

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Grottan 1 m.fl.

inom stadsdelen Norrböle (Alhem)
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2012-2757

Detaljplan för Grottan 1 m.fl. inom stadsdelen Norrböle (Alhem), Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, januari 2015.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ☒ | Plankarta |
| ☒ | Planbeskrivning |
| ☒ | Samrådsredogörelse |
| ☒ | Fastighetsförteckning |
| ☒ | Granskningsutlåtande |

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av ett nytt korttidsboende söder om Kantgatan. I samband med detta justerar man även användningen för kommunens fastighet, Grottan 1, så att möjlighet finns att där inrymma boende av något slag om den idag pågående förskoleverksamheten flyttas.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger inom stadsdelen Norrböle (Alhem), längs östra delarna av Kantgatan och angränsar Alhems kyrkogårds västra entré.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha.

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet (del av Skellefteå 6:1 och fastigheten Grottan 1) ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Området längs Kantgatans sydsida pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, antagen av kommunfullmäktige 2011-02-22, som lämpligt för etablering av nya bostäder.

Planbeskrivning

Dnr: 2012-2757

Detaljplan

För området gäller idag tre stycken planer:

Stadsplan för kvarteren Lejongapet och Astern m fl, fastställd 1962-04-05

Stadsplanen för Alhemsområdet, fastställd 1966-02-24

Detaljplan för ett område öster om kv Blocket, laga kraft 1989-11-21

Området norr om Kantgatan är i gällande detaljplan idag redovisat som "allmänt ändamål, barnstuga" med kringliggande "naturmark" och närliggande "transformatorstation". Delarna söder om Kantgatan berörs av alla tre gällande planer. Till större delen är området avsatt som "grönområde" i olika bemärkelse. Längst i öster ligger rester av den tidigare luftledningen kvar med markanvändningen "högspänningsledning".

Program

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-02-22, får anses utgöra program för detaljplanen. Planförslaget överensstämmer i stort med intentionerna i "Skellefteå kommun" som medger bostadsändamål norr och söder om Kantgatan.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2012-10-08 bygg- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnad) i uppdrag att upprätta en detaljplan för nya bostadstomter längs Kantgatans södra sida samt ett korttidsboende närmast Alhems kyrkogård. Detaljplanens omfattning har under arbetet – efter genomfört samråd – minskats till att endast omfatta det idag planerade korttidsboendet samt den norr om belägna fastigheten Grottan 1 (den idag befintliga förskolan). Etableringen av korttidsboendet är brådskande och planläggningen av övriga bostadstomter kräver ytterligare utredning vilket medför att detaljplanen nu delas upp i två separata planer.

Tekniska nämnden beslutade, 2014-06-16 § 181, att fordon inte får föras med högre hastighet än 60 kilometer i timmen på Torsgatan mellan 90 meter öster Boviksvägen och 150 meter väster Gruvgatan. Författningen träder i kraft 3 månader efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av bygg- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnad), Skellefteå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 13 november–2 december 2013.

Länsstyrelsen har den 7 november 2013 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Söder om Kantgatan består vegetationen till stor del av ung blandskog med inslag av större äldre träd. I terrängen kan man även ana enstaka synliga block. Planområdet berörs också till viss del av kommunens gamla plantskola som till synes fungerat som upplagsyta de senaste åren. Denna kommer att avvecklas och kringliggande staket kommer att tas bort i samband med exploateringen av gruppboendet. Planområdet ligger på det högst belägna delarna längs Kantgatan och marken här är relativt plan. Från planområdet sluttar dock terrängen successivt söderut för att sakta avta och övergå till en dalsänka närmast Torsgatan.

En ca 14 meter bred zon av naturmark sparas mellan det planerade korttidsboendet och kyrkogården, både för att säkra kommunens ledningar men även som en skyddszon för hänsynstagande till kyrkogården och dess besökare.

Den tidigare planlagda grönzonen mellan befintlig bostadsbebyggelse och nuvarande förskola ligger finns kvar oförändrad även i detta planförslag.

Geotekniska förhållanden, radon, sulfidlera

I samband med att kommunen nu önskar planera för ytterligare bostadstomer längs Kantgatans sydsluttning (se samrådshandlingen) har en geoteknisk undersökning genomförts. Detta för att kunna bedöma de geotekniska förhållandena i området samt ge svar på markens bygghälsan och översiktliga grundläggningsförhållanden.

Undersökningen som är gjord av Tyréns AB, daterad 2014-03-13, visar att det aktuella planområdet som ligger i de östra och därmed högre belägna delarna av Kantgatan har bättre markförhållanden än det område som ligger i de västra och sydliga delarna längs Kantgatan. Inom planområdet sträcker sig silten ned till ca 1,2 -2,6 meters djup innan morän påträffas. Ingen sulfidsilt har påträffats i dessa delar av området. På delarna längst i öster, närmast Kantgatan – har morän påträffats direkt under markytan.

