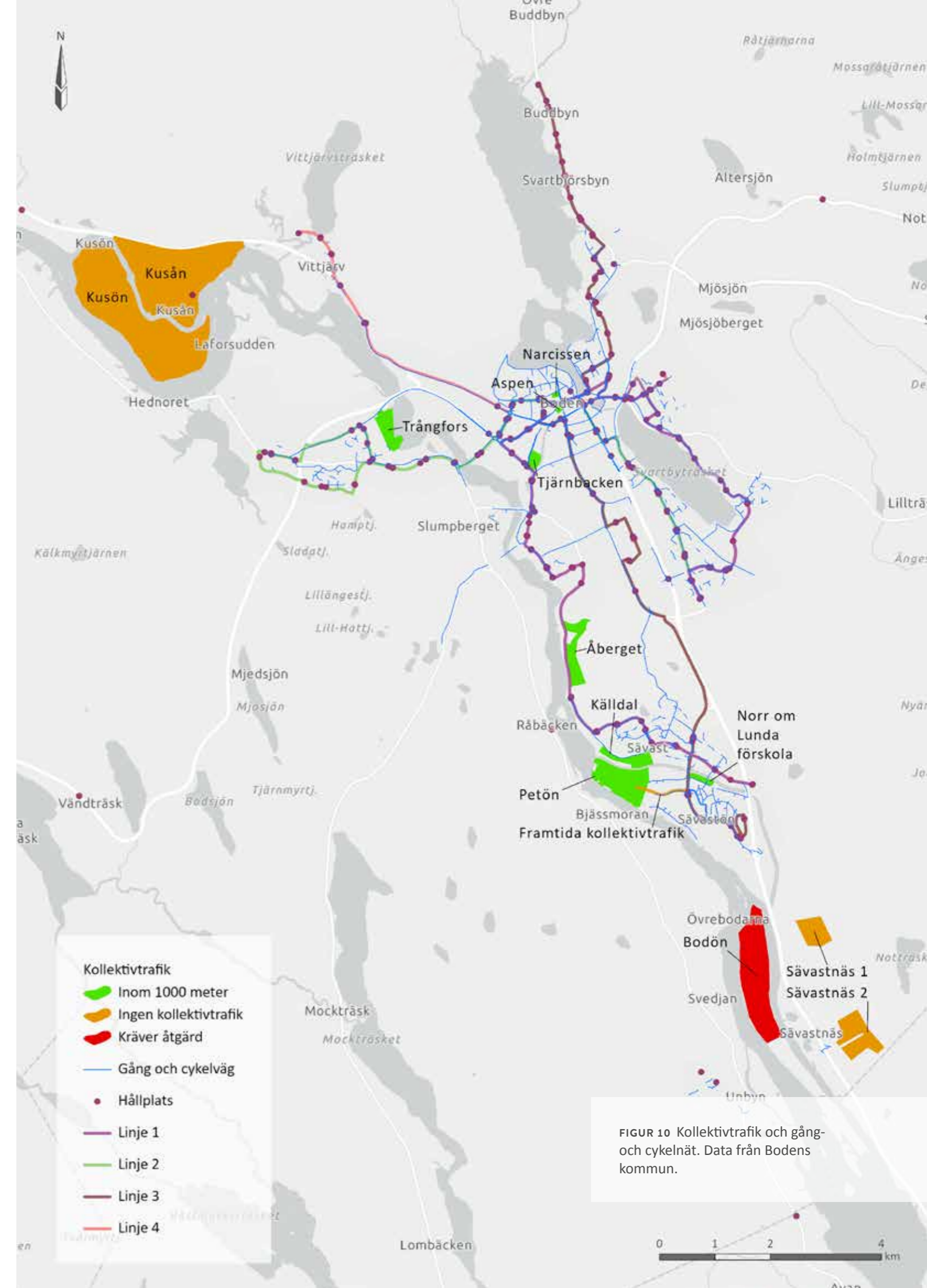


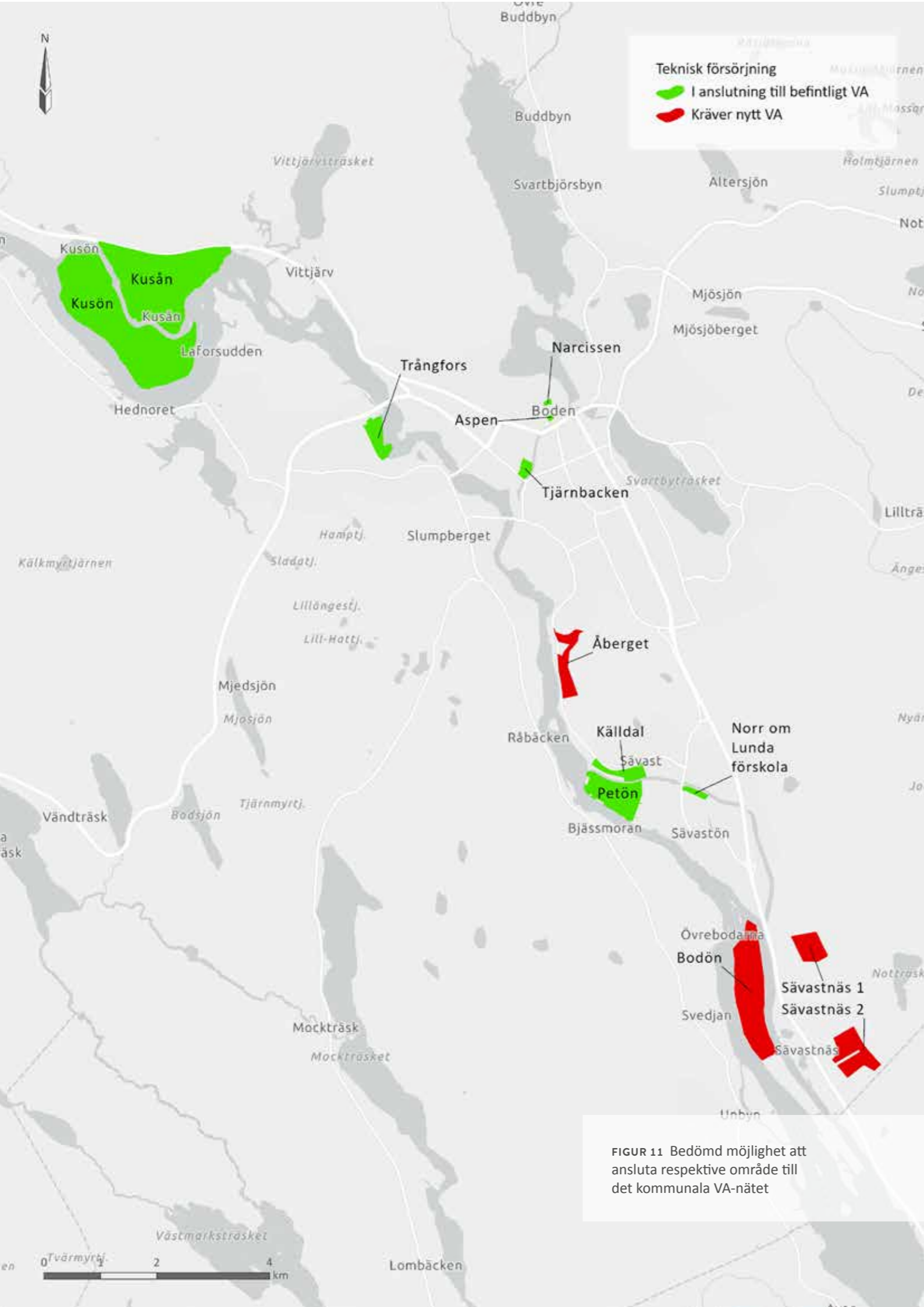
## 2.6 Tillgång till kommunikationer

Tillgänglighet till allmänna kommunikationer är en viktig förutsättning för en bra boendemiljö och en hållbar samhällsplanering. Kartan i figur 10 redovisar lokaliseringsalternativen tillsammans med nuvarande kollektivtrafiknät i Boden, Trångfors och Sävast med hållplatser och anslutande gång- och cykelvägar. De områden som enkelt kan försörjas med kollektivtrafik är de centrala områdena samt områdena i Sävast och på Sävastön, dit det idag går bussturer var 20 minut under högtrafiktimerna. Områdena vid Sävastnäs och Kusön/Kusån har ingen kollektivtrafikförsörjning och Bodön kräver ny bro.

## 2.7 Teknisk försörjning

En snabb utbyggnad av bostäder förutsätter att det kommunala vatten- och avloppsnätet finns utbyggt i området. I figur 11 visas kommunens bedömning av möjligheten att ansluta de 13 lokaliseringsalternativen. De centrala områdena har redan ett välutbyggt vatten- och avloppsnät liksom Trångfors, Sävast och Sävastön, medan det inte beslutats om utbyggnad av VA-nätet till Bodön och Sävastnäs eller Åberget. Delar av Kusön och Kusån har nyligen blivit anslutna till det kommunala nätet.





