

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Västra Eriksberg, del av Skellefteå 5:1 m.fl.

inom stadsdelen Norrböle
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Detaljplan för Västra Eriksberg, del av Skellefteå 1:5 m.fl. inom stadsdelen Norrböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Bygg- och miljökontorets planavdelning, februari 2014.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- | | |
|--|---|
| ☒ Plankarta | ☒ Miljökonsekvensbeskrivning med tillhörande bilagor: |
| ☒ Planbeskrivning m bilagor:
1. Georadarundersökning
2. Dagvattenutredning | 1. Översikt planområdet med tomter och gator
2. Samhällsbullerutredning
3. Kulturvärdesanalys
4. Illustrationsplan grönområden och friluftsliv |
| ☒ Samrådsredogörelse | |
| ☒ Utlåtande | ☒ Gestaltungsprogram |
| ☒ Fastighetsförteckning | |

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av ett nytt bostadsområde på västra Eriksberg.

PLANDATA

Läge



Planområdet ligger i norra delen av stadsdelen Norrböle och gränsar i söder mot Erikslids centrum, i väst mot Sjungande dalen och i öst mot bostadsområdet Eriksberg. Området är lokaliserat på gränsen till natur- och rekreationsområdet Vitberget.

Areal

Planområdet omfattar cirka 25 ha.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Markägarförhållanden

Skellefteå kommun äger fastigheterna Skellefteå 5:1, Skellefteå 5:11 och Vitberget 1:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan



Fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen.

För området gäller fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen, antagen 2011-02-22. I den fördjupade översiktsplanen är området utpekat som föreslagen bostadsbebyggelse.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Detaljplan



Gällande detaljplaner inom planområdet.

För området gäller tre detaljplaner:

1. Stadsplan för kvarteret Ringen, fastställd 1967-01-09 (park eller plantering)
2. Stadsplan för ett område väster om folkparken, beslutad 1954-12-10
3. Detaljplan för Eriksbergs centrum, antagen 1991-09-17 (lokalgata, park)

Program

Program Erikslid/Eriksberg 2007, för framtagande av skissförslag för området.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 2006-11-13 att ge kontoret i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för område norr om Eriksberg. Kommunstyrelsen gav 2006-11-29 byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram idéskisser för ny bebyggelse, framförallt bostäder på Erikslid och Eriksberg. Något planuppdrag fanns inte i kommunstyrelsens beslut, tanken var att uppdrag skulle komma när skisserna fanns framme för bedömning.

Bygg- och miljökontoret ansåg att idéskisserna borde omfatta både Erikslid och Eriksberg för att få en god helhetslösning. Byggnadsnämnden uppdrog 2006-12-11 till bygg- och miljökontoret att upphandla, administrera och utvärdera idéskisser för det rubricerade området.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Utvärderingsarbetet skedde under hösten 2008 och resultatet redovisades i december månad. Utvärderingen förordade MAF:s förslag till idéskiss med slingrande gator, varierad bebyggelsestruktur och upplåtelseform som möter Vitbergsområdet. Med MAF:s idéskiss som underlag har ytterligare skisser på området tagits fram.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-03-27 att bygg- och miljönämnden ska ta fram en detaljplan för området kring Erikslid och Eriksberg.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen innebär betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 28 november–13 december 2012.

Länsstyrelsen har den 12 november 2012 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen innebär betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Till detaljplanen hör en miljökonsekvensbeskrivning. Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller en miljöbedömning och beskrivning av positiva och negativa konsekvenser för den nya detaljplanen.

Icke teknisk sammanfattning

Skellefteå kommun planerar att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Västra Eriksberg norr om Norrböle. En behovsbedömning som genomförts har visat att en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, bör upprättas för detaljplaneärendet. På uppdrag av Skellefteå kommun har WSP upprättat föreliggande MKB.

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra ett nytt bostadsområde med villor. Relevanta miljöaspekter i ärendet och som redovisas i denna miljökonsekvensbeskrivning har främst bedömts utgöras av påverkan på rekreation och friluftsliv, dagvattenhantering och buller.

Även andra miljöaspekter redovisas kortfattat i denna MKB.

Planförslaget innebär störst påverkan på möjligheten att nyttja området till rekreation och friluftsliv då delar av området tas i anspråk för bebyggelse. Bland annat kommer delar av befintliga stigar och motionsspår att försvinna eller läggas om inom området. Planförslaget innebär vidare att stadsbilden förändras.

Inga miljö kvalitetsnormer i närområdet till planområdet bedöms överskridas avseende kvävedioxid eller partiklar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Inriktningen för planarbetet har varit att skapa ett unikt och attraktivt bostadsområde med arkitektoniska kvaliteter som är nära kopplade till områdets kvalitéer, och de mervärden som ges. Till detaljplanen hör därför ett gestaltungsprogram som mer detaljerat beskriver bebyggelsens utformning och anpassning till naturen.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Natur

Mark och vegetation

Landskapet inom Norrböle stiger från söder mot norr och inom planområdet är höjdskillnaden cirka 19 meter. Planområdet är obebyggt och består till stora delar av äldre skog, främst gran i det lägre liggande området och övervägande tall i de högre belägna delarna.

Markvegetationen i de södra delarna består av mossar, ris och gräs med fuktiga partier i närheten till diket som passerar i öst-västlig riktning. Vidare mot norr blir marken kargare, berget ligger ytligt, ofta synligt. Ytskiktet består mestadels av lav och mossor. I de högsta delarna av planområdet syns berg i dagen på ett flertal platser och det finns små gölar, vattenansamlingar, troligen bildade av fickor i berget.

