

## Detaljplan för fastigheten Svalan 8

Älvsbyns kommun, Norrbottens län



Datum: 2025-11-03  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

## Planinformation

### Planlagstiftning

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens reglering följer:

- Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan
- Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan
- Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

### Information om plankarta

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (23.1) med SIS Bestämmelsekatalog 2022\_11\_01.

### Preliminär tidplan



*Illustration av planprocessen med aktuellt granskningsskede markerat.*

- Granskning: Fjärde kvartalet 2025
- Antagande: Fjärde kvartalet 2025 alternativt första kvartalet 2026

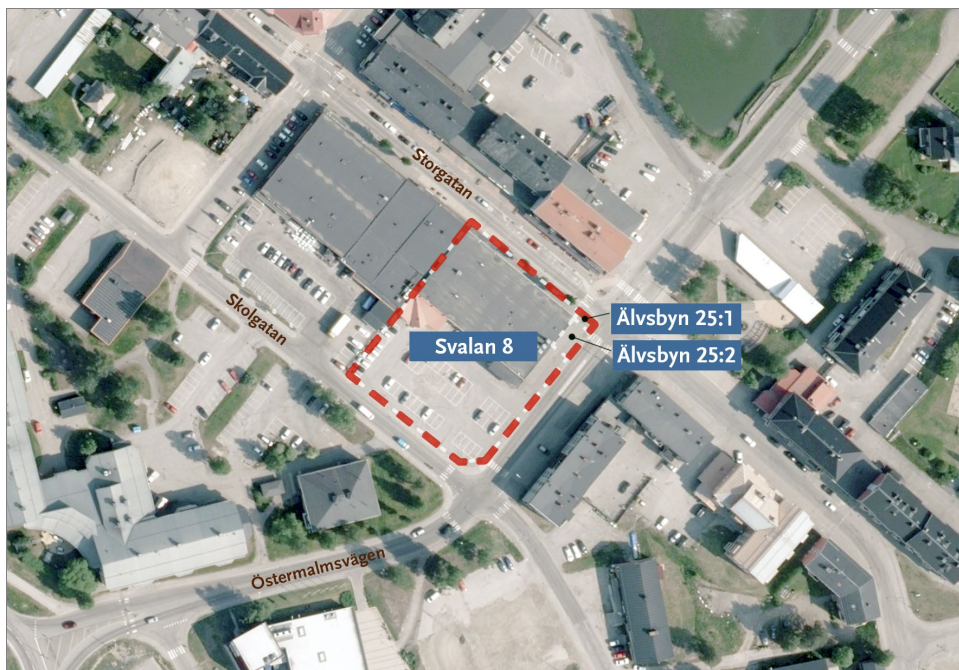
### Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedömts bli direkt berörda av ett genomförande av detaljplanen.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrum-ändamål och ambulansstation. Ambulansstation utgör ett komplement till vård-ändamålet som ingår i användningen centrum.

## Beskrivning av detaljplanen



*Översiktskarta över befintliga förhållanden inom planområdet.*

## Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar Svalan 8 som ägs privat samt del av kommunägda fastigheterna Älvsbyn 25:1 och 25:2. Planområdet är cirka 4000 kvadratmeter, varav Svalan 8 omfattar cirka 3900 kvadratmeter.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

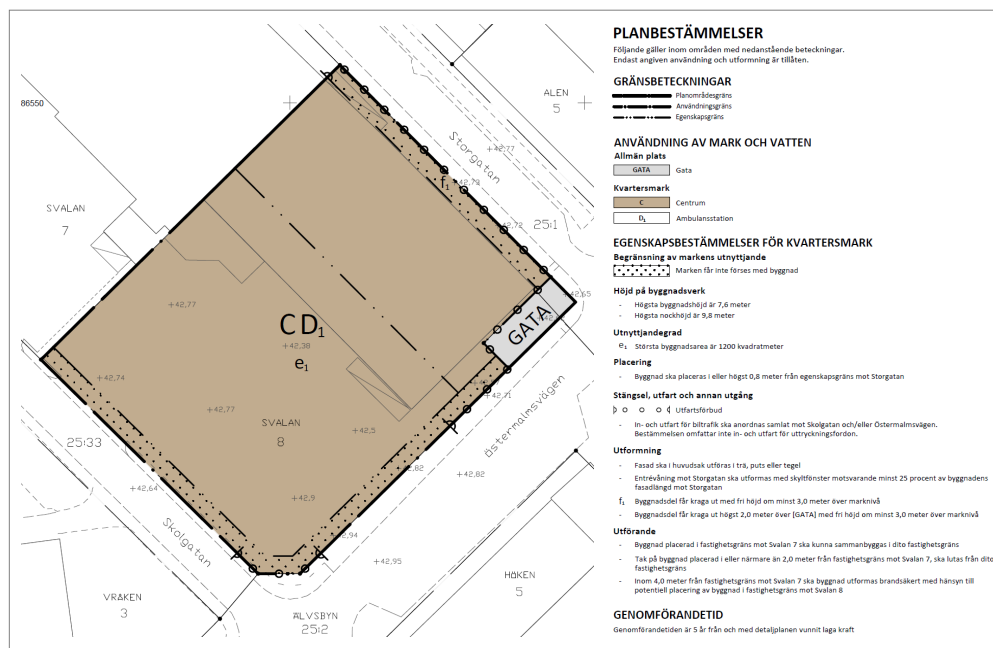
## Allmän plats

Allmän plats utgörs av gatumark.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

## Kvartersmark



Urklipp av plankarta och planbestämmelser.

Kvartersmarken är reglerad för centrum och ambulansstation.

Centrum innefattar handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförbar verksamhet med central placering eller som på annat sätt ska vara lätt att nå, exempelvis restauranger, hälso-/vårdcentral, apotek och bibliotek. Ambulansstation är ett samhällsviktigt ändamål som kompletterar centrumändamålet i syfte att möjliggöra samlokalisering med hälso-/vårdcentral.

Den totala byggrätten uppgår till cirka 2300 kvadratmeter byggnadsarea, fördelad på cirka 1100 respektive 1200 kvadratmeter byggnadsarea. Högsta nockhöjd är 9,8 meter och högsta byggnadshöjd 7,6 meter. Reglerad byggnadshöjd avser motsvara en byggnad i två våningar med möjlighet till förhöjt entréplan.

Detaljplanen möjliggör uppförande av byggnad i fastighetsgräns mot Svalan 7. Byggnad som uppförs i eller inom 4 meter från berörd gräns ska utföras brandsäkert med hänsyn till potentiell framtida byggrätt på Svalan 7. Avsikten är att ge fastigheterna Svalan 7 och 8 möjlighet till likvärdiga förutsättningar för prövning, i en detaljplaneprocess, av placering av byggnad i eller högst 4 meter från fastighetsgräns inom respektive fastighet.