FIGUR 11 Bedömd möjlighet att ansluta respektive område till det kommunala VA-nätet



## 2.8 Jordbruksmark

I kommunen finns enligt Jordbruksverket 6 455 hektar jordbruksmark. Jordbruksmarken finns i huvudsak längs Luleälven, men även kring Buddbyn och Skogså finns brukningsvärda jordbruksmarker, se figur 12. Huvuddelen, 5 900 hektar, är klassad som åker eller åkermark medan 455 hektar är klassad som betesmark.

Av 3 kapitlet 4 § miljöbalken framgår att jordbruksmark endast får tas i anspråk om det väsentliga samhällsintresset inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Enligt förarbetena så måste det i ärenden som rör exploatering av jordbruksmark utredas om en lokalisering av exploateringsföretaget på ett tillfredsställande sätt kan ordnas på annan mark. Med "tillfredsställande" avses att den alternativa lokaliseringen är "fullt godtagbar från samhällssynpunkt" och att den är "tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig", se prop. 1985/86:3 s. 53.

Om ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark föreslås måste därför alternativa lokaliseringar utredas och redovisas. Skälen till varför jordbruksmarken tas i anspråk framför annan mark måste också framgå.

Kommunen har gjort bedömningar av alternativa lokaliseringar under arbetet med den kommunövergripande översiktsplanen och vidare i de fördjupade översiktsplanerna och fördjupar bedömningarna i detaljplaneskedet.

I den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast har fyra prioriterade kluster av jordbruksmark pekats ut, bland annat Sävastnäs-stråket öster om Bodön. Endast områdena Sävastnäs 1 och 2 ligger nära något av dessa kluster, det som betecknas Område 1 i figur 12. Alla områden som kan realiseras före 2030, bland annat Petön, Trångfors och Narcissen, ligger utanför de prioriterade jordbruksområdena.

I den fördjupade översiktsplanen utvecklas också resonemangen kring ianspråktagande av jordbruksmark i förhållande till behovet av bebyggelseutveckling. Att den fördjupade översiktsplanen pekar ut Sävast/Sävastön som område för bostäder följer tidigare planeringsinriktning och kommunen förklarar det motiverat att ta jordbruksmark i detta område i anspråk för bebyggelse eftersom det skulle innebära en sämre hushållning med mark att ta andra områden i anspråk. Länsstyrelsen i



Norrbottnen har också i sitt granskningsyttrande till Översiktsplan 2025 skrivit att de har förståelse för kommunens ställningstagande när det gäller bebyggelseutvecklingen på Sävastön.

Utvecklingen av området Bodön i sin helhet skulle komma att innebära i anspråktagande av jordbruksmark, men området är omfattande och behöver studeras och planeras i detalj. Utvecklingen av Bodön är en viktig del i kommunens framtida bostadsförsörjning och riktlinjerna i Bostadsförsörjningsprogrammet. Även här skriver kommunen att det är motiverat att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelse i detta område eftersom det skulle innebära en sämre hushållning med mark att ta andra områden i anspråk.

På sidan 93 i den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast (Bodens kommun, 2020) beskrivs de fyra prioriterade klustren av jordbruksmark:

#### **OMRÅDE 1. SÄVASTNÄS**

Flera brukningscentrum med och utan djur. Varierande grödor i form av exempelvis korn, vall och potatis. Mindre och större arealer betesmarker.

