

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för ett område söder om Kantgatan, Alhem

inom stadsdelen Norrböle
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

Detaljplan för ett område söder om Kantgatan, Alhem, inom stadsdelen Norrböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, augusti 2015.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av nya villatomter längst med Kantgatan, i sydsluttningen ned mot Torsgatan.

PLANDATA

Läge

Planområdet angränsar Kantgatan i norr och Torsgatan i söder. Området ligger inom stadsdelen Norrböle, mellan före detta Alhems trädgård och Alhems kyrkogård.

Areal

Planområdet omfattar ca 5,5 ha.

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet (del av Skellefteå 6:1) 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 bostadstomter.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

Detaljplan

För området gäller idag tre stycken planer.

Stadsplanen för Alhemsområdet, fastställd 1966-02-24, redovisar "park eller plantering" på området närmast Torsgatan. När denna plan fastställdes undantogs området närmast Kantgatan som i planförslaget var utlagt med en radhusbebyggelse omfattande 29 hus. I det nya planförslaget föreslås nu 6 st villatomter längst med Kantgatans södra sida.

För en mindre del av planområdet ligger rester av stadsplanen för kvarteren Lejongapet och Asten m fl, fastställd 1962-04-05, som redovisar "park och plantering" på det aktuella området. Denna del tas med och övergår till naturmark i det nya planförslaget.

Även en mindre del av detaljplanen för Grottan 1 m fl, laga kraft 2015-04-15, överförs till denna detaljplan. Ingen förändring av markanvändningen (lokalgata) sker dock för den aktuella delen.

Program

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun, antagen av kommunfullmäktige 2011-02-22, får anses utgöra program för detaljplanen. Detaljplanen överensstämmer med intentionerna i "Skellefteå kommun" som medger bostadsändamål längs Kantgatans sydsida med grönområde norr om Torsgatan för omhändertagande av dagvatten.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2012-10-08 bygg- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnad) i uppdrag att upprätta en detaljplan för hela området söder om Kantgatan, mellan före detta Alhems trädgård och Alhems kyrkogård. Efter genomfört samråd delades planen upp i två detaljplaner, en för området längst i öster (korttidsboendet och nuvarande förskola) och en för övriga delar (villatomterna). Nu är detaljplanen för den östra delen klar (Grottan 1 m fl, laga kraft 2015-04-15) och man går nu vidare i detta planarbete med återstående delar.

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

Marken inom planområdet består till största del av gräs – gammal ängsmark – som till stor del är bevuxen med sly eller ung blandskog med inslag av större äldre träd. I de östra delarna ligger kommunens gamla plantskola som till synes fungerar som upplagsyta. Från Kantgatan och söderut sluttar terrängen för att successivt avta och övergå till en dalsänka vilket medför att marken där oftast är extremt fuktig.

Geotekniska förhållanden, radon, sulfidlera

I samband med planläggningen för området söder om Kantgatan gjordes en geoteknisk undersökning av Tyréns AB, daterad 2014-03-13. Denna omfattade hela området mellan före detta Alhems trädgård och Alhems kyrkogård. Syftet med utredningen var att kunna bedöma de geotekniska förhållandena samt ge svar på markens byggbarhet och översiktliga grundläggningsförhållanden.

I och med att planen delades upp i två delar och planförslaget för denna del (de nya villatomterna) förändrades efter genomfört samråd, har kompletteringar och revideringar av slutrapporten för projekteringsunderlaget gjorts (revidering daterad 2015-05-26).

De västligaste villtomterna har nu flyttats österut samtidigt som en tomt tagits bort, vilket medfört att de nu kvarvarande tomterna hamnat där bättre markförhållanden råder.

Undersökningen visar att det i de västra och sydliga delarna av planområdet är sämre markförhållanden än i de nordöstra delarna.

I de västra och sydliga delarna består jorden av ett tjockt lager av löst till mycket löst lagrad sedimentjord under ett ytskikt av mulljord. Sedimenten består av ett ca 0,5 m lager finsand på silt. Silten sträcker sig ned till ca 5–5,5 meters djup där även sulfidsilt har påträffats ca 1,5–2,3 m under markytan. Sulfidjorden efterföljs av ett tunt lager silt på fast lagrad morän.

