

Detaljplan för fastigheten
Sågfors 1:67 (USP Tooling) inom Sågfors
Älvsbyns kommun, Norrbottens län



Datum: 2025-05-19
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

PLANINFORMATION

Planlagstiftning

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

Planhandlingar

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Information om plankartans upprättande

Plankartan är ritad i Focus Detaljplan (23.1) med SIS Bestämmelsekatalog BFS_2022_11_01.

DETALJPLANENS SYFTE

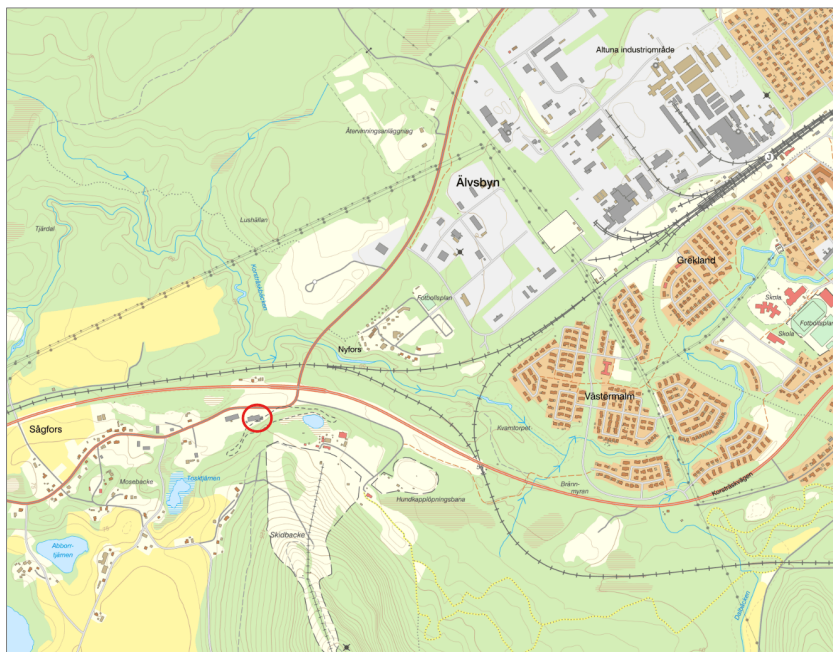
Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för fastighetsreglering avseende mark för bostäder och verksamhet.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Generell beskrivning

Läge och areal

Planområdet är beläget i Sågfors, cirka 2 kilometer väster om Älvsbyns centrum och angörs från väg 665, se Karta 1. Planområdet har en area på cirka 7 500 kvadratmeter och omfattar fastigheten Sågfors 1:67 samt del av Älvsbyn 22:2 och Sågfors 1:10.



Figur 1: Karta 1 Lokaliseringskarta

Bakgrund

Fastighetsägare till Sågfors 1:67 har, i enlighet med köpekontrakt daterat 2016-04-27 respektive 2016-12-06, förvärvat mark inom del av Sågfors 1:10 respektive Älvsbyn 22:2 av Älvsbyns kommun. Då marken delvis är reglerad för "Friluftssändamål" krävs upprättande av ny detaljplan för möjligheten att genomföra marköverföring från Sågfors 1:10 respektive Älvsbyn 22:2 till Sågfors 1:67.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från och med lagakraftdatum.

Kvartersmark

Inom planområdet medges bostäder och verksamheter, där användningen *Verksamheter* motsvarar tidigare användning för *Småindustri*. Byggrätten uppgår till 30 procent av fastighetsarea med högsta nockhöjd 12,0 meter. Uppförande av byggnad medges inte inom viss del av planområdet med hänsyn till terräng, fornlämningar, avstånd till allmän väg och allmännyttiga ledningar. Inom kvartersmark ges planmässiga förutsättningar för inrättande av ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar. Parkering tillika varumottagning ordnas inom kvartersmark utifrån fastighets-/verksamhetsbehov.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

[B]

Bostäder

Bestämmelsen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för bostad i enlighet med pågående markanvändning och framtida behov.