#### **OMRÅDE 2. BRÄNSLAN**

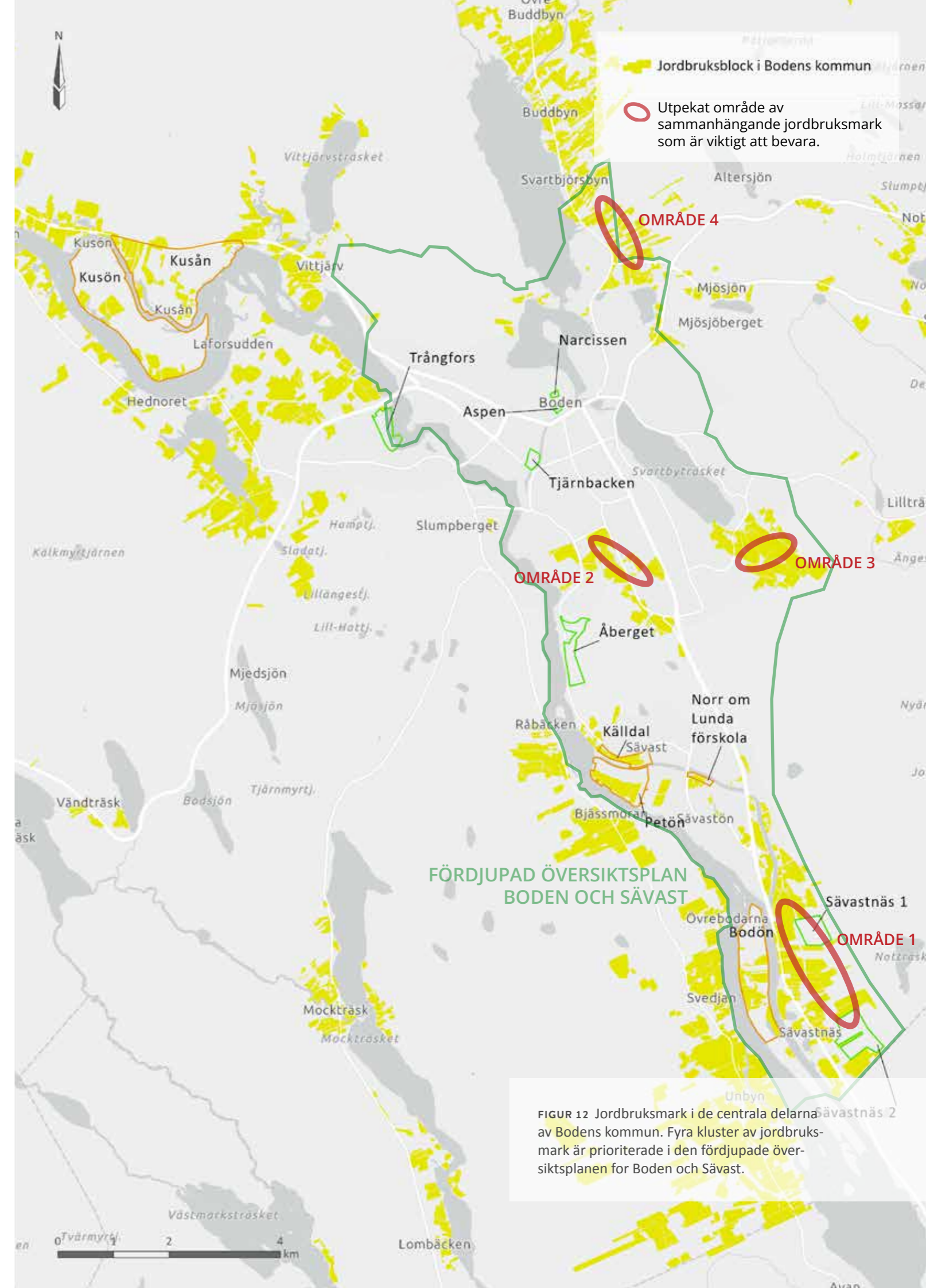
Området är centrum för hästverksamhet med Bodens ridklubb, Hästkliniken, stora och mindre stallägare med närhet till travbanan. En stor del av ytorna används som mark för bete och rastning av häst. Här finns också några kommunala tomter till försäljning vid Lorven för hästverksamhet/häsnära boende. Varierade grödor, främst vall och korn.

#### **OMRÅDE 3. FYRAGÅRDARSHÖJDEN**

Området pekas ut i bevarandeprogrammet för odlingslandskapet för sina natur- och kulturvärden. Det finns ett brukningscentrum med lantbruksdjur. Främst odlas vall och potatis.

#### **OMRÅDE 4. SVARTBJÖRSBYN OCH BUDDBYN**

Området utgör ett större sammanhängande stråk i de norra delarna av planområdet. Öppna beteshagar för djurhållning samt odling av vall och korn.



FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN  
BODEN OCH SÄVAST

FIGUR 12 Jordbruksmark i de centrala delarna av Bodens kommun. Fyra kluster av jordbruksmark är prioriterade i den fördjupade översiktsplanen för Boden och Sävast.



## 2.9 Strandskydd

Strandskydd gäller vid havet, vid insjöar och vattendrag i hela landet. Strandskyddet finns för att allmänheten ska ha tillgång till strandområden och för att bevara goda livsvillkor för djur och växter. Det skyddade området är i vanliga fall 100 meter från strandkanten, både in på land och ut i vattnet. I Norrbottens län är strandskyddet upphävt vid vissa små sjöar och vattendrag. I Bodens kommun gäller att de sjöar och vattendrag som inte finns redovisade på kartan Norrbotten 505 i skala 1:500 000 inte omfattas av strandskydd.