Tak på byggnad placerad i fastighetsgräns eller närmare än 2 meter från fastighetsgräns mot Svalan 7 ska lutas från fastighetsgräns. Vid uppförande av byggnad i fastighetsgräns ska byggnad utföras så att sammanbyggnad kan ske med byggnad på motsatt sida fastighetsgräns.

Fasad ska huvudsakligen utföras i trä, puts eller tegel, vilket grundar sig i de fasadmateriell som förekommer hos bebyggelsen inom och utanför planområdet och som är utmärkande för Älvsbyns centrumkärna.

Storgatans karaktär av en central handelsgata ska fortsatt upprätthållas genom fasadliv i gata som formar gaturummet. Mot Storgatan ska byggnad utformas

med skyltfönster i gatuvåning. Andelen skyltfönster ska uppgå till minst 25 procent av berörd byggnads fasadlängd mot Storgatan. Glasade fasadinslag syftar till att skapa publika kvalitéer i markplanet, varför publika utrymmen i första hand bör förläggas mot allmän gata. Entré kan med fördel ordnas mot Storgatan eller Östermalmsvägen. Entréer bidrar till stadsrummet genom människors rörelse och möjlighet till möten.

Mot Storgatan, Östermalmsvägen och Skolgatan regleras en byggnadsfri zon om 3 meter. Utkragande byggnadsdelar, såsom entrétak, medges inom så kallad prickmark längs Storgatan med en fri höjd om minst 3,0 meter över marknivå. Över gatumark tillåts byggnadsdelar kraga ut högst 2,0 meter från fasad med en fri höjd om minst 3,0 meter.

Utfartsförbud regleras generellt mot Storgatan samt av trafiksäkerhetsskäl i korsningen Skolgatan/Östermalmsvägen samt för del mot Östermalmsvägen i höjd med avstigningsplats för busstrafik, varav det senare syftar till att hindra backningsrörelser över trottoar.

Inom planområdet gäller generellt att in- och utfart ska ordnas samlat mot Skolgatan och/eller Östermalmsvägen för en säker trafikmiljö. Avgränsning av parkeringsytor genom exempelvis växtlighet, dike, kantsten eller liknande kan således erfordras för att styra trafiken till iordningställd in- och utfart. Bestämmelsen omfattar inte eventuell utryckningstrafik.

Utöver vad som regleras i detaljplanen förespråkas att en god helhetsverkan ska uppnås vid gestaltningen av bebyggelse och utemiljöer inom kvartersmarken där höjd, bredd, anpassning av tak, sockel, fönstersättning färg med mera ska förhålla sig till omgivande och befintlig bebyggelse inom fastigheten liksom till centrumkärnans historiska kontinuitet. Proportioner, material och ljusinsläpp ska noggrant avvägas för en hög kvalitet och god gestaltning vid ny-, om-, till- eller påbyggnad. Byggnadshörnet i korsningen Storgatan/Östermalmsvägen bör särskilt accentueras vad avser dess arkitektoniska formspråk och detaljer, då det utgör ett blickfång vid ankomsten till centrala Älvsbyn, både från nordöst (Lomtjärn) och sydväst (Fluxenrondellen).

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av allmän plats

#### **GATA**

##### **Gata**

Användningen syftar till att reglera gata avsedd för trafik, i första hand gång- och cykeltrafik.

### Användning av kvartersmark

#### **C**

##### **Centrum**

Användningen syftar till att reglera områden för handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå, exempelvis butiker, restauranger, kontor, vård-/hälsocentral, apotek, gym, biograf, bibliotek, hantverk och annan service.

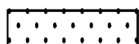
#### **D<sub>1</sub>**

##### **Ambulansstation**

Användningen syftar till att reglera ambulansstation. Användningen utgör ett samhällsviktigt ändamål möjligt att samlokalisera med vård-/hälsocentral.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Begränsning av markens nyttjande



##### **Marken får inte förses med byggnad**

Bestämmelsen motiveras av trafiksäkerhetsskäl.

#### Höjd på byggnadsverk

##### **Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter**

Bestämmelsen motiveras av möjligheten att uppföra byggnad i två våningar med möjlighet till förhöjt våningsplan för kommersiella/offentliga lokaler.

##### **Högsta nockhöjd är 9,8 meter**

Bestämmelsen motiveras av begränsad påverkan på solljusinsläpp i bostäder i angränsande kvarter.

#### Utnyttjandegrad



##### **Största byggnadsarea är 1200 kvadratmeter**

Bestämmelsen syftar till att trygga yta för angöring och parkering i förhållande till den totala byggrätten inom fastigheten.

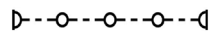
## Placering

### **Byggnad ska placeras i eller högst 0,8 meter från egenskapsgräns mot Storgatan**

Bestämmelsen syftar till att vidmakthålla Storgatans centrumkaraktär med fasadliv i gräns mot gaturummet.

Bestämmelsen gäller inom hela planområdet i syfte att säkerställa att byggnad, i första hand, placeras med fasadliv i gräns mot Storgatan. Bestämmelsen gäller inte där den redan uppfylls eller där kvarstående utrymme eller brandhänsyn inte medger placering av byggnad.

## Stängsel, utfart och annan utgång



### **Utfartsförbud**

Bestämmelsen motiveras av trafiksäkerhetsskäl.

Utfartsförbud mot Storgatan syftar därutöver till att upprätthålla ett slutet byggnadssätt.

### **In- och utfart för biltrafik ska anordnas samlat mot Skolgatan och/eller Östermalmsvägen.**

**Bestämmelsen omfattar inte in- och utfart för utryckningstrafik.**

Bestämmelsen motiveras av trafiksäkerhetsskäl.

## Utformning

### **Fasad ska i huvudsak utföras i trä, puts eller tegel**

Bestämmelsen motiveras av karaktärsdrag hos omgivande bebyggelse. Bestämmelsen avser inte hindra enskilda byggnadsdetaljer i andra material som bidrar positivt till en byggnads arkitektoniska uttryck.

### **Entrévåning mot Storgatan ska utformas med skyltfönster motsvarande minst 25 procent av byggnadens fasadlängd mot Storgatan**

Bestämmelsen syftar till att frambringa ett stadsmässigt uttryck i centrumkärnan genom gestaltning av entrévåning mot Storgatan med skyltfönster i fasadliv. Glasat fönsterparti i storlek motsvarande skyltfönster eller uppglasad fasad torde kunna jämföras med skyltfönster, likaså glasat entréparti.

[f1]

**Byggnadsdel får kraga ut med fri höjd om minst 3,0 meter över marknivå**

Bestämmelsen syftar till säkerställa fri höjd till fasta hinder över allmänt trafikerad yta inom kvartersmark. Som fast hinder räknas byggnadsdelar, balkonger, skärmtak etc.

**Byggnadsdel får kraga ut högst 2,0 meter över [GATA] med fri höjd om minst 3,0 meter över marknivå**

Bestämmelsen syftar till säkerställa fri höjd till fasta hinder inom allmän platsmark. Som fast hinder räknas byggnadsdelar, balkonger, skärmtak etc.

