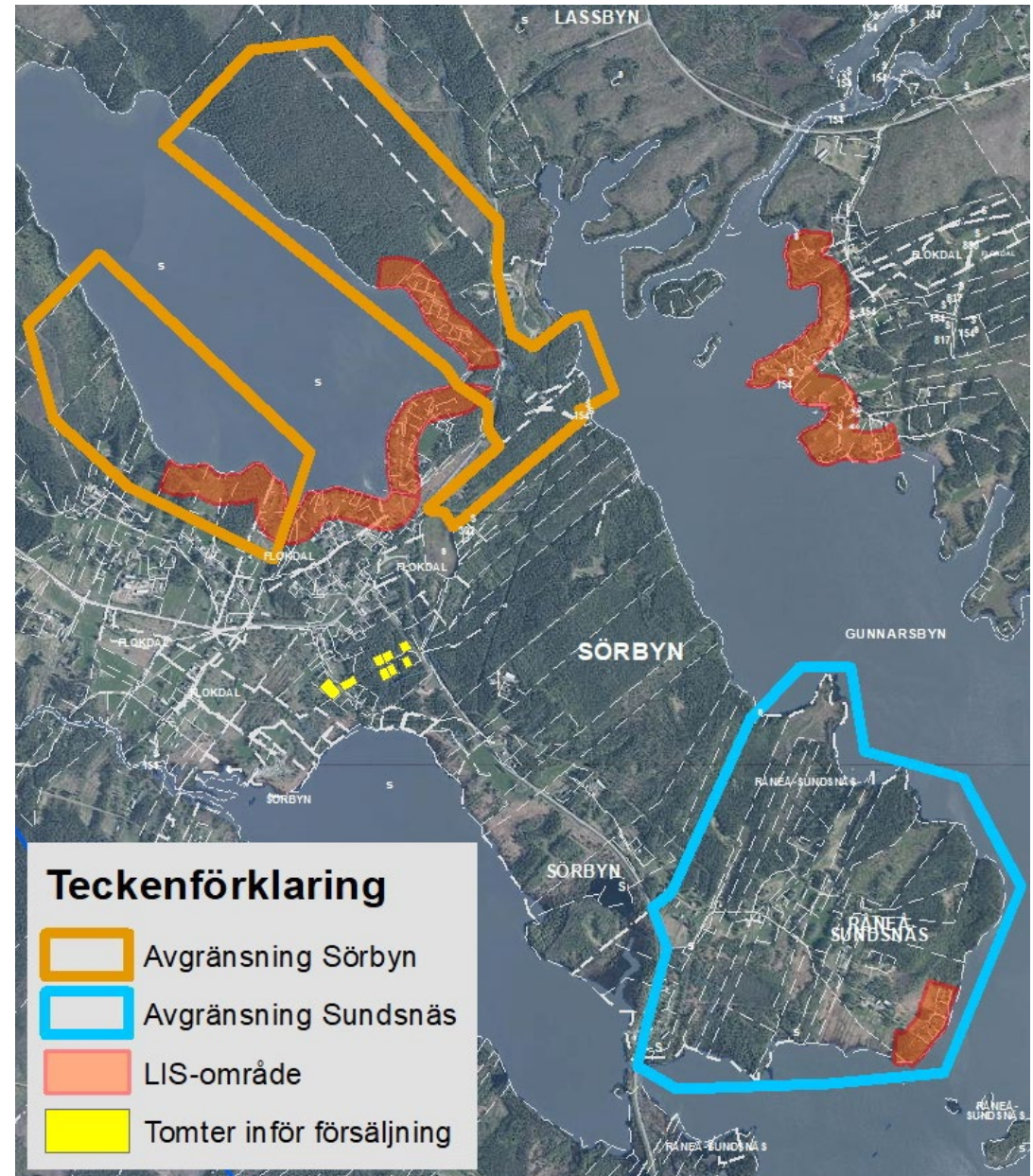


Förstudie Sörbyn och Sundsnäs

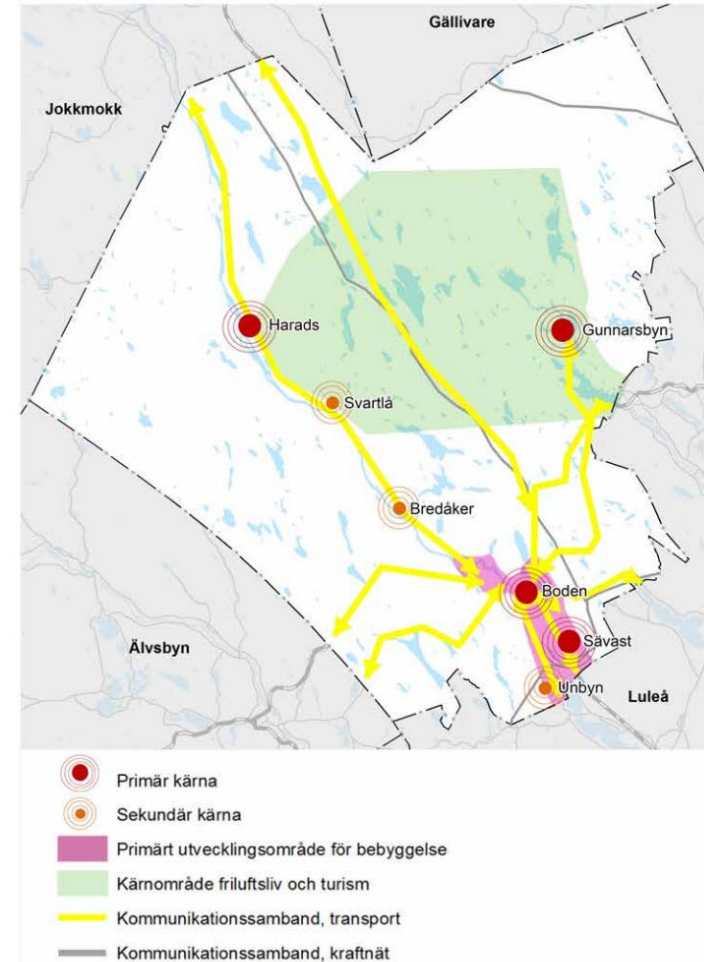
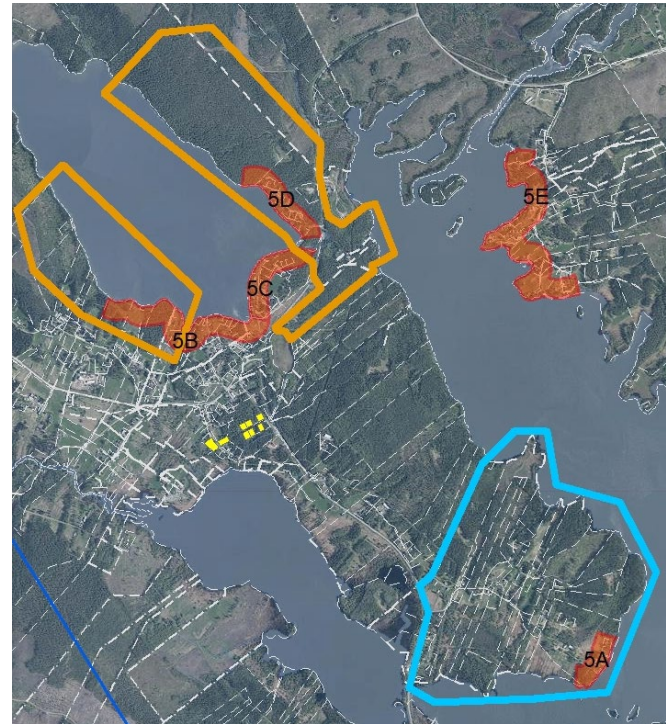
Syfte och avgränsning

- Syftet med denna förstudie är att utreda förutsättningarna av nya områden för bostadsbebyggelse inom två av byarna, Sörbyn och Sundsnäs.