Inom området finns inga höga naturvärden som bedömts bevarandevärda, då inga skyddsvärda arter identifierats vid inventering.

Genom området – från nordost till sydväst – leds vattnet i ett grävt dike. Vattnet rinner sakta, det står nästan stilla, framför allt på sträckor där växter och ris vuxit upp.

Den grundläggande tanken vid planeringen av Västra Eriksberg är att behålla så mycket vegetation som möjligt där gröna stråk sparas mellan bostadsområdena med syfte att skapa ett naturnära boende, nära stan. Genom att anpassa bebyggelse och infrastruktur efter terrängen och markens förutsättningar kan så mycket som möjligt av vegetationen sparas. Tomterna är naturtomter och det är viktigt att marken får en så naturlig karaktär som möjligt. Byggnaden ska anpassas till marken enligt illustration på plankartan. Endast mindre schaktning och utfyllnad får ske.

Föreslagna villatomter kommer inte att avverkas mer än vad som krävs för att kunna anlägga gator och VA. Om blivande fastighetsägare vill spara vegetation på tomterna så som träd och skogsmark, ska den möjligheten finnas.

Under byggskedet ska därför särskild hänsyn tas till den vegetation som ska sparas så att den inte skadas genom till exempel påkörning, avgrävning av rötter eller kompaktering av jorden runtomkring. Transporter bör endast ske på de ställen som är avsedda att bli vägar.

Schakter för ledningar, dagvatten, motionsspår etc. föreslås återställas med ängssådd alternativt med tillvarataget fältskikt, blåbärsris och örter, för att på sikt återgå till skogsmark. Röjning kan behövas så att ytorna inte upplevs som igenväxta.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig geoteknisk karta består planområdet av jordarten morän. Inmätningar av områden med berg i dagen har utförts av lantmäteriet, Skellefteå kommun. En georadarmätning (bilaga 1), som redovisar beräknat jorddjup ned till berg i mätområdet, har utförts av WSP. Mätresultaten visar det går en skarp skiljelinje mellan mycket grunt berg i den norra och den östra delen medan jordtäcket är djupare i söder och allra längst mot väster.

Planbeskrivning

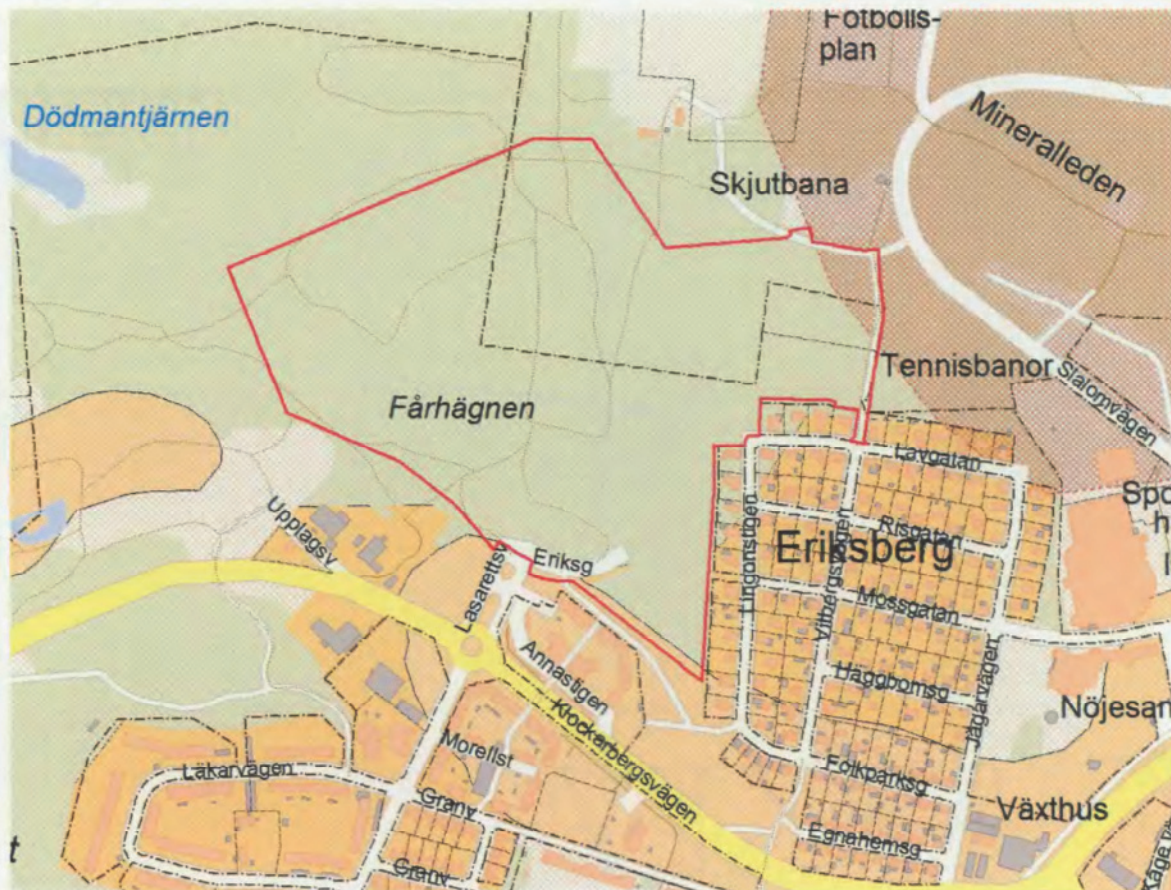
Dnr. 2012-1592

Förorenad mark



Misstänkt förorenad mark finns strax sydväst om planområdet.

