



ÄLVSBYNS
KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för Polarbageriet inom Altuna industriområde,
Älvsbyns kommun, Norrbottens län



| DOKUMENTTYP | DOKUMENTNAMN | FASTSTÄLLD/UPPRÄTTAD | BESLUTSINSTANS | GILTIGHETSTID |
|------------------|---|--------------------------|-----------------|---------------------|
| Planbeskrivning | Detaljplan för Polarbageriet inom Altuna industriområde | Upprättad: 2020-12-16 | Kommunstyrelsen | |
| DOKUMENTANSVARIG | VERSION/STATUS | SENAST REVIDERAD | D.NR. | DOKUMENT GÄLLER FÖR |
| Erik Isaksson | Samrådshandling | 2020-12-16 | 0380/20-214 | |

Handlingar

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för industriändamål.

Plandata

Planområdet ligger inom Altuna industriområde ca 1,5 km från Älvsbyns centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Älvsbyn 24:23<1, 24:23<3 samt del av Älvsbyn 24:1. Området har en area på cirka 6,4 ha. Mark inom planområdet ägs av Polarbröd AB.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kap. 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 5 november 2020. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte torde innebära någon betydande miljöpåverkan till följd av detaljplanens omfattning och omgivningspåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 9 § har därför inte upprättats. Länsstyrelsen har den 17 november 2020 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan Älvsbyns kommun 2019*, antagen 2019, anges att mark för industrietableringar bör tillgodoses i centralorten. Kommunen ska kunna erbjuda mark för verksamhetsetableringar, varför markområden för industrier bör avsättas. Industriområden bör lokaliseras så att det går att gå, cykla eller åka kollektivt till arbetet för så många som möjligt.

Detaljplan

Inom planområdet reglerar nedanstående detaljplaner markanvändningen. Gällande detaljplaner upphävs för delar som omfattas av ny detaljplan.

Gällande detaljplaner

- *Detaljplan för del av Altuna industriområde, Älvsbyns kommun, Norrbottens län (2560-P16/5)*
Laga kraft: 2016-11-16 Genomförandetid t.o.m.: 2026-11-16
- *Detaljplan för Älvsbyn 24:1, Godsterminal, Älvsbyns kommun, Norrbottens län (2560-P12/2)*
Laga kraft: 2012-03-01 Genomförandetid t.o.m.: 2022-03-01

Gällande detaljplaner reglerar industriändamål, godsbangård, godsterminal samt högspänningsledning och ställverk inom aktuellt planområde.

Övriga kommunala beslut

Beslut att bevilja positivt planbesked har den 28 september 2020 meddelats av kommunstyrelsen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret (influensområde luftrum – MSA-område samt väderradar med influensområde), enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Förutsättningar



Planområdets angränsning. Mark som anses överföras till Älvsbyn 24:23<1 redovisas i gult. Flygfoto juni 2019.

Inom planområdet bedriver Polarbröd AB industriell bageriverksamhet. I syfte att utöka verksamheten och därmed hantera större volymer inkommande och avgående gods via spårtrafik har företaget förvärvat mark inom fastigheten Älvsbyn 24:1 i omedelbar anslutning till Polarbröd AB:s fastighet Älvsbyn 24:23. För möjligheten att göra en fastighetssammanslagning krävs ändring av gällande detaljplaner. Skäl för upprättande av ny detaljplan följer också av behovet av utökad byggrätt i syfte att expandera och rationalisera bageriverksamheten i samband med återuppbyggnaden av bageriet efter den totalbrand som drabbade företaget sensommaren 2020.

Del av Älvsbyn 24:1, i anslutning till Fabriksgatan, är reglerad kvartersmark för godsterminal [**T**₁]. Älvsbyn 24:23<3 samt del av Älvsbyn 24:1 i anslutning till Verkstadsgatan, är reglerad kvartersmark för industriändamål [**J**] samt godsbangård [**T**₁], inom vilken marken ska vara tillgänglig för allmän spårtrafik [**z**₂]. I väster, parallellt med plangräns tillika fastighetsgräns mot Älvsbyn 24:12<2, löper ett markreservat för allmänna underjordiska ledningar [**u**] inom kvartersmark för teknisk anläggning för högspänningsledning och ställverk [**E**₂]. Älvsbyn 24:23<1 är i sin helhet planlagd för industriändamål [**J**] där total byggnadsarea får uppgå till högst 30 procent av fastighetsarea och där högsta nockhöjd är reglerad till 20 respektive 12 meter.

