

Detaljplan för kvarteren Sparvhöken, Morkullan m fl inom stadsdelen Älvsbacka, Skellefteå kommun, Västerbottens län upprättad i april, rev i maj 2006

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

Detaljplan

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Miljökonsekvensbeskrivning

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av bebyggelse för bostadsändamål, parkområde samt strandpromenad och ny gång- och cykelbro över älven.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i mitten av stadsdelen Älvsbacka ca 800 meter från centrum, väster om Aldergatan mellan Storgatan och Skellefteälven.

Areal

Planområdet omfattar ca 4,7 ha norr om älven, 2 ha vattenområde samt cirka 1,2 ha på södra sidan älven.

Markägarförhållanden

Skellefteå kommun är markägare till all mark inom planområdet. Fastigheten Skellefteå 7:5 ligger i anslutning till planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen ligger Älvsbacka inom område med detaljplan och några särskilda riktlinjer finns inte. En fördjupad översiktsplan för Älvsbacka påbörjades på 1980-talet men har inte blivit antagen.

Detaljplan

För större delen av området finns en gällande detaljplan från 1972 som anger allmänt ändamål samt allmän platsmark, park eller plantering. Området söder om Storgatan finns en detaljplan från 1965 som anger parkering samt park eller plantering. För fastigheten Sälén 2 finns en detaljplan från 1953 som anger garageändamål. På södra sidan av älven finns en detaljplan från 1989 som anger för berört område park samt uthus och garage. I den detaljplanen finns ett x-område vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg.

Program

Ett program har tagits fram för som tar upp frågeställningar för dels hela Älvsbacka dels det aktuella planområdet. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 2006-02-06.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan 2005-10-25. Byggnadsnämnden gav 2005-11-07 bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Behovsbedömning av betydande miljöpåverkan

Detaljplanen bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är ganska plant förutom vid älven, där strandbrinken utgörs av en kraftig brant. I norr sluttar marken ner mot en lägre del vid Storgatan. Stora delar av planområdet består av gräsytor. Det finns norr om kvarteret Morkullan en rad lövträd i slänten ned mot den obebyggda parkeringsytan nära Storgatan. Bredvid denna ligger en park med lekplats som omgärdas av uppvuxna lindar. Från lekparken sträcker sig ett grönstråk ner mot Staregatan. Kvarteret Sparvhöken mot älven har mer parkkaraktär med uppvuxna björkar och några granar.

Geotekniska förhållanden

Jorden inom aktuellt område består under ett tunt mulljordlager överst av ca 3-4 m sandig silt ovan ca 2-4 m silt och sulfidsilt underlagrad av ca 1-1,5 m sand- och silt vilande på fast lagrad morän. Lokalt förekommer upp till ca 1 m fyllning av varierade sammansättning. Jorden ned till ca 6-8 m djup har i huvudsak mycket låg relativ fasthet. Silt- och sanden därunder har mycket låg till låg relativ fasthet enligt VV Publ nr 1994:15.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenytans nivå uppmättes 2006-03-02 i öppet rör med filterspets i borrhål 27 på nivå +2,6, d v s på ca 6,5 m djup under markytan. Mätningen utfördes när grundvattenytan är nära årslägsta. Det kan förutsättas att två grundvattennivåer tidvis förekommer i området. En övre grundvattennivå i eller ovan det täta ler- och siltskiktet och en undre nivå i underliggande morän.

Vattenstånduppgifter för aktuellt område i Skellefteälven i RH00 har erhållits från Skellefteälvens Vattenregleringsföretag enligt följande:

LLW	ca +0,8	
MW	ca +1,2	
HHW	ca +2,7	Vattenstånd vid riskklass 2-flöde (enligt flödeskommitténs s k "100-årsflöde")

Stabilitet (se Geoteknisk undersökning "PM stabilitet WSP 2006-04-12)

Stabilitetesutredningen är en detaljerad utredning som följer Skredkommissionens (Rapport 3:95) "Anvisningar för släntstabilitetsutredningar"

Resultaten av beräknade säkerhetsfaktorer uppfyller kraven för detaljerade utredningar vid nyexploatering enligt tabell 8:1 i "Anvisningar för släntstabilitetsutredningar"

Skredkommissionen Rapport 3:95.

