

Detaljplan för fastigheten Svalan 8

Älvsbyns kommun, Norrbottens län



Datum: 2025-12-12
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.

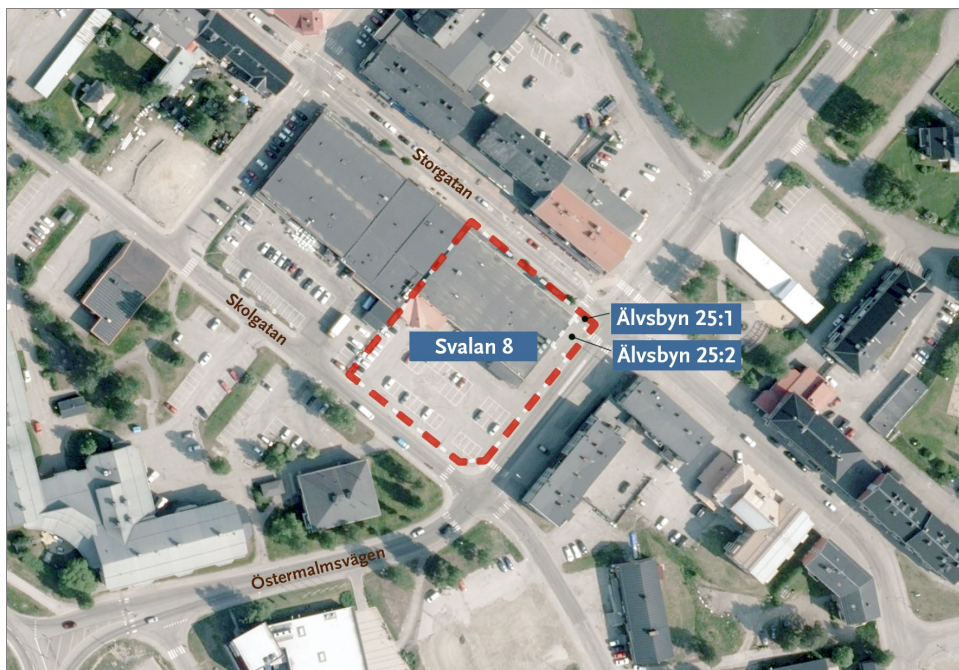
Samrådsrets

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 centrumändamål. Ambulansstation utgör ett komplement till centrumändamålet i syfte att skapa planmässiga förutsättningar samlokalisering med hälso-/vårdcentral.

Beskrivning av detaljplanen



Översiktskarta över befintliga förhållanden inom planområdet.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar Svalan 8 som ägs privat samt del av de 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.

