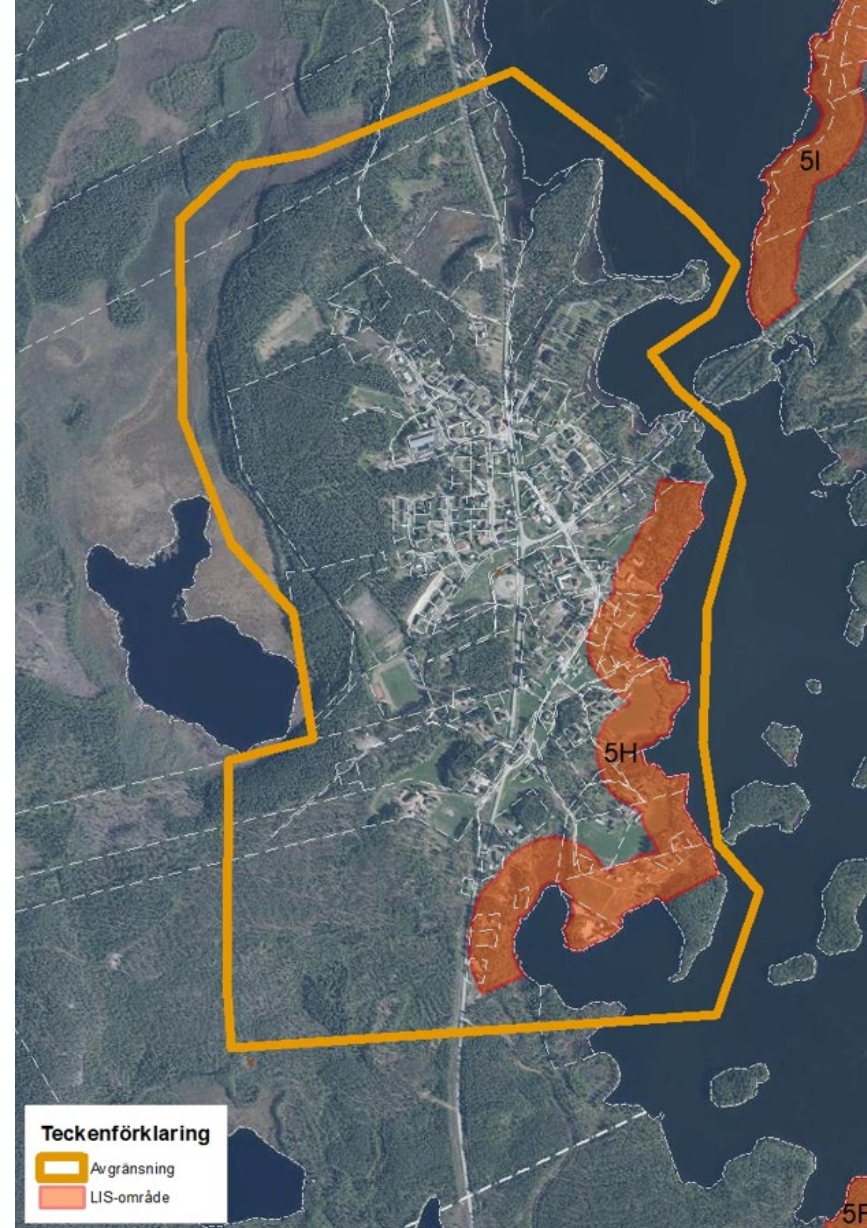


Förstudie Gunnarsbyn

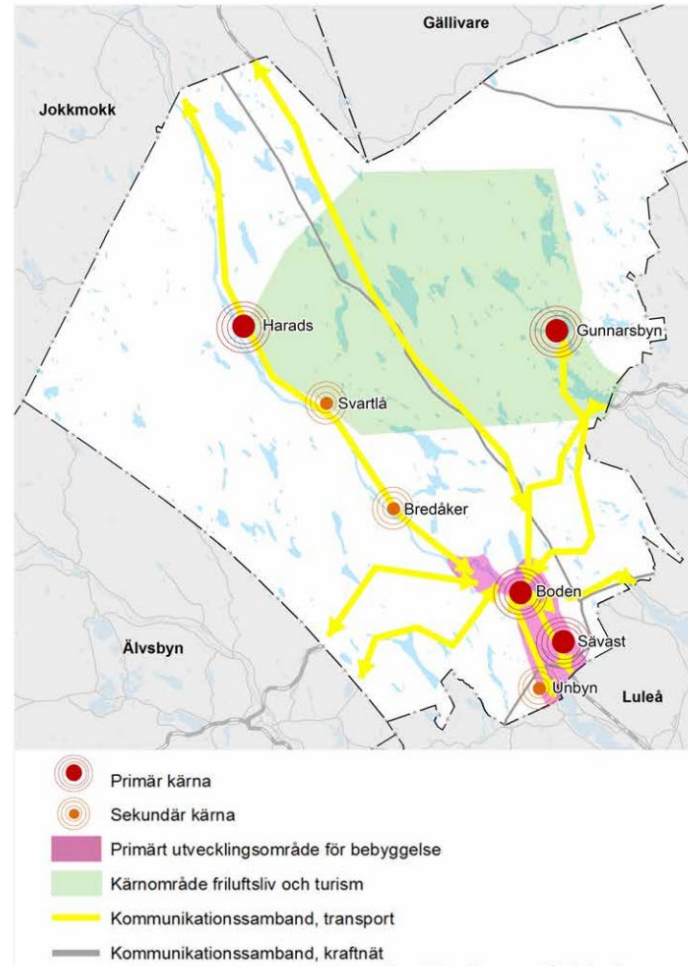
Syfte och avgränsning

- Syftet med denna förstudie är att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse
- Förstudieområdet markerat med orange linje