Utredningen rekommenderar att en gränslinje för byggnader läggs minst 20 meter från befintligt släntrön.

Rekommendationer

Rekommendationerna gäller för ett långt tidsperspektiv vilket innefattar bl a osäkerhet om framtida klimatförändringar och därför bör en restriktiv hållning tillämpas när det gäller byggande vid branta älvsbrinkar.

Beräkningsresultaten och skredkommissionens rekommendationer visar i huvudsak att man inte kan placera byggnader, vägar, huvudledningar m m närmare befintlig släntrön än ca 20 m.

Släntstabiliteten kan förbättras med exempelvis avschaktning (flackare slänt) och utläggning av stödbank. Detta är i nuläget inte aktuellt. Byggnader och tillhörande kringanläggningar måste därför placeras på ett tillräckligt stort avstånd från släntrönet så att stabilitetsförhållandena är tillfredställande. Rekommendationerna är en gränslinje för byggnader läggs minst 20 m från befintligt släntrön. Belastningar på markytan av fyllning och byggnader får ej överstiga 30 kPa.

Kraven på säkerhetsavstånd 20 meter vid exploatering gäller inte enbart planerade byggnader utan innefattar även andra anläggningar som huvudledningar, lokalvägar, garage, uppställningsplatser för räddningsfordon. Gränslinjens placering är således

avhängig vilka övriga anläggningar eller verksamheter som planeras nedanför byggnaderna och vilket utrymme dessa kräver, vilket även inkluderar byggtrafik.

En framtida erosion av älvslänten kan försämma stabilitetsförhållandena varför befintlig vegetation måste bevaras såsom ett erosionsskydd.

Om schaktning och grundläggning ger överskottsmassor av svartmocka måste dessa omhändertas på ett av miljönämnden godtagbart sätt.

En mer detaljerad geoteknisk undersökning krävs för att fastställa grundläggningsmetod för hus, brofästen, strandpromenad samt släntsabiliteten vid vändplanen i söder på Aldergatan.

I Sparvhökens västra del, ca 40 meter från strandbrinken, ligger en vattenledning V 200 och en tryckavloppsledning DN 600. Båda ledningarna är av segjärn och anlagda ca år 1968. I Aldergatans östra del finns en vattenledning V 100 ca 17 meter från släntkanten. Den geotekniska undersökningen bör kompletteras angående risk för skred i älvsbrinken om:

- Rörbrott inträffar på vattenledningen V 200.
- Rörbrott inträffar på tryckavloppsledningen DN 600,
- Ett läckage under en längre tid, t ex 1 år, sker på vattenledningen eller tryckavloppsledningen utan att upptäckas,
- Om rörbrott inträffar på vattenledningen V100 i Aldergatans vändplan ca 17 meter från släntkanten.

Förorenad mark

I kvarteret Sälen har det funnits en bensinmack som numera är nedlagd. Marken har efter detta sanerats på föroreningar.

Radon

Planen ligger inom lågriskområde bestående av sand, silt och lera. För att klassas som lågriskmark, får varken silt eller lera var uttorkande och jorddjupet måste överstiga 2 meter.

Risk för skred/höga vattenstånd

Älvstranden längs Älvsbacka finns med i "Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden" i bl a Skellefteå kommun. Strandzonen har i kartläggningen angetts som område som översiktligt ej kan klassas som tillfredsställande stabilt eller otillräckligt utrett. Detaljerad utredning rekommenderas (jfr ovan avsnittet Rekommendationer). Kvarteret Sparvhöken ingår naturligtvis i nämnda område. Särskild utredning om stabilitetsförhållandena har gjorts.

