

ÄLVSBYNS KOMMUNS

PLANVISION

TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR VISTRÄSK



Samhällsbyggnadsenheten

2021-03-19



ÄLVSBYN
norrbottens pärla

INLEDNING

En detaljplan har upprättats i syfte att möjliggöra bostäder och utveckling av handel och tjänster i Visträsk. Detaljplanen reglerar till stor del befintlig bebyggelse till befintlig användning med regleringar som bedöms likvärdiga med vad som regleras idag. Där detaljplanen reglerar befintlig bebyggelse som inte överensstämmer med gällande planer är den dock samstämmig med verkligheten och bedömning har således redan gjorts att den bebyggelse och verksamhet som uppförts ska tillåtas. Då en detaljplan från 1955 gäller över stora delar av samhället som till stor del reglerar bostäder så har en del avsteg gjorts och industrier och handel tillåts där bostäder är planerade och i några fall vice versa. Detta fungerar i många fall smärtfritt men medför trots allt att planmässigt utgångsläge saknas vid bygglovsansökningar. Detaljplanen reglerar därför i mångt och mycket befintliga fastigheter med samma användning som tidigare men i några fall ändrad användning.

Detaljplanen reglerar delvis kommunal mark men till större delen privat mark. Kommunens ambition är också att det privata näringslivet i första hand ska genomföra de möjligheter som tillskapas. Utöver detta reglerar detaljplanen tre nya områden som idag inte är detaljplanelagda. Ett nytt villakvarter i byns nordvästra utkant, ett nytt i byns sydvästra utkant, ett bostadsområde längst i söder samt ett en utveckling av befintligt flerbostadshusområde på åsen.

CENTRUM

De centrala delarna av byn tillåter en differentierad användning och ett byggnadssätt som skapar möjlighet för en blandad kärna av småstadskaraktär. De blandade användningarna som "centrum" medför som handel, kontor mm. tillsammans med bostäder möjliggör möten mellan sinsemellan olika yrkesgrupper och människor. På Köpmangatans södra sida tillåts byggrätt 1,5 meter från fastighetsgräns mot gata och för vissa fastigheter tillåts även hus kopplade i fastighetsgräns. På den norra sidan medges även här hus kopplade i fastighetsgräns men med en byggrätt 6 meter från gata. Detta möjliggör uteplatser, annonsering med mera inom fastighet på gatans "solsida" där folk hellre vistas än på skuggsidan. Fastigheten med byagård tillåter centrumverksamhet. Då fastigheten ägs av en ekonomisk förening bestående av boende i byn möjliggörs att aktiviteter, hobbyutövningar och kulturövningar kan utövas i centralt läge och att centrumkärnan därför kan utgöra en stimulerande miljö även efter att handeln stängt för dagen.

För att möjliggöra för mer än bara en "Storgata" med handel tillåts centrumverksamhet även efter korsningen Sörvägen/Köpmangatan både inom gården Lövhuddan längs Sörvägen men även nedför backen mot gamla brandstation. Det skapar liv i ett gaturum där något mer händer bakom kröken. Samtliga fastigheter som tillåter centrumverksamhet ligger längs genomfartsgatorna Köpmangatan och Sörvägen så att bostadsgator ej ska behöva trafikeras för att nå sådana målpunkter.

CENTRUM



En torgbildning tillskapas centralt i söderläge med möjlighet att rama in torget med bebyggelse. En upprustning av det befintliga gamla magasinet med restaurangverksamhet eller kanske en ny byggnad med handel och verksamhet i botten och bostäder upptill?

Längs Köpmangatan vid byns centrumkärna tillåts bebyggelse nära gatan och kopplade hus som skapar en småstadskaraktär.



