



Detaljplan

för del av Skellefteå 6:1, Alhem

inom stadsdelen Norrböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Detaljplan för del av Skellefteå 6:1, Alhem inom stadsdelen Norrböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan mars 2019.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☐	Miljökonsekvensbeskrivning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Fastighetsförteckning
☒	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i form av enbostadshus eller parhus. Anpassning till topografi och omgivande natur är prioriterad vilket betyder bland annat att fastigheterna i planområdet ska uppföras som suterränghus. För att behålla områdets homogena arkitektoniska karaktär skall jordfärger användas på byggnaders fasader. Infart för alla tomter bestäms med första bygglov, antingen kommer infarterna ske från Boviksvägen i väster eller från öster via gemensamhetsanläggning med tillfart från Boviksvägen. För att hantera dagvattnet från slänten ska diket byggas inom kvartermark mot dess östra gräns.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Alhem i stadsdelen Norrböle öster om Boviksvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 9800 kvm.

Markägarförhållanden

Skellefteå 6:1 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Skellefteå 2030

För att Skellefteå ska möta framtidens utmaningar måste vi växa. Det kvantitativa målet är att bli 80 000 invånare år 2030. Skellefteå kommun har fastställt en vision som lyder: "Skellefteå – en

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

framsynt och jämställd tillväxtkommun, attraktiv att och verka i, med målet att ha 80 000 invånare år 2030". För att nå målet är det viktigt att ge invånarna attraktiva och varierande livs- och upplevelsemiljöer där en koppling till älv, sjö och hav är centrala värden för attraktivitet.

Skellefteå 2030 är det gemensamma utvecklingsarbetet med en strategi för hur vi ska bli fler, och hur vi ska vara en attraktiv plats att bo och verka på. Utvecklingsstrategin fastställdes av kommunfullmäktige i juni år 2015.

Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet framöver. För varje strategiområde har tre mål med insatsområden formulerats som ska följas upp. Det är framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" denna detaljplan kan kopplas till, med målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

- Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

- Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

Översiktsplan

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, antagen 2011-02-22, visas området som en del av värdefull grönstruktur. Det är viktigt att inte försämrat tillgängligheten till grönstrukturen och därför är en passage söder om planområdet bevarad samt att det finns en grön buffert öster och norr om planområdet respektive mot Blockgatan och Slåttervägen. Detaljplanen gör avsteg från översiktsplanen och därför genomförs med utökad planförfarande.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087



Fig 1: FÖP Skelleftedalen

Detaljplan

I gällande detaljplan, fastställt 1965, anges markanvändningen som park eller plantering.

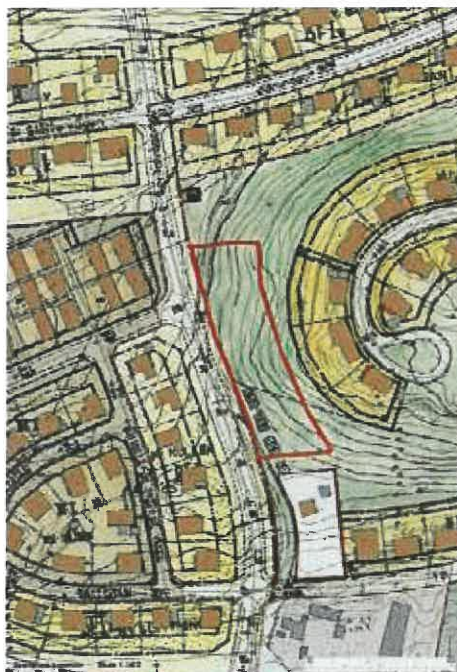


Fig 2: Gällande detaljplan

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Program

Program anses att inte vara nödvändig på grund av att detaljplanen behåller områdets nuvarande homogena karaktär. Planen utförs med utökat planförfarande.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens beslut 2017-05-09 § 160, bygg- och miljönämnden får i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som möjliggör byggnation i enlighet med intentionerna i markanvisning.

Bygg och miljönämndens beslut 2018-04-06 § 83, uppdrag att ta fram en ny detaljplan.

MILJÖKONSEKVENSER

En undersökning av planens miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av 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 16 april– 30 april 2018.