**Utförande**

**Byggnad placerad i fastighetsgräns mot Svalan 7 ska kunna sammanbyggas i dito fastighetsgräns**

Bestämmelsen motiveras av befintligt byggnadssätt inom kvarteret och av hänsyn till utrymmesbehov i centrumkärnan.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnad har en konstruktion, utformning och ett utförande som medger sammanbyggnad i fastighetsgräns.

**Tak på byggnad placerad i eller närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns mot Svalan 7, ska lutas från dito fastighetsgräns**

Bestämmelsen syftar till att hindra negativa konsekvenser på angränsande fastighet beträffande takavrinning och dagvattenhantering samt möjlighet till sammanbyggnad i fastighetsgräns.

**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**

Bestämmelsen syftar till att, inom respektive fastighet, ge förutsättningar för prövning av uppförande av byggnad i eller högst 4,0 meter från mellanliggande fastighetsgräns inom respektive fastighet.

Bestämmelsen motiveras utifrån ett hänsynstagande till eventuellt framtida utbyggnadsbehov inom Svalan 7, då någon byggrätt inte återstår inom fastigheten vid aktuell detaljplans upprättande.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala planeringsförutsättningar

#### Planbesked

Positivt planbesked har meddelats den 3 februari 2025 av kommunstyrelsen.

#### Översiktsplan

I *Fördjupad översiktsplan för Älvsbyns tätort* (2018) anges att Älvsbyns kommun har för avsikt att ställa sig positiv till detaljplanläggning som gagnar centrumverksamhet, handel och bostadsbyggande inom utpekade expansions-, förtätnings- och utvecklingsområden. Ett av de utpekade förtätningsområdena utgörs av Svalan 8. För fastigheten anges att utökad bygggrätt kan tillskapas samt att utökat våningsantal liksom annan verksamhet, vid sidan av handel, bör prövas. För att tillskapa attraktivitet i centrum anges i översiktsplanen att förutsättningar ska ges för planering av områden med en mix av verksamheter och boendeformer. I utpekade områden ska ett funktionsblandat centrum med lokaler i bottenplan för mötesplatser, service och handel eftersträvas. I översiktsplanen framhålls även vikten av närheten mellan busshållplatser och offentlig och kommersiell service samt gena och säkra vägar för gående och cyklister till målpunkter i centrum för att undvika biltransporter.

#### Detaljplan



Urklipp av gällande detaljplan. Svalan 8 markerad med röstreckad linje.

Gällande detaljplan:

- Förslag till ändring av stadsplan för ÄLVSBYNS CENTRUM (25-P85/57) Laga kraft: 1985-12-09  
Detaljplanen reglerar handelsändamål inom Svalan 8. Bygggrätten är utnyttjad i sin helhet.

### **Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken**

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbalken (1998:808) 6 kapitlet 5 § om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 5 februari 2025. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kapitlet 9 § inte har upprättats.

Länsstyrelsen har den 10 april 2025 tagit del av undersökningen och delar inte kommunens bedömning. Länsstyrelsen anser att den kemtvätt som fanns på fastigheten mellan åren 1957-1970 utgör en potentiell risk för människors hälsa och miljön. Kvarteret omfattas inte av riksintresse eller annan nationell skyddsstatus för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser dock att detaljplanen kan medföra negativ påverkan på allmänna kulturmiljövården. Länsstyrelsen bedömer att frågor rörande föroreningar och allmänna kulturmiljövården kan hanteras inom ramen för detaljplanarbetet, varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

### **Ställningstagande 4 kap. 33 B § plan- och bygglagen**

Särskilt beslut att detaljplanen inte antas innebära betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning inte ska upprättas har den 8 september 2025 fattats av miljö- och byggnämnden.

### **Riksintressen**

Älvsbyns tätort, däribland Svalan 8, omfattas av riksintresse för naturvård enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808) avseende Piteälven.

## Befintlig bebyggelse



*Fotografi av befintlig byggnad inom planområdet, maj 2025.*

Svalan 8 ligger i Älvsbyns centrumkärna och karaktäriseras av en solid byggnadsgestalt i en våning med slutet byggnadssätt mot Storgatan och en öppen parkeringsyta som tangerar omgivande gaturum.

Befintlig byggnad inom Svalan 8, så kallade ”ICA-Pärlan”, uppfördes år 1973 efter samtida rivning av kvarterets trähusbebyggelse som, vid den tiden, huserade diverse mindre affärslokaler och dagligvaruhandel. Rivningen av kvarteret ägde rum till förmån för två moderna livsmedelshallar och dess behov av parkeringsytor som i sin tur var en följd av dåtidens samhällsutveckling och planeringsideal.

Livsmedelshallen inom Svalan 8 utformades tidstypiskt med platt tak, brunt fasadtegel och takkant i liggande träpanel på förvandring. Fasadlängorna indelades genom rytmiskt återkommande fasadpelare i konstbetong. Fasadfälten gavs en sluten utformning med undantag för ett glasat entréparti mot Storgatan.

Byggnaden är idag trogen sitt ursprungliga fasadmateriel och fasadindelning. Det tidigare platta taket har ersatts av ett bandtäckt sadeltak med takutsprång. Entrén mot parkeringen har utökats genom en tillbyggnad i stående locklistpanel och ett ursprungligt skyltfönster har byggts igen. I dagsläget förekommer ingen affärsverksamhet i lokalerna som stått tomma under en 10-årsperiod.

## Tekniska försörjningssystem

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Dagvatten

Fastigheter inom planområdet är anslutna till det allmänna dagvattennätet.

## **Trafik**

### **Fordonstrafik**

Planområdet angränsar till Skolgatan, Östermalmsvägen och Storgatan (enkelriktad). Trafikförsörjningen till planområdet sker via Östermalmsvägen och Skolgatan.

Trafikmätningar har gjorts i maj och augusti 2025 längs Skolgatan i höjd med planområdet. Uppmätt fordonsflöde är i genomsnitt 473 fordonsrörelser/dygn.

### **Kollektivtrafik**

Regional och lokal busslinjetrafik ankommer/avgår cirka 300 meter från planområdet vid hållplats "Kommunhuset" (Nyvägen). Möjlighet för på- och avstigning finns inom 0 respektive 100 meter från planområdet för regional busslinjetrafik som trafikerar Östermalmsvägen.

### **Parkering**

Inom planområdet finns en sammanhängande parkeringsyta, vilken iordningställdes i samband med att befintlig byggnad för dagligvaruhandel uppfördes i början av 1970-talet.

## Hälsa och säkerhet

### Föroreningar

#### Riskbild

Länsstyrelsen i Norrbottens län har år 2013 gjort en inventering av potentiellt förorenade områden i Älvsbyns kommun med efterföljande riskbedömning av inventerade objekt och fastställelse av riskklass 1-4, vilket redovisas i rapporten *Inventering av förorenade område i Älvsbyns kommun* (2013). Inom Svalan 8 har länsstyrelsen bedömt att potentiellt förorenad mark kan finnas (riskklass 3) som följd av en kemtvätt där perkloretylen använts som tvättvätska.