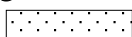
[Z]

Verksamheter

Bestämmelsen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för verksamhet i enlighet med pågående markanvändning och framtida behov.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att undanta uppförande av byggnad inom slänt, invid allmän väg samt inom fornlämningsområde.

Höjd på byggnadsverk

[h₁]

Högsta nockhöjd är 12 meter

Bestämmelsen syftar till att inrymma småindustri-/verkstadslokal eller motsvarande byggnad. Inom ramen för reglerad högsta nockhöjd ges förutsättningar för befintlig och framtida bostadsbebyggelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

[u₁]

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att reservera ett markområde om cirka 5,0 meters bredd för befintliga allmännyttiga vatten- och avloppsledningar.

Samförläggning av exempelvis markkabel för eldistribution eller annan allmännyttig underjordisk ledning bör kunna genomföras förutsatt att godkännande erhålls av markägare och befintlig rättighetsinnehavare i samband med förrättning eller motsvarande tillståndsgivning.

Placering

[p₁]

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att erhålla avstånd till grannliggande fastighet i förhållande till omgivningens karaktär och reglerat ändamål samt med hänsyn till skötsel av byggnad och brandhänsyn.

Utnyttjandegrad

[e₁]

Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarea

Bestämmelsen syftar till att reglera byggrätt inom kvartersmark anpassad till ändamålet samt säkerställa planmässigt utrymme för parkering, snö-upplag och dagvatteninfiltration. Bestämmelsen relaterar till fastighetsarea inom användningsområdet för respektive fastighet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planeringsförutsättningar

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2019* (antagen av KF 2019-05-02) listas Sågfors under rubriken: "Områden för etablering och utveckling av näringslivet". I översiktsplanen anges att "Industriverksamhet inom centrala Älvsbyn bör koncentreras till Altuna industriområde samt industriområdet på Norra Nyfors och Sågfors". Aktuell detaljplan följer intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplaner

Området omfattas av:

- *Detaljplan för Sågfors 1:67, del av Sågfors industriområde* (Lantmäteriets akt 2560-P16/2)
Laga kraft: 2014-11-19 Genomförandetid: Utgången
- *Sågfors industriområde, etapp 1* (Lantmäteriets akt 25-P91/9)
Laga kraft: 1990-11-12 Genomförandetid: Utgången

Gällande detaljplaner upphör att gälla i den del de ersätts av ny detaljplan.

Planbesked

Positivt planbesked beviljades 2018-04-09 §41 av kommunstyrelsen.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § miljöbalken

En undersökning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och 6 kapitlet 5 § miljöbalken (1998:808) om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts den 20 augusti 2024. Detaljplanen avser att ge planmässiga förutsättningar för pågående markanvändning för småindustri och bostäder och dess genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har den 19 november 2024 meddelat att de delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Särskilt beslut att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats den 19 november 2024 på delegation av miljö- och byggnämnden.

Statliga planeringsförutsättningar

Riksintressen

- Totalförsvaret
- Påverkansområde MSA-område luftrum, 3 kap 9 § miljöbalken (1998:808)

Platsens förutsättningar

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom Sågfors 1:67 finns en bostad kombinerad med tillverkningslokaler samt verksamhetstillhörande byggnader. Utökning av verksamhetsområdet har skett inom del av Sågfors 1:10 respektive Älvsbyn 22:2 efter markförvärv, se rubriken "Bakgrund" på sida 3.

Mark och vegetation

Området består huvudsakligen av hårdgjorda samt avtäckta ytor för bland annat upplag. I söder finns en slänt med en släntlutning om $\frac{1}{4}$. Slänten är delvis utgrävd.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningarna L1993:3190 och L1993:3189 utgör boplatser vars osäkra avgränsning sträcker sig inom sydöstra delen av planområdet. Länsstyrelsen har i beslut, 431-13987-2018, beviljat tillstånd till ingrepp i fornlämningarna inom fastigheten Sågfors 1:67. Beslutet upphörde att gälla 14 december 2021.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökningars jordartskarta (SGU), består marken av isälvsse-diment som vid okulärbesiktning bedömts bestå av finsand med inslag av sand och grus.