Länsstyrelsen har den 11 april 2018 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt beslut behövs miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av skogsmark beväxt med tall. Området hyser inga kända höga naturvärden men är en del av kommunens grönstrukturplan. Med syfte att behålla funktionen och tillgängligheten till omkringliggande grönområden skapas grönassage på minst 12 m mellan detaljplanen och befintliga hus på Blockvägen samt söder om planområdet på 10 m.

Landskapet i planområdet har sluttning från väst till öst, med varierande marknivåer från ca +34 till +43. Den nya exploateringen ska ske varsamt med hänsyn till terrängen och den naturmiljö som finns.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

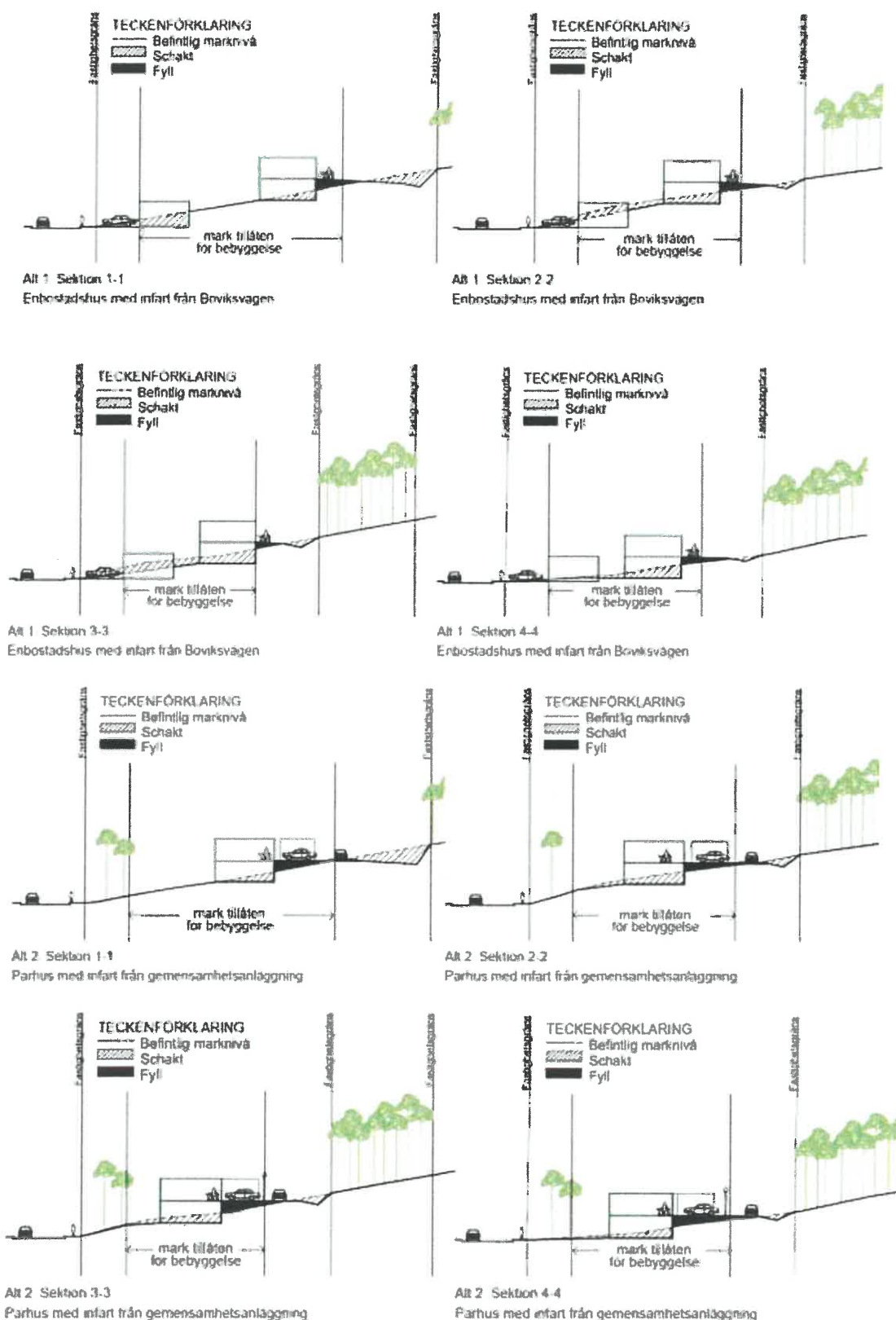


Fig 3: Sektioner (Se placering av sektioner Fig 4)

Bebyggelsen ska anpassas efter markens förutsättningar. Bebyggelse i sluttning får inte innebära onödig schaktning/fyllning eller sprängning och ska grundläggas på sådant sätt att ingrepp i naturen minimeras.