Inom planområdet finns ingen känd förorenad mark. Strax sydväst om planområdet finns misstänkt förorenad mark i området kring bensinstationen samt Dalens fjärrvärmecentral. Dalens soptipp, med hushålls- och industriavfall från 1930-tal har tidigare också legat i detta område. De misstänkta föroreningarna beaktas i dagvattenhanteringen. Läs mer om detta i miljökonsekvensbeskrivningen samt i rapport dagvattenhantering (bilaga 2).



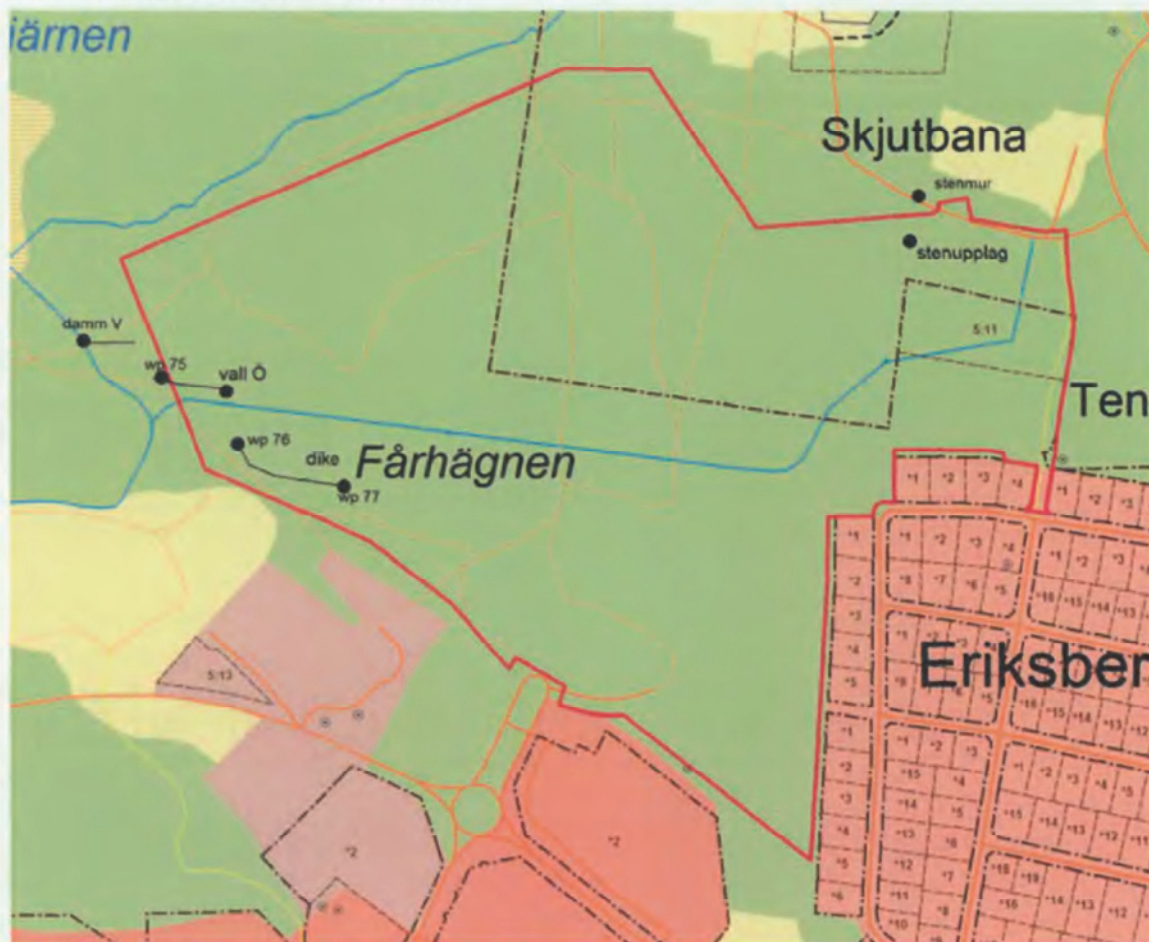
Planområdet domineras av bergrund och morän och ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark. Planområdets nordöstra hörn är klassad som högriskområde. Markradonmätning ska i samband med bygglovansökan utföras, om sådan krävs. Mätningen bekostas av sökanden.

I området finns några mindre vattendrag med periodvis höga flöden. Runt dessa vattendrag är marken förhållandevis blöt. Dagvatten från planområdet rinner via diken och två dagvattendammar till en bäck och vidare till Skellefteälven. Befintliga vattendrag är viktiga för hanteringen av ytvatten i området. Läs mer i bilaga 2, dagvattenhantering.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Kulturmiljö och fornlämningar



Registrerade lämningar inom detaljplaneområdet (röd gränslinje).

Enligt Riksantikvarieämbetet finns inga kända fornlämningar i planområdet, men tillsammans med länsstyrelsen har kommunen beslutat att en kulturvärdesinventering skulle tas fram.

En kulturvärdesanalys för Västra Eriksberg (se miljökonsekvensbeskrivning, bilaga 3) har gjorts av Skellefteå museum för att utreda om kulturlämningar eller fornlämningar finns inom detaljplaneområdet. Inga fornminnen har påträffats, däremot har fem kulturhistoriska lämningar registrerats inom och i anslutning till planområdet.