Mark

Planområdet består av en relativt plan yta med övervägande hårdgjorda ytor. I norr och väster finns gräsbevuxna och grusade uppläggningsytor. I fastighetsgräns i sydväst mot Älvsbyn 24:12<2 rinner ett större dike och närliggande markområden är sanka.

Geoteknisk undersökning

Inom planområdet har geotekniska undersökningar utförts i samband med uppförande av silobyggnad (Tyréns AB, 2003), frys (Tyréns, 2004), omläggning av järnvägsspår och fjärrvärmeledning (ÅF, 2017) samt nybyggnad av bageri – etapp 1 (2020).

Radon

Älvsbyns kommuns översiktliga radonriskkarta, utförd 1988 av Sveriges Geologiska AB, visar på låg risk för radon inom industriområdet.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Verkstadsgatan, Fabriksgatan och Ställverksvägen. Arbetsplats- och besöksparkering finns iordningställd i anslutning till planområdet inom Älvsbyn 24:23<2 samt inom planområdet. Gods ankommer och avgår via spår- och lastbilstrafik.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten och är anslutet till befintligt vatten- och spillvattenledningsnät. Verksamhetsområden för dagvatten utreds inom kommunen och är inte beslutade. Inom planområdet finns befintliga dagvattenledningar som leds ut till dagvattenrecipient. Övriga behov av tekniska försörjningssystem (el, opto, tele) är tillgodosedda inom planområdet. Avfall omhändertas enligt Älvsbyns kommuns regler för avfallshantering.

Förändringar – planförslaget

Ändring av gällande detaljplaner syftar till att reglera mark inom planområdet för industriändamål samt reglera utökad totalhöjd samt byggnadsarea. Planbestämmelsen [z₂]- ”marken ska vara tillgänglig för allmän spårtrafik”, tas bort då industrispåret inte utgör en anläggning för allmän spårtrafik och planbestämmelsen därtill utgör ett fastighetsrättsligt hinder för sammanslagning av fastigheter.

Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar industriändamål [J] inom planområdet. Högsta totalhöjd regleras till 40 meter. Totalhöjden avser industriverksamhetens behov av ytsnåla höga byggnader, exempelvis silobyggnader, frysanläggningar etc. I östra delen av planområdet, mot Fabriksvägen, är högsta nockhöjd reglerad till 12 meter. Största byggnadsarea är reglerad till högst 50 procent av fastighetsarea. Utnyttjandegraden syftar till att möjliggöra återuppbyggande av bageriverksamheten och ge utrymme för framtida expansion. För att dagvatten ska kunna infiltrera inom planområdet regleras en planbestämmelse som anger att minst 20 procent av fastighetsarea ska vara genomsläpplig för dagvatten, se utförligare under rubriken ”Dagvatten” på sida 5.

I plangräns mot norr och väster regleras ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat [u]-område. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa markområdet från att tas i anspråk på ett sätt som hindrar bildandet av en rättighet, exempelvis ledningsrätt eller motsvarande.

Gator och trafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka trafikflöden till och från planområdet negativt eller inverka på möjligheten att iordningställa besöks- och arbetsplatsparkering. Den berörda verksamheten har som verksamhetsmål att öka andelen inkommande och avgående gods via spårtrafik och därmed minska andelen transporter med lastbilstrafik. Syftet med detaljplanen är bland annat att befintliga industrispår ska regleras till huvudfastigheten, vilket också möjliggör en utbyggnad av spåranläggningen.

Dagvatten

För att hindra snabb dagvattentransport till recipient behöver andelen hårdgjorda ytor minimeras inom planområdet. Hårdgjorda ytor avser bland annat hårda tak och asfalterade ytor. För att dagvatten ska kunna infiltrera inom planområdet regleras en planbestämmelse [n₁] som anger att minst 20 procent av fastighetsarea ska vara genomsläpplig för dagvatten. Det innebär att marken endast i begränsad omfattning bör hårdgöras där så är behövligt till följd av risk för föroreningar eller verksamhetens behov. Marken kan lämpligen bestå av genomsläppliga ytor med grus, naturlig vegetation eller anlagda ytor (ex. damm, stenkista, svackdiken m.m.) för möjligheten att fördröja dagvattenavrinningen, exempelvis vid kraftiga skyfall. Genom att anlägga gröna tak på byggnader kan den totala mängden dagvatten också minskas inom en fastighet.