Radon

I *Älvsbyns kommuns översiktliga radonriskkarta* från markradonutredning (Sveriges Geologiska AB, 1988) pekas området ut som ett normalriskområde för radon. I Älvsbyns kommun kan höga värden av markradon förekomma lokalt. Byggnader ska uppföras radonsäkra enligt Boverkets byggregler (BBR).

Miljö

Dagvatten

Dagvattennät saknas i Sågfors. Området är idag till viss del hårdgjort och till viss del avtäckt. Området sluttar mot nordost där den avtäckta marken består av sand och grus och bedöms vara av sådan art att smältvatten infiltreras.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommunala vatten- och avloppsledningar är förlagda inom Sågfors 1:67 längs väg 665.

El

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till Vattenfall Norrnäts elnät.

Släckvatten

En brandpost är lokaliserad cirka 80 meter väster om planområdet, längs väg 665.

Trafik

Biltrafik

Samtliga fastigheter angörs via väg 665 som ansluter till väg 94 i väster och öster.

Kollektivtrafik

Sågfors trafikeras av linje 242 (Bredsel – Älvsbyn) med 5 avgångar i vardera riktningen helgfri vardag. På- och avstigning sker utmed väg 94, cirka 200 meter från planområdet.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Namn: *Detaljplan för Sågfors 1:67, del av Sågfors industriområde*

Aktnummer: 2560-P16/2

Laga kraft: 2014-11-19

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

Namn: *Sågfors industriområde, etapp 1*

Aktnummer: 25-P91/9

Laga kraft: 1990-11-12

Lagringsplats: Fysiskt arkiv, Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

Grundkarta

Namn: Grundkarta för Sågfors 1:67 m.fl.

Diarienummer: KS 0106/18-214

Koordinatsystem: Sweref 99 21 45, RH 2000

Datum: 2024-02-14

Lagringsplats: Kommunstyrelsens diarium, Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

Översiktsplan

Namn: *Översiktsplan Älvsbyns kommun 2019*

Diarienummer: 0144/16-212

Datum: 2019-05-02

Lagringsplats: Kommunstyrelsens diarium, Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Namn: Undersökning – Detaljplan för USP Tooling

Diarienummer: KS 0106/18-214

Datum: 2024-08-20

Lagringsplats: Kommunstyrelsens diarium, Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Namn: Beslut om miljöbedömning om betydande miljöpåverkan

Diarienummer: MBN 2024-296

Datum: 2024-11-19

Lagringsplats: Miljö- och byggnämndens diarium, Samhällsbyggnad, Älvsbyns kommun

KONSEKVENSER

Riksintresse

Reglerad byggrätt bedöms inte medföra negativ påverkan på berört riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap 9 § miljöbalken.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Kvartersmark inom avgränsning för fornlämningarna L1993:3190 och L1993:3189, enligt kartbilaga tillhörande beslut om ingrepp i fornlämning (Lst dnr. 431-13987-2018), regleras med förbud mot uppförande av byggnad. Om markingrepp eller övertäckning ska ske inom del av fornlämning ska ansökan göras om tillstånd till ingrepp i fornlämning hos Länsstyrelsen innan åtgärd får vidtas. I fråga om åtgärder som kan påverka eventuella fornlämningar ska kulturmiljölagen (1988:950) följas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Industribuller

Användningen *Verksamheter* omfattar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, vilket också innebär verksamheter med begränsad förekomst av eventuellt buller. I varje enskilt fall ska en kommun göra en bedömning av hur störningskänslig planlagd användning är och dess omgivningspåverkan. Bedömningen ska göras utifrån den verksamhet som redan finns på platsen och den verksamhet som planläggningen avser. Syftet med föreslagen detaljplan är att möjliggöra utveckling av pågående verksamhet inom planområdet, vilken inte är bulleralstrande och i dagsläget införlivad med en bostad. Planläggningen av användningen *Verksamheter* avser således beakta både den verksamhet som bedrivs/avses bedrivas inom planområdet men också ta hänsyn till bostäder inom och i angränsning till planområdet. Vid eventuell förekomst av buller ansvarar verksamhetsutövaren, i enlighet med miljöbalken och gällande föreskrifter, för de skyddsåtgärder och begränsningar som behövs för att förebygga olägenheter.