Geotekniska förhållanden

Jordförhållanden inom undersökta området bedöms vara homogen under utförda undersökningspunkter.

Samtliga undersökningspunkter har stoppat mot block eller berg. Förekommande bergnivåer vid släntkrön varierar mellan ca 0,5-1,5 m djup medan bergnivåer vid släntfot varierar mellan ca 1,7- 1,75 m djup under markytan. För ytterligare information se rapporterna "Markteknisk undersökningsrapport" och " PM geoteknik", daterade respektive 2017-12-04 och 2017-12-18 av WSP Sverige AB.

Stabiliteten bedöms vara tillfredställande men bör kontrolleras vid detaljprojektering.

Marken inom området har god bärighet samt deformations egenskaper. Sättningar bedöms vara minimala vid belastning på mark. Sättningsberäkningar bör kontrolleras när byggnads läge samt vilka laster som påförs på marken är kända.

Grundvattenytan enligt utförda korttidsobservationer ligger på ca 0,9 m under befintlig markyta.

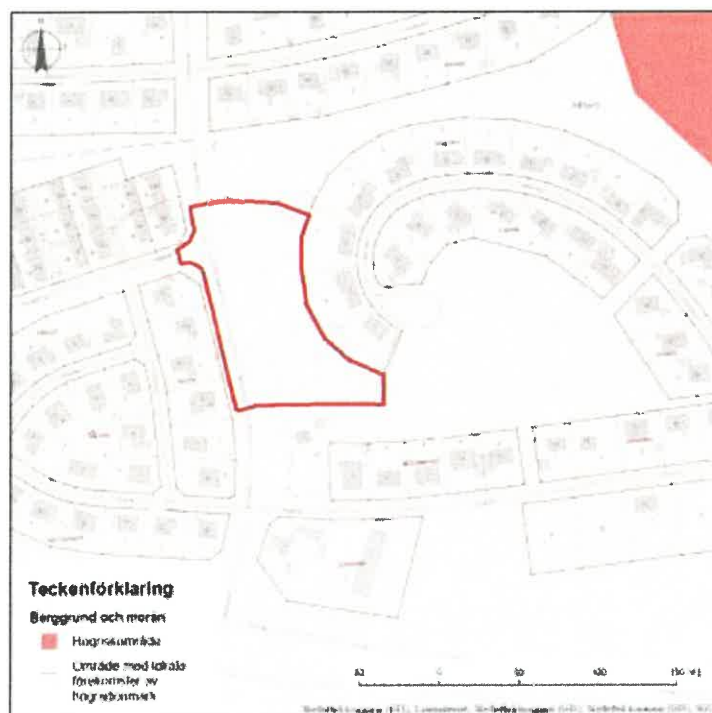
Generellt består marken överst av ca 0,2-1,0 m medelfast till fast lagrad silt eller torrskorpesilt ovan fast lagrad sandig siltmorän vilande på berg.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen känd förorenad mark.

Radon

Planområdet ligger i lågrisk området för radon med lokala förekomster av högradon mark. Markradon undersökningar bör utföras inom planområdet för detaljprojektering och vid förekommande av hög radonnivå måste lösas vid konstruktionen av byggnaderna.



Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns ingen känd risk för skred/ höga vattenstånd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Ekosystemtjänster

En övergripande ekosystemtjänstanalys har genomförts inom ramen för planprocessen. Analysen resulterade i en bruttolista över de ekosystemtjänster som planen bedöms påverka. Genomförandet av planen innebär att tätortsnära skogsmark blir villa/radhusomter. Skogsmarken som berörs är en del av kommunens grönstrukturplan och har alltså vid tidigare tillfälle klassats som värdefull grönstruktur för staden. Även om planområdet berör ett litet område, ca 9800m², kommer ett större område att avskärmats från grönstrukturplanen.