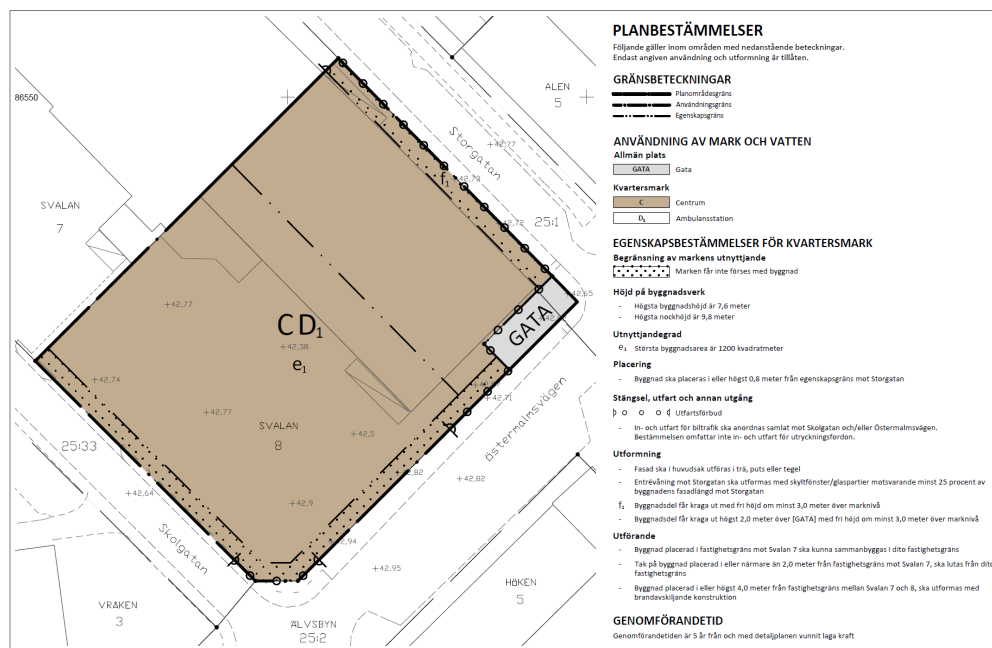
Allmän plats

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 jämförlig 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 bygggrätten 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 bebyggelse i motsvarande två våningar med möjlighet till förhöjt entréplan.

Detaljplanen möjliggör uppförande av byggnad i fastighetsgräns mellan Svalan 7 och 8. Byggnad placerad i eller högst 4,0 meter från mellanliggande fastighetsgräns ska utformas med brandavskiljande konstruktion. Vid uppförande av byggnad i fastighetsgräns ska byggnad utföras så att sammanbyggnad kan ske med byggnad på motsatt sida fastighetsgräns. Avsikten är att ge fastigheterna i kvarteret likvärdig möjlighet till prövning 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 med hänsyn till takavrinning och dagvattenhantering.

Fasad ska huvudsakligen utföras i trä, puts eller tegel, vilket är utmärkande fasadmateriell i Älvsbyns centrumkärna och förekommer bland bebyggelsen inom och i direkt anslutning till planområdet.

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 alternativt glaspartier 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. Den visuella kontakt som fönster/glaspartier ger mellan byggnad och angränsande gaturum kan även bidra positivt till upplevd trygghet på den aktuella platsen. 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, 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.

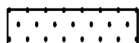
D₁

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 bebyggelse i motsvarande två våningar med möjlighet till förhöjt våningsplan för kommersiella/offentliga lokaler.

Högsta nockhöjd är 9,8 meter

Bestämmelsen syftar till att bibehålla goda solljusförhållanden i bostäder i angränsande kvarter.

Utnyttjandegrad

[e₁]

Största byggnadsarea är 1200 kvadratmeter

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

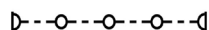
Placering

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 gestaltningen av en byggnad och dess arkitektoniska uttryck på den aktuella platsen.

Entréväning mot Storgatan ska utformas med skyltfönster och/eller glaspartier motsvarande minst 25 procent av byggnadens fasadlängd mot Storgatan

Bestämmelsen syftar till att frambringa ett stadsmässigt uttryck i centrumkärnan genom gestaltning av entréväning mot Storgatan med skyltfönster. Glaspartier ska till sin form och storlek motsvara formen och storleken av skyltfönster. Uppglasad del av fasad lik-som glasat entréparti torde uppfylla syftet med bestämmelsen. (Bestämmelsen avser längdmeter.)

[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 motiveras av utrymmesbehov för händertagande av dagvatten inom fastighet samt förhindrande av negativa konsekvenser på angränsande fastighet avseende dagvatten.

Bestämmelsen syftar även till att reglera lämplig takutformning för sammanbyggande i fastighetsgräns.

Byggnad placerad i eller högst 4,0 meter från fastighetsgräns mellan Svalan 7 och 8, ska utformas med brandavskiljande konstruktion

Bestämmelsen syftar till att, inom respektive fastighet, ge förutsättningar för prövning av uppförande av byggnad i eller högst 4,0 meter från mellanliggande fastighetsgräns. Bestämmelsen motiveras med hänsyn till framtida möjlig prövning av bygg rätt inom Svalan 7 i berörd fastighetsgräns.

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 till skapa 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 6 kapitlet 9 § miljöbalken, 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 avseende Piteälven, enligt 3 kapitlet 6 § miljöbalken (1998:808).

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 fasadmateriell 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, augusti och november 2025 längs Skolgatan i höjd med planområdet. Uppmätt fordonsflöde är i genomsnitt cirka 440 fordon rörelser/dygn.