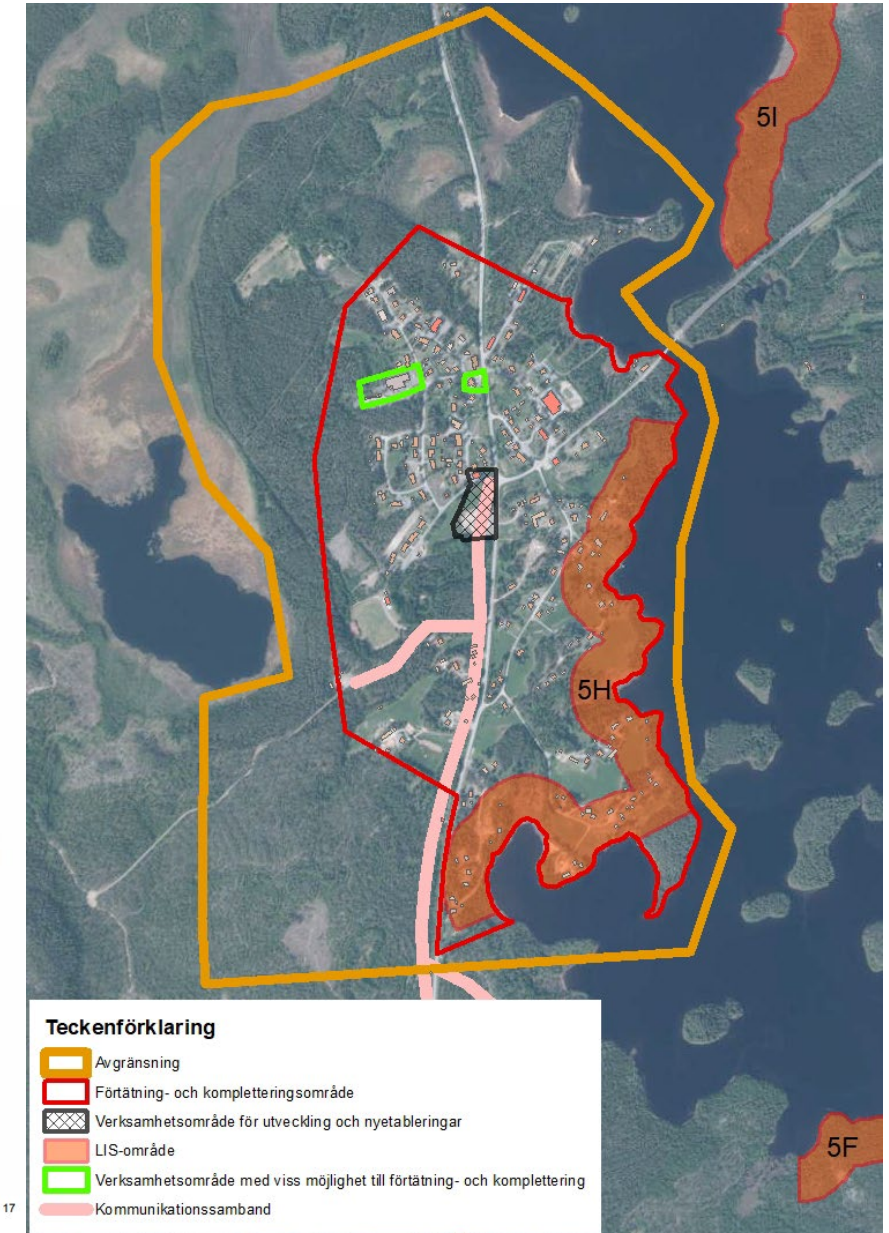


Planeringsmässiga förutsättningar

- Kommunens översiktsplan
- Primär kärna
- Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden)
- Förtätning- och kompletteringsområde
- Verksamhetsområde för utveckling och nyetableringar
- Verksamhetsområde med viss möjlighet till förtätning- och komplettering
- Kommunikationssamband