Älvsby Kemiska Tvätt huserade mellan åren 1957-1970 i källarplanet i norra hörnet av Svalan 8. Byggnaden, i vilken kemtvätten bedrevs, ersattes 1973 av befintlig tegelbyggnad och hårdgjorda ytor runt om. Av länsstyrelsens rapport framgår att föroreningsnivån i marken lokalt bedöms vara stor med hänsyn till perkloretylens mycket höga farlighet, men att föroreningsnivån bedöms ha reducerats på grund av att marken, sedan kemtvättens upphörande 1970, har grävts ur och hårdgjorts.

Av rapporten framgår att föroreningsnivån i befintlig tegelbyggnad på fastigheten bedöms vara liten i och med att byggnaden uppfördes på platsen efter kemtvättens upphörande. Föroreningsnivån av perkloretylen i inomhusluften bedöms försumbar.



Röd rektangel markerar placeringen av den rivna byggnaden som huserade Älvsby Kemiska Tvätt.

Tilldelningen av riskklass 3 innebär att föroreningen bedöms utgöra en måttlig risk för människors hälsa och miljön. Riskklassningen motiveras av att marken schaktats och omstrukturerats samt att ursprunglig byggnad inte finns kvar.

### **Miljöteknisk markundersökning**

Mot bakgrund av länsstyrelsens fastställelse av riskklass 3 inom Svalan 7 har en miljöteknisk markundersökning genomförts inom planområdet i syfte att utreda eventuell förekomst av föroreningar (Vatten & Miljökon.sulterna, 2025).

Jordprover från fastigheten har analyserats med avseende på PAH:er och petroleumkolväten, ett urval av metaller samt klorerade lösningsmedel. Inom fastigheten har inga föroreningar påträffats över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i jord. Estimerad grundvattennivå, omkring 7 meter under markytan, bedöms inte medföra risk för spridning av eventuell förorening. Sammantaget utgör utbyggnad inom fastigheten eller vistelse i befintlig byggnad inte någon risk för människors hälsa eller miljön.

## Konsekvenser

### Bebyggelsemiljö

Enligt översiktsplanen ska ny detaljplan för Svalan 8 innehålla utökad byggrätt, fler användningsområden samt en prövning av ökat våningsantal för en förtätning av centrumkärnan. Detaljplanen möjliggör markanvändning för centrumändamål såsom handel, restaurang, kontor, hotell, bibliotek, samlingsplats och liknande. I användningen ingår även lättare former av vård såsom hälso- och vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, öppenvårdskliniker etc. Då hälso- och vårdcentral ingår i markanvändningen medges ambulansstation för nyttan av samlokalisering av sådan vårdverksamhet.

### Placering av byggnad

En indragen placering av byggnad från fastighetsgräns mot allmän gatumark gäller med undantag för korsningen Östermalmsvägen/Storgatan och följer det generella bebyggelsemönstret i centrumkärnan längs Östermalmsvägen och Storgatan. Även regleringen av fasadliv högst 0,8 meter från egenskapsgräns mot Storgatan följer befintligt bebyggelsemönster och syftar till att bibehålla gaturummets bredd och karaktär.

Ny-, om- och tillbyggnad medges i fastighetsgräns mot Svalan 7. Det förutsätter att byggnadens konstruktion, utformning och utförande möjliggör sammanbyggnad över fastighetsgräns för att inte inverka negativt på potentiellt framtida utbyggnadsbehov inom Svalan 7, se även rubriken ”Brandsäkerhet”. En placering av fasadliv i fastighetsgräns torde därmed kunna innebära en utformning likt ”brandvägg” eller s.k. ”brandgavel”.

### Utformning

#### Fasadutförande

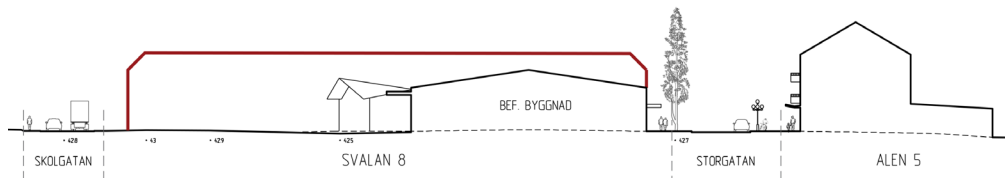
För byggnad/-ers utformning gäller att fasadmaterial ska omfatta trä, puts eller tegel i syfte att knyta an till bebyggelsekaraktären i centrumkärnan. Längs Storgatan ska entréväningen utformas med skyltfönster för en stadsmässig gestaltning av gatuplanet. Glasade fönsterpartier i storlek motsvarande skyltfönster eller uppglasad fasad torde kunna jämföras med skyltfönster liksom glasat entréparti. För sådan verksamhet som fordrar visst insynsskydd kan ett glasat fönsterparti i fasadliv, exempelvis med foliering som skydd mot insyn, ge ett motsvarande intryck av skyltfönster.

#### Takutförande

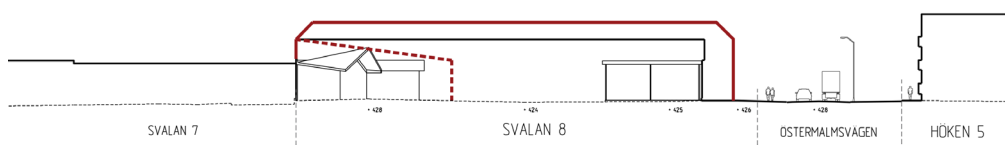
Byggnad som placeras i eller högst två meter från fastighetsgräns mot Svalan 7 ska ha en takkonstruktion som lutar från berörd fastighetsgräns för att säkerställa omhändertagande av dagvatten och snö inom den egna fastigheten. Exempelvis kan byggnad med längdfasad i fastighetsgräns utformas med pulpettak medan en gavelställd byggnad kan utformas med sadeltak. En sådan konstruktion skapar gynnsammare förutsättningar vid eventuell sammanbyggnad över fastighetsgräns. Se sektion på sida 16 för exempel på konstruktion med frånlutande tak.

## Höjdbestämmelser

En byggrätt motsvarande två våningar, med möjlighet till förhöjd entrévåning, bedöms bidra till förtätningsmålen i översiktsplanen utan betydande negativa konsekvenser på angränsande kvarter, se vidare under rubrikerna ”Sol- och skuggförhållanden”.



