

PLANBESKRIVNING



**DETALJPLAN FÖR KV. GRANEN OCH DEL AV
KV. TALLEN INOM NYBERGSHÄGNAN**
ÄLVSBYNS KOMMUN, NORRBOTTENS LÄN

Upprättad av: Miljö- och byggkontoret, Älvsbyns kommun

Innehåll

HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE	3
PLANDATA	3
BEHOVSBEDÖMNING	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Gällande översiktsplan	4
Gällande detaljplan	4
Övriga kommunala beslut	4
Samråd	4
Riksintressen	4
Strandskydd	4
FÖRUTSÄTTNINGAR	4
Platsens förutsättningar	4
Mark och vegetation	5
Geotekniska förhållanden	5
Förorenad mark	5
Radon	5
Risk för skred/höga vattenstånd	5
Fornlämningar	6
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAGET	6
Bostäder	6
Offentlig och kommersiell service	6
FRIYTOR	7
Lek och rekreation	7
Vattenområden	7
Gator och trafik	7
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	7
Kollektivtrafik	7
Buller	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
Vatten och avlopp	8
Avfall	8
El	8
Dagvatten	8
Värme	8
Data	8
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	8
Kvartersmark	8
Rättigheter	8
Utformning	9
Trafik och buller	10
Strandskydd	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Huvudmannaskap	10
Giltighetstid	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Markanvisningsavtal	11
Ekonomiska frågor	11
MEDVERKANDE	12



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

I den kommuntäckande *Översiktsplan 2011, antagen av KF 2011-11-28* nämns att området ska inventeras med anledning av eventuella föroreningar. I *Fördjupad översiktsplan över Älvsbyns tätort, antagen av KF 2018-10-08*, redovisas området som ett område för bostäder

Gällande detaljplan

Området omfattas idag av detaljplanerna *Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Stryckheden i Älvsbyns köping, lagakraftvunnen 1962-02-14* samt *Detaljplan för kvarteret Tallen, lagakraftvunnen 1990-11-12*.

Övriga kommunala beslut

Positivt planbesked gavs den 9 november 2015 av KS enligt § 137.

Planen handläggs med standardförfarande enligt lagstiftning [PBL 2010:900].

Samråd

Information om detaljplanearbetet har under upprättandet av detaljplanen delgivits fastighetsägare inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13-18 § § miljöbalken då del av planområdet ligger inom 100 meter från Korsträskbäcken vilken även utgör område för *Natura 2000*.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Platsens förutsättningar

Området ligger centralt i Älvsbyns tätort och är omgivet av bostadskvarter. Gällande detaljplan för kvarteret Granen tillåter idag småindustri med bostadsdel i upp till 2 våningar med en byggnadshöjd av 7,2 meter. Byggnadsarea och antal byggnader är idag oreglerade. Området inom kvarteret Tallen tillåter idag 6 byggrätter för bostäder i 2 och 3 våningar som ska utföras med sadeltak samt fristående garagebyggnader till en byggnadshöjd av 3 meter. Dessa byggrätter har aldrig nyttjats. Även planområdets del inom kvarteret Tallen har tidigare varit industriområde.

Mark och vegetation

Området är flackt och består inom kvarteret Granen av stora grusade och asfalterade ytor med enstaka träd. Del av kvarteret Tallen som omfattas av föreslagen detaljplan är obebyggd och gräsbevuxen.



Obebyggd del inom kv. Tallen.



Industri inom kv. Granen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har ej genomförts inom kvarteret Granen.

Geoteknisk undersökning med bedömning av kvarteret Tallen har genomförts av NAB, i april 1989. Undersökningen finns tillgänglig i Miljö- och byggkontorets arkiv.

Förorenad mark

Fastigheten Granen 9 har 2016 sanerats från en dieselförorening. Då industriverksamhet bedrivits under lång tid inom planområdet ska undersökning genomföras och marken ska saneras till *känslig markanvändning*, enligt *Naturvårdsverkets rapport 5976 Riktvärden för förorenad mark* om sanering bedöms nödvändig. Undersökning avses ej genomföras under detaljplanarbetet utan avses genomföras när industriverksamheter flyttat från området.