Kollektivtrafik

Regional och lokal busslinjetrafik ankommer/avgår cirka 300 meter från planområdet vid hållplats "Kommunhuset" (Nylvägen). 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

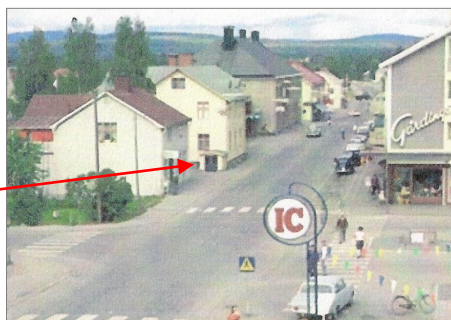
Föroreningar

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.



Bildkälla: Älvsbyns Forskarförening/ B. Isaksson

Röd rektangel i flygbilden markerar placeringen av den rivna byggnaden som huserade Älvsby Kemiska Tvätt. Entrén till kemtvätten låg på gaveln av byggnaden, se fotografi till höger.

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 & Miljökonsulterna, 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 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 "brandmur" eller så kallad "brandgavel".

Utformning

Fasadutförande

Byggnad/-er ska utformas med fasadmaterial av trä, puts eller tegel i syfte att knyta an till bebyggelsekaraktären i centrumkärnan. Ett omsorgsfullt fasadutförande och materialbehandling bör eftersträvas såväl vid åtgärder på befintlig byggnad som vid ny- eller tillbyggnad.

Längs Storgatan ska entréväningen utformas med skyltfönster/glaspartier för en stadsmässig gestaltning av gatuplanet. Glaspartier ska till sin form och storlek motsvara formen och storleken av skyltfönster. Eventuell uppglasad del av fasad liksom glasat entréparti kan i bygglovskedet komma att beviljas, då sådana åtgärder även kan anses fylla syftet med bestämmelsen. För sådan verksamhet som fordrar visst insynsskydd kan anpassning göras av den invändiga planlösningen för att möjliggöra visuella in- och utblickar mot Storgatan alternativt kan, exempelvis foliering, användas som skydd mot insyn men likväl ge intrycket av skyltfönster.

Entréer placeras med fördel mot allmän gata. För att undvika olycksrisker med förbipasserande bör entrédörrar vara inåtgående. Om entrédörrar, av säkerhetsskäl, behöver vara utåtgående bör entrén istället göras indragen för att undvika dörröppning över allmänt trafikerad gångyta.

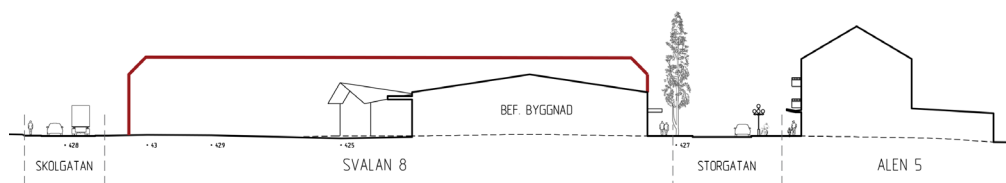
Portar i fasad för exempelvis varuleveranser eller ambulans trafik är nödvändiga till sin funktion. Med anledning av kvarterets placering i centrum bör portar, inte enbart betraktas utifrån sin funktion, utan som en ingående del i gestaltningen för en god helhetsverkan, exempelvis avseende dess material, färg, indelning av täta och transparenta fyllningar samt anpassning till byggnadskaraktär.

Takutförande

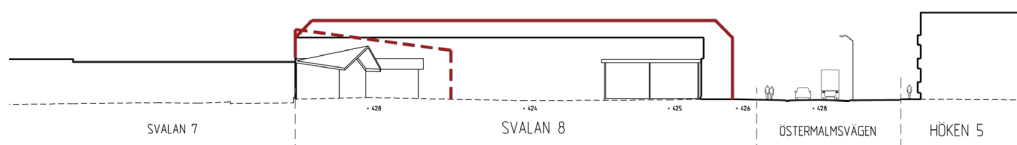
Byggnad som placeras i eller högst två meter från fastighetsgräns mot Svalan 7 ska ha en takkonstruktion som lutar från berörd fastighetsgräns för att säkerställa omhändertagande av dagvatten och snö inom den egna fastigheten. Exempelvis kan byggnad med längdfasad i fastighetsgräns utformas med pulpettak medan en gavelställd byggnad kan utformas med sadeltak. En sådan konstruktion skapar gynnsammare förutsättningar vid eventuell sammanbyggnad över fastighetsgräns. Se sektion nedan under rubriken "Höjdbestämmelser" 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 rubriken "Sol- och skuggförhållanden" på sida 17.