*Schematisk sektion som illustrerar maximalnock- och byggnadshöjd med röd beldragen linje.*



*Schematisk sektion som illustrerar maximalnock- och byggnadshöjd med röd beldragen linje.*

*Streckad röd linje illustrerar exempel på byggnad med pulpettak i fastighetsgräns. En sådan placering och utformning av byggnad innebär att maximalnockhöjd jämfställs med högsta byggnadshöjd, det vill säga 7,6 meter.*

## Sol- och skuggförhållanden

En skuggstudie har gjorts för att studera påverkan på kringliggande bostadsfastigheter och gaturum vid ökat våningsantal inom planområdet. Skuggstudien är gjord i SketchUp Pro 21, där solens placering är beräknad utifrån den specifika platsens koordinater samt aktuell tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Skuggstudien baseras på den maximala byggrätten som medges i detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen kommer sannolikt se annorlunda ut men kommer inte innebära mer skuggbildning än vad skuggstudien visar.

I skuggstudien har skuggbildning av maximal byggrätt studerats i förhållande till nuläge, det vill säga befintlig bebyggelse inom Svalan 8. Skuggstudien omfattar dagar under året och tider under dygnet som är vedertagna för skuggstudier:

- 21 mars, vårdagjämning kl. 9:00, 12.00, 15.00, 18.00
- 21 juni, sommarsolstånd kl. 9:00, 12.00, 15.00, 18.00, 19.00
- 23 september, höstdagjämning kl. 9:00, 12.00, 15.00, 18.00

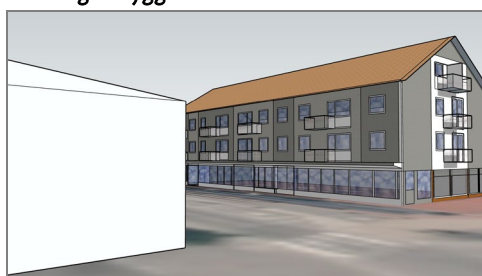
Befintlig byggnad inom planområdet har begränsad byggnadshöjd. Merparten av fastigheten omfattar en asfalterad parkeringsyta. Befintliga förhållanden innebär därför en generellt låg skuggpåverkan på sin omgivning. Detaljplanen, som medger utökad byggrätt, kan således innebära en potentiell skuggverkan inom angränsande bostadsfastigheter Alen 5 och Höken 4. Det förutsätter dock att högsta nockhöjd uppfylls för en byggnadsvolym i förgårdsmark mot Storgatan samt att högsta nockhöjd uppfylls för en byggnadsvolym i förgårdsmark mot Östermalmsvägen. Skuggstudien visar emellertid att det inte sker någon betydande skuggpåverkan på närliggande bostadsbebyggelse i kvarteret Alen och Höken, även vid en maximalt nyttjad byggrätt likt beskrivningen ovan. Placering av en byggnadsvolym inom västra delen av Svalan 8 skulle exempelvis inte innebära någon skuggpåverkan på bostadshuset inom Höken 4.

På sida 17-18 redovisas vyer hur maximal nyttjad byggrätt påverkar bostadsplan inom Alen 5 och Höken 4. För Alen 5 redovisas endast höstdagjämning då skuggpåverkan är högre då än vid vårdagjämning samt då ingen påverkan uppstår vid sommarsolstånd. För Höken 4 redovisas sommarsolstånd, då ingen påverkan uppstår vid vår- och höstdagjämning.

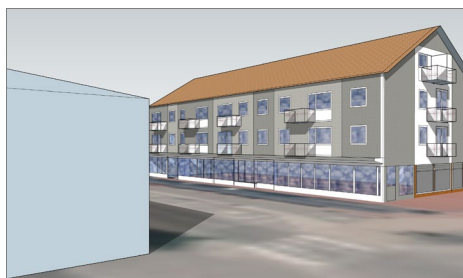
Sammantaget bedöms skuggning av närliggande bostadsfastigheter inte ske på ett sätt som medför olägenhet vid maximalt utnyttjad byggrätt, det vill säga med byggnadsvolymer placerade längs förgårdsmark mot Storgatan och Östermalmsvägen. Detaljplanens genomförande innebär att tillgången på direkt solljus fortsatt är god inom planområdet och inom angränsande bostadsfastigheter.