Påverkan på ekosystemtjänsterna bedöms bli liten eftersom den yta som påverkas är begränsad. Störst påverkan blir barriäreffekterna för de innanförliggande området som inte längre får en lika självklar koppling till det större naturområdet (Huvudberget). Genom att skogen tas ner och ersätts med gräsmatta försvinner produktionen av träråvara samt det livsmedel (svamp och bär) som finns i planområdet. Möjligen ersätts dessa av bär och fruktträd i de privata trädgårdarna. När träden tas ner försvinner också deras förmåga att reglera lokalklimatet, området kan komma att upplevas som varmare och torrare när skogen tas bort. Träden bidrar även till att rena luften och vattnet från föroreningar. Genom att dagvattnet hanteras inom planen skapas möjligheten att binda upp och brytas ner föroreningarna innan det når recipienten, Skellefteåälven. I övrigt är det framförallt de kulturella värdena för de närboende som påverkas. Deras område förlora en grönyta som skapat en upplevelse av platsen och möjlighet till rekreation genom att fungera som en grönpassage till Huvudberget och bakomliggande områden.

Ekosystemtjänst grupp	Ekosystemtjänst		Påverkan
Försörjande tjänster	Råvaror	Timmer, massaved	Negativt
	Tillhandahållande av livsmedel	Bär, svamp	Negativt
Reglerande tjänster	Lokalklimat	Trädens reglering, transpiration och skugga	Negativt
	Luftrening	Trädens förmåga att fånga upp föroreningar	
	Vattenrening	Rening och syresättning, fotosyntesen och markens rening	Liten påverkan
Kulturella tjänster	Vardagsrekreation	Möjlighet att vistas på ytan	Liten påverkan
	Estetiska värden	Hur området upplevs	Liten påverkan

Bebyggelseområden

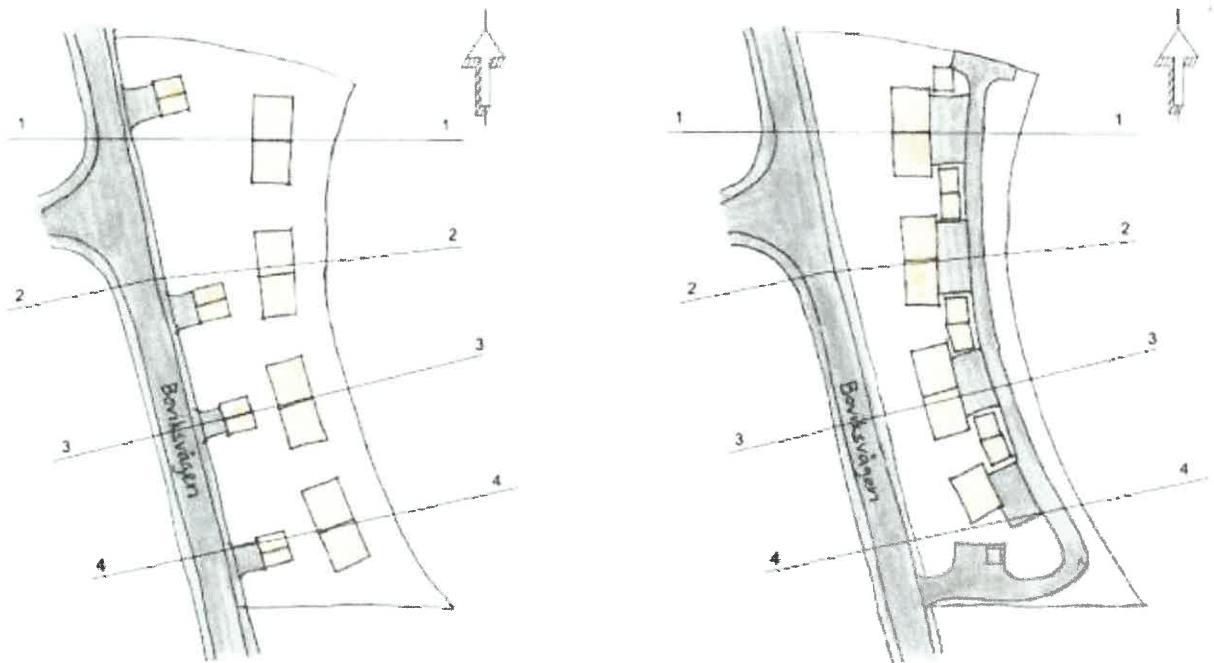
Bostäder

Närområdet består framförallt av villabebyggelse uppförd under slutet av 60- och början av 70-talet. Övervägande bebyggelse består av suterrängvillor väl anpassade till terrängen.