Översvämningsrisk

Skellefteälven är en reglerad älv med stora möjligheter att styra flödena. Höga vattenstånd är därför ovanliga. Skellefteå har inte råkat ut för sådana översvämnningar som från och till inträffar i landet. Beräkningar har dock gjorts om vad som skulle kunna inträffa om en eller

flera dammar i älven brister och vilka vattenstånd det medför. De är betydligt högre än de högsta som varit de senaste åren. Lyckligtvis är älven relativt djupt nedskuren längs stadsområdet med vissa undantag bl a delar av Älvsbacka där bebyggelse ligger lågt. För planområdet är det kvarteret Sparvhöken som ligger närmast älven. Strandbrinken är här hög och kvartersmarken ligger 10 meter över havsnivån vilket är en nivå med hög säkerhet.

Fornlämningar

Inga kända lagskyddade fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder / utformning

Planområdet saknar idag bebyggelse. Detaljplanen skall medge bebyggelse för bostäder i flerfamiljshus. Husen skall uppföras i trä och vara ett exempel på intressanta byggnationer, lätta byggsystem som klarar anläggning på svåra markförhållanden.

Tre större byggnader med en höjd av 6 våningar uppförs mot älven. Utefter Aldergatan uppförs byggnader i upp till fyra våningar. Placeringen av dessa byggnader ska beakta bl a behovet av kvällssol och fri sikt mot väster för husen öster om Aldergatan. Dessa byggnader skall vara gavelställda mot Aldergatan. Byggnaderna skall uppfattas som trähus både in- och utvändigt. Lägenheterna kan utformas som etagelägenheter. Stor vikt skall läggas på utformning och design, t ex entréer och uterum är viktiga detaljer att lyfta fram. Även utformningen av utemiljön är en viktig del i hur området kommer att uppfattas.

På fastigheten Sälen 2 föreslår planen bostadsbebyggelse som dels harmonierar med 40-talshusen i Sälen 1 dels kan avslutas mot öster med ett lite högre hus. Mot Storgatan får en gårdsöverbyggnad ge fasad i en våning. Mot Nygatan blir gårdsöverbyggnaden en ren källarvåning på g a tomtens lutningsförhållanden. Mellan Sälen 2 och cirkulationsplatsen (se avsnittet Trafik) finns utrymme för ett litet torg mot vilken en eventuell handelsetablering kan vända sig.

Byggnaderna skall utformas efter räddningstjänstens rekommendation. Detta görs i samråd med räddningstjänsten. Uppställningsplatser av brandfordon får ej ske söder om byggnaderna i kv. Sparvhöken.

Arbetsplatser

Några arbetsplatser finns i planområdets norra del i kvarteret Sälen.

I detaljplanen föreslås att i kvarteret Sälen skall det finnas möjlighet till någon typ av handel.

Offentlig service

Den nya bebyggelsen kommer inte att ha någon offentlig service.

Kommersiell service

I centrum som ligger ca 1 km från planområdet finns all typ av service. I kvarteret Sälen kommer planen att ge utrymmer för någon form av dagligvaruhandel. Vid Viktoriaplatsen finns Skellefteå kongresscenter med konferenslokaler, hotell m m.

Tillgänglighet

Området skall utformas efter förekommande tillgänglighetskrav.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Ett parkområde har bevarats i mitten av planområdet för att försöka behålla delar av den karaktär som finns idag. Grönområdet skall löpa från Storgatan i norr ned till älvstranden där den ansluter till en strandpromenad. Lindgatan som går tvärs över detta grönområde föreslås att tas bort mellan Aldergatan och östligaste tomten vid Lindgatan. Områden för bollplan och grönområden har lagts ut i detaljplanen för att tillgodose det behov som finns. I angränsning till planområdet i nordväst ligger en lekplats av relativt stor storlek. Inom planområdet skall det finnas möjlighet att anlägga en strandpromenad som ansluter till den befintliga strandpromenaden väster om planområdet. Mot Lindgatan –Rönngatan har ett parkområde lagts ut i anslutning till den planerade gång- och cykelbron.