I de östra delarna och delarna mot Kantgatan är markförhållandena bättre. Där 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, mot 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.

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 ligger i de lägsta delarna i normalt sett markytan eller ned till ca 1 meters djup. I de högre liggande delarna bedöms grundvattnet normalt ligga något lägre (0,5 – 2 meter under markytan).

För ytterligare information se rapporterna *"Markteknisk undersökningsrapport"*, daterad 2014-03-13 och *"Projekteringsunderlag geoteknik"*, daterad 2014-03-13 (reviderad 2015-05-26). Båda rapporterna utförda av Tyréns AB.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

Grundläggning och uppfyllning av tomter

För samtliga byggnader föreslås i första hand grundläggning med platta på mark. Differensfyllningen bör dock inte överstiga 1,5 meter inom huskroppen. I den nedre delen av tomterna, där endast komplementbyggnader får uppföras, bör fyllnadstjockleken begränsas till 1,0 meter.

Vid grundläggning med platta på mark rekommenderas förbelastning med 1 meter överlast i 3 månader för de två tomten längst i väster (om inte kompletterande undersökningar visar på att detta inte är nödvändigt). Övriga tomter kan utföras utan förbelastning.

Plintgrundläggning är möjlig på alla tomter utom de två västligaste, om inte kompletterande undersökningar visar att det är möjligt även där. Dock kan detta medföra väldigt långa plintar vid uppfyllnad varför platta på mark rekommenderas.

Uppfyllning av tomterna kommer att medföra risk för sättningar. Risk för sättningar kommer att bli som störst för tomten som ligger mest västerut. Sättningar inom områden med sulfidjord bedöms vid 1 meter uppfyllnad grovt sett uppgå till 20 cm. Sättningar i silt bedöms uppgå till 5 cm vid 1 meter uppfyllnad och utbildas relativt snabbt efter belastning.

Inom område i planen avsatt för huvudbyggnad (längst upp vid Kantgatan) bedöms sättningsproblemen inte så stora, bortsett från de två västligaste tomterna som bör förbelastas (om inte kompletterande undersökningar visar att detta inte är nödvändigt). Största risken för sättningsproblem finns framförallt vid de södra delarna av tomterna, där endast komplementbyggnader får uppföras. Sättningsproblemen är där som störst för de två västligaste tomterna där sulfidjord kan förekomma.

Kompletterande geoteknisk undersökning och markradonmätning bör utföras i samband med bygglov på varje enskild tomt, i respektive byggnadsläge. Undersökningarna bekostas och genomförs av byggherren.

Sockelhöjden för huvudbyggnad och garage bör vara minst 0,5 meter högre än gatan på byggnadernas samtliga hörn. Detta för att klara dagvattenhanteringen vid extrem nederbörd.

För ytterligare information se rapporterna "*Markteknisk undersökningsrapport*", daterad 2014-03-13 och "*Projekteringsunderlag geoteknik*", daterad 2014-03-13 (reviderad 2015-05-26). Båda rapporterna utförda av Tyréns AB.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen känd förorenad mark.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Närområdet består framförallt av villabebyggelse uppförd under slutet av 60- och början av 70-talet. Övervägande bebyggelse består av suterrängvillor väl anpassade till terrängen. Längst i öster, där terrängen planar ut, ligger kommunens förskola som är en 1-plansbyggnad i trä uppförd i början av 90-talet.

Med anledning av den höga grundvattennivån får endast källarlösa hus uppföras inom området. För alla bostadstomter föreslås uppfyllnad med terrassering av tomterna ned mot grönområdet och Torsgatan. Huvudbyggnad och komplementbyggnader får inte placeras närmare än 4 meter från tomtgräns.

