



Samrådsredogörelse för detaljplan för Hägna kolonilottsområde inom området Stryckheden Älvsbyns kommun, Norrbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Älvsbyn 24:1, daterat 21-10-29, har upprättats av samhällsbyggnadskontoret, Älvsbyns kommun. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för centrumnära odling inom kolonilotter.

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen (2010:900) med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **22-01-03 – 22-01-17** (respit har givits till 22-01-18). Detaljplanen har annonserats på sociala medier. Underrättelse om samråd har meddelats berörda sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera. Detaljplanen har under samrådstiden varit tillgänglig på Älvsbyns kommun (kommunhuset) samt på kommunens hemsida.

INKOMNA SAMRÅDSYTTRANDEN

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådstiden:

MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Norrbottens län

har inkommit med yttrande enligt nedan:

Förslag till detaljplan för Hägna kolonilottområde inom området Stryckheden i Älvsbyn kommun
Handlingar daterade 2021-10-29 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bakgrund

Älvsbyns kommun önskar samråda med länsstyrelsen om förslag till detaljplan för Hägna kolonilottsområde inom området Stryckheden.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar till centrumnära odling inom kolonilotter. Området är i kommunens fördjupade del för Älvsbyns tätort utpekat som ett område lämpligt för kolonilotter.

Kommunen och länsstyrelsen delar uppfattning att planens genomförande ej torde innebära en betydande miljöpåverkan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att strandskydd frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§



STRANDSKYDD

Kommunen har föreslagit att strandskyddet vid antagandet av detaljplanen upphävs inom områden för kolonilotterna genom en planbestämmelse. Kommun anger 7 kapitlet, 18 §, punkt 5 Miljöbalken. som särskilt skäl för upphävandet, kolonilottsområdet avses bidra till Älvsbyns tätorts attraktivitet med fler funktioner och attraktiva platser inom tätorten. Länsstyrelsen anser att skälet föreligger vara möjligt och lämpligt att användas för tätortsutveckling som kommunen redovisar men enligt miljöbalken skall detta skäl tydligt motiveras varför just detta område behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse och varför det inte kan tillgodoses utanför området.

Råd enligt 2 kap. PBL

NATURMILJÖ

Kommunen anger under avsnittet konsekvenser att ”området som uppfyller klass 4 har till stor del undantagits planläggning”.

Konsekvenserna för naturmiljön bör bedömas och beskrivas, avsnittet i planbeskrivningen är otydligt och man har blandat in skyddsåtgärder i texten. Hur kommer naturvärdesområdet inkl. förutsättningar för talticka att påverkas?

Länsstyrelsen önskar en tydligare redovisning av vilka delar som undantagits eller som ligger kvar inom område med visst naturvärde. Det kan t. ex. göras genom att plangränserna påförs en karta som redovisar områden med visst naturvärde.

Inom området planeras vissa träd märkas ut för att sparas. Älvsbyns kommun bedömer det ej nödvändigt att bevarande av träden regleras i detaljplanen men ambitionen är trots detta att behålla solitära träd både inom odlingslotter såväl som längs stigen som planeras för att behålla skogsupplevelsen inom området. Länsstyrelsen anser att detta ställningstagande är svårt att följa upp när ingen planbestämmelse reglerar hur trädfällning får ske.

STRANDSKYDD

Kommunen har genom planbestämmelse föreslagit upphävandet av strandskyddet inom kvartersmark för kolonilotter samt parkering.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen att om särskilt skäl för upphävande av strandskyddet föreligger så behöver kommunen även upphäva strandskyddet för den del av gatumarken som förläggs inom område av strandskydd. Tydligast blir det om kommunen med en administrativ bestämmelse samt gräns redovisar inom vilka områden som strandskyddet avses upphävas.

PLANBESTÄMMELSE

Kommunen beskriver i genomförandedelen av planbeskrivningen att ingen fastighetsindelning skall ske och att kolonilotterna skall arrenderas och att avgränsning av tomterna skall vara i enlighet med illustrationen.

Länsstyrelsen anser att det föreligger lite otydlighet när kommunen använder sig av uttrycket illustrerad fastighetsgräns i plankartan, när det inte skall ske någon fastighetsindelning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Willy Sundling med handläggare Joakim Lundbäck som föredragande. Deltagande har länsstyrelsens enhet för naturmiljö varit.

Kommentar: Älvsbyns kommun föreslår upphävande av de delar av detaljplanen som planeras att iordningställas (kolonilotter, gatumark och parkering). En avvägning över varför området valts för kolonilotter förklaras i granskningshandlingen. Avsnittet *Naturmiljö* förklaras tydligare med vilka konsekvenser planläggningen bedöms få för arter inom det område som omfattas av *visst naturvärde*. Linjerna för illustrerad fastighetsgräns har utgått ur plankartan.