Figur 4: Utvecklingsstrategi för Bodens kommun



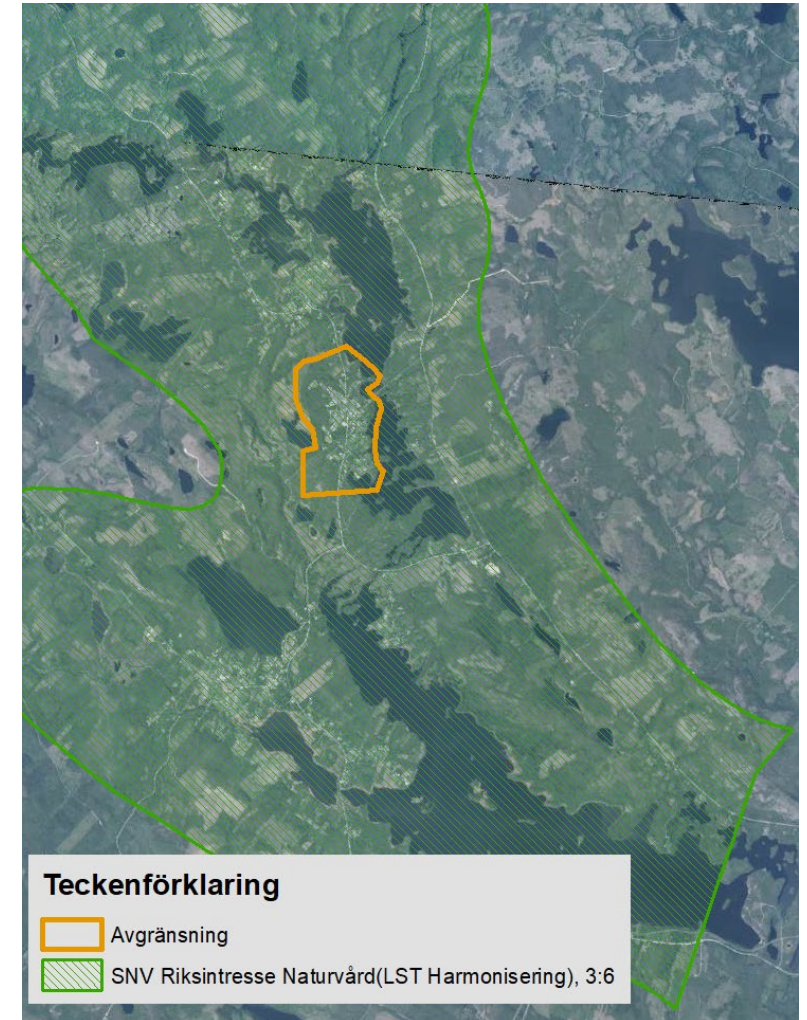
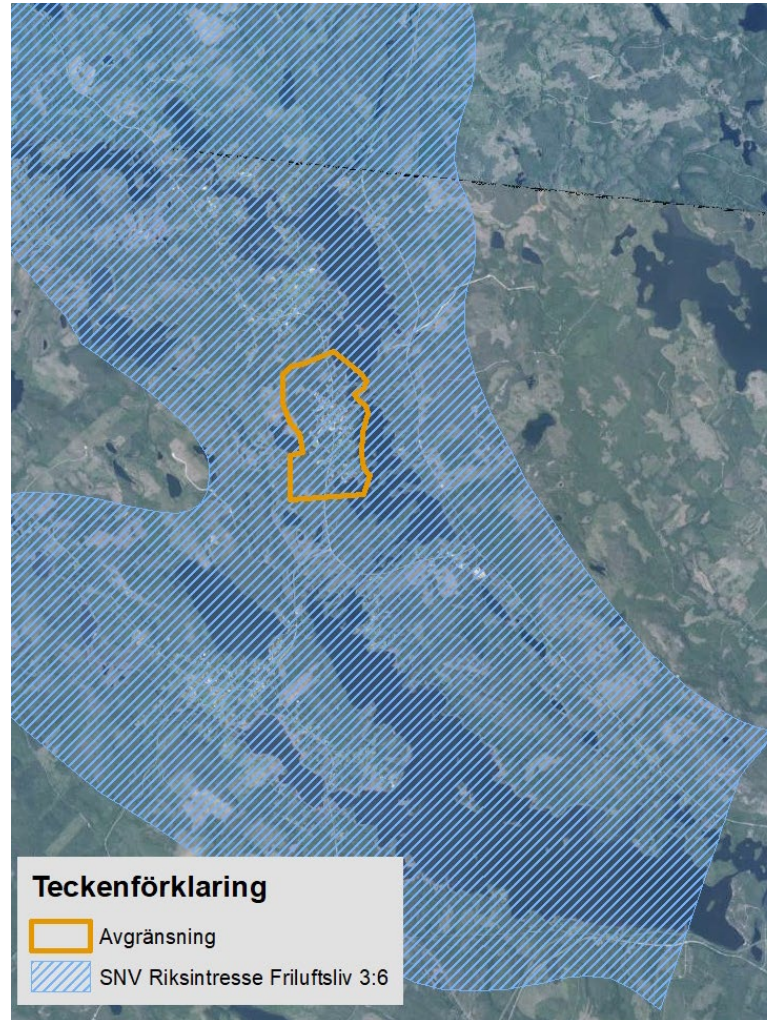
Befintliga detaljplaner

- 14 gällande detaljplaner
- Bostäder, kyrkligt ändamål, allmänt ändamål, småindustri, handel, bensinstation, vård- och omsorgsboende, vattenområde, småbåtshamn, naturområde, gata etc.



