

Detaljplan för fastigheten Svalan 8 Älvsbyns kommun, Norrbottens län

Ett förslag till detaljplan för Svalan 8, reviderat 2025-11-03, har upprättats av Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrumändamål och ambulansstation.

Hur granskningen har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande och har varit föremål för granskning under tiden 2025-11-07 till och med 2025-11-25. Underrättelse om granskning har meddelats berörda sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. Detaljplanen har under granskningstiden varit tillgänglig på kommunens hemsida samt varit utställd i kommunhuset och bibliotekets foajé (servicehuset Fluxen).

Inkomna granskningsyttranden

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningstiden. Yttranden som inte följs av någon kommentar har inte ansetts innehålla synpunkter som särskilt behöver kommenteras. Länsstyrelsens granskningsyttrande redovisas i sin helhet.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Norrbottens län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att någon överprövningsgrund i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande diarienummer 12105–2025, daterat 15 augusti 2025.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrumändamål.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p. 5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

I syfte att utreda eventuella förekomster av föroreningar har kommunen genomfört en miljöteknisk markundersökning som visade att inga föroreningar påträffades över riktvärdet för känslig markanvändning.

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808), MB. Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen genom bestämmelserna om utformning på ett lämpligt sätt tar hänsyn till allmänna kulturmiljövården och är anpassad till den befintliga bebyggelsen.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsarkitekt Nelli Flores Nilsson med planhandläggare Annika Tornberg som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Lantmäteriet

Lantmäteriet uppmanar Älvsbyns kommun att vara mer transparenta i redovisningen av det som, enligt 4 kap. 33 § PBL, ska stå i planbeskrivningen, det vill säga hur Älvsbyns kommun ser på planvinst och varför det överhuvudtaget finns en anledning att göra en ny detaljplan.

Kommentar:

Detaljplanen är initierad av fastighetsägare som meddelats positivt planbesked av kommunstyrelsen. Fastighetsägare/exploatör bekostar detaljplanens upprättande samt svarar för samtliga kostnader för iordningställande av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän gatumark som ingår i planområdet. Gatumarken är sedan tidigare utbyggd.

Trafikverket

Trafikverket bedömer att väg 94 inte kommer att påverkas av detaljplanens genomförande, varför de inte har någon erinran.

SAKÄGARE

COOP Norrbotten ekonomisk förening

COOP Norrbotten ekonomisk förening anser att antalet parkeringsplatser är för få i planförslaget. Det bör vara minst 50 stycken kostnadsfria bilparkeringar. Anledningen till det är att COOP Norrbotten ekonomisk förening själva måste ha kostnadsfria och tillgängliga bilplatser inom den egna fastigheten Svalan 7, för att verksamheten ska fungera.

Föreningen ställer sig frågande till att det, inom Svalan 8, ska kunna gå att bygga mot fastighetsgräns. Föreningen är absolut inte främmande för ett sådant byggnadssätt men har själva blivit stoppade från att bygga i fastighetsgräns i ett liknande ärende i en annan kommun, trots att den gällande detaljplanen (som ska ändras) tillåter dem att bygga mot fastighetsgräns. I det ärendet finns sedan tidigare en byggnad uppförd i fastighetsgräns. De blir därmed tveksamma av att en annan kommun ser problem med uppförande av byggnad i fastighetsgräns och att den kommunen i sin tur påkallar 4,5 meters utrymme till fastighetsgräns, bland annat med hänsyn till underhåll och dagvattenhantering. Föreningen vill fundera kring detta så att det blir bra och förstår samtidigt att föreslagen placering ger fördelar avseende möjligheten att anordna fler parkeringsplatser.

Föreningen anser också att placeringen av tillbyggnaden kloss mot fastighetsgräns till Svalan 7 ger negativ påverkan på föreningens kommersiella synbarhet. Tillbyggnaden hade hellre fått utföras kloss i fastighetsgräns mot Östermalmsvägen i syd-öst. Föreningen är emellertid öppen för dialog om de, exempelvis med en skyltpylon/reklamskylt, kan få stärka upp föreningens synbarhet i de fall tillbyggnaden hamnar i tänkt läge i fastighetsgräns mot Svalan 7.

Kommentar:

Parkeringsantal

Att i detaljplanen för Svalan 8 kravställa det antal parkeringsplatser som föreningen hänvisar till, anser kommunen inte uppfyller plan- och bygglagens krav på en skälig bedömning av parkeringsbehovet i det enskilda fallet.

Parkeringsbehovet ska, enligt plan- och bygglagen, bedömas i det enskilda fallet utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, exempelvis områdets närhet och tillgänglighet till servicentbud, hållplatser för kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, övriga målpunkter med mera. Bedömningen av parkeringsbehovet ska också göras utifrån den markanvändning/ typ av verksamhet som avses. En bedömning kan därför se olika ut över tid och variera beroende av ansökt åtgärd men ska alltid vara väl motiverad.

Älvsbyns kommun har inte någon beslutad parkeringsnorm som underlag för arbetet med parkeringsfrågor i plan- och bygglovprocessen. I arbetet med aktuell detaljplan har en planmässig avvägning av möjligheten att anordna parkering inom fastigheten gjorts i

förhållande till reglerad byggrätt, platsens förutsättningar, tillåten markanvändning samt möjligheten att ordna den parkering som eventuellt kan krävas för fastighetens behov utanför planområdet, se avsnittet "Parkering" under rubriken "Konsekvenser" i planbeskrivningen.

