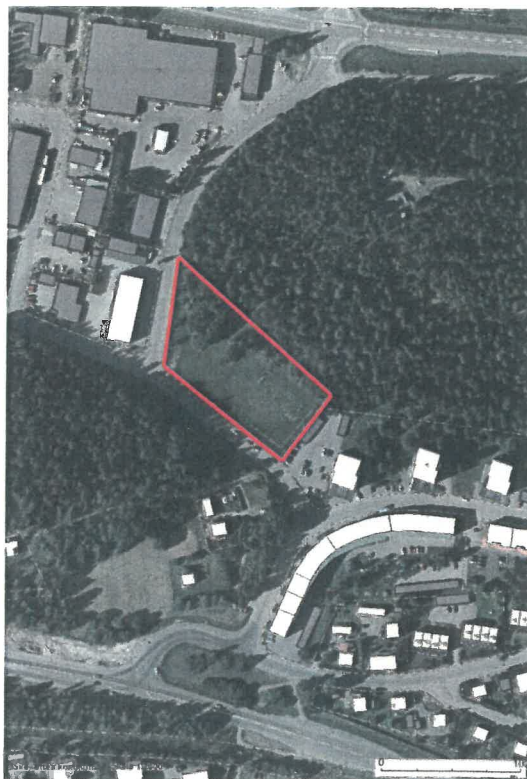


PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Getberget, Skellefteå 6:1

inom stadsdelen Norrböle
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

Detaljplan för del av Skellefteå 6:1, vid Getberget inom stadsdelen Norrböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, juni 2017

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

Bilaga: Buller utredning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i två respektive fyra våningar.

PLANDATA

Läge

Området som ingår i planen är beläget på den södra sidan av Getberget, i korsningen mellan Mullbergsvägen och Getbergsvägen inom stadsdelen Norrböle

Areal

Ca 9000 m²

Markägarförhållanden

Skellefteå kommun äger marken inom det planerade planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I fördjupad översiktsplan Skellefteå kommun antagen 11 februari 2011 anges området som ett viktigt grönområde där kontakten mellan Mullberget och Getberget har potential och ett nytt stråk kan etableras. Det gröna stråket mellan de två bergen skall helst inte brytas av genom bebyggelse utan utvecklas.

Förtätningen bör ske på ett varsamt sätt. Det viktigt att det gröna stråket inte bryts genom bebyggelsen utan att det bevaras i gestaltningen och i möjligaste mån förstärks. Det finns en vilja

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

att genom vidare planering ersätta den gröna spontanyta som nu tas i anspråk för bebyggelse på östra sidan av Getberget, och att i samband med planeringen tillgängliggöra och de gröna ytorna genom nya stråk och kopplingar. Stigarna bör i enlighet med den fördjupade översiktsplanen utvecklas till att bli en funktionell passage och t ex skapa nya grillplatser.

Detaljplan

Detaljplan för kvarteren Lejongapet, Astern m fl. 23 november 1962, A1- 120

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 12-01-2015 beslutat att godkänna ett markanvisningsavtal för markområdet Skellefteå 6:1 till Bo Klok Housing AB för byggandet av ca 30 lägenheter i minst två våningar.

Bygg- och miljönämnden fick i uppdrag att upprätta ny detaljplan som möjliggör exploateringen enligt intentionerna i markanvisningsavtalet.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning 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 22-12- 2015- 11-01 2016.

Länsstyrelsen har den 10 12 2015 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till största del en gräsbevuxen plan yta med söderlutning från berget som ligger t norra kanten. I randen av marken inom planområdet finns en karg tallskog 150-180 år. Rik på lövinslag. I den västra delen finns en fin dunge med lövträd som bör bevaras.

Det finns i dagsläget ett Naturvårdprogram som inbegriper området och det har gjorts en lokal inventering. Naturnära skogar i Skellefteå stad, del 1

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartkartan från 2009 består marken mestadels silt och morän. I samband med exploatering ska en geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod. Idag används marken för fritid och spontanidrott.

Förorenad mark

Det finns ingen stor risk att marken är förorenad.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

Radon

Planområdet klassas som normalriskområde, d v s marken består i huvudsak av moränmark med inslag av silt. Inga extra åtgärder bedöms nödvändiga vid byggnation.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i randen mellan bebyggelsen på Getbergets södra sida som består av sex stycken punkthus som ligger utmed Mullbergsvägen och industriområdet som avgränsas av Torsgatan, Norvalla idrottsområde, Boviksvägen och Mullbergsvägen.