Kulturminneslagens (SFS nr 1988:950) definition på fast fornlämning är: "lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna". Dike/ränna och dammvall bedöms i regel som "övrig kulturhistorisk lämning" enligt Riksantikvarieämbetets lista över lämningstyper i fornminnesregistret.

En förändrad kulturmiljölagstiftning trädde i kraft 2014-01-01 och ett åldersrekvisit kommer att gälla för fornlämningar: lämningar som tillkommit före år 1850 bedöms då som fornlämningar. Detta innebär att vissa av lämningarna på Eriksberg klassas som fornlämning.

Lämningarna i väster ligger i det planerade naturmarksområdet och bör därför kunna klara sig från åverkan utan ändringar i detaljplanen. Lämningarna i öster (stenupplag/-mur) ligger i samma läge som den planerade vägen med anslutning till Slalomvägen.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

De lämningar som registrerats i västra delen har 2014-01-01 få statusen fornlämning, då de sannolikt har tillkommit före år 1850 vilket utgör ett nytt villkor för fornlämningar i den nya Kulturmiljölagen. Markingrepp i närheten av lämningarna ska samrådas med länsstyrelsen och kan därefter komma att tillståndsprövas av Länsstyrelsen enligt Kulturmiljölagen. Detta gäller naturligtvis även andra markingrepp inom området, t ex ändring av motionsspår.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur

Eriksberg är den nordligaste delen av Norrböle med sitt ursprung i huvudsak i femtiotalet. Strukturen består av villabebyggelse i en till två våningar med förhållandevis små tomter, 800-1000 kvm, vilket ger intryck av ett tätt område med en låg bebyggelse. Bebyggelsen i Eriksberg visar fortfarande tydliga spår av femtiotalets byggande. Erikslid är också beläget i Norrböles norra del men är till skillnad mot Eriksberg en bebyggelse som består av flerfamiljshus med sitt ursprung från början av nittiotalet. Här består bebyggelsen av fyra till sex våningar med service och förrådsbyggnader uppförda i ett plan.

Den nya exploateringen inom planområdet ska ske varsamt med hänsyn till terrängen och den naturmiljö som finns. Genom att låta slingrande gator med kuperad bebyggelsestruktur möta Vitbergsområdet skapas ett attraktivt bostadsområde med en struktur och identitet som anpassats efter platsens förutsättningar. Västra Eriksberg är ett nytt bostadsområde, inte en förlängning av Eriksberg och Erikslid. Områdets gröna stråk är korridorer för aktivitet och rekreation och kopplar samman omgivande motions- och skidspår.

Områdets topografi och natur ger möjligheter till en varierad i bebyggelsestrukturen. Bebyggelsen, liksom tekniska anläggningar ska anpassas efter markens förutsättningar. Bebyggelse i sluttning får inte innebära onödig schaktning eller sprängning och ska grundläggas på sådant sätt att ingrepp i naturen minimeras.

Gestaltningssystem

Till planhandlingarna hör ett gestaltningssystem. Programmet har tagits fram som en del i detaljplanarbetet och utgör ett underlag för de bestämmelser som detaljplanekartan ger för områdets övergripande gestaltning.

Gestaltningssystemet anger inriktning beträffande den estetiska utformningen av byggnader och grönska och ska komplettera och förtydliga övriga planhandlingar med beskrivningar och exempel på planbestämmelsernas inriktning.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Bostäder



Vy över planområdet med omnejd



Erikslid



Eriksberg

I planområdet finns idag ingen bostadsbebyggelse. I Erikslid (runt korsningen Klockarbergsvägen- Lasarettsvägen) består bebyggelsen av en högre bebyggelse, flerfamiljshus från 90-talet. Eriksberg å andra sidan har sitt ursprung i 50-talet med lägre villabebyggelse i en till två våningar med förhållandevis små tomter vilket ger intryck av ett tätt område med en låg bebyggelse.

Detaljplanen medger en utbyggnad med 79 tomter och möjliggör för friliggande villor såväl som parhus, radhus och kedjehus. Planområdet är fördelat i tre olika delområden med tomtstorlekar på cirka 800 kvadratmeter. Bebyggelsen ska vara anpassad till terrängen, 33 av dessa är sluttningstomter. Närheten till natur innebär att tomtstorleken kan vara förhållandevis liten.

Den huvudsakliga användningen av kvartersmark är bostäder. Inom planområdet finns även fyra E-områden för nya transformatorstationer inplacerade, var av den ena (E₂) innefattar även en pumpstation.