Trafikbuller

En trafikmätning genomfördes år 2017 för väg 665. Resultatet visade en ÅDT om 65 fordon varav 10 tunga fordon. Gällande normer enligt *Trafikbullerförordningen* (SFS 2015:216) bedöms, med stöd av trafikunderlaget, inte överskridas för planlagt bostadsändamål. Inga påtagliga förändringar har skett i Sågfors sedan genomförandet av senaste trafikmätningen som utgör grund för annan bedömning.

Ras och skred

I området finns en åsslänt som består av finsand med inslag av sand och grus. Slänten har en lutning om $\frac{1}{4}$, vilket innebär en rasvinkel på omkring 15 procent. Då finsand, enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), har en rasvinkel omkring 30 procent saknas skäl att anta att risk för ras föreligger. Slänten ligger inom ett fornlämningsområde och regleras med förbud mot uppförande av byggnad.

Miljö

Dagvatten

Förändring av markens användning inom planområdet vid iordningställande av kvartersmark och uppförande av bebyggelse innebär förändring av markens vegetation och höjdläge. Genomsläppliga material, öppna dagvattenlösningar samt avskiljande diken inom kvartersmark rekommenderas då det medför en säker avledning av höga flöden och viss flödesutjämning.

Teknik

Detaljplanen medför inga konsekvenser för befintliga tekniska försörjningssystem.

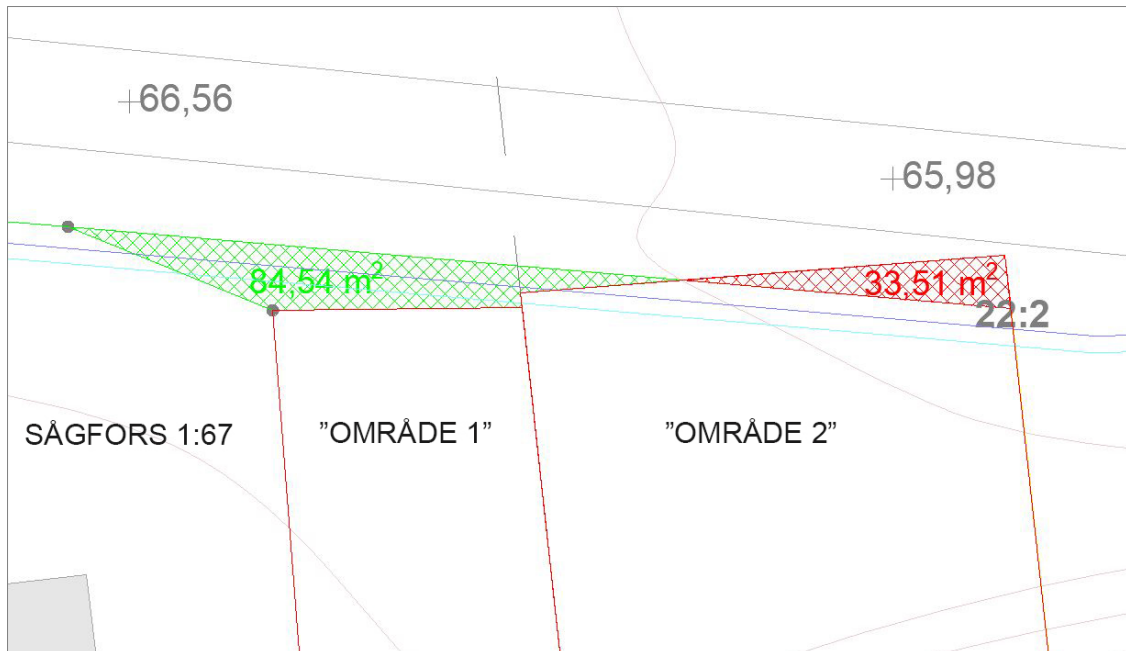
Avfall

Avfall ska omhändertas enligt gällande renhållningsföreskrifter i Älvsbyns kommun. Utrymme för enskild eller gemensam avfallshantering ska iordningställas inom planområdet och placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnare och hämtningspersonal enligt gällande föreskrift.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning



Karta 2. Grönt område ska ingå i Sågfors 1:67 och rött område ska ingå i Älvsbyn 22:2.

