



ÄLVSBYNS  
KOMMUN

# Planbeskrivning

Detaljplan för Hägna kolonilottsområde inom området Stryckheden  
Älvsbyns kommun, Norrbottens län



DOKUMENTTYP	DOKUMENTNAMN	FASTSTÄLLD/UPPRÄTTAD	BESLUTSINSTANS	GENOMFÖRANDETID
Planbeskrivning	Detaljplan för Hägna kolonilottsområde	2022-02-18	Kommunfullmäktige	
DOKUMENTANSVARIG	VERSION/STATUS	SENAST REVIDERAD	DIARIENUMMER	DETTA DOKUMENT GÄLLER FÖR
Erik Isaksson	Granskningshandling		0552/20 - 214	

## Innehåll

Handlingar	3
Planens syfte	3
Plandata	3
Undersökningssamråd	3
Tidigare ställningstaganden	3
Gällande översiktsplan	3
Gällande detaljplaner	3
Riksintressen	3
Strandskydd	4
Förutsättningar	4
Platsens förutsättningar	4
Mark och vegetation	4
Geotekniska förhållanden	5
Förorenad mark	5
Radon	5
Risk för skred/höga vattenstånd	5
Fornlämningar	5
Förändringar - planförslaget	5
Odling	5
Byggnadskultur och gestaltning	5
Friytor	6
Gator och trafik	6
Parkering, varumottagning, utfarter	7
Teknisk försörjning	7
Vatten och avlopp	7
Avfall	7
El	7
Konsekvenser av planens genomförande	7
Buller	7
Genomförandefrågor	9
Huvudmannaskap	9
Giltighetstid	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor	10
Arrendeavtal	10
Medverkande	10

## Handlingar

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Illustrationsbilaga
4. Naturinventering

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrumnära odling inom kolonilotter.

## Plandata

Planområdet är beläget inom Älvsbyns tätort, 900 meter från Älvsbyns centrum. Området har en area på cirka 1,3 hektar och ingår i den kommunala gatu- och exploateringsfastigheten Älvsbyn 25:1. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med normalt planförfarande enligt lagstiftning PBL 2010:900.



## Undersökningssamråd

Ett undersökningssamråd enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Älvsbyns kommun, samhällsbyggnadskontoret. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 15 oktober 2021 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2021-09-30–2021-10-21.

## Tidigare ställningstaganden

Positivt planbesked beviljades 2021-01-25 §10 av KS. Detaljplanen har varit utställd för samråd under tiden 22-01-03-22-01-17.

## Gällande översiktsplan

Området är i gällande *Fördjupad översiktsplan för Älvsbyns tätort*, antagen av KF 2018-10-08 § 95 utpekad som lämpligt för kolonilotter.

## Gällande detaljplaner

Området omfattas av *Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Stryckheden i Älvsbyns köping LK*, 1962-02-14 och är planerat för *park och plantering* med kommunalt huvudmannaskap.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse:

### Försvarsmakten

- Öppna områden Lågflygningsområde med påverkansområde MB3kap9
- Påverkansområde MSA-område luftrum MB3kap9
- Påverkansområde väderradar MB3kap9

### Naturvård LST

- Harmonisering MB3kap6

## Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd då det är beläget inom 100 meter från Korsträskbäcken

## Alternativ lokalisering

En förutsättning för kolonilottsområdet har varit att det ska vara centrurnära så att det kan bli en del av en promenad inom Älvsbyns tätort och för utifrånkommande kunna kombineras med ett besök i centrum. Området bör ha förutsättningar för odling och även angöras från matarled. Tre områden har setts över för detta. Hägna, Bränngården och en före detta grusplan inom området Västermalm.

Området Bränngården har goda förutsättningar för odling samt kan angöras från matarled. Då området ligger cirka 2,2 kilometer från centrum vilket bedöms som väl långt. Området är detaljplanelagt för bostäder och kommunen har genomfört geotekniska undersökningar på området har Älvsbyns kommun gjort avvägningen att området är för viktigt vid en situation där bostäder behöver tas fram med kort varsel varför områdets möjlighet för bostäder har bedömts viktigare än användningen kolonilotter.

Området Västermalm har inte lika naturligt goda förutsättningar för odling men kolonilottsinnehavare skulle kunna färdigställa sin egen odlingslott med tillförda massor. Området ligger mellan Västermalm och det centrurnära området Bäckängen, Älvsbyns senast färdigställda område. För att nå området med bil är det nödvändigt att köra på villagator vilket Älvsbyns kommun bedöms som olämpligt och området ligger cirka 1,3 kilometer från Storgatan och kräver promenader genom villakvarter vilket gör att det inte bedöms kunna kännas sammanhängande med centrum.