Planbeskrivning

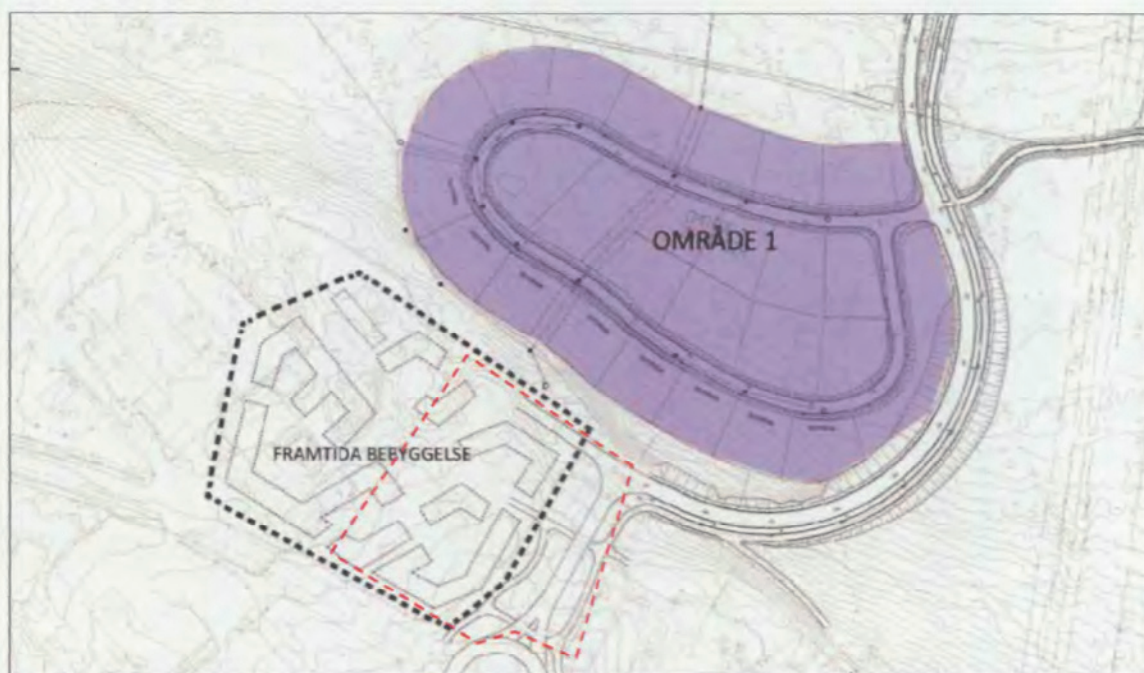
Dnr. 2012-1592

Avsikten med planbestämmelserna för utformning, utseende med mera är att ge en styrande men inte låsande reglering av gestaltningen.

Bebyggelse får uppföras i högst två våningar. Största sammanlagda byggnadsarea per fastighet är 250 kvadratmeter. Byggnadsarea är den ytan som byggnaden upptar på marken, vilket innebär att envåningshus ger en byggnadsarea på 250 kvm. Vid byggande av tvåvåningshus ges 250 kvm per våning och den totala byggrätten blir då 500 kvm. Vid byggande av tvåvåningshus med souterrängvåning (trevåningshus) ges en total byggrätt på 750 kvm.

Bestämmelser om bebyggelsens utformning och utseende ska ge området en sammanhållen gestaltning. Fasader ska färgsättas i jordfärger, se gestaltungsprogram. Anpassning till topografi och omgivande natur är prioriterad. Detaljplanen medger därför bebyggelse med souterrängvåning eller halvplan där terrängen så medger. Vid val av byggande av souterrängvåning får den anordnas utöver angivet högst antal våningar.

Framtida bebyggelse



Skiss över framtida bostadsbebyggelse väst om entrén till planområdet V. Eriksberg, vid Erikslid C.

Tanken är att området strax söder om planområdet, väster om cirkulationsplatsen, ska bebyggas med bostäder, offentlig och kommersiell service i liknande struktur och höjd som bebyggelsen i Erikslids centrum. Innan hela området kan omvandlas ska verksamheter avvecklas och utredning kring förorenad mark göras. Därför kommer området för –*framtida bebyggelse*– att planläggas i två separata detaljplaner.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2013-09-09 att ge kontoret i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för område väster om Erikslid centrum. Syfte med planen är att möjliggöra för bostäder, offentlig och kommersiell service. Då det i anslutning till cirkulationsplatsen finns önskemål om att lokalisera ett äldreboende och förskola. Föreslagen planområdesgräns för detaljplan visas med en röd streckad linje i *skissen för framtida bebyggelse* ovan.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag inga verksamheter. Söder om planrådets finns idag ett mindre verksamhetsområde med bensinstation (automatstation), värmepanna (el- och oljepanna) samt lokaler för förrådsändamål. Värmepannan har ett arrendeavtal som går ut 2016.

Offentlig och kommersiell service

I Erikslid finns idag ett stadsdelscentrum med service som affärer, restaurang, hälsocentral, förskola, aktivitetshus etc.

Tillgänglighet

Ny- och ombyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Terrängen är bitvis kuperad och ambitionen att anpassa bebyggelse efter topografi och natur gör att markåtgärder som planar ut terrängen i möjligast mån ska undvikas. Det innebär att tillgängligheten i vissa delar är försämrad för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gatans lutning i längsled bestäms med hänsyn till framkomlighet och åtkomlighet för de fordonstyper som kan tänkas trafikera gatan. Normalt sett bör inga gator luta mer än 8 %.

Friytor**Lek och rekreation**

Erikslids flerfamiljsbebyggelse har gårdsbildningar i anslutning till byggnationen.

Gårdsbildningarna innehåller lekplatser och utrymmen för utevistelser. I Eriksberg finns få friytor utöver den egna tomtmarken, men i nordvästra hörnet, vid Lavgatan, finns en lekplats. Området har goda förbindelser med omkringliggande natur- och friluftsområden.

Den nya bostadsbebyggelsen kommer integreras med befintlig natur och rekreationsområde, här är det framförallt naturen som utgör lekplatsen. Skogen med sitt innehåll av blåbär, grenar, stenar och träd är en lärorik, fantasieggande och spännande miljö för barn och vuxna. Närheten till natur och friluftsliv innebär att tomtstorleken kan vara förhållandevis liten. Anlagd lekplats vid Lavgatan finns inom gångavstånd och kan användas av de boende i Västra Eriksberg.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Naturmiljö



Illustration av grönområden och friluftsliv inom området (WSP), se MKB, bilaga 4.