Planbeskrivning

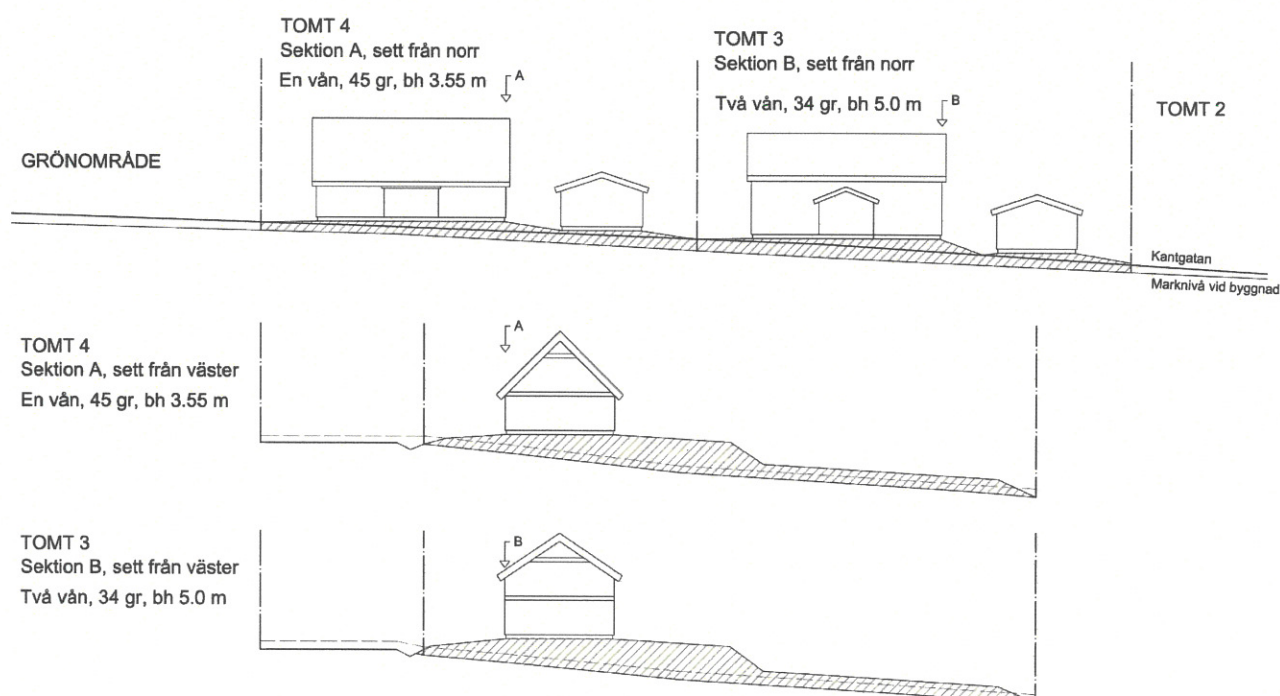
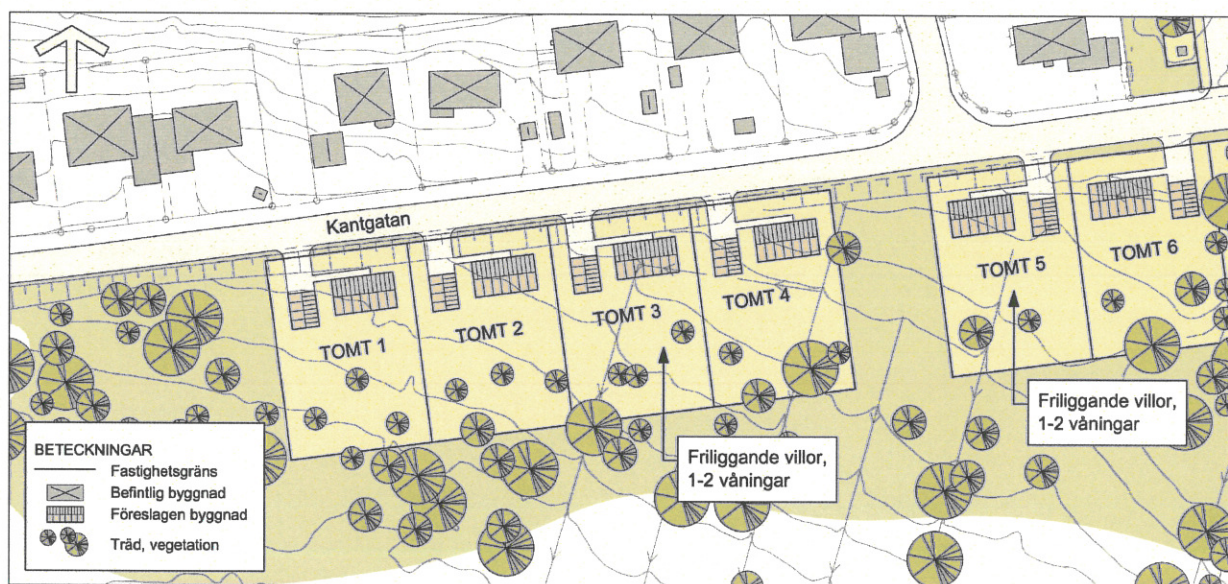
Dnr: 2015-2084

