

Detaljplan för fastigheten Svalan 8 Älvsbyns kommun, Norrbottens län

Ett förslag till detaljplan för Svalan 8, daterat 2025-07-01, har upprättats av Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun. Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för centrumändamål.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-07-04 till och med 2025-08-17. Underrättelse om samråd har meddelats berörda sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. Detaljplanen har under samrådstiden varit tillgänglig på kommunens hemsida samt varit utställd i kommunhusets och bibliotekets foajé.

INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådstiden. Länsstyrelsens samrådsyttrande redovisas i sin helhet.

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Norrbottens län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-07-01. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrumändamål.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa och säkerhet ska lösas på ett tillfredsställande sätt inför fortsatt planarbete. I annat fall kan länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen anser att den kemtvätt som fanns på fastigheten mellan åren 1957–1970 kan utgöra en potentiell risk för människors hälsa och miljö. Kommunen behöver i fortsatt planarbete säkerställa att planens genomförande inte medför risk för människors hälsa och miljö och redovisa vilka åtgärder som kan bli aktuella för att hindra spridning av eventuell förorening. Av planbeskrivningen framgår att en miljöteknisk markundersökning pågår i syfte att utreda eventuella förekomst av föroreningar. Då underlag av markundersökning saknas ser länsstyrelsen behov av en avstämning inför granskningsskedet.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Kulturmiljövärden

Den befintliga bebyggelsen i centrala Älvsbyn präglas i synnerhet av de byggnader som tillkommit efter 1956-års saneringsplan. 1950-talets arkitektur sätter sin prägel på kvarteren med låga byggnader i tre våningar, utförda med material som tegel eller puts i varma, dova kulörer och med enkla men omsorgsfullt utformade detaljer.

Planbestämmelser och beskrivning anger att tillkommande bebyggelse i kvarteret Svalan ska anpassas till den befintliga miljön genom sin låga höjd och skala såväl som genom materialval.

Planförslaget tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse och befintliga kulturvärden på platsen på ett adekvat sätt.

Befintlig miljö

Kommunen behöver komplettera planbeskrivning med konsekvenser av planens genomförande för närliggande bebyggelse.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

9 kap. miljöbalken (1998:808), Miljöfarlig verksamhet

Innan eventuella schaktnings-, grävnings-, eller rivningsarbeten påbörjas bör kommunikering ske med tillsynsmyndigheten. Att efterbehandla ett förorenade område där det finns risk för spridning eller exponering ska anmälas enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

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.

Kommentar:

En miljöteknisk markutredning har genomförts inom Svalan 8. Inga föroreningar har påträffats över riktvärdet för känslig markanvändning i jord. Ingen risk för spridning av eventuellt förorenat grundvatten bedöms finnas till följd av detaljplanens genomförande.

Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Konsekvenser – Bebyggelsemiljö".

Lantmäteriet

Plankarta

Lantmäteriet ställer sig frågande till behovet av [x]-område längs med Östermalmsvägen, då det redan finns mark som ägs av kommunen inom fastigheten Älvsbyn 25:2 och utgörs av gång- och cykelväg.

[x₁]-området är inte heller speciellt tydligt preciserat längs med Östermalmsvägen inom område där marken är utlagd med prickmark och där infart till Svalan 8 regleras längs med Östermalmsvägen. Är det tänkt att ett [x₁]-område ska finnas där också, gränshierarkin gör inte det gällande. Lantmäteriet anser att bestämmelsen ska förtydligas, om kommunen anser att det finns ett behov som går att styrka.

Längs med Skolgatan finns också [x₁]-område, även här har kommunen mark som utgörs av gång- och cykelväg. För tydlighets skull borde kommunen snarare överväga att planlägga marken som allmän plats än [x]-område. Ersättningen för upplåtelse av servitutsrätt kontra inlösen enligt reglerna för allmän platsmark torde inte skilja avsevärt, men ger en klar skillnad i förfogande i och med äganderätten. Kommunen har planmonopol, men Lantmäteriet ser stora skillnader i en långsiktig tydlig förvaltningen av den planlagda marken.