Ny bebyggelse ska följa den befintliga och därför också vara anpassad till terrängen. Alla tomter är sluttningstomter. Anpassning till topografi och omgivande natur är prioriterad. Med anledning av markens karaktär och terrängens lutning föreslås fastigheterna i planområdet uppföras som suterränghus.

Den huvudsakliga användningen av kvartersmark är bostäder.

Planen möjliggör enbostadshus eller parhus. Infart för alla tomter bestäms med första bygglovet, antingen kommer infarterna ske från Boviksvägen i väster eller från öster via gemensamhetsanläggning med tillfart från Boviksvägen.



Alt 1. Infart från Boviksvägen.
Hustyp parhus (på illustrationen) eller enbostadshus.
Sektionernas placering.

Alt 2. Infart från gemensamhetsanläggning.
Hustyp parhus (på illustrationen) eller enbostadshus.
Sektionernas placering.

Fig 4: Alternativa infarter. Sektionernas placering

Avsikten med planbestämmelserna för utformning, utseende med mera är att ge en styrande reglering av gestaltningen för att behålla områdets homogena karaktär.

Byggrätt för olika hustyper:

- Enbostadshus - 250 kvm största tillåtna BYA per fastighet varav komplementbyggnad får vara max 50 kvm. Högsta byggnadshöjden för huvudbyggnad är 5,5 m (beräkningsgrund

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Boviksvägen). Högsta nockhöjden för garage eller komplementbyggnad är 3,5 m. Garage eller komplementbyggnad ska vara fristående.

- Parhus - största tillåtna BYA är 20% av fastighetens yta varav komplementbyggnad får vara max 50 kvm. Högsta byggnadshöjden för huvudbyggnaden är 5,5 m (beräkningsgrund: Boviksvägen). Högsta nockhöjden för garage eller komplementbyggnad är 3,5 m. Garage eller komplementbyggnad ska vara fristående. Två garage eller komplementbyggnader som tillhör olika hushåll får vara ihopbyggda.

Alla angivna höjder räknas från medelmarksnivå (enligt Boverkets föreskrifter), se fig 5.

Infart för alla tomter bestäms med första bygglov, antingen kommer infarterna ske från Boviksvägen i väster, se Alt 1 eller från öster via gemensamhetsanläggning med tillfart från Boviksvägen, se Alt 2.



Fig 5: Mark i förhållande till färdig golv. Medelmarksnivå. Byggnadshöjd.

Marken i förhållande till färdig golv får vara max 0,5 m vid huvudbyggnaders västra fasad (mot Boviksvägen) för att undvika trappor och hög sockel mot Boviksvägen.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag inga verksamheter. Söder om planområdet finns idag ett mindre verksamhetsområde.

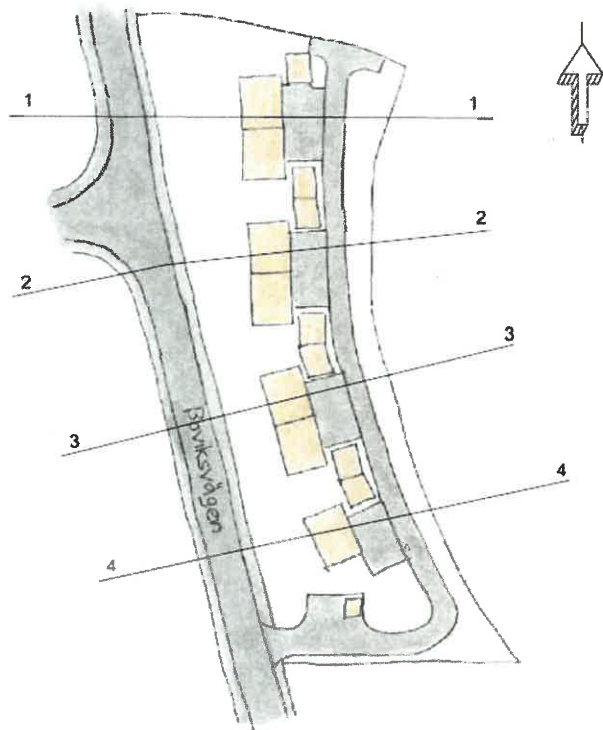
Offentlig och kommersiell service

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.