## Alen 5

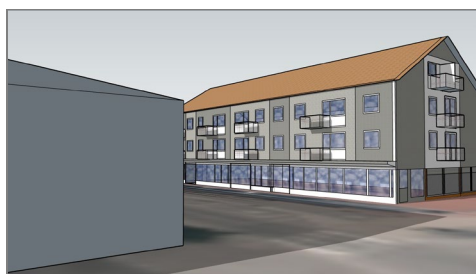
### Befintlig bebyggelse



Höstdagjämning kl. 8.00



Höstdagjämning kl. 12.00

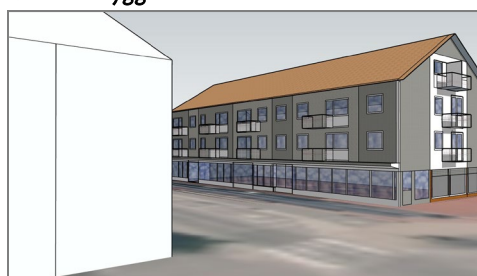


Höstdagjämning kl. 15.00



Höstdagjämning kl. 18.00

### Maximal byggrätt



Höstdagjämning kl. 8.00



Höstdagjämning kl. 12.00



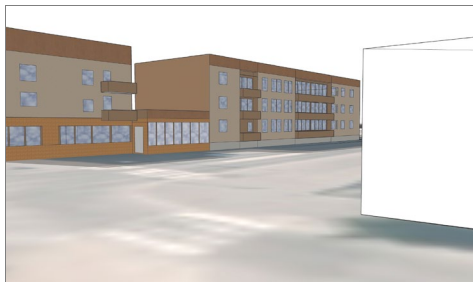
Höstdagjämning kl. 15.00



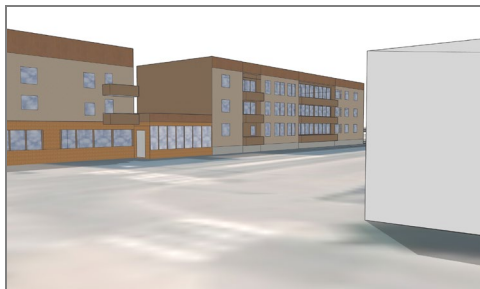
Höstdagjämning kl. 18.00

## Höken 4

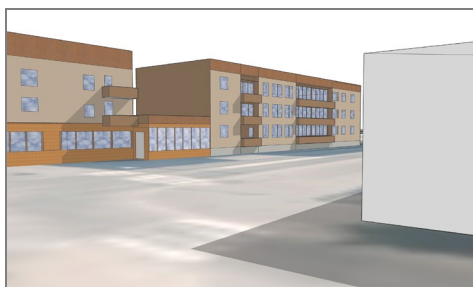
### Befintlig bebyggelse



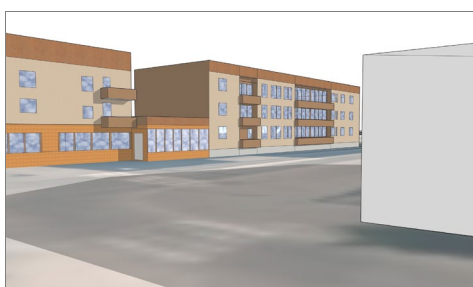
*Sommarsolstånd kl. 9.00*



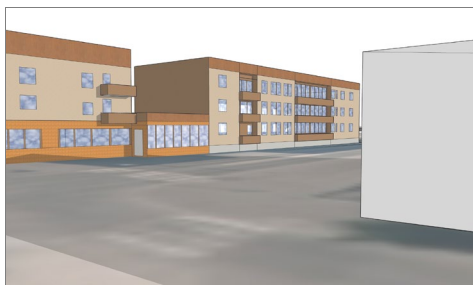
*Sommarsolstånd kl. 12.00*



*Sommarsolstånd kl. 15.00*

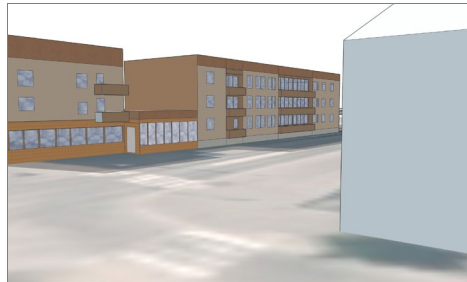


*Sommarsolstånd kl. 18.00*

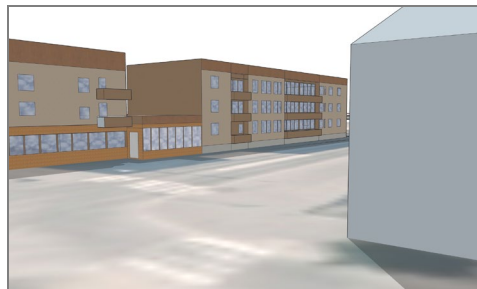


*Sommarsolstånd kl. 19.00*

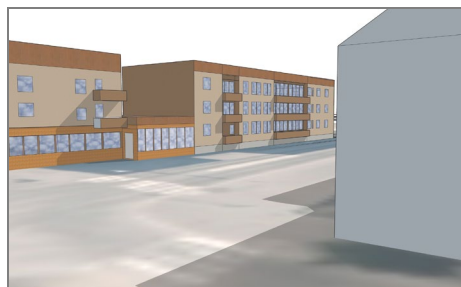
### Maximal byggrätt



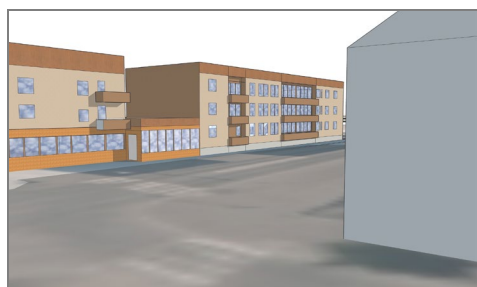
*Sommarsolstånd kl. 9.00*



*Sommarsolstånd kl. 12.00*



*Sommarsolstånd kl. 15.00*



*Sommarsolstånd kl. 18.00*



*Sommarsolstånd kl. 19.00*

### **Brandsäkerhet**

Krav på brandsäkerhet regleras i brandskyddsföreskrift samt i plan- och bygglagen (2010:900). Enligt gällande brandskyddsföreskrifter påverkar inte fastighetsindelningen vilka krav som ställs på skydd mot brandspridning *mellan* byggnader. Brandskyddet utgår istället från avstånd mellan befintliga byggnader och byggrätter.

Vid aktuell detaljplans upprättande fanns inte någon återstående byggrätt inom Svalan 7 samt fanns inte heller någon byggnad närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot Svalan 8 inom del av fastigheten. Planbestämmelsen att byggnad i eller närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns mot Svalan 7 ska utformas brandsäkert syftar således till att kravet på brandsäkerhet förespråkas utgå från fastighetsgräns för att skapa jämlika förutsättningar för bebyggelseutveckling inom kvarteret som helhet.

Hänsynstagandet motiveras av att fastigheterna i kvarteret Svalan, med avseende på fastighets- och byggnadsstorlek, markanvändning samt byggnadsplacering, besitter jämbördiga förhållanden. Det bör därför finnas skäl att utgå ifrån att reglerad byggrätt inom Svalan 8, som medger uppförande av byggnad närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot Svalan 7, på motsvarande sätt, även bör kunna provas tillämplig inom Svalan 7, i en eventuell framtida planprocess.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanens genomförande förväntas, ur ett generellt perspektiv, främja en från social synpunkt god livsmiljö genom utveckling av befintlig tätortsmiljö för handels-, besöks- och serviceinriktad verksamhet. Detaljplanen förväntas inte inverka negativt på barn. Ur ett hållbarhets-, jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv är det positivt att tillskapa målpunkter i en omgivning med goda förutsättningar avseende kollektiva transportsätt, god tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter samt tillfredsställande åtkomst för bilberoende besökare.

### **Tillgänglighet**

Inga avsteg från gällande tillgänglighetsbestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets byggregler (BBR) är motiverade inom planområdet.

## **Förenlighet med miljöbalken**

### **Riksintresse**

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser för riksintresse för naturvård som värnar Piteälven och dess naturliga vattenregim och urskogsområden.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Inom planområdet bedöms inte någon betydande negativ påverkan uppstå för de särskilda markanvändningsintressen som anges i 3 kapitlet miljöbalken.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Det finns inga indikationer på att miljö kvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som berörs eller påverkas av detaljplanen.

## **Trafik**

### **Fordonstrafik**

Etablering av besöksinriktad verksamhet inom Svalan 8 innebär fortsatt behov av att trafikförsörja planområdet. Den allmänna gatuinfrastrukturen bedöms ha kapacitet för tillkommande trafikrörelser.

In- och utfart till planområdet ska ordnas samlat mot Skolgatan och/eller Östermalmsvägen. Parkeringsytor inom planområdet bör sålunda utformas avgränsade mot gaturummet, exempelvis genom stödmur, kantsten, dike och vegetation. En medveten gestaltning av kvartersmarken är ett bidrag till att definiera och tillföra kvalitéer till gaturummet.

In- och utfart för eventuell uttryckningstrafik ordnas avskilt från övrig besöks- trafik inom planområdet i enlighet med gällande föreskrifter eller rekommendationer för uttryckningstrafik. Antal uttryckningar i Älvsbyns kommun uppgår i snitt till tre uttryckningar/dygn enligt statistik från Region Norrbotten. Utryckningstrafiken bedöms därmed inte innebära negativa konsekvenser för övrig trafik. Eventuell etablering av ambulansstation kan innebära installation av särskild ljussignal vid allmän gata för att säkerställa framkomligheten för ambulans- trafik.

