



ÄLVSBYNS
KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Tuppen 5 inom området Prästgården
Älvsbyns kommun, Norrbottens län



Figur 1: Flygfoto över planområdet

DOKUMENTTYP	DOKUMENTNAMN	LAGSTIFTNING	ANTAGANDE	GENOMFÖRANDETID
Planbeskrivning	Detaljplan för fastigheten Tuppen 5	PBL 2010:900 BSF 2020:06	Kommunfullmäktige 2023-02-20 §28	Genomförandetiden uppgår till 5 år från lagakraftdatum.
DOKUMENTANSVARIG	VERSION/STATUS	UPPRÄTTAD	DOKUMENTINFORMATION, D.NR.	LAGA KRAFT
Erik Isaksson	Antagandehandling	2022-12-02	0386/21–214	2023-03-17

Innehåll

Handlingar	3
Detaljplanens syfte	3
Plandata	3
Undersökningssamråd	3
Tidigare ställningstaganden	3
Gällande översiktsplan	3
Gällande detaljplaner	3
Riksintressen	3
Förutsättningar	4
Platsens förutsättningar	4
Geotekniska förhållanden	4
Förorenad mark	5
Radon	5
Fornlämningar	5
Teknisk försörjning	5
Vatten och avlopp	5
Avfall	5
El	5
Motiv till detaljplanens regleringar	6
Konsekvenser av planens genomförande	7
Risker	7
Riksintresse	7
Genomförandefrågor	7
Huvudmannaskap	7
Genomförandetid	7
Fastighetsrättsliga frågor	7
Ekonomiska frågor	7
Avtal	7
Medverkande	8

Handlingar

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för utökad fastighet för bostadsändamål.

Plandata

Planområdet är beläget inom bostadsområdet Prästgården inom Älvsbyns tätort och omfattar fastigheterna Tuppen 5 och Älvsbyn 25:2. Fastighetsförteckning visar sakägare.



Figur 2: Översiktskarta

Undersökningssamråd

Ett undersökningssamråd enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Älvsbyns kommun, samhällsbyggnadskontoret. Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 § § har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 23 februari 2022 tagit del av utredningen och delar kommunens bedömning. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2022-03-03 - 2022-03-24.

Tidigare ställningstaganden

Positivt planbesked beviljades 2021-11-08 §135 av KS. Detaljplanen har varit utställd för samråd under tiden 2022-05-31 – 2022-06-15 och utställd för granskning 2022-10-04 – 2022-10-18. Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt lagstiftning PBL 2010:900.

Gällande översiktsplan

Området är ej utpekad i kommunens översiktsplan, *Översiktsplan 2019*, antagen av KF 2019-05-02.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av *Stadsplan för Älvsbyns köping* LK, 1956-09-15 och är planerat dels för *bostäder*, dels för *park eller plantering* med kommunalt huvudmannaskap.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse:

- Totalförsvaret
 - Öppna områden, Lågflygningsområde med påverkansområde miljöbalken 3 kap 9 §
 - Påverkansområde MSA-område luftrum miljöbalken 3 kap 9 §
 - Påverkansområde väderradar miljöbalken 3 kap 9 §

Förutsättningar

Platsens förutsättningar

Området ligger inom bostadsområdet Prästgården i Älvsbyns tätort. Området som i detaljplanen regleras för bostäder, i stället för som tidigare parkmark, är öppet med enstaka större träd och ger visuellt intryck av att vara en del av fastigheten Tuppen 5. Marken förefaller vara hårdgjord.

Troligen iordningställdes tomten på 1950-talet utefter ett tidigare kvartersförslag där denna del var avsedd som bostadsmark.

Marken är idag planerad för parkmark och har tidigare utgjort buffertzon mot järnvägen. Järnvägen fick på 1990-talet ny sträckning och är nu förlagd cirka 450 meter, väl avskilt, från området.

Dalgatan som här viker av och går söderut mot området Dalen är i gällande plan reglerad som park eller plantering och ägs av Älvsbyns kommun. Vägen är genomförd och har utgjort kommunal gata fram till gamla banvallen sedan slutet av 1950-talet. Efter banvallen övergår gatan i samfälld mark, fastigheten Älvsbyn S:123, som ägs och förvaltas av Älvsbyns byamän. En gemensamhetsanläggning, GA:5, finns för vägen. Gemensamhetsanläggningen har inte ombildats trots att samfällighetens tidigare del inom planområdet nu utgörs av Älvsbyn 25:2.



Figur 3: Området som avses ingå i Tuppen 5.