Jordarterna inom området bedöms utgöra låg risk för höga radonhalter enligt radonkarteringen, dock kan lokala förekomster av radon förekomma.

Kompletterande geoteknisk undersökning och markradonmätning ska utföras på varje enskild tomt – i samband med bygglov – om sådan krävs. Undersökningarna bekostas och genomförs av exploitören och bör framförallt visa på förekomst av lös sulfidsilt och eventuellt markradon.

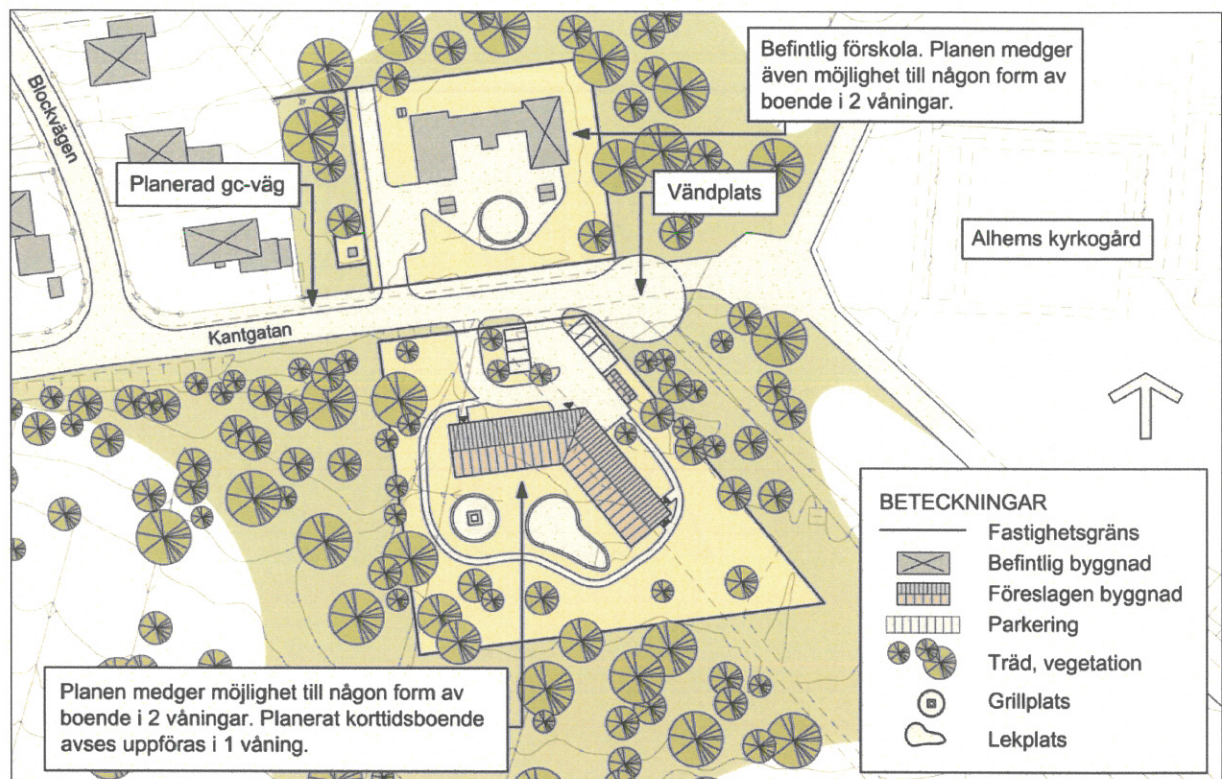
Påträffas sulfidjord (sulfidsilt/sulfidlera) vid markarbeten ska denna omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en försurande inverkan, lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

De hydrogeologiska förhållandena inom området varierar med topografin. Grundvattenytan i de högre liggande delarna (inom planområdet) bedöms normalt ligga mellan 0,5 – 2 meter under markytan.

För ytterligare information se rapporterna *"Markteknisk undersökningsrapport"* (bilaga 1) och *"Projekteringsunderlag geoteknik"* (bilaga 2), daterade 2014-03-13, av Tyréns AB.

Bebyggelseområden

I planområdets södra del planerar kommunen för ett korttidsboende för barn och ungdomar med särskilda behov. Den idag befintliga förskolan i områdets nordöstra del ges en flexiblare användning där man även möjliggör för någon form av boende om behov uppstår.