Omprövning av gällande lokal trafikföreskrift som reglerar Östermalmsvägen som huvudled, är en möjlig framtida konsekvens av detaljplanens genomförande till förmån för tillämpning av högerregeln i korsningen Östermalmsvägen/Skolgatan.

### **Gång- och cykeltrafik**

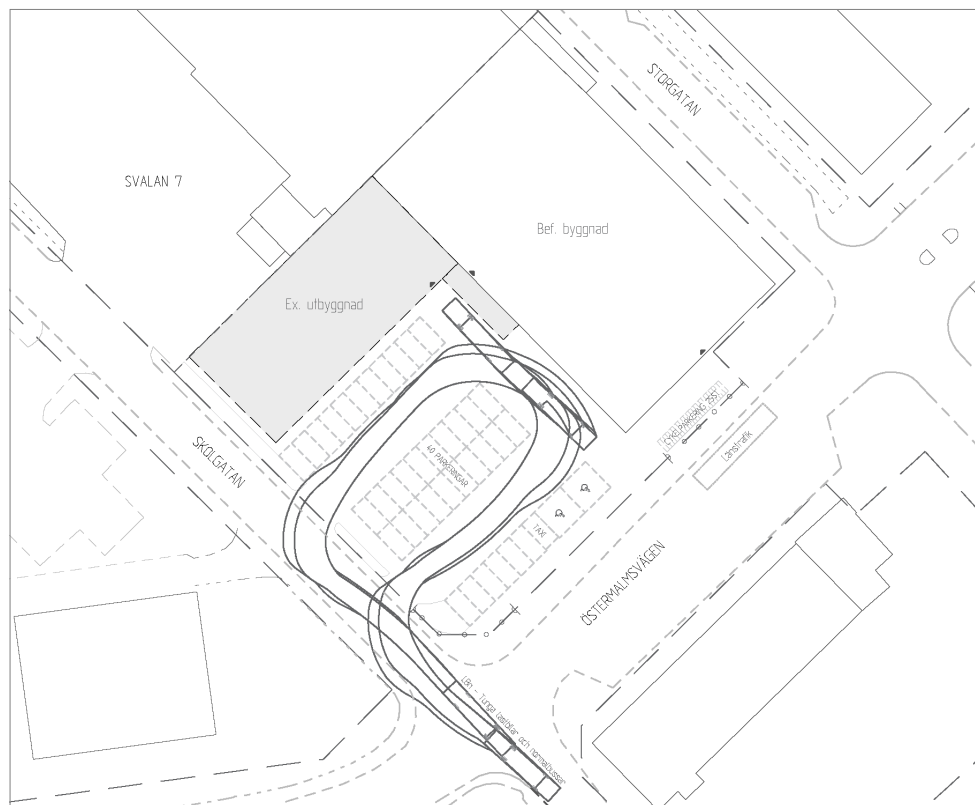
Gång- och cykeltrafikanter når planområdet via det allmänna gatunätet. Etablering av besöksinriktad verksamhet i centrumkärnan kan bidra till minskad biltrafik till förmån för ökad gång- och cykeltrafik genom platsens centrala läge intill annan besöksinriktad verksamhet och närheten till bostäder i Älvsbyns centrala tätort.

### **Kollektivtrafik**

Centrumändamål i ett strategiskt läge med hållplatser inom 0-400 meters gångavstånd för resande med kollektivtrafik är positivt ur ett hållbarhets-, jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv. Lokaliseringen av centrumverksamhet i närheten av linjetrafik och hållplatser kan underlätta valet av kollektivtrafik som rese- och transportalternativ, vilket kan medverka till minskad fordonstrafik i centrum och minskning av trafikens negativa påverkan på miljön.

## Varutransporter

Angöringsmöjlighet bör finnas för lastbil  $\leq 12$ -meter (sopbil). Det kan dock inte uteslutas att leveranser kan ske med större lastbil, utifrån den verksamhetsinriktning som kan bli aktuell inom fastigheten samt förändringar över tid. En körspårsskiss, utifrån ett fiktivt bebyggelsescenario inom fastigheten, har tagits fram för att visa på en möjlig (ej bestämd) lösning för angöring av lastbil  $\leq 12$  meter (Norconsult, 2025).



*Illustration som visar exempel på möjlig placering av utbyggnad, parkeringslösning samt körspår för tunga lastbilar och normalbussar  $\leq 12$  meter inom Svalan 8.*

## Parkering

En fastighetsägare är, enligt plan- och bygglagen, skyldig att anordna bil- och cykelparkering för sin fastighets behov inom eller i närheten av berörd fastighet. Älvsbyns kommun har ingen beslutad parkeringsnorm för bil- eller cykelparkering, varför parkeringsbehovet, vid en prövning, baseras på en skälighetsbedömning i det enskilda fallet. Bedömningen utgår dels från likställighetsprincipen men också utifrån omständigheterna på platsen.

## Bilparkering

Utifrån reglerad byggrätt bedöms det finnas tillgänglig yta för att iordningställa cirka 30-40 parkeringsplatser inom planområdet inklusive parkering för rörelsehindrade.

I tabell nedan redovisas uppskattade riktvärden avseende parkeringstal för olika centrumkategorier baserat på jämförbara kommuner. För centrumverksamhet generellt uppgår parkeringstalet i genomsnitt till 22-30 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter byggnadsarea (inklusive besöks- och arbetsplatsparkering).

| Typ                 | Bilplatser per 1000/kvm BTA (inkl. anställda och besökare) |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| Dagligvaruhandel    | 35-40                                                      |
| Sällanköpsbutik     | 20-25                                                      |
| Vård                | 25-30                                                      |
| Kontor              | 15-25                                                      |
| Tillfällig vistelse | 20-30                                                      |

*Approximativa parkeringstal för olika centrumkategorier baserade på parkeringsnormer i jämförbara kommuner.*

Inom planområdet bör avräkning av parkeringsbehovet kunna prövas i förhållande till särskilt vidtagna åtgärder inom fastigheten och/eller till lokala förutsättningar som i tillräcklig utsträckning bedöms kunna bidra till att tillgodose det transportbehov som aktuell verksamhet genererar inom planområdet. En lokal förutsättning kan exempelvis vara gångavstånd till kollektivtrafikhållplats, centrumnära lokalisering, samnyttjandelösningar etc.

Utgångspunkten för att bestämma bilparkeringsbehovet för centrumverksamhet inom planområdet, vilket kan omfatta olika typer av besöksinriktad verksamhet, är att parkering för besökare ska prioriteras före anställdas parkering.