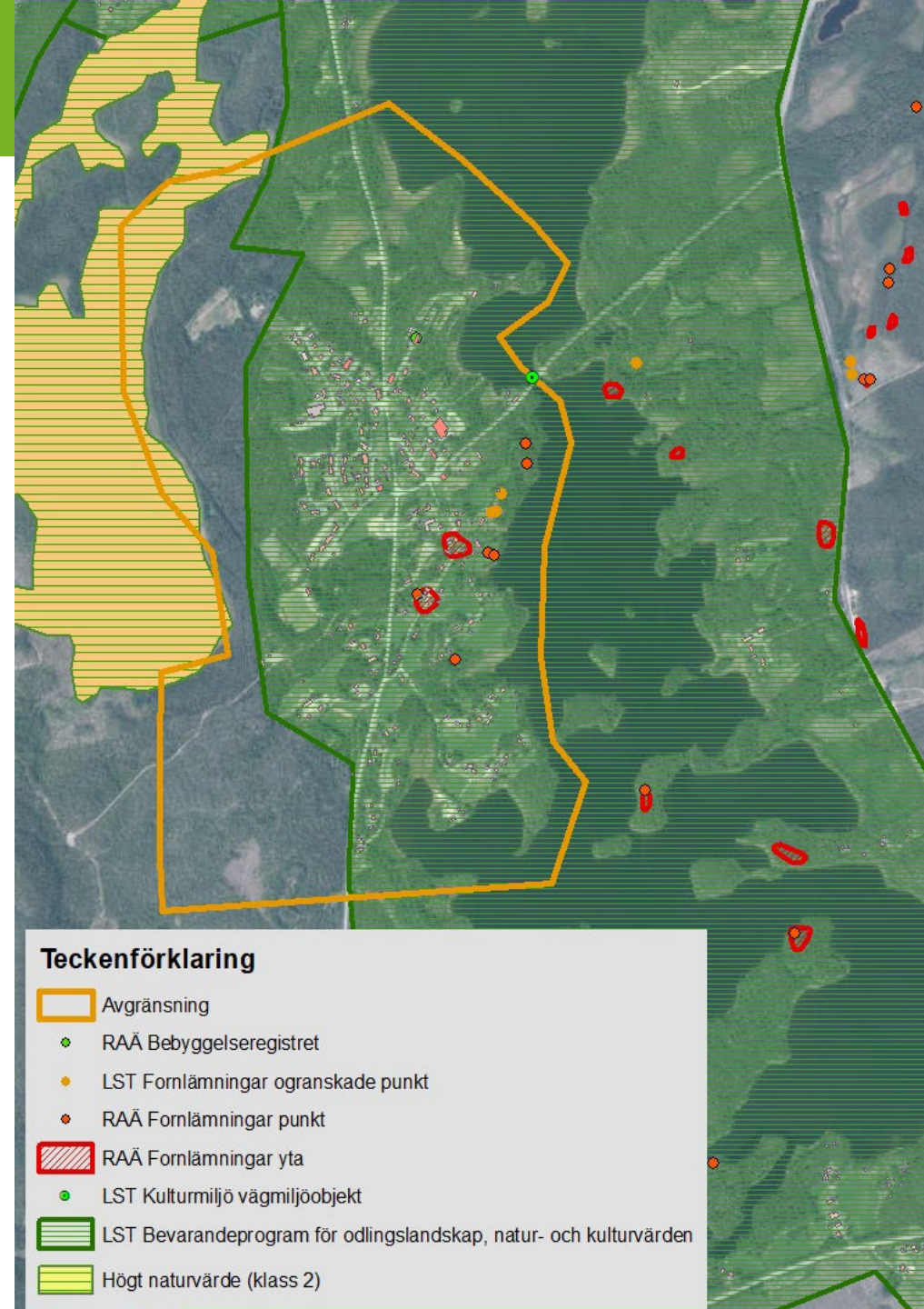
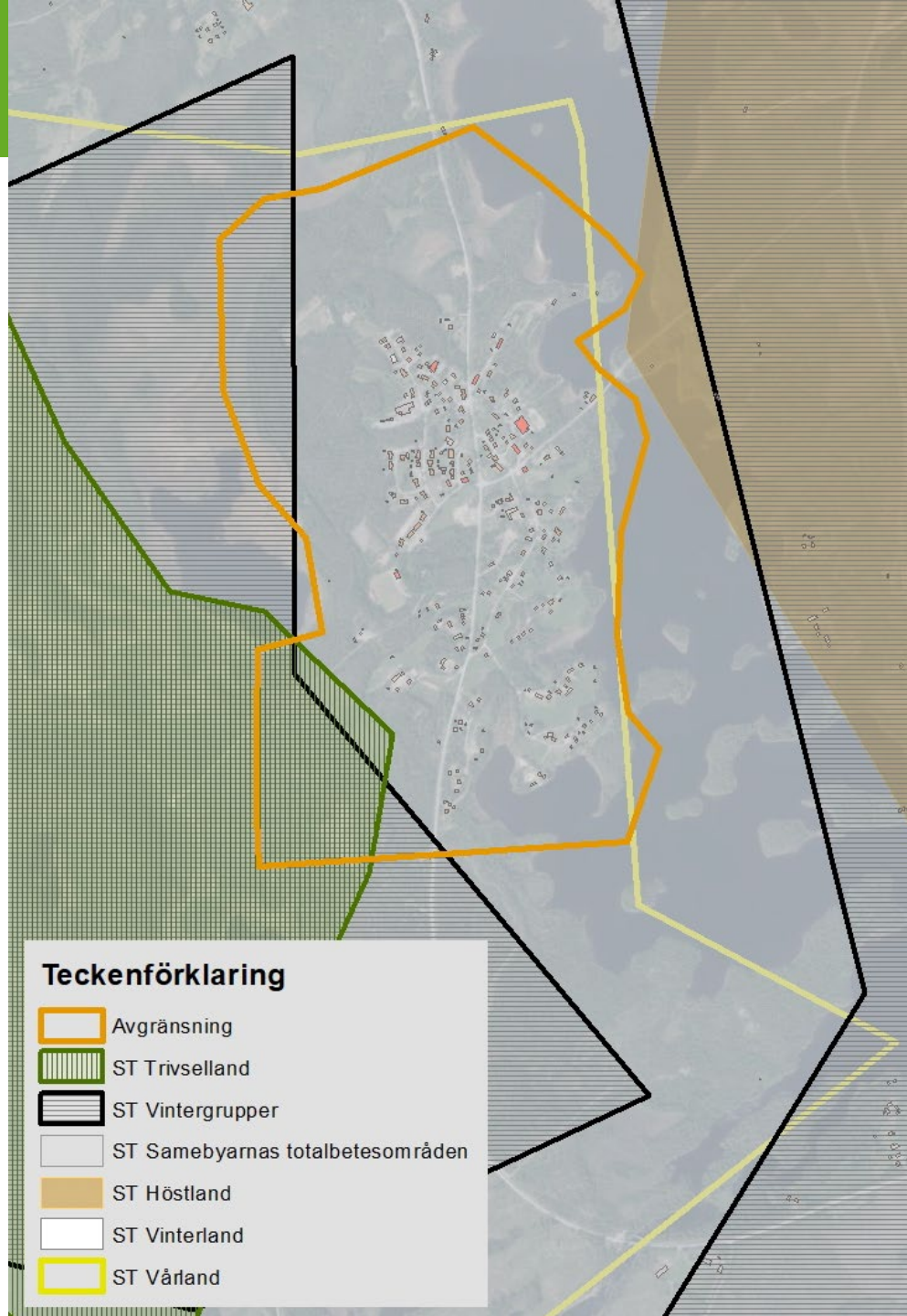
Riksintressen