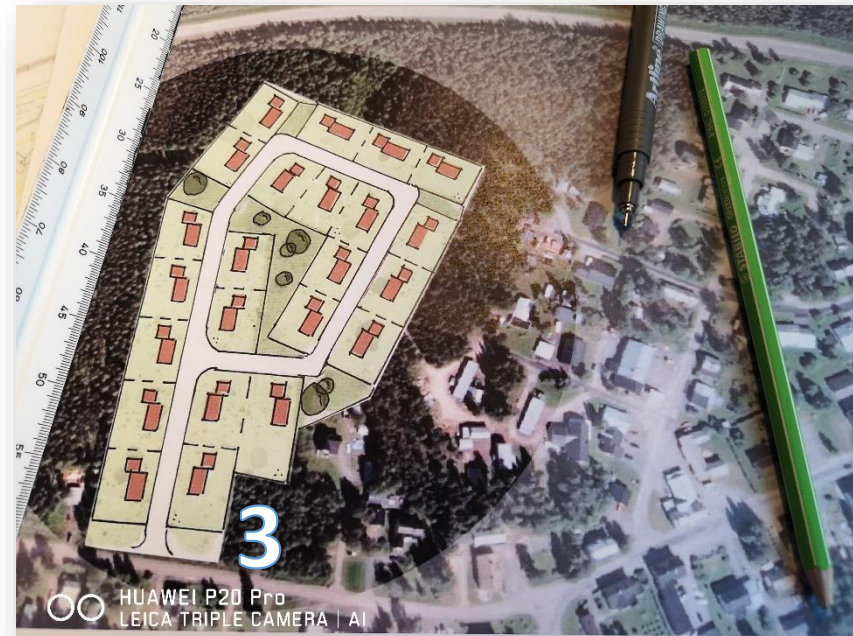
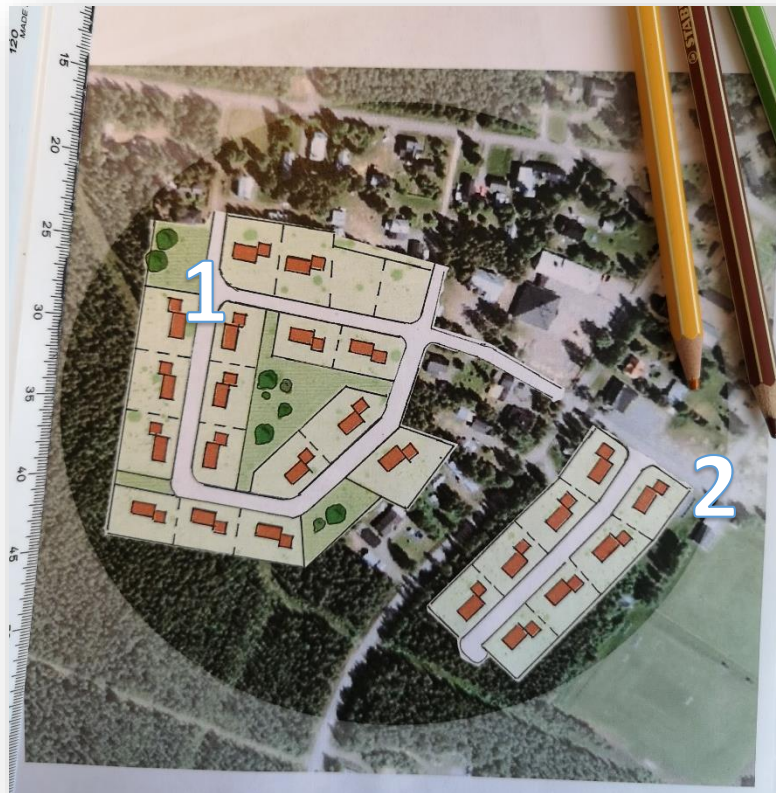
VILLABEBYGGELSE

Visträsk fortsätter att till stor del bestå av villabebyggelse. De småbostadsfastigheter som finns i byn regleras i detaljplanen med regleringar som bedöms likvärdiga med gällande detaljplan. Vissa fastigheter som idag är bebyggda med villor har egentligen annan användning i gällande plan. Dessa föreslås i detaljplanen som bostäder. Upp till tre nya villakvarter föreslås. Ett område knyter ihop Bergrensvägen mellan Köpmangatan och Sörvägen på ett sätt som föreslogs i detaljplanen från 1955 men som aldrig genomförts. Den gamla detaljplanen avslutas med en väg som hastigt avslutas. Kanske var tanken att här lämna möjlighet för nya kvarter. Här föreslås en "hästsko" angöra Bergrensvägen vid den gata som nämns ovan. Kvarteret rymmer cirka 18 tomter varav cirka 15 tillskapade som via gång och cykelväg även går att nå från Köpmangatan. Området ges även möjlighet att anslutas via en ny angöring från Sörvägen. Denna syftar till att om trafik förbi skolan blir till ett problem så kan denna befintliga angöring omvandlas till gång och cykelväg i stället.

Ett tredje område har planerats i sann 1970-talsanda. Ett satellitområde med upp till 23 tomter, utformat med säckgata som angörs från Köpmangatans norra sida och med souterränkläge mot väst för vissa fastigheter som pricken över i:et. Här lämnas ett släpp för att från kvarteret ta sig till fots upp till strövområdet uppe vid Tallstigen.

Ett område tillskapas väster om byns fotbollsplaner. Området planeras med möjlighet för flerbostadshus i 5 våningar. Området kommer att ingå i den kommunala fastigheten Vistheden 1:108. Då kommunen styr användningen är avsikten att området i första hand ska sparas för att kunna erbjudas till extern part för att bebyggas med flerbostadshus. Om behovet av detta inte skulle finnas så kan detta område även utformas med 8 villatomter och angöras med en stickgata från Bergrensvägen som avslutas med en "snoplats".