Geotekniska förhållanden

SGUs översiktliga kartering visar att jorden här består av älvssediment, silt. Någon geoteknisk undersökning inom planområdet har ej genomförts men öster om planområdet, inom ett område med samma förutsättningar enligt SGUs översiktliga kartering, har geoteknisk undersökning utförts. Cirka 50 meter öster om planområdet finns en borrhäls punkt som gjorts ned till 2 meters djup som visar att marken här, under ett tunt lager mulljord, består av cirka 1 meter silt och under detta 1 meter siltig lera. I borrhäls punkten fuktade det också något på botten.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området och skäl saknas att anta att det skulle finnas några.

Radon

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

Fornlämningar

Planområdet omfattar inga kända fornlämningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät.

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

Fastigheten är ansluten till Vattenfalls elnät.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för allmän plats

[GATA] Gata

Dalgatan regleras i detaljplanen som gata. Bestämmelsen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för gata inom området. Gatumarken sträcker sig till det område som är planerat för järnvägsändamål.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

[B] Bostäder

Bestämmelsen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder inom området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

[prickmark] Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att skapa förgårdsmark för bilparkering, snöhantering och utevistelse inom egen fastighet.

Höjd på byggnadsverk

[h₁] Högsta nockhöjd är 7,6 meter

Bestämmelsen syftar till att reglera en byggrätt som motsvarar många fastigheter inom området Prästgården som har en tillåten byggnadshöjd om 5,6 meter. Bestämmelsen bedöms bidra till en god bebyggd miljö.

Placering

[p₁] Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen omfattas av sekundär egenskapsgräns och syftar till att kunna ge en attraktiv byggrätt samtidigt som en god bebyggd miljö tillskapas.

[p₂] Byggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelse omfattas av sekundär egenskapsgräns och syftar till att kunna ge en attraktiv byggrätt samtidigt som en god bebyggd miljö tillskapas. Bestämmelsen syftar också till att kunna placera byggnad relativt fritt inom egen fastighet men samtidigt kunna säkerställa att byggnad kan skötas inom egen fastighet.

Utnyttjandegrad

[e₁] Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

Regleringen syftar till att skapa byggrätt som rymmer de byggnader som bedöms kunna uppföras här samtidigt som yta för snöhantering och utevistelse inom egen fastighet är möjlig.

Konsekvenser av planens genomförande

Risker

Inga risker bedöms föreligga av detaljplanens genomförande. Byggrätten i fråga om höjd och storlek bedöms inte ha någon negativ omgivningspåverkan. Fastigheten läge i förhållande till kringliggande fastigheter medför att skuggor från byggnader inom fastigheten i huvudsak kommer att falla inom egen fastighet.

Riksintresse

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på riksintressen.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Älvsbyns Energi AB har rättighet för vatten och avlopp inom området.

Området omfattas av en gemensamhetsanläggning, Älvsbyn GA:5, som omfattar Dalgatans del inom planområdet. Denna del har tidigare utgjorts av samfälligheten Älvsbyn S:123 som ingår i gemensamhetsanläggningen. Delen ingår nu i fastigheten Älvsbyn 25:2 men någon omprövning av gemensamhetsanläggningens område har inte gjorts. Detaljplanen bedöms inte föra med sig några konsekvenser för gemensamhetsanläggningen då den i praktiken inte reglerar denna del längre. Gemensamhetsanläggningen bör omprövas. Åtgärden bör initieras av samfällighetsföreningen.

Den del av Älvsbyn 25:2 som omfattas av kvartersmark planeras ingå i Tuppen 5 genom lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättningen ska initieras av köpare.

Ekonomiska frågor

Verksamhetsutövare bekostar detaljplanens genomförande.

Plansökande bekostar lantmäteriförrättning. Plansökande bekostar del av detaljplanens upprättande. Plansökande bekostar köp av mark från Älvsbyn 25:2.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägare av Tuppen 5 och Älvsbyns kommun. Planavtalet avtalar en kostnadsfördelning för upprättandet av detaljplanen då kommunen ser en samordningsvinst genom att kommunens gata kan ingå och ges korrekt reglering. Plansökanden tar endast den del av kostnaden som avser kvartersmark enligt kommunens räknemodell.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Erik Isaksson, samhällsplanerare i Älvsbyns kommun.

Samhällsbyggnadskontoret

ÄLVSBYNS KOMMUN december 2022

Erik Isaksson

Samhällsplanerare
Älvsbyns kommun

Roger Tuomas

Samhällsbyggnadschef
Älvsbyns kommun