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.*

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 18-19 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.

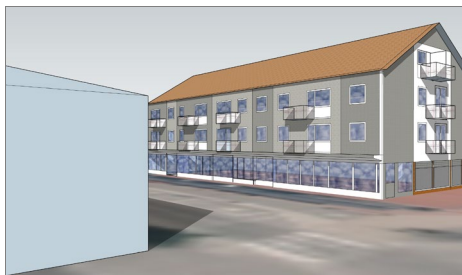
Sammantaget bedöms skuggning av närliggande bostadsfastigheter inte ske på ett sätt som medför olägenhet vid maximalt utnyttjad byggrätt, det vill säga med byggnadsvolymer placerade längs förgårdsmark mot Storgatan och Östermalmsvägen. Detaljplanens genomförande innebär att tillgången på direkt solljus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

Alen 5

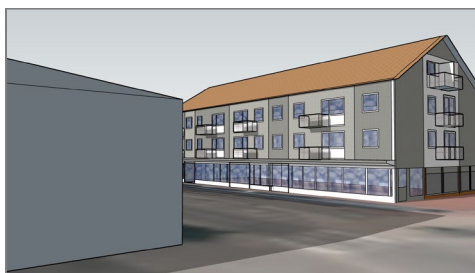
Befintlig bebyggelse



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



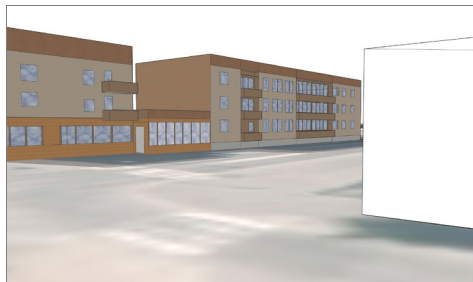
Höstdagjämning kl. 15.00



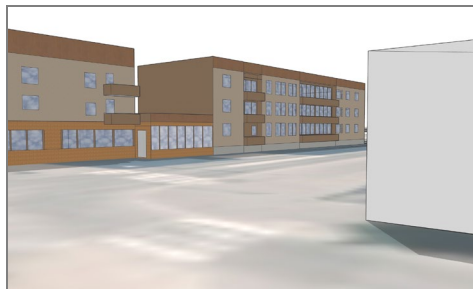
Höstdagjämning kl. 18.00

Höken 4

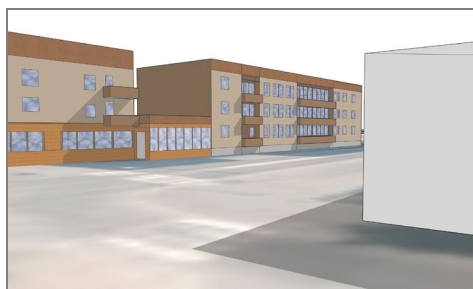
Befintlig bebyggelse



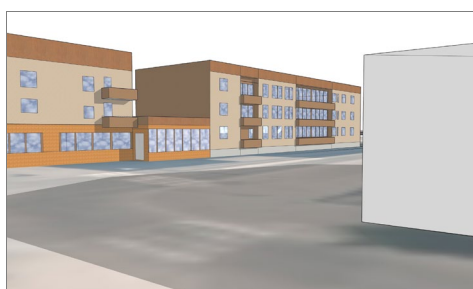
Sommarsolstånd kl. 9.00



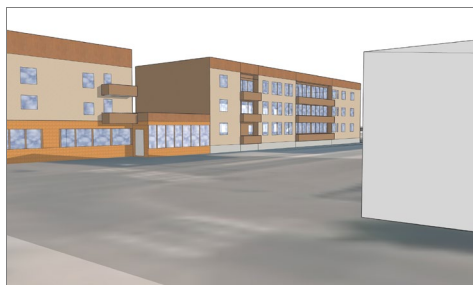
Sommarsolstånd kl. 12.00



Sommarsolstånd kl. 15.00

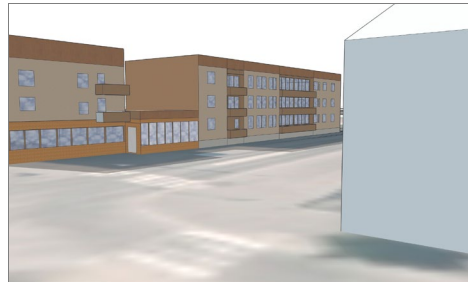


Sommarsolstånd kl. 18.00

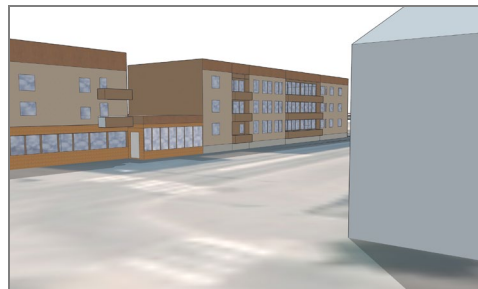


Sommarsolstånd kl. 19.00

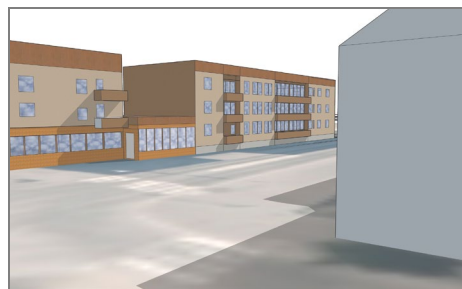
Maximal byggrätt



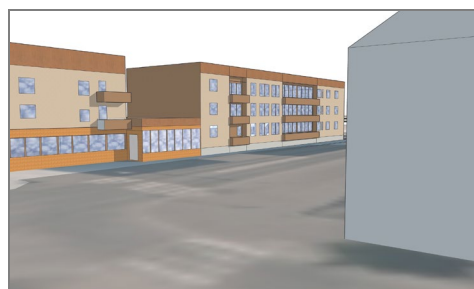
Sommarsolstånd kl. 9.00



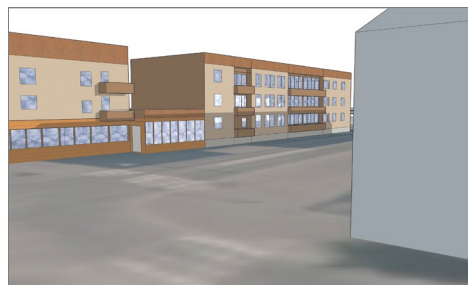
Sommarsolstånd kl. 12.00