Bostäder

Planen medger en exploatering längst med Kantgatan för friliggande villor.

Villorna får uppföras i 1-2 våningar med en maximal byggnadshöjd på 5 meter. 1-våningshus får ha en takvinkel på maximalt 45 grader och 2-våningshus en takvinkel på maximalt 34 grader. Vind får inte inredas utöver i planen angivet högsta våningsantal och källare får inte utföras.

Sockelhöjden för huvudbyggnad och garage bör vara minst 0,5 meter högre än gatan på byggnadernas samtliga hörn. Detta för att klara dagvattenhanteringen vid extrem nederbörd.



Tillgänglighet

Ny- och ombyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

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 Moröhöjdens och Erikslids centrum, ca 2 km öster respektive väster 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 grillplatser som under vinterhalvåret flitigt används för pulkaåkning och grillning.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, in- och utfarter

Planområdet angräskar Torsgatan i söder och berörs av Kantgatan i norr med kommunen som väghållare. Tillfart till de nya fastigheterna kommer att ske via Kantgatan som 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.

Utifrån trafiksäkerhetssynpunkt har utfartsförbud lagts till vid del av föreslagen bostadstomt närmast korsningen Kantgatan/Blockvägen.

En separat gångbana går längs Kantgatans norra sida som slutar just öster om korsningen med Blockvägen. Vägområdets bredd medger utrymme för att förlänga den befintliga gångbanan österut fram till kyrkogården.

Kollektivtrafik

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

Parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten.

Störningar

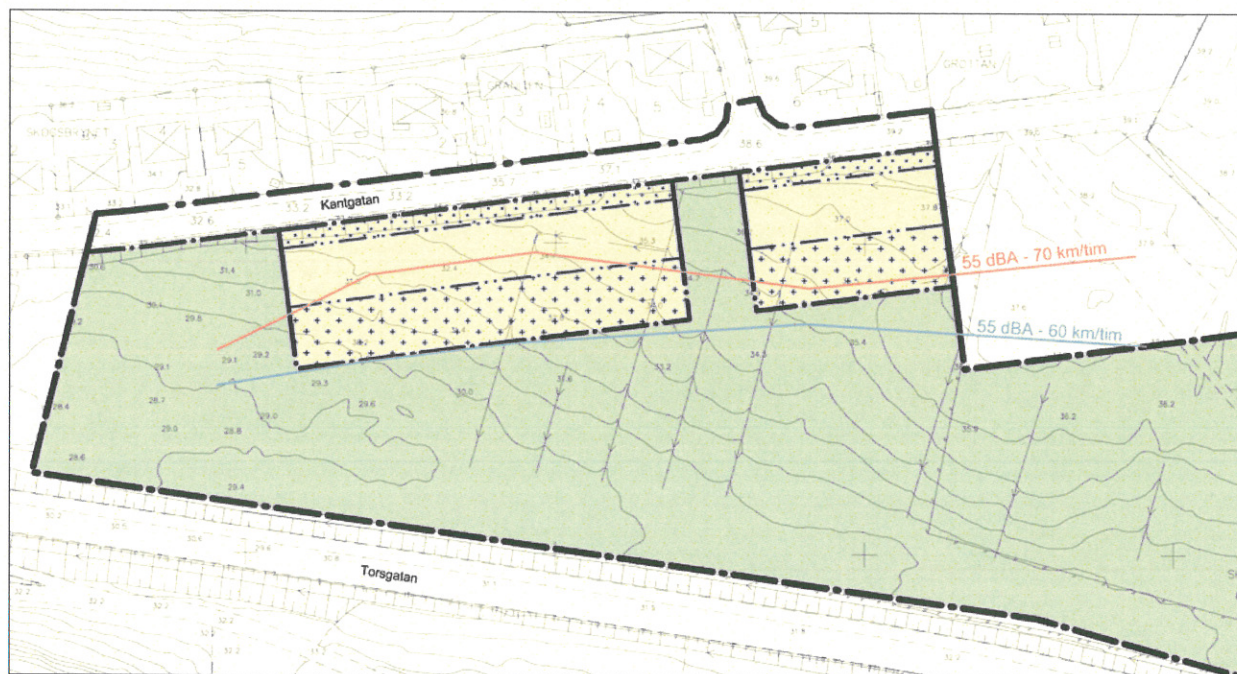
En översiktlig bullerberäkning med anledning av eventuellt trafikbuller från Torsgatan har genomförts av bygg- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnad).

Riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kommer att överskridas på stora delar av de föreslagna bostadsfastigheterna 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 inom hela bostadsfastigheten för samtliga tomter. Dessutom har

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

begränsningar för de södra delarna av tomterna gjorts så att endast komplementbyggnader får läggas där, vilket säkrar ytterligare en sänkning av bullervärdena mot fasad för huvudbyggnaden, 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.

För att klara riktvärdena och möjliggöra för exploatering av bostäder längs Kantgatan har nu tekniska nämnden, 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.

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 inom fastigheterna ska omhändertas lokalt. Dagvattnen får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Dagvattnet från gatan avleds via dikning längs Kantgatans södra sida (inom vägområdet) för vidare avledning i avsatta grönområden.

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

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

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

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

Fastigheterna 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.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd: maj 2014

Granskning: juli–augusti 2015

Antagande: 4:e 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 skötsel och underhåll av lokalgata och naturmark inom planområdet.

Skellefteå kommun ansvarar för och bekostar anläggandet och framdragning av dricksvatten 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.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

Ledningsrätter

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Skellefteå kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

I samband med planläggningen för området söder om Kantgatan gjordes en geoteknisk undersökning av Tyréns AB, 2014-03-13. Denna omfattade hela området mellan före detta Alhems trädgård och Alhems kyrkogård. Syftet med utredningen var att kunna bedöma de geotekniska förhållandena samt ge svar på markens byggbarhet och översiktliga grundläggningsförhållanden.

I och med att planen delades upp i två delar och planförslaget för denna del (de nya villatomterna) förändrades efter genomfört samråd, har kompletteringar och revideringar av slutrapporten för projekteringsunderlaget gjorts (revidering daterad 2015-05-26).

För ytterligare information se rapporterna *"Markteknisk undersökningsrapport"*, daterad 2014-03-13 och *"Projekteringsunderlag geoteknik"*, daterad 2014-03-13 (reviderad 2015-05-26). Båda rapporterna utförda av Tyréns AB.

SAMRÅD

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

Eftersom etableringen av korttidsboendet var brådskande och planläggningen av övriga bostadstomter krävde ytterligare utredning delades detaljplanen upp i två separata planer efter genomfört samråd, en detaljplan för den nordöstra delen (det nya korttidsboendet och den befintliga förskolan) och en detaljplan för återstående delar (de nya villatomterna). Planen för den nordöstra delen (Grottan 1 m fl) vann laga kraft 2015-04-15.

Planarbetet för denna detaljplan fortgår nu under samma benämning som vid samrådet, "ett område söder om Kantgatan", och omfattas av de nya villatomterna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Planbeskrivning

Dnr: 2015-2084

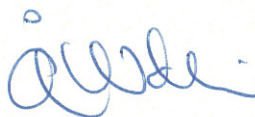
BILAGOR

- Bilaga 1:
Markteknisk undersökningsrapport, daterad 2014-03-13, av Tyréns AB
- Bilaga 2:
Projekteringsunderlag geoteknik, daterade 2014-03-13 (reviderad 2015-05-26), av Tyréns AB

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Åsa Wallin
Planhandläggare