Planområdet är lokaliserat på gränsen till Vitbergsområdet som är ett stort motions- och rekreationsområde med ett varierat utbud. Det varierade utbudet av aktiviteter och dess närhet till centrala Skellefteå är faktorer som starkt bidrar till områdets popularitet. Vitbergsområdet kan ses som Skellefteå stads viktigaste rekreationsområde.

På Vitbergsområdet finns: skidbacke, utomhusbad, camping, skidstadion med tillhörande motionsspår, mountainbikebana, draghundsspår, äventyrsanläggningar (Boda borg, hinderbana), ishall och tennishall, vandringsleder och vindskydd med grillplatser, naturstigar, utegym, båg- och pistolskyttebana, skolskog och naturklassrum. Ett flertal föreningar är aktiva i Vitbergsområdet.

Strax sydväst om planområdet ligger Klockardalen som utgör en av ingångarna till Vitberget. Här finns kolonilotter, pulkabacke och grillplatser.



Karta över befintligt motionsspår (blå linje) och ny dragning av motionsspår (grön linje)

En viktig förutsättning i gestaltningen av det nya bostadsområdet är att hålla samman stora grönområden så att områdets funktion bibehålls. Den nya bebyggelsen kommer att integreras i befintlig natur och vara en del av rekreationsområdet. Ett motionsspår går rakt genom området, i tunnel under uppsamlingsgatan och Slalomvägen för att knyta samman Sjungande Dalen och Vitbergets spårssystem. Vintertid prepareras spåret för skidåkning och ett stickspår kommer anslutas från Erikslid. Strukturen ska uppmuntra och möjliggöra att man på ett naturligt sätt kan röra sig vidare ut i friluftsområdet och Klockardalen kommer även fortsättningsvis fungera som en ingång till Vitberget. Från områdets kvarter görs anslutningar till motionsspår och stigar.

Vattendike

Genom planområdet, i nordost-sydvästlig sträckning leds vatten i ett grävt dike med en rak, onaturlig sträckning. Diket föreslås få ett mer naturligt utseende i form av en skogsbäck alternativt ett mera skogsparkliknande utseende närmast passagen vid uppsamlingsgatan.

I området finns också ett antal blöta områden med vattenspeglar. De vattenspeglar och blöta områden som finns inom planerad kvartersmark byggs bort vid anläggande av gator, avskärande dränering och vid grovplanering av tomtmark

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Framtida campingutveckling



Skiss på eventuellt framtida utvecklingsområde för camping och evenemangsparkering. (Tyréns)

Öst om planområdet, norr om Eriksberg, finns idag ett obebyggt skogsområde. Under senare tid har fritidskontorets verksamhet på Vitbergsområdet varit i behov av större ytor och området kan i framtiden bli aktuellt för campingutveckling kombinerat med evenemangsparkering. Detta område kommer, om det blir aktuellt, planläggas i en separat detaljplan.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Illustration av uppsamlingsgatan som går genom området. (Skellefteå kommun)

Området angörs i söder via den befintliga cirkulationsplatsen vid Erikslids Centrum och ansluter till Slalomvägen i norr. Gatan som går i nord-sydlig riktning genom området fungerar som en uppsamlingsgata. Från uppsamlingsgatan görs anslutningar mot de tre bostadskvarteren. Längs med uppsamlingsgatan anläggs en separerad gång- och cykelbana.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

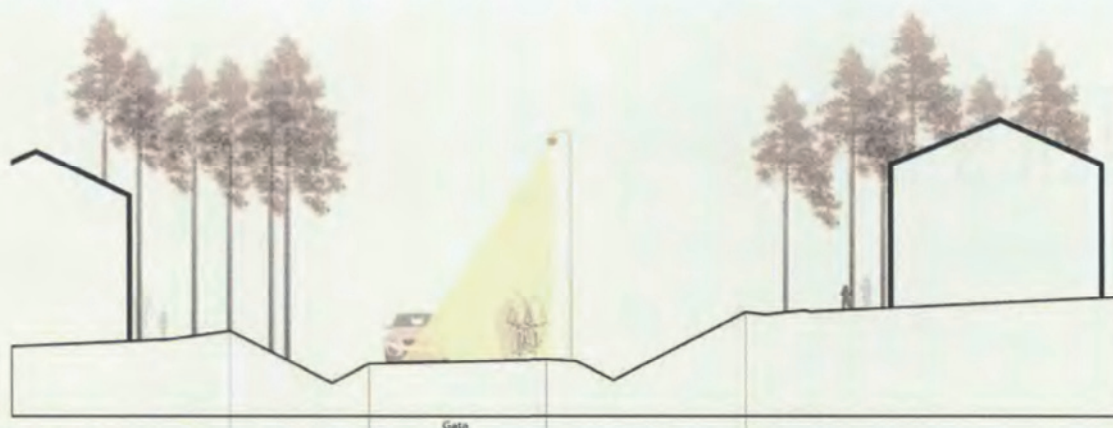


Illustration av villagata inom bostadskvarteren. (Skellefteå kommun)

Kvarterens villagator avses att anläggas med gröna sidoområden där oskyddade trafikanter och bilister samspelar. De gröna sidoområdena införlivas inte i bostadstomterna och kan inte nyttjas för plantering eller andra konstruktioner. Vintertid används de som snöupplag vid kommunens snöröjning.

Området ansluts till det befintliga gång- och cykelbanenätet i söder vid Erikslids centrum. Gång- och cykelbanan i nord-sydlig riktning går längs med uppsamlingsgatan och är en separerad gång- och cykelbana. Gång- och cykelanslutningar anläggs även mot den befintliga bostadsbebyggelsen på Vitberget, öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i dagsläget vid Erikslids centrum, cirka 50 meter från planområdet. Hållplatsen trafikeras av fyra olika busslinjer.