Inom planområdet, i anslutning till Ställverksvägen och Fabriksgatan, är det av stor vikt att befintliga diken bibehålls och förbättras vid behov. Där så är möjligt bör nya diken anläggas såväl inom planområdet som i anslutning till omgivande gator och fastigheter för att öka fördröjningen av dagvatten, påbörja reningen och hindra snabb dagvattentransport vid kraftigt eller långvarigt skyfall.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

Luft – och vattenkvalitet

Detaljplanen bedöms inte bidra till försämrad luftkvalitet. Utvecklingen av verksamheten inom planområdet syftar bland annat till att minska andelen transporter med tung trafik till förmån för transporter via spårtrafik, vilket har en generellt positiv effekt på luftkvaliteten.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i Korsträskbäcken som utgör dagvattenrecipient. Detaljplanen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i området.

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte medföra negativa konsekvenser på riksintressen inom planområdet.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

För berörda detaljplaner (2560-P16/5 och 2560-P12/2) pågår genomförandetiden, se rubriken ”Detaljplan”. Berörda fastighetsägare har inte motsatt sig ändring av detaljplanerna.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen gör det möjligt att överföra delar av fastigheten Älvsbyn 24:1 till fastigheten Älvsbyn 24:23<1 avseende kvartersmark för industriändamål [J]. I samband med lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering kan sammanläggning av Älvsbyn 24:23<1 och 24:23<3 genomföras.

Älvsby Energi AB innehar ledningsrätt för fjärrvärmeledningar (Lr 25-F1985-242.2) samt vatten- och spillvattenledningar (Lr 2560-13/9.1) inom planområdet. De ändamål för vilka ledningsrätterna ursprungligen uppläts, har upphört inom planområdet till följd av ledningsflytt. Detaljplanens genomförande innebär ett påtagligt behov av att upphäva inaktuella ledningsrätter för fjärrvärme-, vatten- och spillvattenledningar som innebär en last för markägare inom planområdet. Ansökan om upphävande sker av ledningsrättshavare.

För befintliga ledningar inom planområdet som inte ägs av fastighetsägaren bör nyttjanderätt säkerställas genom avtal eller ledningsrätt.

Fastighetsrättslig konsekvensbeskrivning

| <i>Fastighet/Anläggning</i> | <i>Konsekvens</i> |
|------------------------------------|---|
| Älvsbyn 24:1 | Del av Älvsbyn 24:1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Älvsbyn 24:23<1. |
| Älvsbyn 24:23<1 | Del av Älvsbyn 24:1 kan, genom fastighetsreglering, överföras till Älvsbyn 24:23<1. Älvsbyn 24:23<3 kan, efter eller i samband med fastighetsreglering enligt ovan, sammanläggas med Älvsbyn 24:23<1. |
| Älvsbyn 24:23<3 | Älvsbyn 24:23<3 kan, efter eller i samband med marköverföring från del av Älvsbyn 24:1 till Älvsbyn 24:23<1, sammanläggas med Älvsbyn 24:23<1. |
| Lr 25-F1985-242.2 | Ledningsrätten avser fjärrvärmeledningar till förmån för Älvsby Energi AB. Ledningsrätten är inaktuell och medför en last för berörd markägare. Ledningsrättshavare ansvarar för och bekostar upphävande av ledningsrätt. |
| Lr 2560-13/9.1 | Ledningsrätten avser vatten- och spillvattenledningar till förmån för Älvsby Energi AB. Ledningsrätten är inaktuell och medför en last för berörd markägare. Ledningsrättshavare ansvarar för och bekostar upphävande av ledningsrätt. |
| Markreservat | Huvudmannen för en anläggning inom ett [u]-område ansvarar för att ta initiativ till utnyttjande av markreservatet. Det kan antingen göras genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten. |
| Industrispår | Upphävande av planbestämmelsen [z ₂], d.v.s. att marken ska vara tillgänglig för allmän spårtrafik, innebär att planmässiga förutsättningar för allmän spårtrafik upphör inom planområdet. |

Ekonomiska frågor

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar ansökan om lantmäteriförrättning samt åtgärder inom kvartersmark som följer av detaljplanens genomförande. Ledningsägare eller annan sakägare ansvarar för ansökan om ledningsförrättning för upphävande av eller säkerställande av eventuell ledningsrätt.

Avtal

Planavtal som reglerar ansvar och kostnader för upprättande av detaljplan har tecknats mellan Älvsbyns kommun och plansökande.

Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har Linnea Isaksson, planeringsarkitekt FPR/MSA, Norconsult AB deltagit i samarbete med tjänstemän vid Miljö- och byggkontoret, Älvsbyns kommun.

Miljö- och byggkontoret

ÄLVSBYNS KOMMUN december 2020

Erik Isaksson
Samhällsplanerare
Älvsbyns kommun

Linnea Isaksson
Planeringsarkitekt FPR/MSA
Norconsult AB