- Naturvård
- Friluftsliv



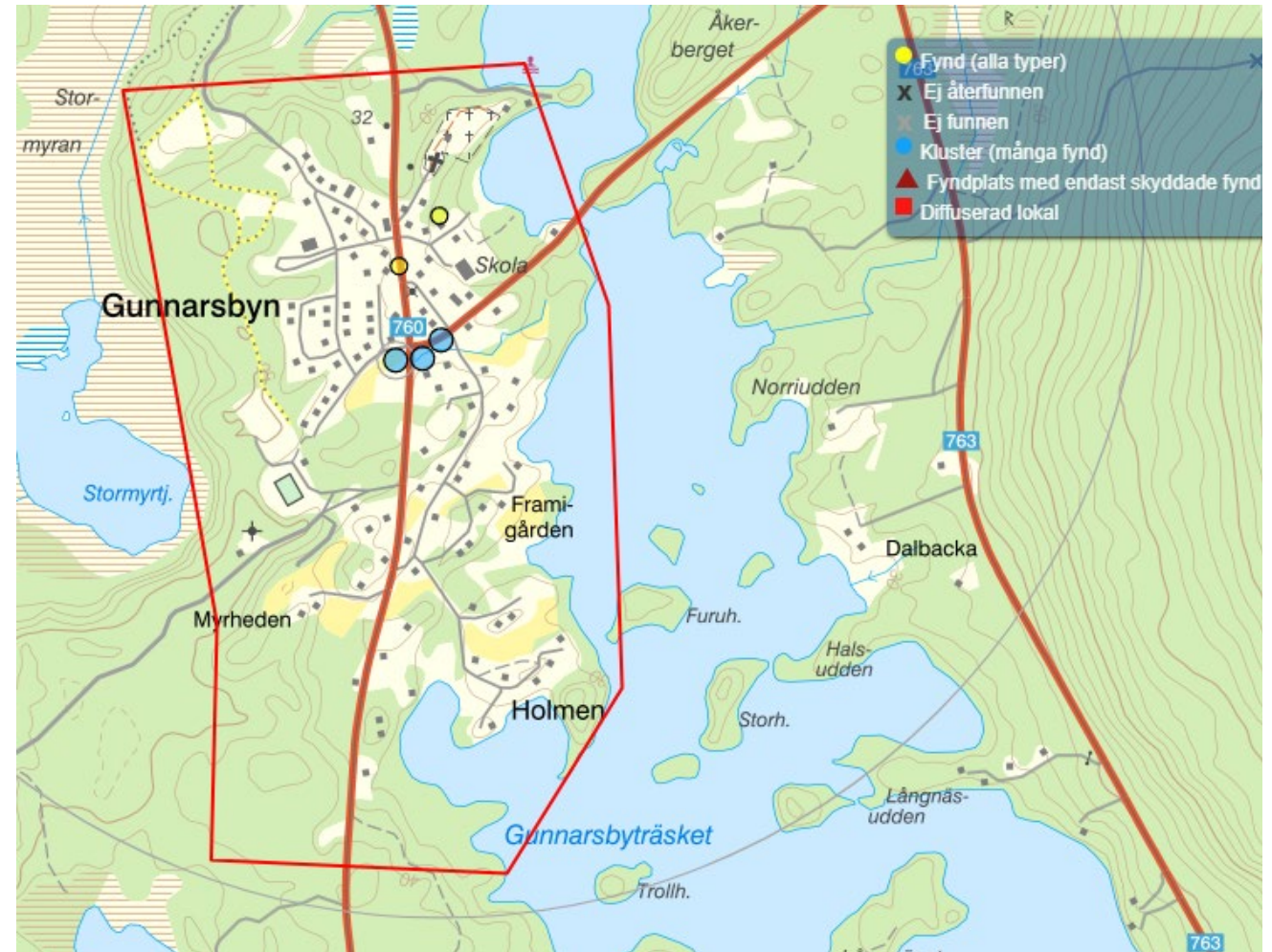
Allmänna intressen I

- Natur- och kulturvärden
- Rennäring



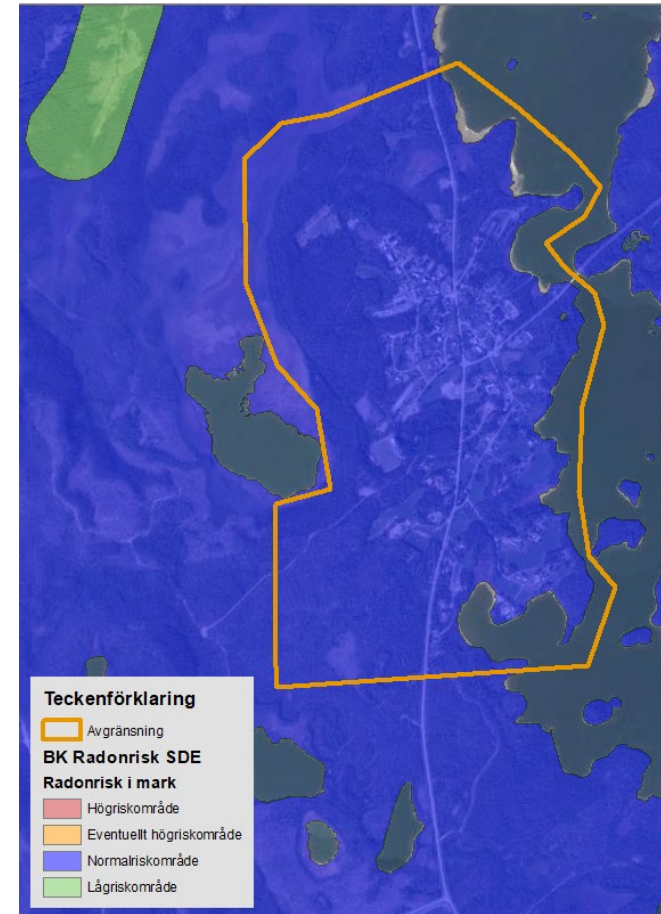
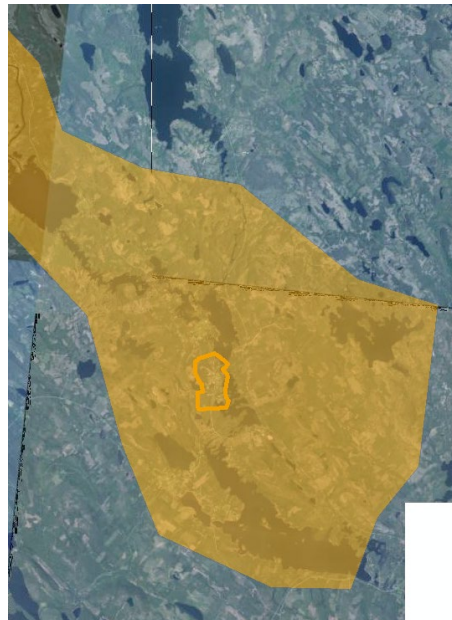
Artportalen