Lantmäteriet

har inkommit med yttrande enligt nedan:

Detaljplan för Hägna kolonilottsområde inom området Stryckheden

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-10-29) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

VILKEN TYP AV AVTAL?

Är det verkligen ett markanvisningsavtal ni ska skriva med föreningen? Ifall ni enbart ska skriva ett arrendeavtal med föreningen så bör rubriken ”Markanvisningsavtal” ändras till förslagsvis ”Arrendeavtal”.

PLANKARTAN

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

GENOMFÖRANDETID

Angivelse av genomförandetid saknas i plankartan. Om planen upprättas enligt Boverkets föreskrifter 2020:5 och allmänna råd 2020:6 så borde genomförandetiden finnas med som en notering (ej planbestämmelse) på plankartan. Om planen upprättas enligt Boverkets allmänna råd BFS 2014:5 så ska genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse. I planbeskrivningen har dessutom använts rubriken ”Giltighetstid”, vilket bör ändras till ”Genomförandetid” för att inte bli missvisande.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisning och övriga detaljer i grundkartan är föråldrat. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. I grundkartan saknas fullständiga fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan.

PLANKARTAN

I listan med planbestämmelser ser planområdesgränsen ut som en heldragen linje.

OLÄMPLIGT MED ILLUSTRATIONER I PLANKARTAN

Lantmäteriet avråder från att ha illustrationer i plankartan. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. Eftersom ni har en särskild illustrationskarta bör det vara tillräckligt att redovisa föreslagna gränser för odlingslotterna där. Det riskerar dessutom att bli förvirrande att benämna dessa linjer ”illustrerad fastighetsgräns” när det inte är tänkt att bildas några fastigheter.

SAMSTÄMMIGHET MELLAN PLANKARTAN OCH PLANBESKRIVNING

I planbeskrivningen finns planbestämmelserna beskrivna. Planbestämmelsernas formuleringar i planbeskrivningen stämmer dock inte överens med formuleringarna i plankartan. Se exempelvis bestämmelserna för nockhöjd, e1 och e2 som har olika formulering i planbeskrivningen respektive



plankartan samt bestämmelse a1 som finns angiven i planbeskrivningen men saknas helt i plankartan. Detta behöver ses över för att skapa samstämmighet.

UTÖKA PLANOMRÅDET

Har ni funderat på ifall ni bör utöka planområdet för att inrymma hela den planerade infartsvägen? Enligt vad Lantmäteriet förstår behöver även markområde som i stadsplan Stambanan nordost Älvsby station akt 25-P78/12 är utlagt som Park eller plantering användas för anläggandet av den nya vägen. Det vore kanske lämpligt att utöka planområdet med GATA hela vägen fram till Nyvägen?

Kommentar: Älvsbyns kommun delar Lantmäteriets synpunkt angående avtal och avser i stället upprätta arrendeavtal för området. Till granskningskedet framgår att skalan förutsätter A3-format på plankartan. Till granskningskedet framgår genomförandetiden av plankartan. Grundkartan avses ej uppdateras då Älvsbyns kommun äger området samt har god kännedom om det och vet att inga förhållanden ändrats sedan aktualitetsdatumet. Grundkartan uppdateras med fastighetsbeteckningar. Gränserna i plankartan följer Boverkets rekommendationer till granskningskedet. De illustrerade fastighetsgränserna utgår från plankartan till granskningskedet. Planbeskrivningen korrigeras till granskningskedet så bestämmelseformuleringen överensstämmer med plankarta. Detaljplaneområdet utökas med vad som utgör en förlängning av angoringsgatan så den ansluter mot området för gatumark inom stadsplanen *Stambanan nordost Älvsby station* (Lantmäteriets akt 25-P78/12).

Trafikverket

Trafikverket skriver i sitt yttrande att de anser att planens genomförande bidrar till ökat spårspring då kopplingen mot gamla järnvägsbron som idag används som passage över vattnet för oskyddade trafikanter och övriga gångstråk stärks. Detaljplanen medger allmän plats i form av gata och gångväg vilket leder till att allmänheten kan lockas till att gena via koloniområdet och över järnvägsspåret som idag inte är stängslat vid planområdet. Planen får inte under några omständigheter underlätta risken för att obehöriga vistas på järnvägsspåret.

Mot denna bakgrund anser Trafikverket att en riskanalys gällande risken för ökat spårspring ska genomföras, inklusive stängselåtgärder.

Kommentar: Älvsbyns kommun anser inte att det finns skäl att anta att detaljplanen kommer att bidra till ökat "spårspring". Området är redan idag ett promenadstråk under sommarhalvåret, i hög utsträckning för människor som rastar sina hundar och Älvsbyns kommun anser att dessa troligen kommer att fortsätta gå här. Gångstråket går längs naturstigar på området och korsar järnvägen norr om planområdet. Här går promenadstråket vidare över gamla järnvägsbron över till norra sidan av Piteälven där ytterligare ett nät av sandvägar och stigar tar vid. Älvsbyns kommun anser att Trafikverket bör iordningsställa en trafiksäker övergång här och stängsla, i första hand från den nordvästra sidan om järnvägen vid villabebyggelse då det bor barn här.

KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR, NÄMNDER OCH BOLAG

Älvsby energi

Älvsbyns energi påpekar angående skrivelsen om ett eventuellt servicehus att området ligger utanför det nyligt uppdaterade verksamhetsområdet för VA men enkelt kan anslutas till det kommunala vattennätet då det passerar i närheten. Det är dock sämre förutsättningar för anslutning till det kommunala avloppsnätet och en liten enskild anläggning är därför att föredra framför anslutning till det kommunala avloppsnätet.



Älvsbyns energi uppger också om att skyltad hastighet för Nyvägen där en angöring mot denna planeras är 60 km/h och inte 40 km/h som det uppges i planförslaget. Då sikten är fri har de inget att erinra mot anslutningen.

Kommentar: Älvsbyns kommun klargör i granskningshandlingen att planområdet inte ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vidare klargörs att enskilt avlopp lämpligen bör inrättas om servicehus med faciliteter ska uppföras. Hastighetsangivelsen korrigeras i handlingarna till 60 km/h.

Räddningstjänsten i Piteå och Älvsbyn

Räddningstjänsten i Piteå och Älvsbyn skriver att det bör i planärendet tas hänsyn till skydd mot brandspridning mellan byggnader på olika kolonilotter för att underlätta för framtida stugbyggare. Om byggnader placeras för nära inpå varandra finns risk att en brand sprider sig från en byggnad till en annan. För att förhindra detta är enligt Boverkets byggregler 8 meter ett grundläggande avstånd. Det är möjligt att tillåta att byggnader placeras närmare varandra än 8 meter men detta kräver brandtekniska avskiljningar i väggar och tak och det måste ses till att det i bygglovsprocess är tydligt vilka krav gällande brandskydd som ska uppfyllas samt att dessa krav verkligen uppfylls. På ett koloniområde är även sannolikheten hög att personer övernattar i sina stugor vilket ökar behovet av ett bra brandskydd då en person som sover har svårare att upptäcka en brand. För att förhindra att byggnader byggs tätt inpå varandra bör kolonilotternas storlek och placering av stugor medverka till att avstånd mellan byggnader kan upprätthållas.

Kommentar: Älvsbyns kommun avser inte att reglera att byggnader ej får uppföras närmare anvisad gräns än 4 meter eller på annat sätt reglera 8 meter mellan byggnaderna. För att få uppföra byggnad närmre anvisad gräns än 4 meter kommer dock krav ställas på brandtekniska avskiljningar enligt BBR. Älvsbyns kommun anser dock att byggnad bör kunna skötas inom egen odlingslott och att byggnad därför ej får uppföras närmare anvisad gräns än 1,5 meter.

SAKÄGARE

Inga yttranden har inkommit från sakägare.

ÖVRIGA

Inga övriga yttranden har inkommit.

REVIDERING

Med anledning av inkomna synpunkter har följande ändringar gjorts i planhandlingarna och tillhörande underlagsutredningar:

- Till granskningskedet förklaras val av lokalisering samt konsekvenser för natur inom området till en följd av Länsstyrelsens yttrande.
- Detaljplaneområdet utökas med en förlängning av gatan med cirka 9 meter för att angöra till gatumarken inom stadsplanen *Stambanan nordost Älvsby station* (Lantmäteriets akt 25-P78/12). Illustrationslinjer har utgått ur plankartan. I övrigt korrigeras detaljplanen efter Lantmäteriets yttranden vilka i huvudsak är av redaktionellt slag och inte medför ändringar av detaljplanen.



- Upphävandet av strandskydd omfattar till granskningen gata, parkering, och kolonilotter.
- Älvsbyns kommun har utvecklat planbeskrivningen med en del om behovet av trafiksäker järnvägsövergång vid ett område som idag används av ortsbefolkningen.
- Till granskningskedet framgår i planbeskrivningen att området ej omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men kan anslutas till vatten och att avlopp lämpligen inrättas som enskilt.
- Detaljplanen reglerar till granskningskedet att byggnad ej får uppföras närmare än 1,5 meter från anvisad gräns för kolonilott. Ett förtydligande om brandkrav har införts i planbeskrivningen.
- Plankartan har uppdaterats med koordinatkryss.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

- Inga kvarstående synpunkter bedöms finnas efter samråd.

Samhällsbyggnadskontoret

ÄLVSBYNS KOMMUN februari 2022

Roger Tuomas
samhällsbyggnadschef
Älvsbyns kommun

Erik Isaksson
Samhällsplanerare
Älvsbyns kommun