Planeringsmässiga förutsättningar

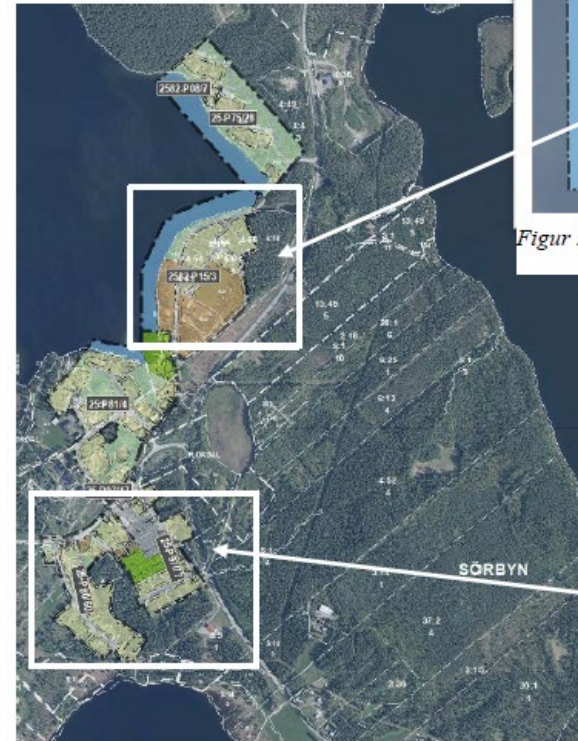
- Sörbyn och Sundsnäs är inte utpekade i kommunens översiktsplan 2025 som några förtätning- och kompletteringsområden. Områdena ligger dock i direkt anslutning till primärt kärnområde Gunnarsbyn.
- Väg 758 som leder genom byarna är ett viktigt kommunikationssamband. Kommunikationssambanden stärker kommunens kärnområden, där den främsta bebyggelseutvecklingen föreslås.
- Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, LIS-områden, är ett tematiskt tillägg till kommunens översiktsplan 2025.
- Inom Sörbyn återfinns tre LIS-områden, 5B, C och D, och inom Sundsnäs finns ett, 5A.



Figur 4: Utvecklingsstrategi för Bodens kommun

Befintliga detaljplaner

- Inom Sörbyn finns sju befintliga detaljplaner, alla möjliggör bostadsändamål. Planerna har upprättats mellan 1975 – 2015. Den senaste detaljplanen vid Sörbyn Lodge, detaljplan för Sörbyn 4:15 (2582-P15/3), reglerar även markanvändningen kultur. Inom detta område finns befintliga byggrätter som ej är exploaterade.
- Inom detaljplanerna Sörbyn 6:13 m.fl.(25-P80/60) och Sörbyn 4:14 m.fl. (25-P97/77) finns även här lediga byggrätter.
- Inom Sundsnäs finns ingen befintlig detaljplan.



Figur 6. Befintliga detaljplaner, Sörbyn.