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 finns inte någon återstående byggrätt inom Svalan 7 samt inte heller någon byggnad närmare än 4 meter från fastighetsgräns mot Svalan 8 inom del av fastigheten närmast Skolgatan. Planbestämmelsen att byggnad placerad i eller högst 4,0 meter från fastighetsgräns mellan Svalan 7 och 8 ska utformas med brandavskiljande konstruktion syftar således till att kravet på erforderligt brandskydd förespråkas utgå från mellanliggande fastighetsgräns för att skapa jämlika förutsättningar för bebyggelseutveckling inom kvarteret som helhet.

Regleringen 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 prövas 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.

Miljökvalitetsnormer

Det finns inga indikationer på att miljökvalitetsnormer 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. Antalet ambulansuttryckningar i Älvsbyns kommun uppgår i snitt till tre uttryckningar/dygn enligt statistik från Region Norrbotten. Genomsnittligt antal trafikrörelser för eventuell tillkommande ambulans trafik bedöms försumbart jämfört trafikflödet på Skolgatan/Östermalmsvägen.

Eventuell etablering av ambulansstation kan medföra ljusreglering (varningssignal) vid allmän gata för att varna fordonsförare samt gång- och cykeltrafikanter om uttryckning samt signalera företräde för ambulans trafiken.

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.

In- och utfart

In- och utfart till planområdet ska ordnas samlat mot Skolgatan och/eller Östermalmsvägen, varav utfart från kvartersmark ska iordningställas så att fordon på ett säkert och bekvämt sätt kan stanna innan utfart över gång- eller körytor. 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.