Närområdet – nordväst om planområdet – består framförallt av villabebyggelse uppförd under slutet av 60- och början av 70-talet. Övervägande bebyggelse består av suterrängvillor väl anpassade till terrängen. I planområdets norra del – där terrängen planar ut – ligger kommunens förskola som är en 1-plansbyggnad i trä uppförd i början av 90-talet.

Tillgänglighet

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 2 km nordost om Skellefteå centrum där tillgång till offentlig och kommersiell service finns. Tillgång till service, bland annat matvarubutik, hittar man också vid

Planbeskrivning

Dnr: 2012-2757

Erikslids och Moröhöjdens centrum, ca 2 km väster respektive öster om planområdet. Solbackens handelsområde ligger ca 3,5 km nordost om planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Goda möjligheter till lek och rekreation finns i direkt närhet till planområdet. Inom 500 meters avstånd finns koppling både mot Moröhöjdens och Vitbergets frilufts- och rekreationsområden med bland annat närhet till elljusspår för löpning, promenader och skidåkning.

På bergsslutningen öster om Huvudberget på Alhem finns en friluftspark med vindskydd och grillplats som under vinterhalvåret flitigt används för pulkaåkning och grillning.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, in- och utfarter

Planområdet angörs via Kantgatan västerifrån med kommunen som väghållare. Kantgatan är en lokalgata med trafik som framförallt har sin målpunkt vid gatan. Gatan trafikeras av boende och besökare till kyrkogården men även av de som nyttjar Moröhöjdens frilufts- och rekreationsområde. I planförslaget har man lagt in ett område för vändplats närmast entrén till Alhems kyrkogård. Detta möjliggör för en eventuell framtida stängning av biltrafik in till Alhems kyrkogård västerifrån.

Vägområdets bredd på 12 meter medför att utrymme finns till att förlägga en gång- och cykelväg från Blockvägen, förbi den befintliga förskolan och fram till kyrkogården. Idag slutar befintlig trottoar vid planområdets västra gräns.

Det nya korttidsboendet kommer att ha sin angöring mot Kantgatan liksom den idag befintliga förskolan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafiken ligger vid Torsgatan, precis söder om planområdet.

Parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdena ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Befintlig VA-ledning inom kvartersmark särkerställs via u-område och ledningsrätt.

De nya fastigheterna ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät. Anslutning ska ske till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

Dag- och dränvatten ska i första hand omhändertas lokalt. Dagvattnen får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt boverkets byggregler.

Planbeskrivning

Dnr: 2012-2757

Värme

Närområdet är inte inkopplat på Skellefteå Krafts fjärrvärmenät, närmaste fjärrvärmeanslutning ligger väster om Boviksvägen. Som läget ser ut idag är det enskild lösning för uppvärmning som föreslås, dock kan anslutning till fjärrvärmenätet vara möjligt om intresset i närområdet är tillräckligt stort.

El

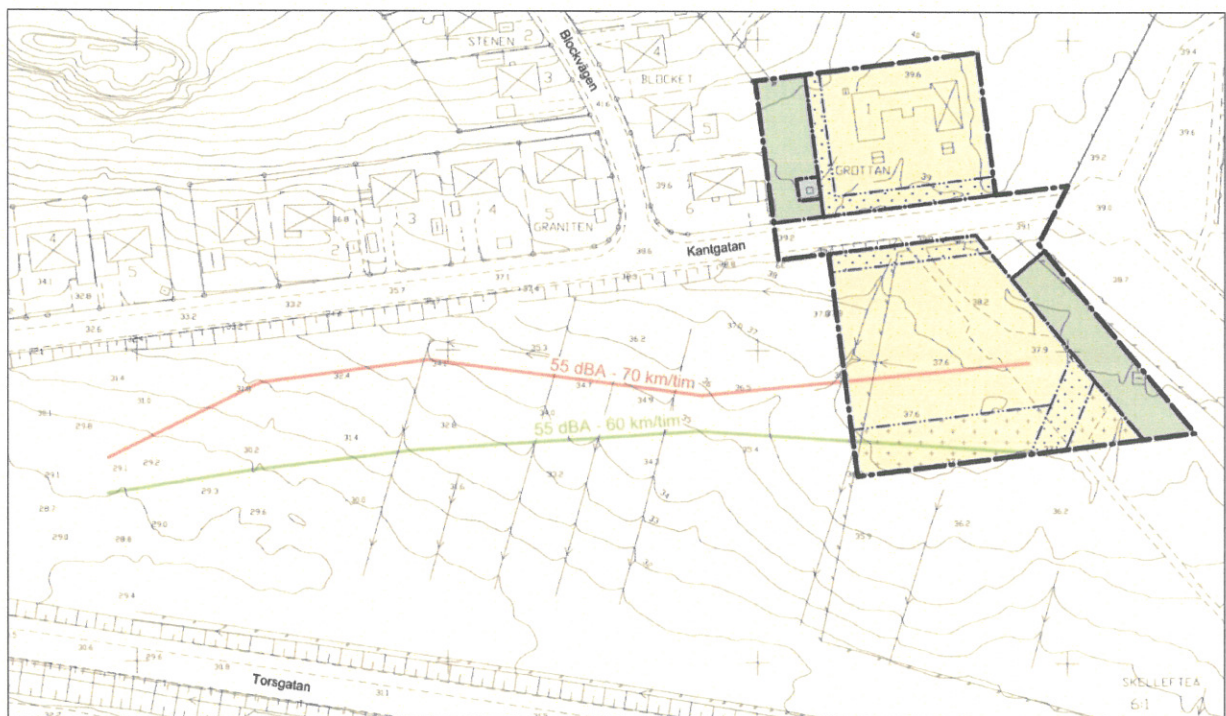
Den nya fastigheten ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Avfallet skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen.