VILLABEBYGGELSE



1. I det västra kvarteret föreslås upp till arton villatomter där ett par tomter såväl som del av gatan redan ingår i Visträsk gamla detaljplan. Innerslingan är inte detaljplanerad med parkmark utan illustrationen visar endast hur området skulle kunna utformas.

2. Det östra området ligger mellan byns fotbollsplaner och Sörvägen och kan utgöra åtta villatomter. Gatan angörs från Berggrensvägen och avses inte utgöra genomfartsgata utan bara angöra området och avslutas med en "snoplats" som kan nyttjas för snöupplag vintertid.

3. I byns norra del föreslås upp till tjugotre villatomter. Gatan angörs mot Köpmangatan och blir till utformning av en säckgata. I kvarterets östra del är souterränghus lämpade som en anpassning till topografin. Innerslingan är inte detaljplanerad med parkmark utan illustrationen visar endast hur området skulle kunna utformas.

FLERBOSTADSHUSOMRÅDEN

I byns centrum ges möjligheten till flerbostadshus längs Köpmangatan med möjlighet att bedriva handel. I byns östra del finns idag ett område med flerbostadshus som tidigare utgjort pensionärshem. Området föreslås kunna bebyggas upp till 3 våningar i stället med dagens 2 våningar. Här finns redan idag utrymme att uppföra ytterligare ett hus men ett markområde längst i nordost reserveras enbart för komplementbyggnader med hänsyn till den angränsande villan.

På åsen i byns nordvästra del tillåts flerbostadshus. Här finns idag ett flerbostadshus och i anslutning till detta skapas ett område som tillåter 3 till 5 våningar beroende på placering. Ett punkthus i 5 våningar högst upp på åsen skulle torna upp sin koncentrerade volym, synlig från alla håll och bilda ett landmärke för byn. Byggrätten för detta medges här cirka 40 meter från närmsta villabebyggelse vilket kan bedömas som nära men det har sin motsvarighet exempelvis i Älvsbyns centralort. Samtidigt lämnas en stor del av höjden oplanerad. Då marken är privat avses den ej planeras som parkmark men om området fortsatt får stå obebyggt utgör området ett trivsamt strövområde. För att byggrätten här uppe ska kunna nyttjas till fullo krävs dock i princip att befintlig bebyggelse inom Vistheden 1:224 rivs.

Området i byn längst i söder har möjlighet att utformas som ett villakvarter men även som flerbostadshusområde. Detta bör vara områdets primära användning för att kunna hysa så många bostäder som möjligt. Om det över tid inte finns något intresse för detta bör en avvägning göras huruvida området bör utformas som ett villakvarter i stället. Området skulle bilda ett eget kvarter med närhet till Visträsk idrottsanläggning och den stora kommunala parkeringen i närheten skulle kunna nyttjas som besöksparkering.

FLERBOSTADSHUSOMRÅDEN



Illustrationen visar området i söder utformat med så kallade "tjockhus". Lamellhus 16 x 40 meter. Andra typer av flerbostadshus är också möjliga.



På åsen inom samhället finns idag ett flerbostadshus. Här tillåts, beroende på placering, tre till fem våningar. Illustrationen visar siluetten av ett punkthus cirka 20 x 20 meter i fem våningar sett från "Mejeriet".

ÖVRIGT

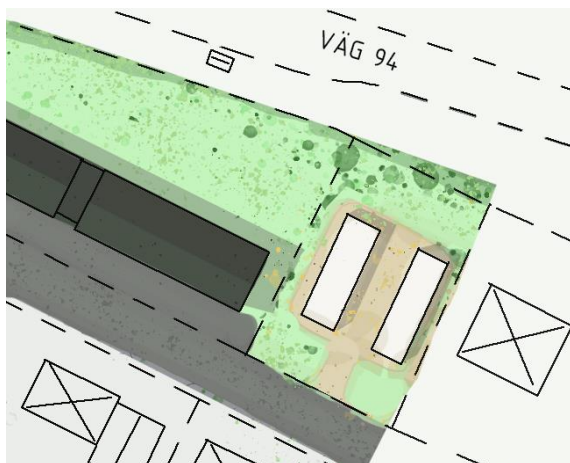
I byn tillåts även verksamhet av småindustrikaraktär. De fastigheter som idag har användning av sådan art och som används på ett sådant sätt ges fortsatt möjlighet för detta. Användningen verksamhet i stället för industri innebär generellt att verksamhet av mindre störande art kan bedrivas.