Vid ansökan om bygglov ska sökanden kunna visa för kommunens byggnadsnämnd hur och var parkering ska ordnas för att bygglov ska kunna beviljas. Parkeringen ska vara lämplig och finnas i den utsträckning som kan anses vara skälig med hänsyn till det behov av parkering som byggnaden ger upphov till. Utifrån ovanstående anser kommunen att det, i tillräcklig utsträckning, är påvisat att kravet i plan- och bygglagen om skälig bil- och cykelparkering uppfylls inom ramen för aktuell detaljplan.

Kostnad för parkering

Fastighetsägares möjlighet att ta ut/inte ta ut parkeringsavgift på den egna fastigheten ligger inte inom kommunens beslutanderätt och är således inte något som regleras i vare sig detaljplan eller bygglov. Det är följaktligen upp till varje enskild fastighetsägare att besluta hur parkeringen ska regleras på den egna fastigheten liksom storlek på eventuell avgift.

Placering i fastighetsgräns

Bestämmelsen som medger att byggnad får placeras i fastighetsgräns motiveras dels av befintligt stadsbyggnadsmönster i centrum men även av befintligt byggnadssätt i det aktuella kvarteret. Regleringen görs även i syfte att möjliggöra effektivt markutnyttjande i centrumkärnan. Konsekvenser av bestämmelsen för Svalan 7, tillsammans med tillhöriga planbestämmelser om taklutning, brandskydd och utförandekrav, har avvägts under framtagandet av planförslaget och funnits rimliga med hänsyn till platsens förutsättningar och pågående markanvändning.

Skyltar

Föreningens önskan om att vara synlig från Östermalmsvägen är förståelig ur ett kommersiellt perspektiv. Rent juridiskt är det emellertid inte möjligt att, i en detaljplan för en viss fastighet, reglera vad som får göras inom en annan fastighet som ligger utanför det aktuella planområdet. Inom detaljplanerat område gäller, som regel, lovplikt för uppförande av skyltar och ljusanordningar (det finns dock vissa skyltar som inte behöver bygglov).

Gårdings Fastigheter AB

Gårdings Fastigheter AB är fortsatt positiva till utvecklingen av Älvsbyns centrum men anser detaljplanen bristfällig avseende parkeringar och att planen därför behöver göras om. Bolaget är oroade över att parkeringar inom Alen 5 kommer stå upptagna på grund av för få parkeringsplatser till Svalan 8.

Kommentar:

Parkeringsbehovet ska, enligt plan- och bygglagen, bedömas i det enskilda fallet utifrån vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, exempelvis områdets närhet och tillgänglighet till servicentbud, hållplatser för kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, övriga målpunkter med mera. Bedömningen av parkeringsbehovet ska också göras utifrån den markanvändning/ typ av verksamhet som avses. En bedömning kan därför se olika ut över tid och variera beroende av ansökt åtgärd men ska alltid vara väl motiverad.



ÄLVSBYNS
KOMMUN

Granskningsutlåtande Antagandehandling

Diariennr: KS-2024-809-214
Datum: 2025-12-12

Älvsbyns kommun inte har någon beslutad parkeringsnorm som underlag för arbetet med parkeringsfrågor i plan- och bygglovprocessen. I arbetet med aktuell detaljplan har en planmässig avvägning av möjligheten att anordna parkering inom fastigheten gjorts i förhållande till reglerad bygg rätt, platsens förutsättningar, tillåten markanvändning samt möjligheten att ordna den parkering som eventuellt krävs för fastighetens behov utanför planområdet. Vid ansökan om bygglov ska sökanden kunna visa för kommunens byggnadsnämnd hur och var parkering ska ordnas för att bygglov ska kunna beviljas. Parkeringen ska vara lämplig och finnas i den utsträckning som kan anses vara skäligen med hänsyn till det behov av parkering som byggnaden ger upphov till. Utifrån ovanstående anser kommunen att det, i tillräcklig utsträckning, är påvisat att kravet i plan- och bygglagen om skäligen bil- och cykelparkering uppfylls inom ramen för aktuell detaljplan.

REVIDERING

Nedanstående revideringar har gjorts i planhandlingarna efter granskningen.

Plankarta

Reviderade bestämmelser:

Egenskapsbestämmelser

- Entrévåning mot Storgatan ska utformas med skyltfönster och/eller glaspartier motsvarande minst 25 procent av byggnadens fasadlängd mot Storgatan (Rev.)
- Byggnad placerad i eller högst 4,0 meter från fastighetsgräns mellan Svalan 7 och 8, ska utformas med brandavskiljande konstruktion (Ersätter borttagen bestämmelse ang. brandsäkerhet)

Borttagna bestämmelser

Egenskapsbestämmelser

- Inom 4,0 meter från fastighetsgräns mot Svalan 7 ska byggnad utformas brandsäkert med hänsyn till potentiell placering av byggnad i fastighetsgräns mot Svalan 8

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har reviderats med anledning av inkomna synpunkter och ändrade bestämmelser i plankartan inklusive redaktionella ändringar.

ÄLVSBYNS KOMMUN december 2025

Anna Lindberg
T.f. samhällsbyggnadschef
Älvsbyns kommun

Linnea Isaksson
Samhällsplanerare
Älvsbyns kommun