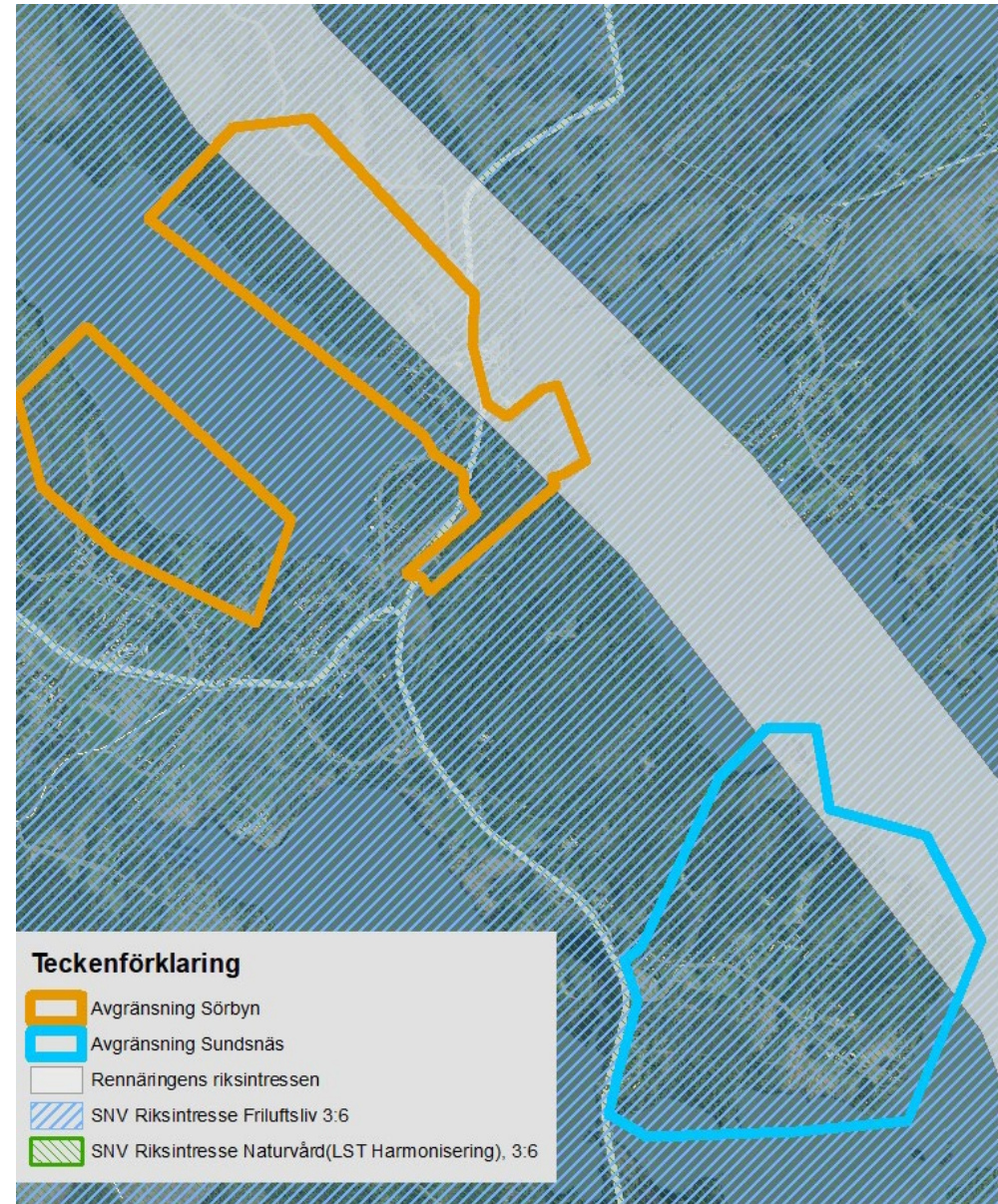
Figur 5. Detaljplan för Sörbyn 4:15.



Figur 7. Detaljplan för Sörbyn 6:13 och detaljplan för Sörbyn 4:14.

Riksintressen

- **Friluftsliv och naturvård** - Sörbyn och Sundsnäs ingår i riksintresse för friluftsliv och riksintresse för naturvård. Vid fortsatt planering ska hänsyn tas till riksintresset för friluftsliv och naturvård.
- **Rennäring** - Dialog med berörd sameby och sametinget avseende påverkan av riksintresset behöver inledas vid en fortsatt planering.
- **Totalförsvaret** - Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av en exploatering inom aktuellt område då inga höga höjder planeras.