Parkering, utfarter

Parkering löses inom fastigheten. Besökare till boende i området kan tillfälligt parkera längs kvartersgatan. Tomterna ansluts med egen infart från kvartersgata, med två undantagsfall där tomterna ansluts från uppsamlingsgatan.

Störningar

Sydväst om planområdet finns en bensinstation (automatstation) och värmepanna (el- och oljepanna). Planerade bostäder hamnar ca 200 meter från bensinstationen och ca 100 meter från värmepannan, vilket innebär att rekommenderade skyddsavstånd hålls. Värmepannan har ett arrendeavtal som går ut 2016 och Skellefteå Kraft ska ta fram en avvecklingsplan för denna. Om värmepannan fortfarande är kvar då bebyggelse uppförts är det upp till verksamhetsutövaren, dvs. Skellefteå Kraft att hantera eventuella bullerproblem.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Buller



Buller mäts i decibel (dB) och är ett mått på ljudtrycksnivån mot våra öron. Ljudkänslan är individuellt för alla människor. Människor kan höra en decibelförändring med 8-10 dB som en fördubbling i ljudtrycksnivån. Dock är en höjning med 3 dB en fördubbling av ljudstyrkan som fysikalisk beräkning. dB är ett logaritmiskt tal. Bullar avtar med avståndet. Bullerberäkningar, ljudenergi, räknas som ett medelvärde över dygn.

En utredning för samhällbuller för detaljplaneområdet Västra Eriksberg är framtagen av Thyréns AB i juni 2013 (se bilaga 5), där mätningar har gjorts med avseende trafikbuller och industribuller. Nivån för trafikbuller i det planerade området är för dygn, 24 h, högst ca 45 dBA och ligger inom riktvärdet som är 55 dBA. Industribuller, buller från ställverket kommer högst att vara ca 30 dBA vid närmaste bostadshus och ligger inom riktvärdet som är 45 dBA.

Som årsmedelvärden förväntas ljudtrycksnivån öka med ca 2-3 dBA. Dessa mätningar inkluderar dubb, regn, slask med mera, under ett helt år.

Här bör man beakta att bullervärdet är medelvärden per dygn vilket kan innebära att ljudnivån på dagar och eftermiddag överstiger 55 dBA för tomterna närmast Erikslid i *område 1*. Detta innebär också att ljudnivån är låg nattetid. Sammanfattningsvis kan man beräkna att planerade fastigheter närmast Erikslids centrum bör vidta extra åtgärder, som till exempel treglasfönster, för god ljudmiljö under dagtid. Trafikbullret förväntas avta ytterligare från trafiken efter utbyggnad av Erikslid C där ljudtrycksnivån var som högst vid konsultens mätning.

En bullerberäkning avseende ljudnivåer från ställverket norr om planområdet (ca 140 meter från planområdet, 200 meter från närmaste tomt) har genomförts under juni månad. Resultaten visar på att störningar från ställverk är försumbara. Totalt har tre dosimetrar för ljudnivåmätning har

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

varit uppsatta i området, två dosor i *område 1* och en dosa i *område 2B*. I övrigt har manuella mätningar skett kring ställverket.

I byggskedet kan bullerstörningar uppstå i och med transporter och sprängningar som måste genomföras för bland annat anläggandet av gator. Åtgärder finns beskrivna i miljökonsekvensbeskrivningen.

Magnetfält

Inom planområdet, i nord-sydlig riktning finns en nedgrävd kraftledning som går upp till ställverket i norr. En beräkning avseende magnetiska fält (maxvärde) är gjord och resulterade i att en av tomterna togs bort. Då klarar man, med god marginal, magnetfältsnivån 0,4 μ T. Magnetfältet avtar snabbt med avståndet till ledningen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och spillvatten

Planområdet ligger idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp (VA). Intentionen är att planområdet efter genomförandet ska tas in i verksamhetsområdet för kommunalt VA och då gäller kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns vatten- och avloppsanläggning "ABVA".

Skellefteå kommun ansvarar för och bekostar anläggandet och framdragning av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kommunen bekostar inköp och service av pumpstationer på de fastigheter som inte har självfallslösning. Fastighetsägaren ansvarar för nergrävning av pumpstation samt all VA-installation på fastigheten. För fastighetsägaren tillkommer en anslutningsavgift och avgifter enligt gällande taxa.

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare.

Brandpost finns vid Erikslid, i entrén till nya området.

Avfall

Avfall skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas och att angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Dagvatten



Lokalt omhändertagande ska ske inom planområdet. Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten/tomtmarken genom infiltration och fördröjning och eventuellt genom avledning till öppet dagvattensystem längs samtliga lokalgator. För dagvatten som ansluts mot öppna diken, ska anvisning ske i nybyggnadskartan. Dagvatten från vägar och parkeringsytor mm ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Dränvatten från byggnad ska avledas till dräneringsstråk/öppna diken.

Förutsättningar och förslag till principer för dagvattenhantering inom detaljplaneområdet för Västra Eriksberg är utrett i juni 2013. En revidering av utredningen med kompletteringar har gjorts november 2013.

Den nya planen hårdgör områden som idag är naturmark vilket resulterar i att området genererar större dagvattenflöde. Dagvattnet ska i första hand omhändertas på tomtmark och i gatumark och därefter fördröjas på allmän platsmark. Gatusektioner har tagits fram för att ge utrymme för dagvattenhantering i gatumarken.