Tillgänglighet

Nybyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Terrängen är bitvis kuperad och ambitionen är att anpassa bebyggelse efter topografi. Markåtgärder som planar ut terrängen i möjligast mån ska undvikas. Båda alternativen för infart innebär att tillgängligheten i vissa delar av planområdet är försämrade för personer med nedsatt rörelseförmåga.



Alt 2. Infart från gemensamhetsanläggning.

Fig 6: Infart från gemensamhetsanläggning

Om det beslöts att en gemensamhetsanläggning mot kvartersmarkens södra och östra gräns byggs (Alt 2) är det nödvändigt att dess bred och lutning i längsled bestäms med hänsyn till framkomlighet och åtkomlighet för att en räddningsbil kan trafikera infartsvägen, bl.a. att kurvan får 6 meters inner radie och 11 meters ytter radie och att det finns möjlighet för vändplan på slutet av infartsvägen. Normalt sett bör inga gator luta mer än 6 %.

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.

Med anledning av markens karaktär och terrängens lutning föreslås fastigheterna i planområdet uppföras som suterränghus. För att behålla områdets homogena arkitektoniska karaktär skall huvudsakliga kulören på byggnaders fasader vara jordfärger enligt Fig 7.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

	NCS S 5040-Y80R
	NCS S 5040-Y70R
	NCS S 8500-N
	NCS S 8000-N
	NCS S 3502-Y
	NCS S 5020-G30Y
	NCS S 7020-G90Y
	NCS S 6030-Y30R
	NCS S 4050-Y20R
	NCS S 2040-Y20R

Fig 7: Färgpalett för fasader (NCS-koder)

Med anledning av grundvattennivån får endast källarlösa hus uppföras inom området, suterrängvåning bör utföras genom schaktning att anpassas till terrängen. Ingen fyllnad mot Boviksvägen är tillåtet.

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

Boviksvägen är en lokalgata som trafikeras framförallt av boende som har sin målpunkt vid gatan. Planområdet angränsar till Boviksvägen som är en kommunal lokalgata. Trafikflödet längs Boviksvägen bedöms inte förändras i någon större omfattning i och med exploatering av 4-8 nya tomter. Infart till de nya tomterna kommer att ske antingen från Boviksvägen eller genom en gemensam infartsväg med enskilt huvudmannaskap (gemensamhetsanläggning). Gång- och cykelvägar finns i området som är kopplade med gång- och cykelvägar längst E4:n och Torsgatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafiken ligger vid Torsgatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Parkering, utfarter

Parkering ska ske på den egna fastigheten. Utfart ska ske antingen till Boviksvägen eller genom en gemensamhetsanläggning som placeras mot kvartersmarkens södra och östra gräns.

Störningar

Trafikbuller

Planerad ny bebyggelse ger ett begränsat tillskott till biltrafikmängderna på Boviksvägen. Nuvarande biltrafikmängd på aktuell del av Boviksvägen uppgår till ca 500 fordon/dygn.

Svensk författning (SFS 2017:359), Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, anger bestämmelser om riktvärden för trafikbuller och om beräkning av bullervärden. Den innebär kortfattat att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i fråga om lägenheter om högst 35 kvadratmeter.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara orienterade mot en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22.00–06.00.

Den nya bebyggelsen påverkas av vägtrafikbuller främst från Boviksvägen och till mindre del av E4 från norr och Torsgatan från söder. Bullerberäkningar för nuläge 2019 och med trafikuppräknings för år 2030 visar att riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån (medelnivå under dygnet) L_{eq} inte överskrider 50 dBA vid fasad mot Boviksvägen. Däremot överskrids riktvärdet för L_{max} 70 dBA vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden mot Boviksvägen. Beräknat maxvärde uppgår till 76 dBA.