Fastigheten längst i nordost i byn har läge mot väg 94 där cirka 1600 fordon passerar per dygn. Fastighetens storlek med angöring från två gator i byn och i direkt anslutning till en trivsamt park gör att fastigheten kan beskrivas som ett skyltfönster med stor möjlighet att locka bilburna turister, pendlare med flera och möjlighet ges därför att bedriva centrumverksamhet här.

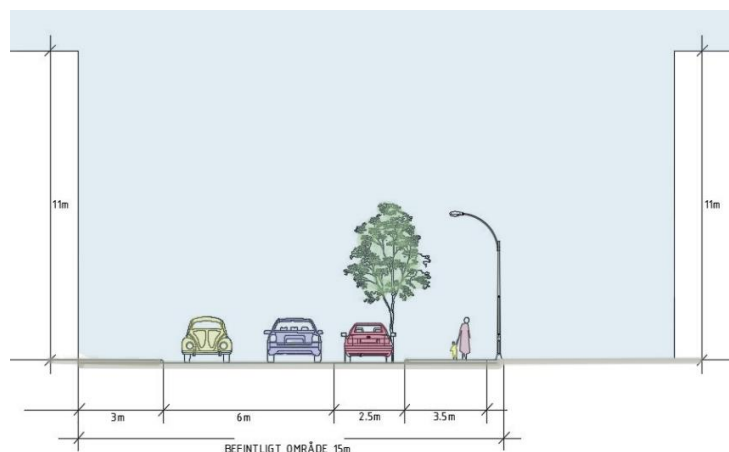
Fastigheten Vistheden 1:181 är en obebyggd fastighet som angränsar mot kedjehus som utgör hyresrätter. Då tomten ligger nära väg 94 och ännu inte bebyggt anser Älvsbyns kommun att nybyggnation av bostäder bör undvikas. Fastigheten föreslås i detaljplanen endast tillåta komplementbyggnad. Förslagsvis carport till kedjehuset. En mindre lekpark skulle även kunna inrymmas inom området.

Den gamla detaljplanen från 1955 har medfört att Visträsk är mycket effektivt planerat och har få grönområden. Några insprängda grönområden i byn finns egentligen inte utan parken inom Vistheden 1:56 mot väg 94 är Visträsk enda park. Detta är dock alltigenom inte positivt då transformatorstationer, tryckstegringsstationer och snö från gator ofta måste ta privat mark i anspråk. Den nya detaljplanen medger inte heller några större parkområden men inom de nya villakvarteren finns en del gröna släpp planerade och flerbostadshusområdet vid fotbollsplanen angränsar mot grönområde.

En detaljplan utbyggd helt efter planförslaget skulle medföra ökad trafik i byn. De nya delarna är utspridda så att trafiken bedöms kunna spridas ut någorlunda jämnt. Skulle det inrättas handel och verksamheter i den utsträckning som planförslaget medger bedöms en ökning efter Köpmangatan oundviklig. Detta är dock en gata med goda möjligheter att omforma gatan så konsekvenserna för oskyddade trafikanter reduceras. Som jämförelse är gatuområdet 1 meter bredare än gatuområdet för Storgatan i Älvsbyns tätort. Gatan har till största delen Trafikverket som huvudman varför kommunen inte har rådighet över åtgärder. Barnfamiljer bedöms framför allt kunna tillkomma i villaområdena. De nya villakvarteren som tillskapas ligger relativt nära skolan och har nära anslutningar till skolområdet för att i den mån det går underlätta för barn att ta sig till skolan.



Fastigheten Vistheden 1:181 föreslås utgöra plats för komplementbyggnader för kedjehusen invid. Carport och/eller gemensam tvättstuga skulle kunna uppföras här.



Gatuområdet längs Köpmangatan är 15 meter brett och skulle utöver två körfält kunna inrymma längsgående parkering på ena sidan och trottoar på bägge sidor. Planförslaget medför inte att gatan kommer att utföras enligt förslaget men visar ett möjligt sätt att omforma den om det skulle krävas.

SAMMANFATTNING

Två områden för flerfamiljshus, en centrumkärna med differentierad användning och med modest byggnadshöjd är ett steg bort från den ABC-planering som så ofta inom planeringssammanhang förkastas men alltjämt är den förhärskande planering då småindustriområden i centrala lägen ständigt får ge plats åt bostäder och koncentreras till stora industriområden. Här ges fortsatt möjlighet för exempelvis verkstäder att bedrivas inom relativt små fastigheter vilket inte medger alltför omfattande verksamheter. Planeringen med såväl kedjehus, villor och flerbostadshus ger möjlighet för människor i alla åldrar och olika skeden i livet att bo i byn vilket bör medföra ett tryck på skola, idrottsanläggning, eventuella seniorboende med mera sprids ut utan extrema toppar och dalar.

Detaljplaneförslaget bedöms sammantaget ge förutsättningar för en attraktiv och stimulerande by.