Utformning/bebyggande av kvartersmark som kräver vändning eller backrörelser över allmän gatumark och/eller trottoarytor vid in- eller utfart är olämpligt av trafiksäkerhetsskäl, då förarens sikt är begränsad och fordonet kan komma att utgöra hinder för den allmänna trafiken.

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 i samspel med andra åtgärder, kan medverka till minskad fordonstrafik i centrum och minskning av trafikens negativa påverkan på miljön.

Varutransporter

Lastning, lossning och övrig hantering av gods hanteras på kvartersmark, endast särskilda skäl bör föranleda annan bedömning. Angöringsmöjlighet bör finnas för lastbil ≤ 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 körspårsritning, utifrån ett fiktivt bebyggelsescenario inom fastigheten, har tagits fram för att visa på en möjlig (ej bestämd) lösning för angöring av lastbil ≤ 12 meter (Norconsult, 2025).

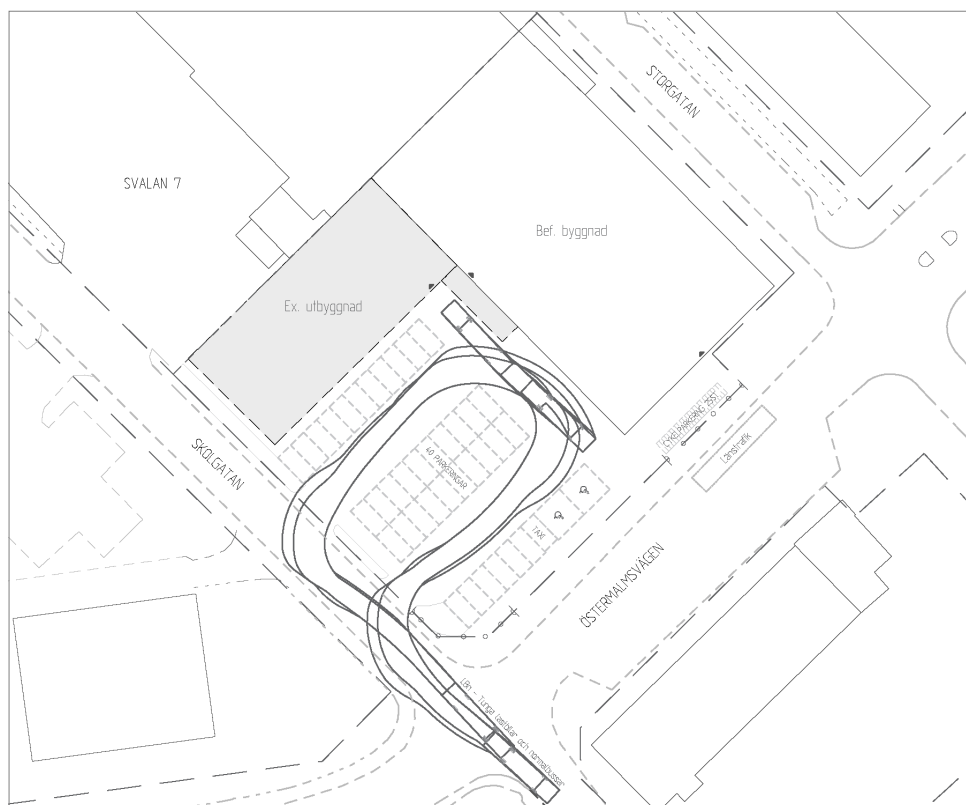


Illustration som visar exempel på möjlig placering av utbyggnad, parkeringslösning samt körspår för tunga lastbilar och normalbussar ≤ 12 meter inom Svalan 8.

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 föras med väderskydd, goda låsmöjligheter och förläggas inom 25 meters gångavstånd från entré. Cykelparkering anordnas lämpligen både inom- och utomhus. 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 omedelbara 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 bekostar detaljplanens upprättande.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, vilken är utbyggd. Återställnings- och anslutningsarbeten liksom övriga arbeten som måste göras inom allmän plats, vilka är en direkt följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark, bekostas av exploatör/fastighetsägare.

Fastighetsägare/exploatör ansvarar för 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. För tillkommande anslutning av vatten och avlopp sker debitering vid bygglov enligt gällande VA-taxa.

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