- Backsvala (VU)
- Svartvit flugsnappare (NT)
- Rödvingetrast (NT)
- Björktrast (NT)



Utredningar

- Geoteknik
- Radon
- Strandskydd och höga flöden
- Potentiella förorenade områden i EBH-stödet – Avfallsdeponi, drivmedelshantering, avloppsreningsverk



Befintliga byggrätter

Gunnarsbyn 25:2

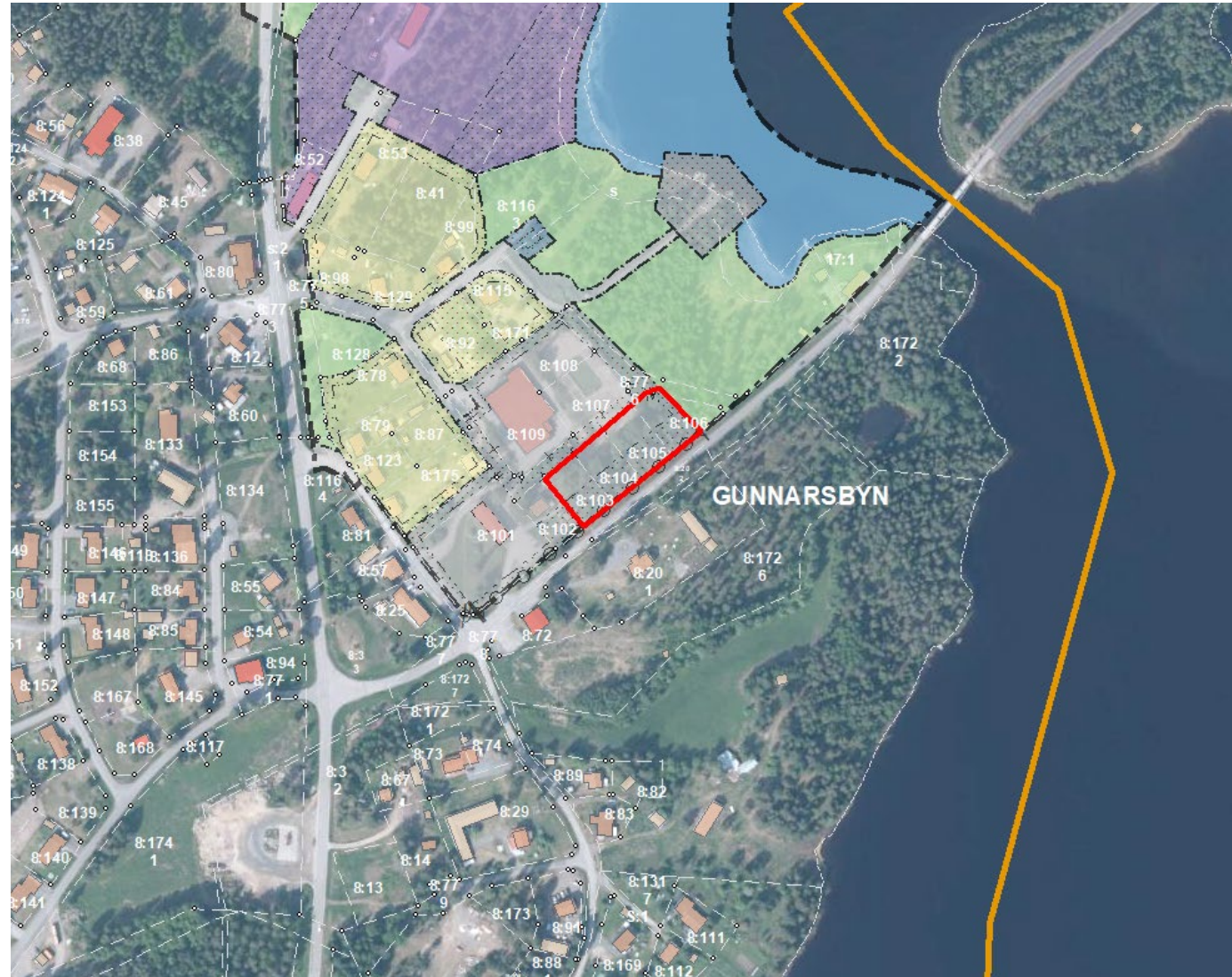
- Detaljplan från 2020
- Bostäder, rad-par- och kedjehus, flerbostadshus samt friliggande villor
- Trygghetsboende, vård- och omsorgsboende
- Ägs av Bodenbo
- Boendekoncept är framtaget av a och d arkitektkontor 2024