Området Hägna har goda kvaliteter för odling. Området kan angöras mot matarled och är anslutet till centrum genom gång- och cykelväg och trottoar vilket, tillsammans med avståndet om 900 meter från Storgatan, medför att området får ett sammanhang med Älvsbyns centrum. Området ligger förvisso inom strandskyddat område men ett område nära vattnet med visst naturvärde kommer att undantas från planering och området avses utformas så att det blir allmänt tillgängligt.

En sammanvägd bedömning gör att Hägna bedöms som det bästa valet för kolonilottsområde.

## Förutsättningar

### Platsens förutsättningar

Området är centrurnära och ansluter till Älvsbyns centrum via matarled och trottoar.

### Mark och vegetation

Marken omfattas av blandskog med öppna ytor. Marken utgjorde odlingsmark till cirka 1970 och är till stor del igenvuxen. Trots att det är planlagt för park och plantering utgör det i princip skog.

En naturinventering har sommaren 2021 utförts inom området av *Westerbergs Naturinventeringar*. Vissa naturvärden bedöms finnas inom det område som ej utgjort jordbruksmark. Denna del av området inom Hägna domineras av tallskog och bedöms uppfylla klass 4 - *Visst naturvärde* där bland annat Tallticka, en art som bedöms vara nära hotad, noterades. Inom området finns stigar som delvis har bevarats inom naturmark och delvis försökt tillvaratas som placering för gångväg.



Bild 1 Stig inom området



Bild 2 Område som till stor del undantagits planläggning

### Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har ej genomförts men SGUs översiktliga kartering visar att jorden består av älvssediment. Grovsilt, finsand.

### Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området och skäl saknas att anta att det skulle finnas några.

### Radon

I Älvsbyns kommuns översiktliga radonriskkarta från markradonutredning utförd 1988 av Sveriges Geologiska AB, pekats området ut som ett lågriskområde för radon. I Älvsbyns kommun kan höga värden av markradon förekomma lokalt och byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

### Risk för skred/höga vattenstånd

Området i sig riskerar inte att översvämmas men tillfartsvägen Nyvägen skärs av vid Piteälvens högsta flöden norr om den planerade infarten till området.

### Fornlämningar

Området omfattas ej av några kända fornlämningar.

## Förändringar - planförslaget

### Odling

Området regleras i syfte att skapa planmässiga förutsättningar inom området för odling.

**[L<sub>1</sub>]** Odlingslotter

### Byggnadskultur och gestaltning

Byggnader inom kolonilottsområdet betecknas generellt som en enkel byggnad för regnskydd, arbetsbod och plats för måltider. Bestämmelser syftar till att ge en användbar bebyggelse men som ej tillåts dominera över syftet att odla. Altan är en bygglovspliktig åtgärd och avses ej regleras i planen men storleken på altaner bör beaktas då odling är det primära syftet för odlingslotterna.

En odlingslott skulle kunna undantas för att inrymma servicebyggnad. Saknas intresse för sådan kan den arrenderas ut som kolonilott.

**[e<sub>1</sub>]** Inom odlingslott får endast 2 byggnader uppföras

[e<sub>2</sub>] Största byggnadsarea är 25 m<sup>2</sup> per odlingslott



Högsta nockhöjd uppgår till 4 meter



Bild 3 Exempelbild som visar proportioner på stuga om 15 kvadratmeter med en nockhöjd av 4 meter

Planområdet omfattas av strandskydd då det ligger inom 100 meter från Korsträskbäcken. Strandskydd föreslås upphävas inom området för odling, [L<sub>1</sub>] och parkering, [P] och gata [GATA].

[a<sub>1</sub>] Upphävt strandskydd

Älvsbyns kommun anser att byggnad ska få placeras relativt fritt inom odlingslotten men att den ska kunna skötas inom egen fastighet.

[p<sub>1</sub>] Byggnad får ej placeras närmare än 1,5 meter från anvisad gräns.

## Friytor

### Naturmiljö

Området planeras områden för naturliga släpp från gata för att nå dels Piteälven, dels Korsträskbäcken via planområdet. Även gröna inslag som skog regleras också som naturmark.

[NATUR] Naturmark

### Gator och trafik

Ett gatuområde läggs ut till en bredd av 4,6 meter. Gatan angörs mot Nyvägen som utgör matarled och angör i huvudsak parkeringen. Gatan innebär en ny anslutning för biltrafik mot Nyvägen. Gator inne på området regleras som gånggata läggs ut till en bredd av 4,6 meter. Avsikten är ej att området ska utformas som en gata avsedd för biltrafik utan förslagsvis en grusad gångväg av enkel standard till en bredd av 3 meter och därtill hörande diken. Området skärs även av en genväg som utläggs till en bredd av 3 meter vilket bedöms ge en genväg om en bredd av cirka 1,5 meter och därtill tillhörande diken.