Radon

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

Risk för skred/höga vattenstånd

En stor del av Älvsbyns centralort berörs av höga vattenflöden i Piteälven (100- och 1000-års flöden). Översiktlig översvämningsskartering visar att planområdet med största sannolikhet inte berörs av ett 100-årsflöde för Piteälven och Korsträskbäcken. Däremot ligger planområdet, liksom större delar av Älvsbyns tätort, inom gränsen för det högsta beräknade flödet.

Utifrån skyfallsanalyser påverkas området relativt lite av ett scenario med häftigt skyfall.

Analysen visar dock att dagbrunnar i Lomtjärnsgatan är viktiga för avrinning inom området vilket ska beaktas vid detaljplanens genomförande.



Skyfallsanalys där grön markering visar områden berörda av beräknade framtida 100-årsregn.

Fornlämningar

Planområdet omfattas ej av några kända fornlämningar.


FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär ändrad markanvändning för kvartersmark från småindustri och bostäder till bostäder. Planförslaget omfattar även parkmark och gator med kommunalt huvudmannaskap.

Bostäder

Minsta respektive största fastighetsstorlek regleras ej för att möjliggöra såväl kedjehus med äganderätt såväl som att hela området ägs och drivs i regi av bostadsrättsförening.

Planförslaget reglerar användningen bostäder genom bestämmelse **[B]**.

 i plankartan, reglerar högsta tillåtna nockhöjd inom området där indexsiffran i plankartan avser högsta nockhöjd i meter. I väst, norr och öst regleras en nockhöjd till 12 meter. Inom den centrala delen av området regleras en nockhöjd upp till 16 meter. Längst i väst regleras en nockhöjd upp till 6 meter.

Källare tillåts ej vilket regleras genom bestämmelse **[b₁]**.

Inom kvartersmark för bostäder regleras punktprickad mark, d.v.s. mark som ej får förses med byggnad, samt korsmark, d.v.s. mark som endast får förses med komplementbyggnad.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service finns inom Älvsbyns tätort. Området ligger cirka 500 meter från Älvsbyns centrum.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Befintlig detaljplan har ett område detaljplanerat för lek. Föreslagen detaljplan reglerar ingen sådan yta men plats för lek ska beaktas vid planens genomförande. Det är också ambitionen då området bedöms komma hysa barnfamiljer.

Vattenområden

Planområdet omfattar ej vatten men cirka 70 meter norr om planområdet rinner Korsträskbäcken vilken omfattas av *Natura 2000*. För del av planområdet som omfattas av strandskydd föreslås detta upphävas genom administrativ planbestämmelse [a1] i plankartan.

Gator och trafik

In- och utfart för planområdet avses angöras mot Skogsgatan. Denna regleras ej i detaljplanen då den redan är anlagd och reglerad i detaljplan *Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Stryckheden i Älvsbyns köping*. I detaljplanen regleras del av Lomtjärnsgatan. Denna kommer inom detaljplaneområdet att utgöra kvarterersmark för bostäder. Parkering avses anläggas inom områdena reglerade med korsmark. Bestämmelsen medger exempelvis carport och ytan bedöms kunna hysa cirka 60 bilar.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom detaljplanens område saknas idag trottoarer och gång- och cykelvägar. Området är dock förbundet med trottoar via Lönngatan mot Älvsbyns resecenter. Trottoar avses anläggas längs Björkgatan och ansluta mot Nyvägens gång- och cykelväg. Området blir på så vis sammanbundet med Älvsbyns centrum.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 300 m från Älvsbyns resecentrum som trafikeras av länstrafiken, lokaltrafiken och SJ.

Buller

En kvartersvandring med representanter från kommunen och boende inom området Nybergshägnan genomfördes i september 2015. Vid tillfället noterades att kvarteren upplevdes bullriga på grund av industriområdet. Dels av direkt verksamhet från industrierna, dels av tung trafik till och från industriområdet. Enstaka klagomål har inkommit angående buller från industriområdet men bullret har inte bedömts överskrida gällande bullernormer.