Befintliga byggrätter

Gunnarsbyn 8:103 - 106

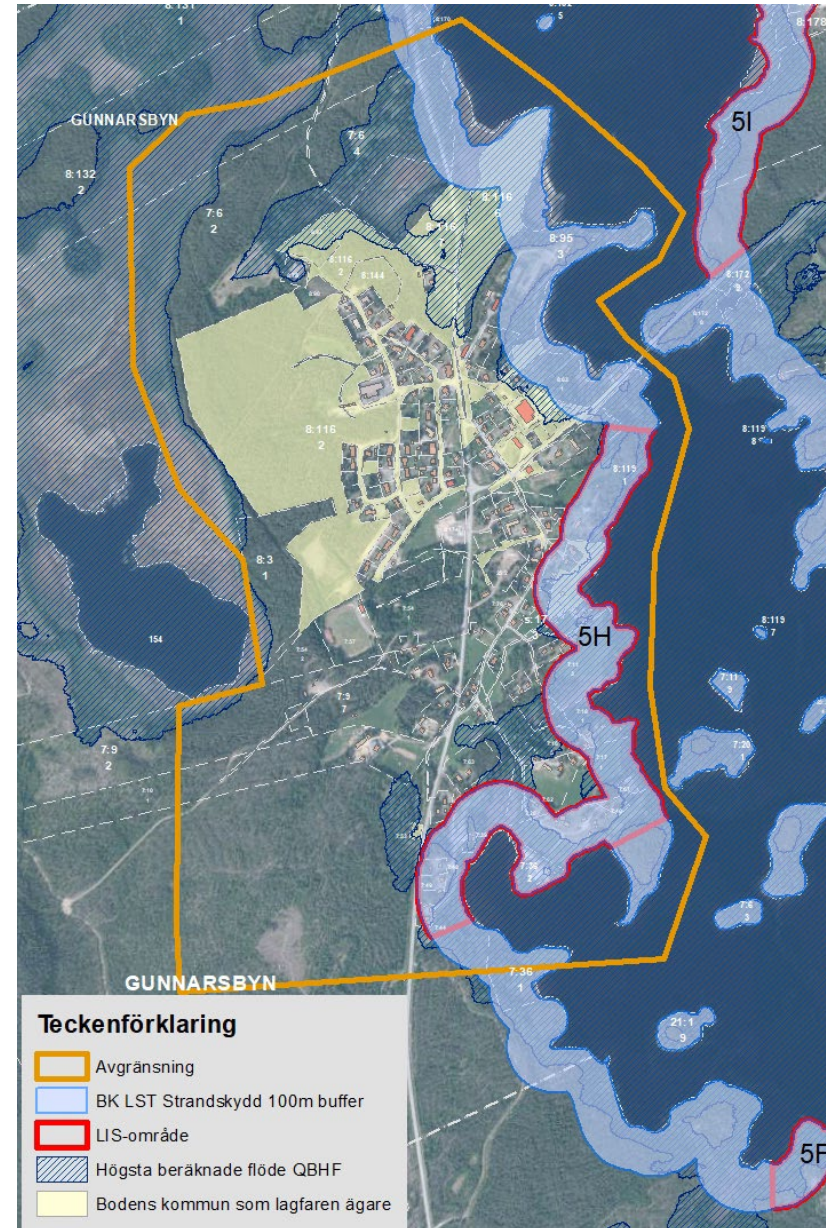
- Detaljplan från 1982
- Kommunen äger marken
- Planlagt för allmänt ändamål
- En ändring av detaljplanen krävs