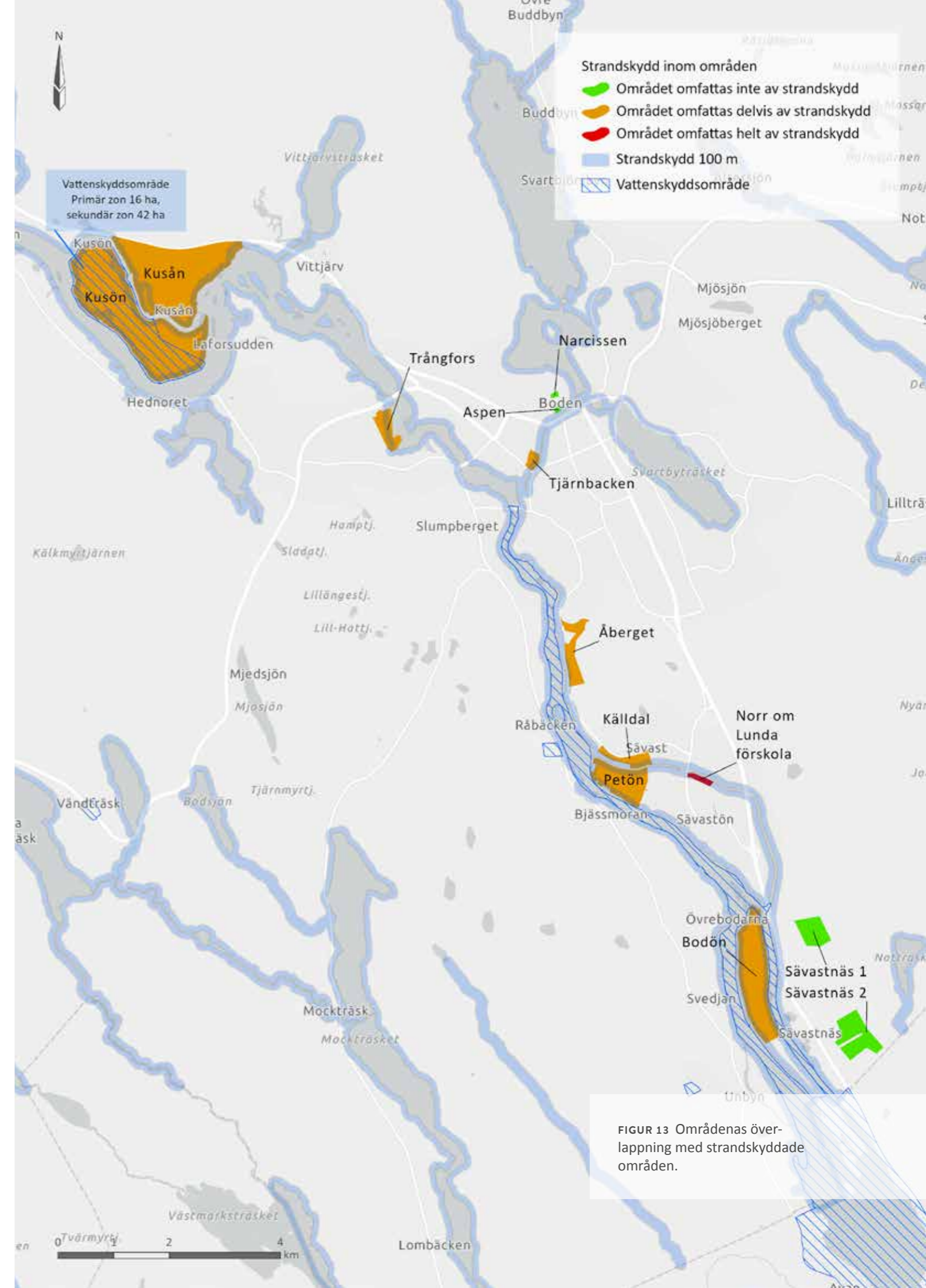
Kartan i figur 13 visar områden med strandskydd tillsammans med de alternativa lokaliseringarna för bostadsområden. Av de 13 områdena är det endast Narcissen och områdena i Sävastnäs som ligger helt utanför det strandskyddade området. Kusön omfattas även av ett vattenskyddsområde. Kommunen har i översiktsplanen pekat ut dessa områden för bostäder utifrån ett brett samhällsbyggnadsperspektiv och andra områden har prioriterats för annan markanvändning.