Naturmiljö

Som nämnts ovan består planområdet av stora gräsytor, varav en del utgörs av bollplaner. Några särskilt värdefulla delar finns dock inte förutom en del av trädbeståndet i kvarteret Sparvhöken. Vegetationen i slänten ska bevaras då den utgör ett skydd mot erosion.

Vattenområden

Söder om kvarteret Sparvhöken flyter Skellefteälven fram. Nivåskillnaden är cirka 9 meter mellan kvarteret och älvens normalnivå. I planen föreslås ett mindre område för bryggor och båtplatser. Småbåtshamnen skall ha bryggor av typen flytbryggor ej fasta bryggor som kräver ingrepp.

Isnät

Skellefteälvens regleringsföretag har isnät i älvkanten nedanför Rönngatan och nedanför lusthuset i Södergård Anderstorp. Dessa skall beaktas vid ev. åtgärder i älven.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet gränsar till Aldergatan och Lindgatan samt i mindre grad Rönngatan, och Almgatan, alla gator med ringa trafikmängder. Trafikmätningar hösten 2005 visar att Aldergatan söder om Storgatan har 250 fordon per dygn och Storgatan strax väster om Aldergatan 400 fordon per dygn. Ett tillskott på cirka 125 lägenheter kommer att öka trafikmängden på de gator som angör den nya bebyggelsen men även vidare ut mot huvudvägnätet. Ökningen kommer att relativt sett vara stor men från en mycket låg nivå. Korsningen Nygatan, Storgatan och Aldergatan föreslås i planen att byggas om till en mindre cirkulationsplats

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i och kring planområdet är klassade som lokalgator där särskilda cykelbanor inte finns, däremot trottoarer för gående. Särskilda cykelbanor finns längs Nygatan och från hörnet Lindgatan-Rönngatan ner längs älven västerut. När området byggs ut föreslås att Aldergatan ges en ny utformning där en trädallé avgränsar körbanan från en gång- och cykelbana intill de nya husen.

För gång- och cykeltrafik föreslås i planen en ny bro över älven till Anderstorp i Rönngatans förlängning. På Anderstorp landar bron mot bostadsrättsföreningen Södergårds lusthus som måste flyttas. Plangränsen slutar 20 meter söder om lusthuset. Fortsatt sträckning för en gång- och cykelväg söderut går i det x-område som lagts ut i planen för kv. Anderstorgården m fl 1988. X-området angränsar i söder mot befintlig gång- och cykelväg utmed Anderstorsledens norra sida. En gång- och cykeltunnel under Anderstorsleden finns ca 80 meter öster om x-områdets anslutning till gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Älvsbacka är inte särskilt väl försörjt med lokalbussar i linjetrafik. Detta beror till stor del på att området är centrumnära och svårt att trafikera rationellt. Två linjer trafikerar området i begränsad omfattning ca 400 meter från planområdet. En linje mellan Centrum och Morön/Morö Backe passerar den västra delen av Älvsbacka via Kanalgatan, Östra Nygatan och Grenvägen. Den andra linjen mellan Centrum och Getberget passerar Älvsbacka via Storgatan, Östra Nygatan och Grenvägen. Denna linje har i anslutning till planområdet hållplatser vid Storgatan och Östra Nygatan intill korsningen med Aldergatan. Busslinjen till Skelleftehamn går samma sträcka genom Älvsbacka som stadsbusslinjen till Morö Backe och har hållplatser gemensamt med denna.