Bullernormer gäller enligt trafikbullerförordningen *SFS 2015:216*, dvs. att buller från vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör ekvivalent ljudnivå inte överskrida 50 dBA och maximal ljudnivå inte överskrida 70 dBA. Maximal ljudnivå bör inte uppnås mellan klockan 22.00–06.00 samt under helger.

Föreslagen användning bedöms ej medföra buller eller påverkas av buller.

Detaljplanen bedöms ej medföra buller för omgivningen utan snarare bidra till en förbättrad ljudbild för angränsande fastigheter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer att anslutas till dessa. Vatten- och avloppsledningar inom området kommer att utgöra servisledningar och ansvar för dessa åligger fastighetsägare inom planområdet.

Avfall

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

El

Inom området finns en elstation. Denna samt ett område om 2 meter från denna regleras för ändamålet genom **[E1]** Teknisk anläggning – el. Bebyggelsen avses att anslutas till Vattenfall Norrnäts elnät.

Dagvatten

Inom detaljplaneområdet samt i detaljplaneområdets närhet finns befintliga dagvattenbrunnar. Lomtjärnsgatans funktion för dagvattenhantering ska beaktas om denna omformas vid genomförandet.

Värme

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärmenätet eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

Data

Fastigheterna kommer att förberedas för anslutning till optofiber.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kvartersmark

I plan- och bygglagen finns en inbyggd rätt till pågående markanvändning. Den innebär att befintlig bebyggelse får finnas kvar även om den strider mot bestämmelserna i en ny detaljplan. Efter att planen vunnit laga kraft kommer nya bygglov för industriverksamhet som resulterar i ökad byggnadsarea eller byggnadshöjd ej att medges då detta blir planstridigt. Befintliga verksamheter anvisas att på sikt flytta sin verksamhet till Altuna industriområde eller Norra Nyfors industriområde där Älvsbyns kommun äger obebyggda industrifastigheter.

Antalet arbetsplatser inom kommunen bedöms ej påverkas.

Inom kvarteret Granen och Tallen ska geoteknisk undersökning utföras innan kvarteret bebyggs.

Rättigheter

Detaljplanen reglerar del av Lomtjärnsgatan som kvartersmark. Det för med sig att ansvar över väghållning och parkering här övergår till de fastigheter som berörs av dessa. Ansvar för vatten- och avloppsnät övergår också till de fastigheter som berörs av dessa. Då de i och med genom-

förändring utgör servisleddningar regleras de ej genom u-bestämmelser då kommunen inte har någon avsikt att reglera ledningar som ej är allmänna. Kommunen anser att en gemensamhetsanläggning bör tillskapas för de områden och ledningar som ska nyttjas gemensamt. Rättigheter för vatten- och avloppsledning inom området innehas av Älvsbyns energi AB. Trots att ansvar och kostnader åläggs fastighetsägare avser energibolaget behålla ledningsrätt inom området. Då huvudmannaskap och ägoförhållanden kan förändras över tid har Älvsbyns energi AB för avsikt att ledningsrätten med Lantmäteriets aktbeteckning 2560 -13/9 ej ska ombildas utan fortsatt gälla för att säkerställa eventuella framtida behov.

Inom området för ledningsrätten har Älvsbyns kommun en dagvattenledning som avvattnar planområdet samt området söder här om och mynnar ut norr om planområdet. Då flera fastigheter som inte berörs av detaljplanen är beroende av ledningen åtar sig Älvsbyns kommun vid underhållsarbeten rörande dagvattenledning inom planområdet samråda med markägare och utan kostnad för fastighetsägare återställa gatan i ursprungligt skick. Om dagvattennätet omstruktureras och dagvattensystemet inom planområdet endast avvattnar planområdet och ej berörs av andra områden avser kommunen att detta ska överföras till fastighetsägare inom planområdet.