Område 1 har goda förutsättningar för infiltration, de geotekniska undersökningarna visar på sandig morän. Infiltrationsytorna ska finnas inom tomtmark Överskottsvatten kan samlas upp i dräneringsdiken och därefter ledas in i ledningsnätet i Erikslid.

I område 2 och 3 utformas gatan med öppna diken enligt Bergsby-modellen. Möjligheten att infiltrera dagvattnet inom dessa områden är mycket begränsad eftersom berget ligger grunt. Dagvattnet föreslås därför fördröjas i öppna magasin (översvämningssytor/dammar) nedströms

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

respektive område innan det leds till det avskärande diket söder om området.
Läs mer om dagvattenhanteringen - dagvattenutredning för Västra Eriksberg - i bilaga 2.

Värme

El

Ett ställverk finns ca 200 meter norr om närmast planerade tomt. El till området ansluts från befintliga bostadsområden Eriksberg eller Erikslid. Eventuellt kan det bli aktuellt med fjärrvärme som uppvärmningskälla.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd. Enligt Länsstyrelsens beslut - *Avgränsning från det generella strandskyddet i Västerbottens län (1979-05-21)* - är vattendragen i planområdets närhet undantaget från strandskydd.

Vattendraget med dess ravin bidrar till områdets identitet och är ett mervärde för människorna som vistas i området samt för djur- och växtliv. För att trygga allmänhetens tillgång till framför allt ravinen har en vegetationszon sparats.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Antagande: våren 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter det att genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för ny infrastruktur, anläggande och drift av lokalgata, parkmark samt fastighetsbildning.

Skellefteå kommun ansvarar för och bekostar anläggandet och framdragning av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Kommunen bekostar inköp och service av pumpstationer på de fastigheter som inte har självfallslösning.

Fastighetsägaren ansvarar för nergrävning av pumpstation samt all VA-installation på fastigheten. För fastighetsägaren tillkommer en anslutningsavgift och förbrukningsavgift.

Fastighetsägare ansvarar för skötsel av trummor vid infart i fastighetsgräns.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning kan ske så snart planen vunnit laga kraft och i enlighet med detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Detaljplanen bekostas av Skellefteå kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Markradonmätning ska vid bygglovansökan utföras och bekostas av den sökande, om sådan krävs.

Genomförda tekniska utredningar

Georadmätningar Erikslid, MRM Konsult AB har på uppdrag av WSP Samhällsbyggnad i Skellefteå, utfört mätningar med georadar inom det planerade bostadsområdet i Erikslid. Mätningarna har gjorts i syfte att översiktligt kartlägga djup till berg inom området.

Förslag till dagvattenhantering för det planerade bostadsområdet i samband med upprättande av detaljplan har upprättats av WSP samhällsbyggnad. Denna utredning syftar till att ge grundförutsättningar för dagvattenhanteringen inom området. Avrinning och föroreningsbelastning före och efter exploatering samt åtgärdsförslag utreds.

En utredning för samhällbuller för detaljplaneområdet Västra Eriksberg är framtagen av Tyréns AB i juni 2013 (se MKB, bilaga 2), där mätningar har gjorts med avseende trafikbuller och industribuller.

Övrigt

Gestaltningssprogram

Som en del i detaljplanearbetet har ett gestaltningssprogram tagits fram. Programmets syfte är i huvudsak att förtydliga planhandlingarna med övergripande krav för gestaltningen och ge exempel på detaljplanens inriktning.

Gestaltningssprogrammet, med önskemål beträffande gestaltning av bebyggelsen och omgivningen, ska vid tomtköp utgöra ett underlag.

SAMRÅD

Detaljplanen upprättas i samråd med länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, samt berörda fastighetsägare i området.

Planbeskrivning

Dnr. 2012-1592

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande innebär att icke planlagd mark regleras med en detaljplan. Naturmiljön i planområdet kommer vid exploatering förändras då skog ersätts med bostadsbebyggelse. Föreslagen bebyggelse och infrastruktur tar skogsmark i anspråk, men gröna stråk sparas mellan områdena vilket gör att det även i fortsättningen kommer gå att röra sig längs motionsspår och stigar i naturmiljö.

Avverkning kommer att ske i området för att möjliggöra för den nya bebyggelsen och upplevelsen för besökare av friluftsområdet och boende i områdets närhet kommer att bli förändras då sikten genom området ökar. Avståndet att ta sig till "riktig skog" väster eller norr om planområdet ökar och blir tidsmässigt längre.

Planens genomförande bedöms medföra en ökning av trafiken på gatan norr om cirkulationen i korsningen Södra Lasarettsvägen och Klockarbergsleden. Dock är gatan dimensionerad för att kunna hantera trafikmängderna och en ombyggnad av gatan behövs inte. Tvärtom är entrén till området överdimensionerad och en ny entré som harmoniserar med området storlek och intention bör ses över.

Även om planförslaget innebär att stadsnära skog tas i anspråk för bebyggelse kommer sammanhängande stråk att behållas så att skogen fortfarande ska vara lättgänglig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

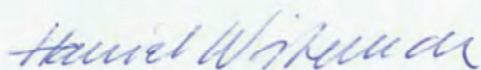
I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

BILAGOR

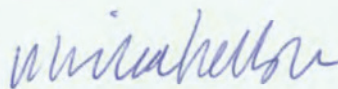
Bilaga 1: Georadarundersökning 2012-06-29

Bilaga 2: Dagvattenutredning 2013-06-14 rev 2013-11-15

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Ulrika Hellsten
Planarkitekt