På andra sidan Mullbergsvägen, på södra sidan om Mullberget ligger ett antal villor.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

I industri- och verksamhetsområdet alldeles i närheten väster om planområdet finns en mängd arbetsplatser inom olika områden. Området för planen ligger ca 10 minuters promenad från det centrala Skellefteå.

Offentlig service

I närområdet i stadsdelen Alhem finns en nybyggd förskola, vidare planeras ett nybygge för skola som skall ersätta Getbergsskolan inom kvarteret Nyponet. Hela Norvalla idrottsområde ligger inom 500 meter och i anslutning till det badhuset Eddahallen med bollhall.

Kommersiell service

Det finns en mataffär på Moröhöjden, ca 1 km bort, och längs med Torsgatan finns en bensinstation med lite livsmedel, ca 800 meter från planområdet. Skellefteå centrum ligger på gångavstånd, ca 10-15 minuter till fots.

Tillgänglighet

Planområdets topografi möjliggör för god tillgänglighet till bostadshusen på angöring kommer att ske ifrån ny lokalgata med parkering från kortsidan av tomten där parkeringsytor kan förläggas.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nuvarande bebyggelsen i närområdet kan beskrivas att följa olika karaktär, det finns; industri, idrotts- och nöjesanläggning, punkthus och småskalig bebyggelse.

Den kommande bebyggelsen inom planområdet innebär ett fint inslag med tvåvåningshus mot gatan och fyra våningar längre in mot berget. På så sätt följer bebyggelsen topografin och skalan blir mänsklig i gaturummet. Växlighet mellan huskroppar och friytor för de boende kommer att ge en inbjudande karaktär. Dessutom skapa trädplanteringar och grönska mellan gångbana och husen kommer ytterligare förstärka gestaltningen i gaturummet.

Längre österut längs med Mullbergsvägen ligger 6 stycken högre punkthus i anslutning till Getberget i 50-talsstil.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

Friytor

Lek och rekreation

I samband med att skolan flyttas och byggs på kvarteret Nyponet så kommer man att ersätta den gröna spontan- idrottsplats som nu tas i anspråk uppe vid skolan mot Getberget på den östra sidan.

Naturmiljö

Området inom plan ligger i direkt anslutning till ett rikt och varierat stadsnära naturområde, Getberget och rakt över vägen ligger ytterligare en sparad skogshöjd med stora naturvärden, Mullberget. Båda bergen är rikt genomkorsade med stigar och det finns utsiktsplatser och grillplatser för allmän användning.

Närheten till Industriområde

Inom industriområdet nordväst om planområdet har det konstaterats föroreningar eller misstänkta förekomma vid ett antal pågående och nedlagda verksamheter.

Verksamheterna närmast planområdet med avstånd 100- 250 meter utgörs av olika typer av verkstadsindustrier, verksamhet med tillstånd för plasttillverkning samt skothantering. Risker avseende att de skulle medföra föroreningar bedöms som måttliga. Risker för att planområdet är förorenat bedöms som liten utifrån de verksamheter som förekommer/ har förekommit inom industriområdet, spridningsområdet och avstånd.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Stadsdelen har tydliga tillfarter genom dels Torsgatan i norr men också väg 372 passerar stadsdelen.

Cykeltrafiken har inga egna stråk just förbi området för planen, men i det större grepp som planeras i Getbergets närhet kommer det att finnas med som en viktig strategi för att på ett säkert sätt separera trafikslagen i framtiden.

Kollektivtrafik

Området är försörjt med kollektivtrafik genom flera busslinjer som dels stannar längs med Torsgatan i norr, ca 500 meter och vi Skelleftehamnsleden, ca 500 meter.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering kommer att anordnas i ena delen av planområdet, inga utfarter kommer att ske mot Mullbergsvägen. Utfart kommer att ske på planerad ny väg som anknyter Mullbergsvägen strax väster om Punkthusen.