För att strandskyddet ska kunna upphävas krävs dels ett särskilt skäl och dels att dispensen inte strider mot strandskyddets syften. I 7 kap. 18 c § miljöbalken redovisas vilka särskilda skäl som får beaktas. Det krävs även att behovet inte kan tillgodoses utanför området för att det ska finnas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. För de stude-

### 7 KAP 18 C § MILJÖBALKEN

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



FIGUR 13 Områdenas överlappning med strandskyddade områden.



rade områdena i Bodens kommun är det främst punkterna 1 och 5 som kan komma i fråga.

Strandskyddet har prövats mot planläggning genom några vägledande domar. I fall där planen fastställts (se MÖD P 8096-19) har motiven varit:

- Bostadsutveckling med koppling till ÖP och andra strategiska dokument. Ex bostadsförsörjning
- Tidigare planlagt område (ianspråktaget sen tidigare)
- Närhet till befintlig kollektivtrafik och gång- och cykelnät
- Alternativ utformning för att tillgodose strandskyddets syfte

Bostadsbyggande är ett allmänt intresse enligt 2 kap. 3 § 5 PBL. Det fördes in i lagen 2014 för att tydliggöra kopplingen mellan planläggningen i PBL och lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383). Detta innebär att en kommun måste planera för hur behovet av bostäder enligt den kommunala bostadsförsörjningen kan tillgodoses på lång sikt.

För att det ska vara fråga om ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället (Prop 2008/09:119). Åtgärder som kan komma ifråga är t.ex. sådana som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling.

Områden som inte har motsvarande förutsättningar som huvudalternativen vad gäller närhet till teknisk infrastruktur, kollektivtrafik och annan samhällsservice har valts bort då de enligt kommunens bedömning inte är godtagbara ur samhällsbyggnadssynpunkt och skulle leda till fler ingrepp i miljön.

Kommunen har i översiktsplanen prioriterat markanvändningen bostäder i alla lokaliseringalternativen i denna utredning och det stora behovet av bostäder i närtid är det centrala i kommunens planeringsarbete. Detta behov är av en sådan omfattning att det inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område och inte i det korta tidsperspektivet. Intresset av att ta områdena i anspråk på det sätt som avses med respektive plan väger därmed tyngre än strandskyddsintresset. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger därmed. Inom planerna går det också att göra anpassningar för att skydda naturvärden och säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet.



TABELL 1. Rättsfall

<b>MÖD mål nr P 6876-15 (upphävd detaljplan för bostäder)</b>
Solna - Arenastaden, avgörande 2016-02-22. En del av den föreslagna bebyggelsen ligger inom strandskyddat område och kommunen hade upphävt strandskyddet inom detta område.
Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att det område inom detaljplanen där strandskyddet upphävs inte tagits i anspråk på ett sätt som medför att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Visserligen avser detaljplanen att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.
Det har dock inte visats att det saknas möjligheter att tillgodose detta intresse utanför strandskyddat område. Mot den bakgrunden har det inte funnits förutsättningar att upphäva strandskyddet inom planområdet. Mark- och miljööverdomstolen har därför upphävt detaljplanen.
<b>MÖD mål nr P 8096-19 (inte skäl att upphäva detaljplan)</b>
Upplands-Bro Svartviks strand. MÖD har, till skillnad från MMD, bedömt att det har funnits skäl att upphäva strandskyddet i del av planområdet. Detaljplanen medför inte heller sådana betydande olägenheter att planen ska upphävas och skälig hänsyn har tagits till de befintliga bebyggelseförhållandena. Då det inte har funnits skäl att upphäva planen på dessa grunder har målet visats åter till MMD för prövning av övriga invändningar.
<b>MÖD mål nr P8109-15 (upphävd detaljplan för skola)</b>
Stockholms stad - Liljeholmen. Mark- och miljööverdomstolen har funnit att det saknats förutsättningar att upphäva strandskyddet inom planområdet och därför upphävt detaljplanen.
<b>MÖD mål nr M11808-14 (strandskyddsdispens för brygga)</b>
Strandskyddsdispens för en brygga (2 x 12 m med 5 m spång) på en ö som saknar landförbindelse. Starka skyddsintressen gäller för ön (naturresevat och Natura 2000 område). Mark- och miljödomstolen fann att sökandenas behov av brygga vägde tungt men att det först borde prövas om möjligheten att genom anläggningsförrättning eller dylikt ordna båtplats. Strandskyddsdispens medgavs inte.
MÖD fann att det inte var rimligt att i detta fall kräva att sökandena först söker tvångsvis tillträde till båtplats. MÖD fann att behovet av båtplats inte kunde tillgodoses utanför det aktuella området och gav, trots de starka skyddsintressena som gällde för området, strandskyddsdispens och tillstånd enligt reservatsföreskrifterna.
<b>MÖD mål nr P4676-17</b>
Detaljplan för bostäder. En kommun har i detaljplan upphävt strandskyddet inom kvartersmark. Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att en del av det område inom detaljplanen där strandskyddet upphävs inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detaljplanen avser visserligen att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Den utredning som finns i målet ger dock inte stöd för att intresset av att bygga bostäder inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Några andra särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger inte heller. Mot den bakgrunden har det inte funnits förutsättningar att upphäva strandskyddet inom planområdet. Mark- och miljööverdomstolen har därför upphävt detaljplanen.