[GATA] Gata

**[GÅNG]** Gångväg

Parkering, varumottagning, utfarter

I området finns en parkering med plats för cirka 20 bilar där avsikten är att kolonilottsinnehavare ska parkera. Parkeringen regleras där som kvartersmark och ej allmän platsmark. Bilar ska ej parkeras inom kolonilotter eller längs gata.

**[P]** Parkering

## Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området kan dock anslutas till kommunalt vatten. Avlopp avses ej inrättas inom kolonilotter. Uppförs en servicebyggnad kan denna komma att anslutas till kommunalt vatten men avlopp bör inrättas som enskild anläggning. En centralt belägen hydrofon skulle även kunna försörja området med så kallat sommarvatten genom uttag ur Korsträskbäcken. Älvsbyns kommun bedömer att vattenförbrukningen bör uppgå till cirka 1,25 kubikmeter vatten per dygn baserat på uppgifter från Älvsbyns kolonilottsörening. Ett eventuellt uttag av ”sommarvatten” från Korsträskbäcken medför att den vattenmängd som skulle kunna vara aktuell gör att åtgärden är anmälningspliktig och ska anmälas till Länsstyrelsen i Norrbotten.

Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Älvsbyns energi AB ansvarar för insamlingen av hushållsavfall.

El

Området avses initialt ej anslutas till elnät. Finns intresse för el vid en servicebyggnad eller till en hydrofon kan denna komma att anslutas till elnätet.

## Konsekvenser av planens genomförande

Buller

Visst buller bedöms beröra området till följd av passerande tåg. Då detaljplanen ej reglerar ändamål för varaktigt vistelse bedöms konsekvenserna av detta som obetydliga.

Risker

Bil

Gatan innebär en ny anslutning till Nyvägen vilken utgör matarled. Längs Nyvägen är hastigheten reglerad till 60 km/h. Från den nya korsningen kommer utkörande trafik ha fri sikt åt cirka 200 meter respektive 500 meter åt vardera håll varför bedömningen görs att den nya anslutningen ej utgör någon säkerhetsrisk.



## Spårtrafik

Områdets plangräns ligger i rå med plangränsen för järnvägen. Då kolonilotter är planerade längs denna sträckning görs bedömningen att området mot järnvägen till stor del privatiseras och att en barriär bildas mellan järnvägen och allmän plats. Det medför att allmänheten inte har anledning att röra sig i direkt anslutning till järnvägen. Området är idag, om inte en målpunkt så ändå ett attraktivt område på väg till målpunkter. Området har vandringstig och norr om planområdet syns tydligt att järnvägsspåret korsas. Här går promenadstråket vidare över gamla järnvägsbron som idag utgör gångbro över Piteälven. Norr om Piteälven finns här ett nät av stigar och sandvägar och området är ett populärt promenadstråk, i synnerhet för människor som rastar hundar. De som är ute efter en längre promenad i Älvsbyn går i första hand gång och cykelvägen runt Altuna industriområde. Detaljplanen bedöms till viss del kunna bidra till att bli en målpunkt men i synnerhet för människor på promenad från centrum mer för att flanera och gå vidare till området norr om Piteälven och detaljplanen bedöms inte bidra till ökat spårspring.



Bild 4 Röd linje visar naturlig stig inom området

En övergång över järnvägen skulle kunna anordnas. Då området väster om järnvägen består i villabebyggelse med barnfamiljer är det lämpligt att denna sida stängslas för att undvika spårspring. Älvsbyns kommun anser att åtgärden bör utföras av Trafikverket.

Området ligger nära stambanan genom övre Norrland, cirka 600 meter öster om Älvsbyns resecentrum. Passerande tåg saktar in för att stanna vid Älvsbyns resecentrum eller kör fortfarande sakta då de är på väg från stationen. Även passerande tåg tar ner farten genom tätorten varför påverkan från tågtrafik bedöms måttlig trots närheten. Området är ej avskilt från järnvägen genom diken eller invallning. Odling kan anläggas invid järnvägsspår då det utgör Länsstyrelsens bedömning av så kallad skyddsklass A. Inom planområdet finns även en parkering vilken enligt samma bedömning utgör skyddsklass B och måste ligga minst 30 meter från närmsta spårmitt. Närmsta avstånd från planområdet till närmsta spårmitt är 33 meter. Detaljplanen uppfyller således kriterier om skyddsavstånd enligt *Riktlinjer - skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län*, utgiven av Länsstyrelsen i Norrbottens och Västerbottens län.