Parkering, utfarter, varumottagning

Lindgatan föreslås i planen stängas av för genomfartstrafik. Området får sin tillfart från Aldergatan och Rönngatan – Lindgatan. Parkering skall finnas till varje lägenhet samt för ett antal besökande och skall inrymmas inom planområdet. Ett parkeringsdäck i trä föreslås

i planområdets norra del, där man idag har en garagelänga till boende i kvarteret Sälen. Utformningen skall ske på ett estetiskt och funktionellt sätt.

Störningar

För planområdet bedöms, med hänsyn till genomförda åtgärder vid väg 372 och järnvägen, bullernivåerna utomhus underskrida riktvärdena (65 dBA) för befintlig bebyggelse. Även riktvärdena för ny bebyggelse (55 dBA) underskrids vid planområdets norra gräns mot Östra Nygatan. Några värden över riktvärdena inomhus torde därför inte uppstå. Det innebär att några problem vad gäller trafikbuller inte kommer att uppstå för den nya bebyggelsen inom planområdet.

Teknisk försörjning

Renvatten och brandvatten

Vattenförsörjningen till området är väl tillgodosedd för både renvatten och brandvatten. Renvatten till lägenheter över +16 måste tryckstegras. Framtida brandvattenbehov i anslutning till höghus beräknas till 20 l/s. I anslutning till områdena finns 3 brandposter, beroende på byggnadsätt, kan antalet brandposter behöva utökas med ytterligare en brandpost. En förstärkning av vattenförsörjningen till Anderstorpsområdet är nödvändig. Ny vattenledning med dim 250 PE anläggs från Rönngatan via gc-bron och fram till kv. Södergård och vidare till Anderstorpsleden längd ca 400 meter. I gc-bron blir skyddsrorets ytterdiameter 400 mm.

Spillvatten

I Aldergatan och Lindgatan ligger den avskärande spillavloppsledningen DN 800. Det är av stort ekonomiskt och miljömässigt värde om spillavloppet från planerade byggnader kan avledas direkt till den avskärande avloppsledningen. Detta innebär att spillavloppsledningar inom tomt får en grund förläggning och att spillavlopp från källare ej kan avledas med självfall. Ifall byggnader byggs med källare ska spillavlopp från källare pumpas.

Dagvatten och dränvatten

Dagvattenledningar finns längs gatorna kring planområdet. Det förutsätts att markvatten från gator och parkeringsplatser inte släpps ut direkt till ledningarna. Regnvatten från nya husens tak bör kunna utnyttjas på ett estetiskt kreativt sätt som en upplevelsrik tillgång i området. Dagvatten från kv. Sparvhöken avleds till ny servis i korsningen Aldergatan – Lindgatan. Vid utformning av dagvattensystemet inom kv. Sparvhöken måste även risken för skred i älvbrinken vägas in. Dagvatten från kv. Tjärden och Morkullan avleds till dagvattenserviser i Aldergatan. Ifall byggnader byggs med källare ska dränvatten från dessa hus pumpas till dagvattenledning. Dränvatten ska avledas till dagvattenledning.

Värme

Fjärrvärmenätet är väl utbyggt i hela Älvsbacka med undantag för delar av Bäckgatan, kvarteren mellan Aldergatan och Rönngatan m m.. Eventuellt behöver kapaciteten ökas för att klara den nya bebyggelsen. Ny bebyggelse kräver viss komplettering av nätet men kapacitet finns.

El

Inom Älvsbacka finns inte några kraftledningar i luft, allt ligger under mark. Till aktuellt planområde finns ledningar framdragna. De flesta ledningar ligger i gatumark. Befintlig transformatorstation finns vid Aldergatan. Vid utbyggnad av området kan behov av ytterligare transformatorstation tillkomma. Lämplig plats prövas vid bygglov.

Avfall

Avfallet skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Administrativa frågorUpphävande av strandskydd

Älvstranden är redan ianspråktagen för parkmark i befintlig detaljplan. För kvartersmarken är strandskyddet upphävt. I den nya planen bör detta även fortsättningsvis gälla.