### 3. SAMLAD BEDÖMNING

Alla områden i lokaliseringsutredningen har stöd i översiktsplanen och sedan översiktsplanen antogs har behovet av bostäder i kommunen ökat dramatiskt, vilket innebär att de flesta områdena enligt kommunens bedömning kommer att bli föremål för detaljplanering.

Utifrån analysen i föregående avsnitt, som sammanställs i tabell 2, bedömer vi sammanfattningsvis att områdena Petön, Trångfors och Narcissen har bäst förutsättningar att tillgodose det allmänna behovet av bostadsbebyggelse i närtid. Dessa tre områden har redan tillgänglighet till samhällsservice, kommunikationer och teknisk infrastruktur. Petön är det område som har störst potential följt av Narcissen och Trångfors. Områdena Petön och Trångfors är särskilt viktiga för att tillgodose behovet av småhus och radhus.

Trots att områdena Petön och Trångfors till viss del inrymmer brukningsvärd jordbruksmark bedömer kommunen att det väsentliga samhällsintresse som planen syftar till inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk. Områdena ligger därtill utanför de stråk av jordbruksmark som prioriteras i den fördjupade översiktsplanen. De alternativa områdena bedöms inte vara fullt godtagbara ur samhällssynpunkt och inte heller tekniskt och funktionellt lämpliga och ekonomiskt rimliga då de skulle kräva bland annat nybyggnad av teknisk infrastruktur och utbyggnad av kollektivtrafik. Det skulle innebära tillkommande negativ miljöpåverkan.

Utredningen visar också att kommunens stora behov av nybyggnation av bostäder i närtid inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Intresset av att ta områdena i anspråk på det sätt som avses med respektive plan väger därmed tyngre än strandskyddsintresset. Särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger därmed. Inom respektive plan bedöms det också finnas möjlighet till anpassningar för att skydda naturvärden och säkerställa allmänhetens tillgång till strandområdet.



TABELL 2. Sammanställning av bedömningskriterierna för de sju områdena i lokaliseringsutredningen som kan bidra till bostadsförsörjning före 2030. Färgsättningen går från mörkt grönt, som visar att området uppfyller kommunens mål, till mörkt orange, som indikerar sämst förutsättningar.

	Petön	Trångfors	Narcissen	Aspen	Tjärnbacken	Norr om Lunda förskola	Källdal
<b>Bostadsutveckling med koppling till översiktsplanen</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Areal</b>	51 ha	19 ha	1,2 ha	1,4 ha	6,2 ha	4,5 ha	15,5 ha
<b>Ungefärligt antal bostäder</b>	350 småhus och radhus	40 småhus och radhus	225 lägenheter	56 lägenheter	250 lägenheter rad, par och kedjehus	25 småhus och radhus	70 småhus och radhus
<b>Rådighet över marken</b>	Bodens kommun	Privata fastighetsägare, Bodens kommun	Bodens kommun	Bodens kommun	Bodens kommun	Bodens kommun	Privat fastighetsägare, Bodens kommun
<b>Planstatus</b>	Planprocess påbörjad	Planprocess påbörjad	Planprocess påbörjad	Planprocess påbörjad	Planprocess påbörjad	Tidigare samråd	Ej påbörjad
<b>Tillgänglighet till lokal samhällsservice</b>	Nära förskola, skola, lokalt centrum	Nära förskola, skola, lokalt centrum	Nära förskola, skola, centrum	Nära förskola, skola, centrum	Nära förskola, skola, centrum	Nära förskola, skola, lokalt centrum	Nära förskola, skola, lokalt centrum
<b>Närhet till befintlig kollektivtrafik och GC-nät</b>	Inom 1000 m	Inom 500 m	Inom 500 m	Inom 500 m	Inom 500 m	Inom 500 m	Inom 500 m
<b>Teknisk försörjning</b>	I anslutning till befintligt VA	I anslutning till befintligt VA	I anslutning till befintligt VA	I anslutning till befintligt VA	I anslutning till befintligt VA	I anslutning till befintligt VA	I anslutning till befintligt VA
<b>Årtal när planen kan genomföras</b>	2024	2024	2024	2026	2026	2026	2026
<b>Jordbruksmark, areal</b>	20 ha	0,5 ha	0 ha	0 ha	0 ha	1,6 ha	8,5 ha
<b>Brukningsvärde</b>	Åker					Åker	Åker
<b>Strandskydd, areal inom området</b>	21 ha	8 ha	0 ha	0 ha	4 ha	4,5 ha	5,6 ha