Bild 5 Avstånd till spårmitt

## Bebyggelse

Detaljplanen medger byggrätt så nära som 1,5 meter från anvisad gräns. Detta innebär att byggnader kan komma ha ett mellanrum på 3 meter. För bygglov som söks för att få placera byggnad närmare anvisad gräns än 4 meter kommer brandkrav enligt BBR att ställas.



## Natur

Området som har *visst naturvärde* har till stor del undantagits planläggning. Älvsbyns kommun tolkar naturinventeringen som att området med visst naturvärde avser tallskogen inom området. En digital inpassning av linjen som avser visst naturvärde visar att området sträcker sig cirka 2,5 meter in på den gamla odlingsmarken. Älvsbyns kommun anser att linjen är schematiskt utritad och i text anges även att området avser den högresta tallskogen. Området med visst naturvärde som berörs av detaljplanen är således det område som omfattas av infartsgata och parkering. Vid detta område har inga fynd gjorts av hotade arter utan området utgörs av tallskog med undervegetation av ristyp. Konsekvenser av att området här berörts bedöms som ringa och villkoren för växt- och djurliv här bedöms som oförändrade då tallskogen fortsatt kommer att vara i stort sett intakt sammanhållen. Vid planläggningen har i huvudsak den gamla odlingsmarken använts. Inga negativa konsekvenser av detta bedöms finnas. Det område där fyndet av Talticka gjorts ligger utanför planområdet och denna mark kommer ej att tas i anspråk. Detaljplanen bedöms inte föra med sig försämrade villkor för levnadsvillkor för talticka inom området generellt.

## Riksintressen

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på riksintressen.

## Strandskydd

Området ligger inom 100 meter från Korsträskbäcken. Kolonilottsområdet avses bidra till Älvsbyns tätorts attraktivitet med fler funktioner och attraktiva platser inom tätorten och strandskyddet föreslås hävas med stöd av 7 kapitlet, 18 §, punkt 5 Miljöbalken. Området kommer fortsatt till stor del att hållas allmänt tillgängligt.

## Genomförandefrågor

### Huvudmannaskap

Allmän platsmark omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

### Giltighetstid

Genomförandetiden uppgår till 5 år efter lagakraftdatum.

### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet avses ej avstyckas och kolonilotterna avses ej heller fastighetsbildas. Planområdet avses arrenderas ut till förening som i sin tur arrenderar ut lotter till sina medlemmar. Lotterna bör likställas med tomter och ej fastigheter. Kommunen åtar sig att staka ut lotter och gatumark enligt detaljplanen. Odlingslotter får inte delas på annat sätt än enligt illustration då detta skulle kunna medföra att parkering blir otillräcklig samt att ett stort antal byggnader uppförs inom området.

Arrendeavtal tecknas med Älvsbyns fastigheter AB.

Eventuella elanslutningar sker till Vattenfall Norrnäts ledningsnät

Eventuella VA-anslutningar sker till Älvsbyns energis ledningsnät.

Eventuellt sommarvatten anmäls hos Länsstyrelsen i Norrbotten av enskild odlingslotsinnehavare eller arrendator av området

Eventuellt bygglov söks av enskild odlingslotsinnehavare eller arrendator av området

## Ekonomiska frågor

Arrendekostnader tas ut av Älvsbyns fastigheter AB.

Verksamhetsutövare ansvarar för kostnader vid genomförande av detaljplanen. Detta gäller såväl iordningställande av odlingslotter, kostnader för vatten och avlopp, el samt bygglovs-kostnader.

Kostnad för elanslutning samt bruksavgift tas av Vattenfall AB.

Kostnad för VA-anslutning samt bruksavgift tas av Älvsbyns energis AB.

Kostnad för anläggande av enskild avloppsanläggning påförs arrendator av området.

Kostnad för tömning av enskild avloppsanläggning tas av Älvsbyns energis AB.

## Arrendeavtal

Avtal med förening/verksamhetsutövare avses upprättas gällande kostnader, ansvar och arrendetid. I avtalet avses bland annat villkoras att kostnader och ansvar påförs arrendator, villkor om trädgård inom odlingslotterna samt att odlingslotter ej får delas utan medgivande från ansvarig nämnd.

## Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Erik Isaksson, samhällsplanerare i Älvsbyns kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

ÄLVSBYNS KOMMUN februari 2022

Erik Isaksson

Samhällsplanerare

Älvsbyns kommun

Roger Tuomas

Samhällsbyggnadschef

Älvsbyns kommun