Lediga tomter

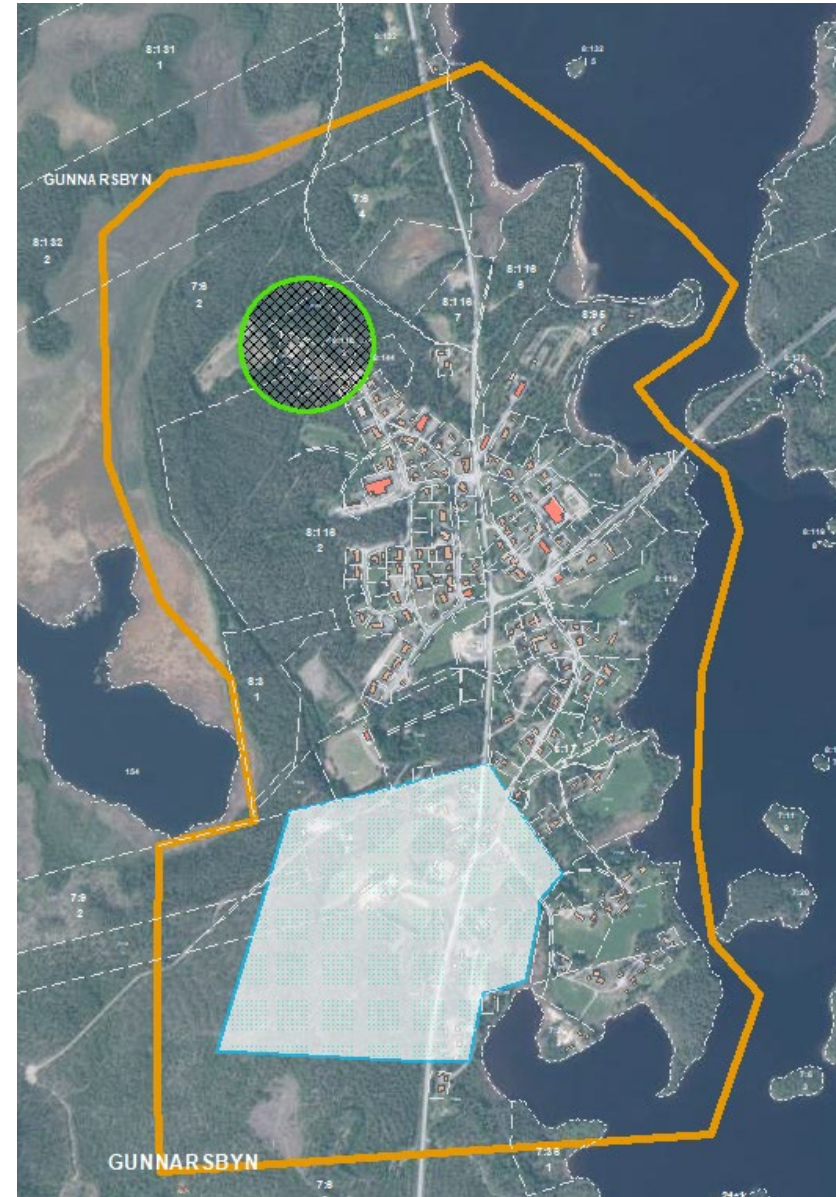


Kommunal mark

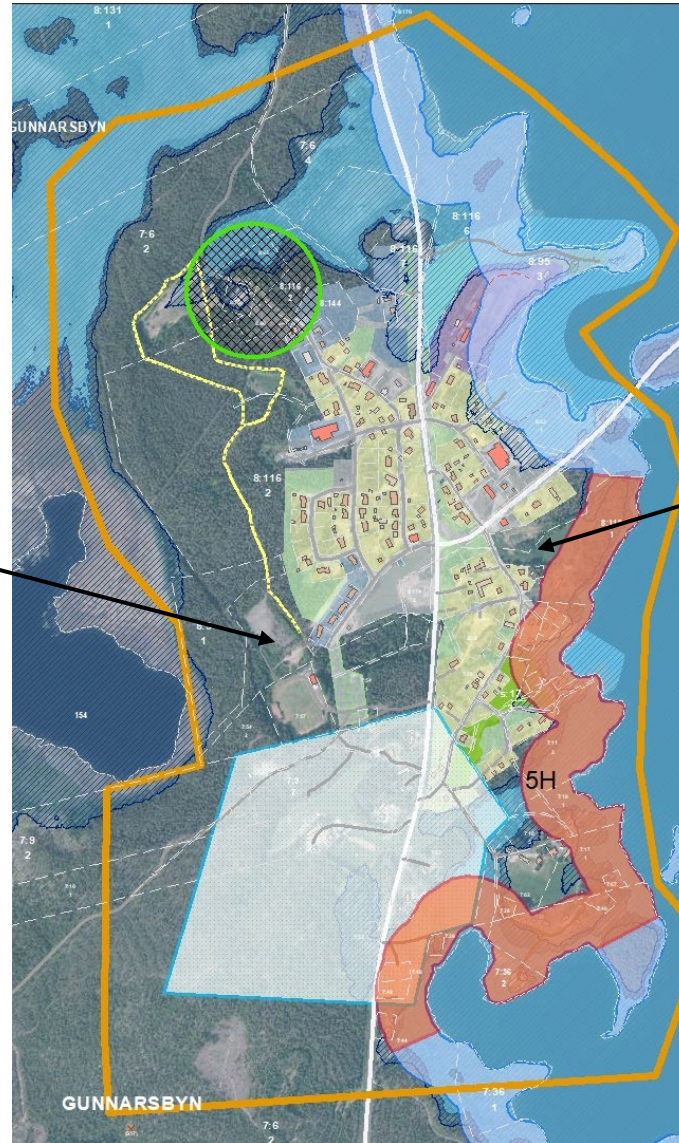
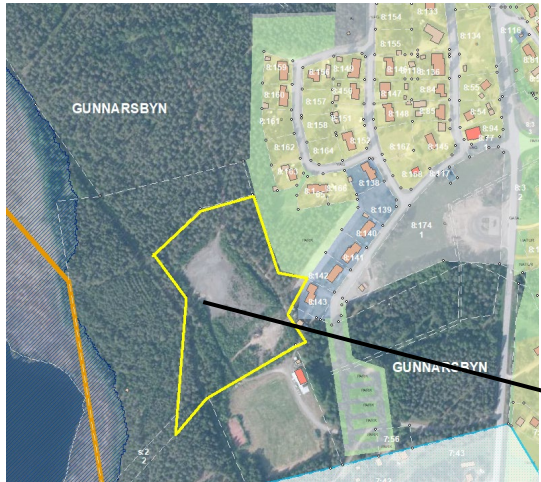


Vattenskyddsområde

- Fastställt gällande vattenskyddsområde (VSO) markerat vitt och blått
- Just nu jobbar VAA med att försöka etablera ett nytt vattenverk i den gröna ringen på kartbilden. När detta blir klart är svårt att säga, då kommer ett nytt VSO där och det blåa kommer att upphävas hos Länsstyrelsen



Alla planeringsunderlag samlat



- Gunnarsbyn 8:172 och del av Gunnarsbyn 8:119 – privatägda fastigheter
- Gunnarsbyn 8:116 Bodens kommun
- Ev. möjlighet för förtätning av friliggande villor alt. flerbostadshus
- Efterfrågan vs. planberedskap

Slutsatser

- Intressanta fastigheter för en ev. förtätning:
 - Gunnarsbyn 8:172 och del av Gunnarsbyn 8:119, privata fastighetsägare
 - Gunnarsbyn 8:116, Bodens kommun
- Möjlighet för privata fastighetsägare att stycka av 1–3 fastigheter utan detaljplan. Vid mer än 4 avstyckningar krävs en detaljplan.
- Höga flöden behöver beaktas. Prövas i förhandsbesked/ bygglov.
- Inom strandskyddat område behövs en strandskyddsdispens.
- Kan finnas möjlighet att ansluta till kommunalt VA. Vid intresse från markägare behöver VAA- avdelningen titta närmare på det.

Ida Ahlbäck

Planarkitekt

0921-620 53

ida.ahlback@boden.se

Anna Sikku

Mark- och exploateringsingenjör

0921- 621 52

anna.sikku@boden.se

Emma Lundqvist

Samhällsstrateg

0921- 624 14

emma.lundqvist@boden.se