TABELL 3. Sammanställning av bedömningskriterierna för de sex områdena i lokaliseringstuderingen som kan bidra till bostadsförsörjning på längre sikt, efter 2030. Färgsättningen går från mörkt grönt, som visar att området uppfyller kommunens mål, till mörkt orange, som indikerar sämst förutsättningar.

	Åberget	Sävastnäs 1	Sävastnäs 2	Kusön	Kusån	Bodön
<b>Bostadsutveckling med koppling till översiktsplanen</b>	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Areal</b>	26 ha	23 ha	40 ha	Ca 250 ha	Ca 200 ha	105 ha
<b>Ungefärligt antal bostäder</b>	150	150	250	38	16	200
<b>Rådighet över marken</b>	Bodens kommun	Privata fastighetsägare	Privata fastighetsägare	Privata fastighetsägare	Privata fastighetsägare	Privata fastighetsägare, Bodens kommun
<b>Planstatus</b>	Planprocess påbörjad	Förstudie	Förstudie	Förstudie	Förstudie	Förstudie
<b>Tillgänglighet till lokal samhällsservice</b>	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej
<b>Närhet till befintlig kollektivtrafik och GC-nät</b>	Inom 1000 m	Nej	Nej	Nej	Nej	Kräver ny bro
<b>Teknisk försörjning</b>	Kräver nytt VA	Kräver nytt VA	Kräver nytt VA	I anslutning till befintligt VA	I anslutning till befintligt VA	Kräver nytt VA
<b>Årtal när planen kan genomföras</b>	2030	2030	2030	2035	2030	2035
<b>Jordbruksmark, areal</b>	0 ha	0 ha	0 ha	40 ha	45 ha	22,4 ha
<b>Brukningvärde</b>						Bete
<b>Strandskydd, areal inom området</b>	7 ha	0 ha	0 ha	78 ha	47 ha	41 ha
				Vattenskyddsområde. Primär zon 16 ha, sekundär zon 42 ha,		

## 4. KÄLLOR

Bodens kommun. 2017. Översiktsplan 2025 Bodens kommun. Antagen av kommunfullmäktige 19 juni 2017

Bodens kommun. 2020. Fördjupad översiktsplan Boden och Sävast. Antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2020

Bodens Kommun. 2023. Bostadsförsörjningsprogram Bodens Kommun, 2023

Hushållningssällskapet. 2016. Klassificering av jordbruksmark i Bodens kommun, 2016. Område 1: Centralort och utvecklingsområden. Område 2: Landsbygd

MÖD P 6876-15.

Mark- och miljööverdomstolen dom 2016-02-22 i mål P 6876-15

MÖD P 8096-19.

Mark- och miljööverdomstolen dom 2021-04-15 i mål 8096-19

MÖD P 8109-15.

Mark- och miljööverdomstolen dom 2016-04-27 i mål P 8109-15

MÖD M 1026-22.

Mark- och miljööverdomstolen dom 2022-11-22 i mål M 1026-22

MÖD M 11808-14.

Mark- och miljööverdomstolen dom 2015-06-16 i mål M 11808-14

MÖD P 4676-17.

Mark- och miljööverdomstolen dom 2017-11-22 i mål P 4676-17

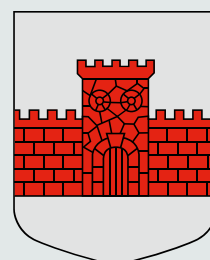
Prop 2008/09:119: Regeringens proposition 2008/09:119 Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden. 2009-02-12

SFS 2000:1383. Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Utfärdad: 2000-12-14. Ändrad: t.o.m. 2022:385.





På uppdrag av



**BODENS  
KOMMUN**