Störningar

Mullbergsvägen är att betrakta som en relativt lugn gata som i huvudsak försörjer bostäder och det småskaliga verksamhetsområdet i nära anknytning. En beräkning av trafiken är gjord, baserad på mängder 2014 och med en uppräknad till dagens datum. Med en beräknad mängd 1000 fordon

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

per dygn varav tung trafik utgör 3 % når man ett värde på 53 dBA. Dock är det lite oklart vad den fortsatt utvecklingen för området i stort kommer att innebära för framtida trafikmängder, då främst på Mullbergsvägen.

Boviksvägen har en trafikmängd på cirka 2000 fordon/vardagsmedeldygn och Mullbergsvägen har en trafikmängd på ca 1000 fordon/vardagsmedeldygn. Planbeskrivningen kompletteras med bullerberäkning för att visa hur bullersituationen för de planerade bostäderna ser ut idag och en prognos för den framtida trafik som kan ha betydelse för bullersituationen. Om det behövs ska plankartan kompletteras med relevanta störningsbestämmelser.

Buller bör inte överskrida vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafikföljande; För bostäder upp till 35 kvm 65 dBA. För bostäder större än 35 kvm är riktvärdet 60 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten.

För området gäller det för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användandet av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning ”ABVA”

Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

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

Renvatten

Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande.

Spillvatten

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvattnet som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt boverkets byggregler.

Brandvatten

I planområdets närhet finns tre brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund och brandpost vid enskilt uttag. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske. Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommun (samhällsbyggnad, vatten- och avfallshanteringen) i samband med VA-anmälan. Sprinkleranslutning bedöms från fall till fall. Va- huvudmannen har ingen skyldighet att ansluta en sprinkleranläggning.

Dagvatten

Dagvatten skall enligt kommunens dagvattenspolicy i första hand omhändertas lokalt. Gröna ytor nyttjas till LOD(lokalt omhändertagande av dagvatten) och för en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m. ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

Exploatören ska komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen inom fastigheten och ansvarar för att säkerställa att dagvattnet tas om hand inom den egna fastigheten eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin.

Eventuell anslutning av dagvattnet ska ske till nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

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

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

Värme

Fjärrvärme finns att tillgå i närområdet.

EI

Planområdet ska anslutas till befintligt nät i närområdet.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen, vilket bland annat innebär att farligt avfall, förpackningar och matavfall ska sorteras ut från övrigt restavfall. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Exploatören ska komma in med förslag på lösning av avfallsfrågan för diskussion med Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat planförfarande i enlighet med ändringar tillkomna i PBL 2015.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2017

Granskning: 2:a kvartalet 2017

Antagande: 3:a kvartalet 2017

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 kvartersmark och allmän platsmark inom detaljplanen till dess att överlåtelse sker i enlighet med avtal.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

Enskilda fastighetsägare är ansvariga för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten enligt lagstiftning, planer och kommunens dagsvattenpolicy. Vid förändringar ska de rådande förhållandena beaktas.

Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunledningskontoret har den 12 januari 2015 godkänt markanvisning för Bo klok Housing AB.

Planavtal

Skellefteå kommun bekostar framtagandet av detaljplan samt erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

När planen vinner laga kraft ska en fastighetsbildning ske i enlighet med planens intentioner.

Upphävande av fastighetsplan

I samband med att planen vinner laga kraft upphävs de tidigare fastighetsbildningarna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar framtagandet av detaljplan samt erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tyréns har gjort ett projekteringsunderlag för geoteknik för ”Boklok Getberget, Skellefteå” 2015. Underlaget innehåller dels en jordartbeskrivning och beskrivning av grundvattennivåer men också rekommenderad grundläggning. Som egen del i denna undersökning hör en markradonmätning, Rapport 5289, 2015 är gjord av Tyréns AB vilken visar att marken klassas som lågradonmark.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen innebär ändrad användning för ett område som idag används som spontan idrottsplats och det innebär att bebyggelsen förtätas på sydsidan av Getberget. Viktigt är att förtätningen görs med försiktighet och med bibehållet fokus att inte störa den orörda natur som ligger bakom området på Getberget och att man synliggör möjligheten att bibehålla och stärka den koppling som finns mellan Mullberget och Getberget. Viss del av grönskan ersätts med bebyggd miljö men det kan samtidigt ge en möjlighet att tillgängliggöra den fina naturmiljö som finns i och med nya stigar, grillplatser mm.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-1169

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret deltagit.

REVIDERING

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Therese Kreisel
Planarkitekt