Gång- och cykelbro m m.

Utformningen av bron kan komma att innebära att vattendom söks. Detta gäller även om strandpromenaden eller stödbank ska anläggas utmed älven i planområdet.

Detaljplan, fastighetsbildning

Fastighetsreglering sker efter detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

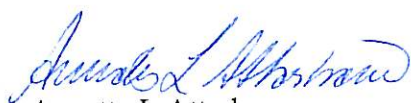
Miljökonsekvensbeskrivning

Se bifogad MKB.

Medverkande tjänstemän

I framtagandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret (plan- och byggavdelningen, miljöavdelningen, lantmäteriet) tekniska kontoret samt kommunledningskontoret deltagit.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET Plan- och byggavdelningen



Annette L. Atterhem
Stadsarkitekt



Lars Berg
Planarkitekt

Harriet Wistemar
Planarkitekt

Antagen av KF 2006-06-20

Vunnit laga kraft 2007-02-15

Intygar: 

Detaljplan för kvarteren Sparvhöken, Morkullan m fl inom stadsdelen Älvsbacka, Skellefteå kommun, Västerbottens län, upprättad april, rev maj 2006

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har upprättats med normalt planförfarande. Samråd har skett 1:a kvartalet 2006. Utställning under 2:a kv 2006 samt antagande av detaljplanen beräknas ske under 2:a kv 2006.

Genomförandetid

Detaljplanen genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplats.

Avtal

Markanvisningsavtal

Skellefteå kommun har erbjudit HSB, Riksbyggen och Industrigruppen AB markanvisning för planområdet. Exploateringsavtal om detta skall tecknas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning sker efter de gränser detaljplanen visar.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Övergripande geoteknisk undersökning har gjort för området. Kraven på säkerhetsavstånd 20 meter vid exploatering gäller inte enbart planerade byggnader utan innefattar även andra anläggningar som huvudledningar, lokalvägar, garage, uppställningsplatser för räddningsfordon. Gränslinjens placering är således avhängig vilka övriga anläggningar eller verksamheter som planeras nedanför byggnaderna och vilket utrymme dessa kräver, vilket även inkluderar byggtrafik.

Exploatörerna ska låta utföra fördjupad geoteknisk undersökning för det aktuella området innan bygglov medges. Den skall visa vad som krävs för att fastställa grundläggningsmetod för hus och ytterligare åtgärder som erfodras för att säkra stabiliteten för den byggnationen. Kommunen svarar för erforderliga geotekniska undersökningar avseende brofästen, strandpromenad och övriga allmänna markområden.

I Sparvåkens västra del, ca 40 meter från strandbrinken, ligger en vattenledning V 200 och en tryckavloppsledning DN 600. Båda ledningarna är av segjärn och anlagda ca år 1968. I Aldergatans östra del finns en vattenledning V 100 ca 17 meter från släntkanten. Den geotekniska undersökningen bör kompletteras angående risk för skred i älvsbrinken om:

- Rörbrott inträffar på vattenledningen V 200.
- Rörbrott inträffar på tryckavloppsledningen DN 600,
- Ett läckage under en längre tid, t ex 1 år, sker på vattenledningen eller tryckavloppsledningen utan att upptäckas,
- Om rörbrott inträffar på vattenledningen V100 i Aldergatans vändplan ca 17 meter från släntkanten.

I samband med bygglov och bygganmälan skall exploatörerna visa att föreskrifter i planen följs, bl a omnämnd "belastningsbegränsning".

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivning är upprättad av bygg- och miljökontoret, plan- och byggavdelningen i samarbete med tekniska kontoret och kommunledningskontoret.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET
Plan- och byggavdelningen


Annette L. Atterhem
Stadsarkitekt


Lars Berg
Planarkitekt

Harriet Wistemar
Planarkitekt

Antagen av KF 2006-06-20
Vunnit laga kraft 2007-02-15

Intygat: 