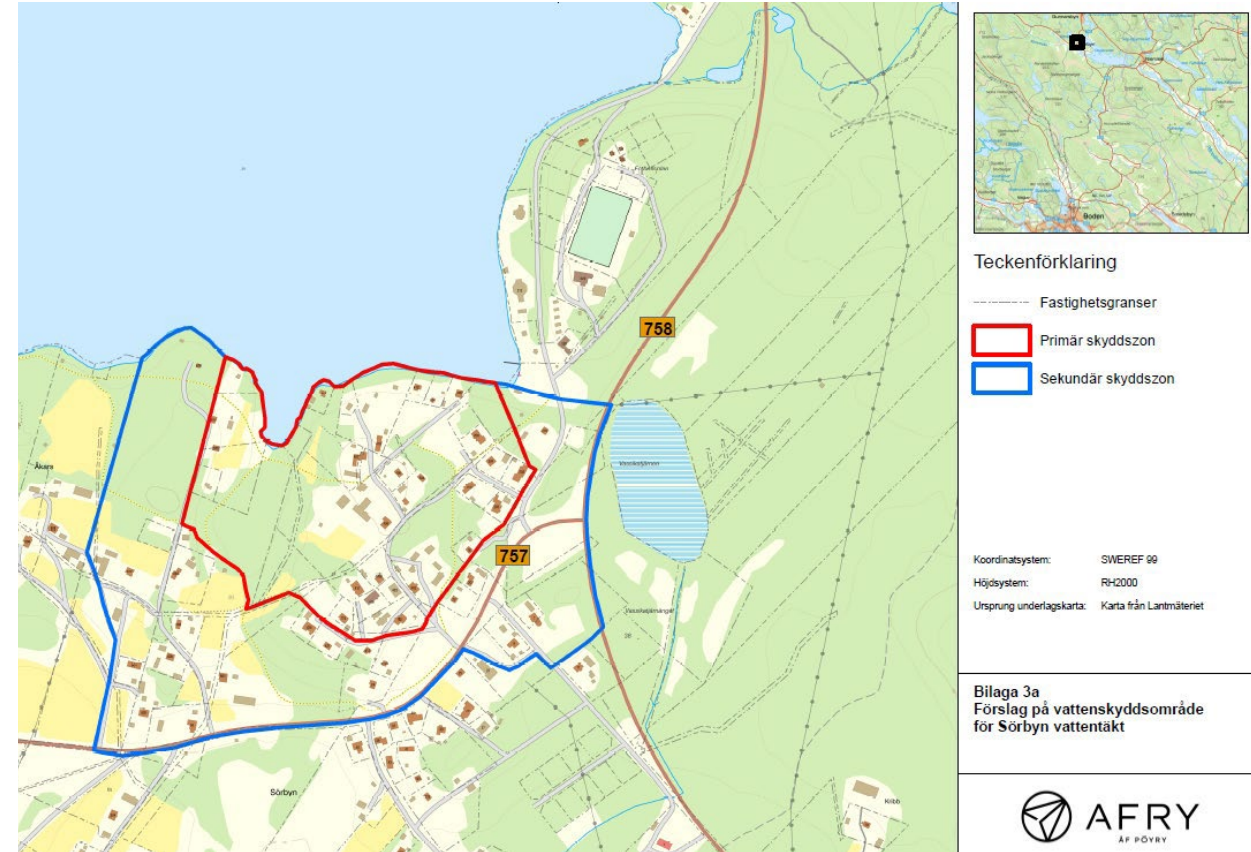


Allmänna intressen

- **Natur- och kulturvärden** - Sörbyn och Sundsnäs ingår i Länsstyrelsens bevarandeprogram för odlingslandskap, natur- och kulturvärden. Vid en eventuell fortsatt planering ska hänsyn tas till befintliga natur- och kulturvärden inom och vid aktuella områden. De öppna ängs- och jordbruksmarkerna är viktiga resurser som kan utvecklas om planläggning kan kombineras med odling.
- **Fornlämningar** - I Sörbyn återfinns flertalet registrerade fornlämningar däribland äldre gårdstomt, tjärgrop, boplats och fyndplatser. Om en fornlämning finns registrerad närmare än 200 m från ett planområde ska dialog med Länsstyrelsen äga rum.
- **Arter** - Utifrån artportalen har inga observationer av artskyddade djur eller växter noterats. Vid en fortsatt planering av områdena förslås en naturvärdesinventering för att utreda vilka naturtyper och arter som kan förekomma inom undersökningsområdena.