Störningar

En översiktlig bullerberäkning med anledning av eventuellt trafikbuller från Torsgatan har genomförts av bygg- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnad). Riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kommer att överskridas på stora delar av den föreslagna bostadsfastigheten söder om Kantgatan med dagens hastighet på Torsgatan som ligger på 70 km/tim. Sänker man hastigheten till 60 km/tim på den aktuella sträckan visar beräkningarna att man klara riktvärdet 55 dBA där huvudbyggnad får uppföras (inom den södra delen av tomten får endast komplementbyggnader uppföras), se illustration nedan.



I det förslag till hastighetsplan som tekniska kontoret tog fram under 2012 föreslogs den aktuella sträckan på Torsgatan ha hastighetsbegränsningen 60 km/tim.

Planbeskrivning

Dnr: 2012-2757

För att klara riktvärdena och möjliggöra för exploatering av bostäder längs Kantgatan har nu tekniska nämnden, med stöd av 2012 års förslag till hastighetsplan, 2014-06-16 § 181 beslutat att fordon inte får föras med högre hastighet än 60 kilometer i timmen på den aktuella sträckan av Torsgatan. Författningen träder i kraft 3 månader efter att den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Plangenomförandet bedöms inte medföra några störningar i form av luftföroreningar.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd: maj 2014

Granskning: november–december 2014

Antagande: 1:a kvartalet 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planen, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, skötsel och underhåll av lokalgata och naturmark inom planområdet.

Kommunen ansvarar för samt bekostar anläggande av vändplats, ny gång- och cykelväg samt utbyggnad och framdragning av dricks- och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Kommunen bekostar och ansvarar för att fastighetsbildning genomförs samt att ledningsrätter bildas för kommunens ledningar inom kvartersmark genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar för att fastighetsbildning utförs och ledningsrätter bildas i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Ledningsrätter

I plankartan har man avsatt mark (u-områden) för kommunens vatten- och spillvattenledningar som ligger inom kvartersmark. Dessa ledningar säkras med ledningsrätter.

Planbeskrivning

Dnr: 2012-2757

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Skellefteå kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

För planområdet har geotekniska undersökningar gjorts av Tyréns AB. Detta för att kunna bedöma de geotekniska förhållandena samt ge svar på markens byggbarhet och översiktliga grundläggningsförhållanden. För ytterligare information se rapporterna *"Markteknisk undersökningsrapport"* (bilaga 1) och *"Projekteringsunderlag geoteknik"* (bilaga 2), daterade 2014-03-13, av Tyréns AB.

SAMRÅD

Samråd av planförslaget har skett med länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, samt berörda fastighetsägare i området.

Efter genomfört samråd har planområdet minskats till att endast beröra det nya korttidsboendet samt den befintliga förskolan. Etableringen av korttidsboendet är brådskande och planläggningen av övriga bostadstomter kräver ytterligare utredning vilket medför att detaljplanen nu delas upp i två separata planer.

Planens namn ändrar därmed benämning från "ett område söder om Kantgatan" till nuvarande plannamn "Grottan 1 m.fl. Fortsatt arbete med planering av övriga bostadstomter genomförs i en helt ny detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret/tekniska kontoret (nuvarande samhällsbyggnad) samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

BILAGOR

- Bilaga 1 – Markteknisk undersökningsrapport, daterad 2014-03-13, av Tyréns AB
- Bilaga 2 – Projekteringsunderlag geoteknik, daterade 2014-03-13, av Tyréns AB

Samhällsbyggnad

Fysisk planering



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Åsa Wallin
Planhandläggare