Utformning

Planområdet lämnas relativt oreglerat vad gäller utformning och begränsar varken byggrätter eller fastighetsstorlek. Utveckling och gestaltning av området ska istället ske i dialog med en byggherre som genom ingående av markanvisningsavtal med kommunen äger rätten att förhandla om överlåtelse av mark för byggande. Upplåtelseformen ska leda till att området bebyggs på ett sådant sätt att området kommer att ha ändamålsenlig struktur, god estetisk utformning och god helhetsverkan. Kommunen avser inte upplåta marken förrän förslag som visar på att i marköverlåtelseavtalet föreskrivna krav gällande exempelvis utformning av byggnader, dagvattenavrinning, lektyor, parkering samt åtkomst för bil-, gång- och cykeltrafik, beaktats och genomförandeförslaget utformats på ett för kommunen tillfredställande sätt.

Förslaget avses fungera som en övergång i bebyggelsen mellan de befintliga flerbostadshusen och villabebyggelsen inom Nybergshägnan. Då en relativt hög nockhöjd i jämförelse med intilliggande bebyggelse tillåts inom planområdet är det av vikt att området utformas på ett sätt så i synnerhet villabebyggelsen i närheten inte domineras av bebyggelse inom planområdet. Mot villabebyggelsen och mot de befintliga flerbostadshusen medges därför en lägre nockhöjd än inom områdets centrala delar. Planförslaget reglerar nockhöjd på ett sådant sätt att angränsande fastigheter inte bedöms skuggas på ett sätt som påtagligt påverkar de boendes utemiljö.

Byggrätt inom planområdet medges 16 meter från de befintliga bostadshusen inom Tallen 12 vilket är detsamma som avståndet mellan bostadshusen inom denna fastighet. I planområdets nordvästra del mot Lönngatan tillåts inte bostadshus uppföras närmare än 25 meter från gatemark likt befintliga flerbostadshus inom kvarteret Tallen. I planområdets norra del tillåts endast komplementbyggnader där parkering med carport kan anläggas i likhet med och i anslutning till fastigheten Tallen 12. Även inom områdets södra del mot Tallen12 medges endast komplementbyggnader. Här kan således parkering med carport anläggas i likhet med dem inom Tallen 12.

Solstudier för området har genomförts (se bilaga 1).



Trafik och buller

Detaljplanen reglerar del av Lomtjärnsgatan. Gatan kommer i föreslagen detaljplan ej regleras som allmän platsmark utan istället regleras för bostäder. Det möjliggör en fri placering av bostadsbebyggelse samtidigt som det behåller möjligheten att gatan används som infartsgata till området. Denna gata nyttjas i huvudsak av dem som ska från och till industriområdet och inga bostäder finns idag längs denna del. Den parkering som avses inom områdets norra del bör ha sin åtkomst via parkering inom Tallen 12 för att undvika trafik förbi villorna längs Lönngatan samt för att undvika trafik inom planområdet. En gemensamhetsanläggning bör bildas för detta. Tillskapande av bostäder kommer att medföra ökad trafikering av personbilar inom området Nybergshägnan, främst längs Björkgatan och Skogsgatan. Konsekvenserna av detta bedöms som små då planens genomförande samtidigt medför att andelen tung trafik och övrig trafik till industrierna kommer att upphöra.

Ambitionen är att trottoarer kommer att knyta ihop området med befintliga gång- och cykelvägar från närliggande bostadsområden och Älvsbyns centrum.

Planförslaget bedöms medföra positiva konsekvenser i fråga om buller då industriverksamhet som idag bedrivs inom planområdet kommer att flytta från området. Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttlig påverkan på trafiksituationen samt att bullernormer ej överskrids inom stadsdelen Nybergshägnan till följd av detaljplanen.

Strandskydd

Del av detaljplaneförslaget som ligger inom strandskyddat område bedöms inte stå i konflikt med strandskyddets syfte enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom kvarters- och allmän platsmark åberopas 7 kap. § 18 c 2 p. miljöbalken, d.v.s. att området genom väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen mot Korsträskbäcken.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Huvudmannaskap

- Ingen allmän platsmark regleras i detaljplanen.