Planbeskrivning

Av planbeskrivningen bör det framgå att val av nyttjanderätt eller avtalsservitut är parternas vilja samt att officialrättighet skapas hos myndighet eller domstol efter prövning.

Ekonomiska konsekvenser bör redovisas med enklare schabloner. En kort kalkyl bör tas fram detta för att vara transparent gentemot direkt berörda men även gentemot kommuninvånarna i allmänhet.

Kommentar:

[x₁]-område har utgått.

*Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Ekonomiska konsekvenser".
Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för kommunen.*

Trafikverket

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

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR, NÄMNDER OCH BOLAG

Älvsbyns Fastigheter AB

Av planbeskrivningen framgår att det, för närvarande, inte finns någon beslutad parkeringsnorm inom Älvsbyns kommun, varför parkeringsbehovet baserats på en bedömning.

Som ägare av fastigheten Trasten 7 och förvaltare av fastigheten Vråken 3 ser Älvsbyns Fastigheter AB stora risker med att parkeringsplatserna inom de två fastigheterna kommer att utnyttjas av besökare till Svalan 8, såvida inte tillräckligt med parkeringsplatser iordningsställs inom Svalan 8. Det går inte att utläsa av planbeskrivningen om det är krav på att parkeringsplatser ska uppföras inom fastigheten, då behovet av parkeringsplatser kommer att uppta en stor del av byggnadsytan i så fall. Att parkeringar kommer att uppföras inom kvartersmark innebär i så fall att parkeringarna längs Storgatan inte kommer att gynna centrumhandeln.

Det står vidare i planbeskrivningen: *En preliminär bedömning av parkeringstalet ligger i omfattningen 15-20 parkeringsplatser per 1000 kvadratmeter byggnadsarea inklusive besöksparkering. Utifrån reglerad byggrätt bedöms det finnas tillgänglig yta för att iordningställa cirka 20-30 parkeringsplatser inom planområdet inklusive parkering för rörelsehindrade.*

Då totala byggrätten är 2 400 kvadratmeter så bedöms behovet vara mellan 36-48 parkeringsplatser vilket då skulle innebära att parkeringsbehovet inte går att lösa inom fastigheten? Det skulle innebära att andra parkeringsplatser kommer att belastas.

Kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats under rubriken "Parkering", se sida 23-24 i granskningshandlingen samt har byggrätten justerats i plankartan.

Älvsbyns kommun har inte någon beslutad parkeringsnorm. En skälighetsbedömning ligger därför till grund för kommunens arbete med parkeringsfrågor. Bedömningen utgår dels från likställighetsprincipen men också utifrån omständigheterna på platsen. En bedömning kan därför variera över tid men behöver alltid vara väl motiverad.

Fastighetsägarens skyldighet att anordna parkering inom egen fastighet regleras i plan- och bygglagen. En bebyggd tomt ska, i skälig utsträckning, ordnas så att det på tomten eller i närheten av den finns lämplig parkering enligt 8 kap. 9-10 §§ plan- och bygglagen (2010:900). Tomten ska även ordnas så att betydande olägenheter inte uppkommer för omgivningen eller trafiken. En fastighetsägare är följaktligen skyldig att anordna parkering för sin fastighets behov för bilar och cyklar.

SAKÄGARE

COOP Norrbotten ekonomisk förening

COOP Norrbotten ekonomisk förening är positiva till utvecklingen av Svalan 8. Eftersom COOP Norrbotten ekonomisk förening behöver varenada bilplats på Svalan 7 till våra kunder så måste bilplatser på Svalan 8 dimensioneras efter vad detaljplanen faktiskt är tänkt att tillåta. Enligt vår erfarenhet innebär det betydligt fler parkeringar än de 15–20 bilplatser per 1000 kvadratmeter BTA som är bedömningen i planbeskrivningen. För enbart handel räknar vi med 40 platser per 1000 kvadratmeter BTA. Vi uppfattar att andra kommuner räknar med liknande nivå. Om antalet bilplatser realistiskt sett inte går att skapa för att matcha vad detaljplanen är tänkt att tillåta på Svalan 8 måste det som tillåts i detaljplanen snävas in för att matcha behovet. Annars riskerar kunder till Svalan 8 parkera på vår fastighet Svalan 7, vilket vi inte har möjlighet att erbjuda eftersom det skulle förvärpa vår parkeringssituation och våra affärsmöjligheter.

Kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats under rubriken "Parkering", se sida 23-24 i granskningshandlingen. Då Älvsbyns kommun inte har någon beslutad parkeringsnorm ligger en skälighetsbedömning till grund för kommunens arbete med parkeringsfrågor. Bedömningen utgår dels från likställighetsprincipen men också utifrån omständigheterna på platsen.

AB Gårdings järnaffär

AB Gårdings järnaffär är positiva till och välkomnar utvecklingen av Älvsbyns centrum. Det finns dock en oro över att detaljplanen innehåller för få parkeringsplatser. Redan i dagsläget är det svårt att hitta parkering i centrum och detaljplanen visar inte hur det ska lösas framöver.

Detaljplanen bör visa hur behovet av parkering har räknats fram. Det bör finnas möjlighet att justera upp antalet parkeringsplatser vid behov.

Kommentar:

Planbeskrivningen har reviderats under rubriken "Parkering", se sida 23-24 i granskningshandlingen. Då Älvsbyns kommun inte har någon beslutad parkeringsnorm ligger en skälighetsbedömning till grund för kommunens arbete med parkeringsfrågor. Bedömningen utgår dels från likställighetsprincipen men också utifrån omständigheterna på platsen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 0,4 kV markkablar. Vattenfall Eldistribution AB begär normalt inte reglering av [u]-område för sådana lågspänningskablar. Dock får byggnad inte placeras på kablarna, utan Vattenfall Eldistribution AB behöver åtkomst till dem för underhåll och avbrottshjälp.

Byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv och byggnad får inte placeras ovan dessa. Om byggnad planeras på kabel, ska kablarna flyttas. Det ombesörjs av Vattenfall Eldistribution AB men bekostas av exploatör.

För exakt placering av kablarna ska utsättning begäras via ledningskollen.se.

ÖVRIGA

Skanova

Skanova har ingen erinran.

REVIDERING

Nedanstående revideringar har gjorts i planhandlingarna efter samrådet.

Plankarta

Nya och reviderade bestämmelser:

Användning av mark och vatten

- [D₁] – Ambulansstation (Ny)

Egenskapsbestämmelser

- Högsta nockhöjd 9,8 meter (Ny)
- Högsta byggnadshöjd 7,6 meter (Rev.)
- [e₁] – Största byggnadsarea är 1200 kvadratmeter (Rev.)
- [p₁] – Byggnad ska placeras högst 0,8 meter från egenskapsgräns mot Storgatan (Rev.)
- Utfartsförbud (Rev.)
- In- och utfart för biltrafik ska anordnas samlat mot Skolgatan och/eller Östermalmsvägen. Bestämmelsen omfattar inte in- och utfart för utryckningsfordon. (Ny)
- Entrévåning mot Storgatan ska utformas med skyltfönster motsvarande minst 25 procent av byggnadens fasadlängd mot Storgatan (Rev.)
- Byggnadsdel får kraga ut högst 2,0 meter över [GATA] med fri höjd om minst 3,0 meter över marknivå (Ny)
- Byggnad placerad i fastighetsgräns mot Svalan 7 ska kunna sammanbyggas i dito fastighetsgräns (Ny)
- Tak på byggnad placerad i eller närmare än 2,0 meter från fastighetsgräns mot Svalan 7, ska lutas från dito fastighetsgräns (Ny)
- 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 (Ny)

Borttagna bestämmelser

Egenskapsbestämmelser

- [x₁] – Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik
- [b₁] – Entré ska ordnas mot gata

Planbeskrivning

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

ÄLVSBYNS KOMMUN november 2025

Viktor Kåreborn
Samhällsbyggnadschef
Älvsbyns kommun

Linnea Isaksson
Samhällsplanerare
Älvsbyns kommun