Om L_{max} överskrider 70 dBA vid uteplats vid fasad gäller att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta bedöms klaras för de planerade bostäderna. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger även att ifall den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Även detta bedöms klaras för de planerade bostäderna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Sprinkler

Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommun (samhällsbyggnad, vatten- och avfallsavdelningen) i samband med VA-anmälan. Sprinkleranslutning bedöms från fall till fall. VA-huvudmannen har ingen skyldighet att ansluta en sprinkleranläggning.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Spillvatten

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 enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m., ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås.

Diken ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Dagvattnet som kommer ner från slänten omhändertas med ett dike mot kvartersmarkens östra gräns. Dagvatten från diket styrs mot kommunens mark norr om planområdet, se Fig. 8, och måste vara utrett av och utformat så att inte avvattningsproblem och kvarstående vattensamlingar etc uppstår inom den allmänna naturmarken. Skellefteå kommun, verksamhet Gator & Parker, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagna lösning innan bygglov fastställs för att på detta sätt kunna säkerhetsställa en fungerande lösning. Lösning kräver vidare utredning från Exploatören tillsammans med Gator & Parker.



Fig 8. Dagvattnet från slänten styrs med diket mot området i norr

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Samt ska Exploatören komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen inom fastigheten och för att sörja för att man tar hand om dagvattnet på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin. Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Dränering

Eventuell anslutning av dränering till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten.

Värme

Finns möjlighet för anslutning till fjärrvärme (närmaste fjärrvärmeanslutning ligger väster om Boviksvägen) samt kan användas enskilda lösningar för uppvärmning.

EI

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. I anvisningarna för ny- och ombyggnad av avfallsutrymmen är det viktigt att beakta sopbilens krav på vändradie.

Skellefteå kommun, verksamhet avfall, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagen lösning innan bygglov fastställs för att på detta sätt kunna säkerhetsställa tillgänglighet samt arbetsmiljö för renhållningen. Hanteringen kräver vidare utredning från Exploatören tillsammans med Avfall.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: oktober 2018

Granskning: januari 2019

Antagande: maj 2019

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

Kommunen bekostar och ansvarar för utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet.

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.

Fastighetsägare bekostar och ansvarar för dagvattensystemet bl.a. skötsel av diket och eventuell enskild väg inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtalet är tecknat.

Planavtal

Planavtal tecknat 2018-10-01.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Eventuell väg för infarter och avfallshantering inom kvartersmark till nya byggnader bl.a. dagvattendiken skall utföras som gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Skellefteå kommun.

Skellefteå kommun ansvarar för och bekostar anläggandet och framdragning av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar dagvattenlösningen inom kvartersmark bl.a. eventuell lokalväg (gemensamhetsanläggning).

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen eller ersättning kommer att utgå.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-2087

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

För planområdet har geotekniska undersökningar gjorts av WSP Sverige AB. Detta för att kunna bedöma i detaljplanens skede de geotekniska förhållandena samt ge svar på markens byggbarhet och översiktliga grundläggningsförhållanden. För ytterligare information se rapporterna "Markteknisk undersökningsrapport" och "PM geoteknik", daterade respektive 2017-12-04 och 2017-12-18 av WSP Sverige AB.

Ytterligare geotekniska undersökningar bl.a. stabilitetsberäkningar behövs att tas fram av sökande i bygglovskedet för att säkerställa att god grundläggning kan göras och det inte orsakas skador till de närboende. Det är inte lämpligt att anlägga källare med hänsyn till grundvattennivåerna.

SAMRÅD

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

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 runt området vilket gör att det även i fortsättningen går att nå stigar i naturmiljön. Även om planförslaget innebär att stadsnära skog tas i anspråk för bebyggelse kommer sammanhängande stråk runt om bebyggelsen att behållas så att skogen fortfarande ska vara lättgänglig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit.

BILAGOR

Bilaga 1 - Markteknisk undersökningsrapport 2017-12-04 (WSP Sverige AB)

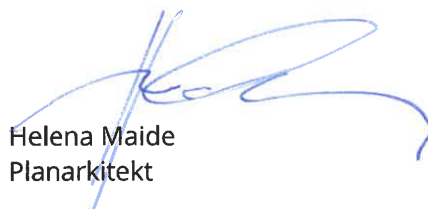
Bilaga 2 - PM geoteknik 2017-12-18 (WSP Sverige AB)

Bilaga 3 – Dagvattenutredning 2018-07-04 rev 2018-09-19.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Helena Maide
Planarkitekt