Giltighetstid

- Genomförandetiden utgår 15 år från och med det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

- Detaljplanen medger avstyckning av mindre fastigheter såväl som reglering för att till skapa större fastigheter.

Planlagd markanvändning kan medföra behov av fastighetsindelning för bostäder. Några avstyckningar avses ej initialt utan frågan kommer att behandlas när ny bebyggelse blir aktuell. Fastighetsbildning sker genom lantmäteriförrättning.

- Ledningsrätt för vatten och avlopp inom planområdet innehas av Älvsbyns energi AB.

Älvsbyns energi AB förbehåller sig rätten att ha ledningar inom området genom ledningsrätt även om ansvar för de befintliga ledningarna inom området förs över till fastighetsägare.



För eventuella allmänna ledningar inom planområdet kan ledningsrätt bildas efter särskild ansökan av ledningsägare.

- Älvsbyns kommun förbereder för vatten- och avloppsledningar och därtill hörande tekniska anläggningar samt förbereder för möjlighet att ansluta fastigheter till kommunal fjärrvärme och kommunalt bredband.

- Strandskyddet upphävs genom administrativ bestämmelse [a1] i plankartan.

- Befintlig verksamhet tillåts fortsätta på området. Då planförslaget medför ändrad markanvändning medför detta att eventuell nybyggnation för småindustriverksamhet blir planstridig, varför outnyttjade byggrätter reglerade i Förslag till ändring av stadsplan för stadsdelen Stryckheden i Älvsbyns köping ej går att nyttja efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

- Gemensamhetsanläggning för vatten och avloppsledningar bör tillskapas inom området.

Ansvar för vatten- och avloppsledningar inom området påförs till de som har del i gemensamhetsanläggningen.

- Gemensamhetsanläggning för väg bör tillskapas inom området.

Ansvar för väghållning påförs till de som har del i gemensamhetsanläggningen. Därmed får delägarna samtidigt rätt att vidta åtgärder för felaktig parkering och uppställda skrotbilar.

- Gemensamhetsanläggning för väg bör tillskapas inom fastigheten Tallen 12 för att säkerställa infart till planområdets norra parkering.

Markanvisningsavtal

Kommunen har som ambition att upplåta området för bostadsbebyggelse genom markanvisning. Markanvisningsavtal kan ingås med en eller flera exploatörer beroende på visat intresse för utbyggnad av hela eller delar av området i till kommunen inlämnad intresseanmälan.

Hur markanvisning ska ske regleras i Riktlinjer för markanvisning som tas fram av Älvsbyns kommun under våren 2019.

Ekonomiska frågor

- Älvsbyns kommun svarar för kostnader för upprättande av detaljplan.
- Kostnader för lantmäteriförrättning betalas av exploatör.
- Älvsbyns kommun bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar och därtill hörande tekniska anläggningar.
- Anslutningsavgifter till fjärrvärme och kommunalt bredband betalas när sådana anslutningar avses genomföras.
- Kommunen tar ut en anslutningsavgift för vatten och avlopp vid bygglovsansökan.
- Kommunen tar ut en planavgift vid bygglovsansökan.
- Kommunen tar ut en avgift vid fastighetsförsäljning enligt kommunens taxa.



- Kostnader för väghållning inom området påförs till dem som har del i föreslagen gemensamhetsanläggning för ändamålet.
- Kostnader för vatten- och avloppsledningar inom området påförs till dem som har del i föreslagen gemensamhetsanläggning för ändamålet.

MEDVERKANDE

Ingrid Karlsson och Erik Isaksson, miljö- & byggkontoret i Älvsbyn.

Jan Sipola, Älvsbyns energi AB.

Miljö- & byggkontoret

ÄLVSBYNS KOMMUN februari 2019

Ingrid Karlsson
Miljö- & byggchef
Älvsbyns kommun

Erik Isaksson
Samhällsplanerare
Älvsbyns kommun