Vattenskyddsområde

- Kommunen har yrkat att kommunfullmäktige ska inrätta ett vattenskyddsområde för Sörbyns grundvattentäkt.
- Dricksvattenförsörjningen för Sörbyn baseras idag på ytvatten från sjön Vitträsket. För att säkerställa en långsiktigt god dricksvattenkvalitet har Samhällsbyggnadsförvaltning, låtit utreda möjligheterna för en framtida vattentäkt som baserar sitt uttag på grundvatten.
- De utredningar som genomförts har visat att det finns god tillgång till grundvatten i berg, i ett område vid Sörbyns befintliga vattenverk.
- Den befintliga vattentäkten i Sörbyn försörjer ca 180 invånare samt Sörbyns turism-och konferensanläggning med dricksvatten. Inom kort planeras en ny grundvattentäkt tas i bruk och ersätta den befintliga ytvattentäkten. I framtiden bedöms även behovet av dricksvatten kunna öka som följd av expansion av turistverksamhet och exploatering av bostadstomter.



Utredningar

- **Geoteknik** - En översiktlig geoteknisk utredning är framtagen 1980. Utredningen omfattar flertal av byarna i närområdet. Vid fortsatt planering behöver ytterligare geoteknisk utredning tas fram för varje enskilt utredningsområde. I utredningen behöver även ras, skred och erosionsrisk utredas.
- **Radon** - Områdena ligger inom normalriskområde för radon. Prover avseende radonhalten kan tas i samband med en eventuell geoteknisk utredning.
- **Potentiella förorenade områden i EBH-stödet** - I Sörbyn finns det ett antal platser som är utpekade som potentiellt förorenade områden enligt EBH-kartan.

Strandskydd och höga flöden

- Alla tre områden angränsar till befintliga sjöar som ingår i strandskyddsbestämmelserna om 100 meter. I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.
- Området vid Sundsnäs ligger väldigt låglänt. Vid ett 100-års regn och 200-års regn kommer stora delar att översvämmas varav ett framtida bostadsområde ej är lämpligt.
- Områdena i Sörbyn ligger på en högre marknivå och förväntas ej att översvämmas vid kraftiga regnoväder.

Teknisk försörjning

I Sörbyn finns kapacitetsbegränsningar främst på ledningsnätet för dricksvatten. I vissa områden upplever anslutna fastigheter redan idag dåligt tryck.

- På grund av detta och tillsammans med den ökade efterfrågan på nyanslutningar har VAA-avdelningen beställt en kapacitetsutredning med syftet att:
 - Identifiera kapacitetsbegränsningar i nuvarande VA-system utifrån dagens behov
 - Utredda vilken kapacitet som finns till utpekade områden för nya bostäder/fritidshus
 - Samt utifrån resultat ta fram åtgärdsförslag för att stärka upp kapaciteten till nuvarande problemområden och till de nya utredningsområdena i Sörbyn som ingår i denna förstudie

Lediga tomter

- Illustration på de fastigheter som kommunen avser att sälja under år 2024, inom de vita streckade linjer.



Slutsatser

- Utredningsområdet i Sundsnäs utesluts eftersom området är låglänt och vid kraftigt regn finns risk för översvämning.
- Utredningsområdena i Sörbyn ligger på högre marknivåer och båda områdena har stor potential att bli attraktiva nya bostadsområden. Området väster om Vitträsket består av flertal privata markägare och där är bedömningen att ingen detaljplan kommer tas fram utan det kommunen föreslår är att man som privat markägare kan, om intresset finns, stycka av 1–3 tomter utan detaljplan.
- Vid en eventuell fortsatt planering av området öster om Vitträsket har enheten fysisk planering, genom denna förstudie, kommit fram till att vidare resonemang och utredningar kommer behövas avseende:
 - Påverkan på rennäringsen
 - Naturvärdesinventeringar
 - Geoteknik
 - Dagvatten
 - Infrastruktur till områdena
 - Fastighetsförvärv
- Utöver framtida utredningar tillkommer kostnader avseende infrastruktur och teknisk försörjning.
- Som tidigare nämnt arbetar kommunens VAA avdelning med en utredning angående möjligheten att ansluta utredningsområdena i Sörbyn till kommunalt VA. Denna utredning är ej färdigställd och kommer bli en viktig pusselbit hur planarbetet ska tas vidare.
- De ekonomiska bitarna för att fortsätta med en planprocess måste diskuteras med både privata fastighetsägare och kommunala tjänstemän. Avser kommunen ingå ett planavtal med fastighetsägare behöver ett sådant upprättas.

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