- Detaljplanen möjliggör att cirka 2 370 kvadratmeter överförs från Sågfors 1:10 till Sågfors 1: 67 genom fastighetsreglering.
- Detaljplanen möjliggör att cirka 1 190 kvadratmeter överförs från Älvsbyn 22:2 till Sågfors 1:67 genom fastighetsreglering.
- Ett kontrakt har skrivits mellan Älvsbyns kommun och fastighetsägare till Sågfors 1:67 som en följd av detaljplanens upprättande. Kontraktet reglerar att 33,5 kvadratmeter av tidigare avyttrad mark inom Älvsbyn 22:2, enligt köpekontrakt daterat 2016-11-16, återgår till Älvsbyns kommun. Aktuellt område redovisas i Karta 2. Syftet är att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning i förhållande till befintlig fastighetsstruktur och väg 665.
- Ett kontrakt har skrivits mellan Älvsbyns kommun och fastighetsägare till Sågfors 1:67 som en följd av detaljplanens upprättande. Kontraktet reglerar att ett markområde om cirka 76,2 kvadratmeter övergår från Sågfors 1:10 till Sågfors 1:67 samt att 8,3 kvadratmeter övergår från Älvsbyn 22:2 till Sågfors 1:67, se grönmarkerad yta i Karta 2. Syftet är att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning i förhållande till befintlig fastighetsstruktur och väg 665.
- Fastighetsförrättning kan initieras av såväl köpare såväl som säljare av fastigheter.
- Ansökan om fastighetsförrättning görs till lantmäteriet.

Rättigheter

Ledningsägare ansvarar för säkerställande av ledningsrätt eller motsvarande nyttjanderätt till allmännyttiga ledningar inom planområdet. Ett alternativ till bildande av ledningsrätt kan utgöras av upprättande av nyttjanderättsavtal mellan ledningsägare och fastighetsägare alternativt upprättande av servitut till förmån för ledningshavarens fastighet.

Ekonomiska frågor

Upprättande av detaljplan

Kostnad för upprättande av detaljplan åligger Älvsbyns kommun.

Markköp

Ett område om 33,5 kvadratmeter inom Älvsbyn 22:2 som år 2016 förvärvats av USP Tooling AB från Älvsbyns kommun, avses bytas mot ett område om 84,5 kvadratmeter inom Sågfors 1:10. Ägare till Sågfors 1:67 ersätter Älvsbyns kommun för mellanskillnaden om 51 kvadratmeter.

Älvsbyns kommun avser köpa ett område om 33,5 kvadratmeter av USP Tooling AB.

USP Tooling AB avser köpa sammanlagt 88,5 kvadratmeter av Älvsbyns kommun.

Ersättning för markköp utgår enligt beslutad taxa för mark och exploatering (KF 2022-06-13 § 58).

Förrättningskostnader

Fastighetsägare/exploatör bekostar lantmäteriförrättning om inte annat avtalats mellan ingående parter.

Fastighetsägare till Sågfors 1:67 bär kostnad för lantmäteriförrättning avseende fastighetsreglering av Sågfors 1:67 genom marköverföring från Sågfors 1:10 och Älvsbyn 22:2.

Fastighetsägare svarar för kostnader för utbyggnad och iordningställande av kvartersmark.

Ledningsägare ansvarar för säkerställande av ledningsrätt eller motsvarande nyttjanderätt samt bekostar ledningsförrättning vid sådan ansökan om bildande eller upphävande av ledningsrätt. Eventuell flytt av ledning bekostas av den part som initierar flytten alternativt regleras kostnaden i avtal mellan ledningsägare och övrig part.

Planavgift

Älvsbyns kommun avser inte att ta ut någon planavgift.

Drift vatten och avlopp

Huvudman för vatten- och spillvattenanläggning ansvarar för och bekostar dess drift.

Organisatoriska frågor

Mark- och exploateringsavtal

Inga avtal avses att upprättas.