Fastighetsägare till Svalan 8 har, som underlag till detaljplanens genomförande, inkommit med en sammanställning över disponibla arbetsplatsparkeringar på fastigheter som ägs av densamme och som ligger inom 400 meter från planområdet.

| Fastighet | Antal | Info                       |
|-----------|-------|----------------------------|
| Höken 5   | 5     | Varmgarage                 |
| Alen 4    | 3     | Varmgarage                 |
|           | 3     | Motorvärmplatser           |
| Aspen 16  | 20    | Motorvärmplatser           |
| Aspen 17  | 2     | Motorvärmplatser i carport |

*Tabell över tillgängliga arbetsplatsparkeringar till förmån för Svalan 8.*

Arbetsplatsparkering avses iordningställas i tillräcklig utsträckning inom disponibla parkeringsplatser inom alternativen Höken 5, Alen 4, Aspen 16 och 17. Vid eventuell etablering av ambulansstation behöver arbetsplatsparkering till ambulanspersonal emellertid finnas tillgänglig i anslutning till ambulansstationen med hänsyn till verksamhetens art.

### **Cykelparkering**

Cykelparkering rekommenderas förses med väderskydd och förläggas inom 25 meters gångavstånd från entré. I centrumkärnan bör även parkeringsmöjligheter för lastcyklar/cykelvagnar tillgodoses, i synnerhet för möjligheten att handla cykelburet eller för besökare med cykel till centrumverksamheter med inriktning mot barn i lägre ålder, exempelvis bibliotek och hälsocentral. Laddinfrastruktur för elcykel bör tillgodoses, särskilt för anställdas cykelparkering.

## **Tekniska försörjningssystem**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet för vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten finns för tillkommande bebyggelse.

### **Avfall**

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Älvsbyns kommun.

### **Räddningstjänstens behov**

Framkomligheten för räddningstjänstens fordon vid insats och utrymning ska beaktas vid projektering av byggnad samt vid utformning av parkeringsyta och avfallshantering.

### **Dagvatten**

All mark inom planområdet är hårdgjord. Detaljplanens genomförande medför därför inte ökad andel hårdgjord yta. Dagvatten som alstras inom planområdet ska i första hand omhändertas inom fastigheten, exempelvis genom fördröjning och infiltration. Dagvatten som inte kan infiltrera inom planområdet avvattnas till anvisad förbindelsepunkt i korsningen Skolgatan/Östermalmsvägen. Avrinning från parkeringsytor inom planområdet rekommenderas ledas genom oljeavskiljare.

Fastighetsägare ansvarar för att lokal snölagring inom fastigheten inte medför trafiksäkerhetsrisk eller medför olägenhet inom allmän platsmark vid snösmältning.

### **Optofiber**

Detaljplanens genomförande bedöms i dagsläget inte medföra ändring av nuvarande optofiberanslutning, men kan i en framtid innebära förändrat behov utifrån aktuell verksamhets art och omfattning.

## Genomförande

### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande erfordrar inte några direkta fastighetsrättsliga åtgärder.

### Nyttjanderätter och servitut

Detaljplanen medger uppförande av byggnad i fastighetsgräns mellan Svalan 8 och Svalan 7. För underhåll av byggnad i fastighetsgräns kan säkerställande av fastighetsägares rätt att nyttja annan fastighet i underhållssyfte erfordras. Sådan rätt kan erhållas genom nyttjanderättsavtal eller avtalsservitut efter överenskommelse parterna emellan. Officialservitut inrättas av lantmäteriet efter särskild prövning och kan utgöra alternativ till ovanstående under förutsättning att nödvändiga villkor är uppfyllda.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomisk bedömning

Plansökande ansvarar och bekostar detaljplanens upprättande.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad och iordningställande av kvartersmark. Kostnader omfattar åtgärder såsom:

- Byggnation och projektering inklusive ansökan om mark- och bygglov
- Anläggande av in- och utfart/er
- Anläggande av dagvattenanordning inom kvartersmark
- Förrättningskostnader vid eventuell framtida lantmäteriförrättning
- Anslutning till tekniska ledningsnät för tillkommande byggnader
- Återställnings- och anslutningsarbeten liksom övriga arbeten som måste göras inom allmän plats vilka är en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

#### Planavgift

Planavgift ska inte erläggas i samband med bygglov.

#### Drift allmän plats

Huvudman för gatumark inom planområdet ansvarar och bekostar anläggande och drift av gatumarken.

#### Drift vatten och avlopp

VA-huvudman bekostar drift av vatten- och spillvattenledningsnätet.

## **Organisatoriska frågor**

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats mellan plansökande och Älvsbyns kommun med huvudsakligt syfte att reglera uppdragets omfattning och kostnader för upprättande av detaljplan samt betalningsansvar.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal har inte upprättats.

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Miljöfarlig verksamhet**

Miljöfarlig verksamhet regleras i 9 kap. miljöbalken (1998:808). Efterbehandling av ett förorenat område där det finns risk för spridning eller exponering ska anmälas enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899). I det fall förorening identifierats inom planområdet bör, innan eventuella schaktnings-, grävnings-, eller rivningsarbeten påbörjas, kommunicering ske med tillsynsmyndigheten.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Detaljplan

Namn: *Förslag till ändring av stadsplan Älvsbyns centrum*

Aktnummer: 25-P85/57

Laga kraft: 1985-12-09

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

#### Grundkarta

Namn: Grundkarta – Detaljplan Svalan 8, Älvsbyns kommun

Diarienummer: KS 0547/24-214

Koordinatsystem: Sweref 99 21 45, RH 2000

Datum: 2022-11-10

Lagringsplats: Diarium (digitalt), Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

#### Översiktsplan

Namn: Fördjupad översiktsplan för Älvsbyns tätort

Diarienummer: 0007/14

Datum: 2018-10-08

Lagringsplats: Diarium (digitalt), Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

Namn: Översiktsplan Älvsbyns kommun 2019

Diarienummer: 0144/16-212

Datum: 2019-05-02

Lagringsplats: Diarium (digitalt), Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

#### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken

Namn: Undersökning – Detaljplan för Svalan 8, Älvsbyns kommun

Diarienummer: KS 0547/24-214

Datum: 2025-02-05

Lagringsplats: Diarium (digitalt), Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

#### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Namn: Beslut om betydande miljöpåverkan

Diarienummer: 2025-265-PLA

Datum: 2025-09-08

Lagringsplats: Diarium (digitalt), Miljö- och byggnämnden, Älvsbyns kommun

## **Utredningar**

### **Inventering av förorenade områden**

Namn: Inventering av förorenade område i Älvsbyns kommun (Länsstyrelsen i Norrbottens län)

Länsstyrelsens diarienummer: 577-3202-2012

Datum: 2013

Lagringsplats: Länsstyrelsens i Norrbottens län

### **Miljöteknisk markundersökning**

Namn: Miljöteknisk markutredning Svalan 8 (Vatten & Miljökonsulterna)

Diarienummer: KS 0547/24-214

Datum: 2025-09-02

Lagringsplats: Diarium (digitalt), Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

### **Parkering**

Namn: Skiss parkeringslösning Svalan (Norconsult Sverige AB)

Diarienummer: KS 0547/24-214

Datum: 2025-10-10

Lagringsplats: Diarium (digitalt), Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun