

Detaljplan för del av Solbackens industriområde Handelsområde Norr inom stadsdelen Centralorten, Skellefteå kommun, Västerbottens län
Upprättad i juni 2003 reviderad oktober 2003 av bygg- och miljökontoret, plan- och byggavdelning.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

Detaljplan

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillåta all slags handel och industri inom det aktuella planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger öster om E4 norr om Morö Backe.

Areal

Hela planområdet omfattar ca 33 ha.

Markägförhållanden

Inom planområdet äger kommunen all mark, förutom Firman 1 som är privatägd och Kunden 1 som är upplåten med tomträtt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För området finns en fördjupad översiktsplan upprättad 1990-02-16. Den anger handel (ej dagligvaror) och industriområde.

Detaljplan

Gällande detaljplan finns för området antagen 1990-01-30. Detaljplanen anger för planområdet industri och handel med en precisering om undantag för dagligvaruhandel. Ingen miljöstörande verksamhet får förekomma i de södra industrikvarteren. Detta med hänsyn till de närliggande bostadskvarteren på Morö Backe.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2003-04-01 gett byggnadsnämnden i uppdrag att vid upprättandet av detaljplan för södra delen av Solbacken, planera för ett handelsområde som tillåter all slags handel.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**Mark och vegetation

Planområdet består av skogsmark som delvis är bebyggd. Marken är relativt plan och består till största delen av morän. Vegetationen är i huvudsak barrskog med tall och gran samt inslag av lövträd (främst björk).

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden är redovisade i en rapport från 1988-06-30 för Solbackens industriområde. Enligt den rapporten består marken till största delen av morän. I huvudsak kan området betraktas som mycket god byggnadsmark.

Innan grundläggningsmetod bestäms bör en geoteknisk undersökning göras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

BebyggelseområdenBebyggelse/Arbetsplatser

Planområdet är detaljplanerat för industri och handel med en precisering i planbestämmelsen som utgör undantag för dagligvaruhandel.

Idag är endast Firman 1 och Kunden 1 bebyggd.

I förslaget till ny detaljplan utökas planbestämmelsen med att tillåta all slags handel inom det aktuella planområdet. Även industri skall tillåtas inom området, dock inte störande.

Offentlig och kommersiell service

Vid Morö Backe centrum och Moröhöjden (ca 1,5 km respektive ca 2,2 km från planområdet) finns bank, post och butiker m m.

Tillgänglighet

Bebyggelsen skall utformas efter förekommande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur, gestaltning

Området ligger i den norra entrén till staden och annonseras mot E4, varför gestaltning och utformning av området är en viktig aspekt. Byggnader och stråk utformas utifrån detta med omsorg i fasader och platser så att en arkitektonisk harmonisk helhet skapas. Området skall ha en egen identitet som ger karaktär åt området. Vegetation skall ingå i utformningen och gestaltandet av området. Området har idag en färdig infrastruktur som är given med kvarter delvis bebyggda och färdiga gator. För att motverka stora, samlade gallerior och inriktning mot shopping byggs området i huvudsak upp av friliggande byggnadskroppar.

FriytorNaturmiljö

Ett naturmarksområde ca 200 meter brett ligger mellan bostadsbebyggelsen och industriområdet. I detta område ingår även ett kraftledningsstråk. Ingen förändring föreslås för detta, förutom att kraftledningsstråket flyttas norr ut från bostäderna i Morö Backe (enligt förslaget till fördjupad översiktsplan för "ett område söder om Degermyran 2003-03-11).

Gator och trafikKollektivtrafik

Busshållplatser finns vid E4 ca 100 meter från planområdet, samt även vid Östra leden som ligger ca 700 meter från planområdet. Busshållplatser bör anläggas inom området för gemensamhetsanläggning och befintlig gatumark för att ge av ökad tillgänglighet för de som ej har tillgång till bil.

Parkering, utfarter, varumottagning

Infrastruktur för inlastning anläggs skild från den publika sidan. Parkering och varutransporter sker på kvartersmark. Bilparkering bör anläggas så att ett samutnyttjat parkeringssystem kan skapas med korta gångavstånd och miljömässig utformning. Bilen skall inte behöva flyttas vid besök i flera butiker inom handelsområdet. Antalet parkeringsplatser som erfordras är 50 bilplatser/1000m² BTA för handel. Parkeringsnorm för andra verksamheter prövas i samband med bygglov.

Det skall även finnas möjlighet till utökning av antalet parkeringsplatser om behov uppstår. Ytor för gång- och cykeltrafik, cykelparkering, angöring, bilparkering etc skall utformas attraktivt och trafiksäkert, gärna avgränsas med olika markbeläggningar och vegetationsarrangemang.

Gator

Inom planområdet finns redan ett utbyggt gatunät. Varugatans östra och södra del har förts över till kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Utformning av gatan och gaturummet skall ske i samråd med kommunens berörda förvaltningar.

Gång- och cykeltrafik

Huvudstråk för gång- och cykelvägar finns utbyggda inom planområdet och förbinder industriområdet med Morö Backe m fl.

Störningar

I planen föreslås att ingen miljöstörande verksamhet får förekomma i det aktuella planområdet. Detta med hänsyn till risken för omgivningspåverkan på närliggande bostadskvarteren på Morö Backe.

Teknisk försörjning

Inom aktuellt planområde finns redan utbyggda gator och ledningar.

Vatten och avlopp

VA- ledningar finns (vatten, spillvatten och dagvatten) sedan tidigare utbyggda inom planområdet. Dessa ligger förlagda i Solbacksvägen samt i Varugatans östra och västra delar.

Vatten

Ledningssystemet medger att sprinkler får anordnas inom planområdet. Begränsningar finns dock för flöde och tryck.

Spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens avloppsreningsverk för centralorten.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala ledningar till dikessystemet öster och söder om planområdet och Morö Backe. Diken ansluter till Bodbäcken med utsläpp i älven nedströms Hedensbyns industriområde. Dagvatten får ej innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö när det avleds till det kommunala ledningsnätet. När det gäller dagvatten skall det renas på ett godtagbart sätt ur miljö- och hälsoskyddsynpunkt.

Avfall

Markområde ska beredas för återvinningsstation inom tomt där etablering av stormarknad (för t ex livsmedel eller byggvaror) sker. Planering av ytans läge, storlek och utformning samt upprättande av erforderliga avtal sker i samband med aktuell etablering.

El

I anslutning till den sydligaste kvarteret finns en fördelningsstation. Stationen har sin anslutning norrifrån via en förstärkt gång- och cykelväg.

Området för kraftledningen flyttas enligt förslag till fördjupad översiktsplan för ett område söder om Degermyran.

Fjärrvärme

Inom planområdet finns ett fjärrvärmenät. Tillkommande byggnader inom området bör anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

Miljökonsekvensbeskrivning

Detaljplaneförslaget innebär inga större förändringar av området. Detaljplaneområdet är redan planlagt och ianspråktaget för industri och handel.

Miljö kvalitetsnormer

Ändringen av gällande detaljplan för Solbackens industriområde kommer att innebära trafikökningar i området vilket i sin tur innebär ökade utsläpp av miljöstörande ämnen. Det är inte sannolikt att överträdelser av miljö kvalitetsnormer kommer att ske eftersom det geografiska läget är gynnsamt för god omblandning av luften. Etableringen av handelsområde på Solbacken bör ha positiva effekter på det totala trafikflödet inom tätorten eftersom den största delen av befolkningen bor på norra sidan av älven. Det bör även få effekter av en trafikminskning genom centrala stan och ute på Anderstorpsområdet där det idag finns ett befintligt handelsområde. Dock är det möjligt att man får en trafikökning genom Erikslidsområdet om boende väst på stan väljer att handla på Solbacken.

Administrativa frågor

Detaljplan, fastighetsbildning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

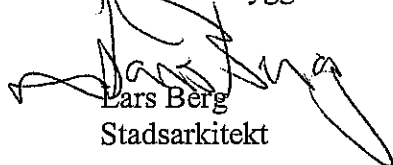
Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

I framtagandet av detaljplanen har plan- och byggavdelningen och miljöavdelningen på bygg- och miljökontoret, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret deltagit.

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen

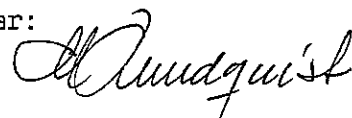


Lars Berg
Stadsarkitekt



Harriet Wistemar
Planarkitekt

Antagen av KF 2004-01-27
Vunnit laga kraft 2004-02-26
Intygar:



Detaljplan för del av Solbackens industriområde Handelsområde Norr inom stadsdelen Centralorten, Skellefteå kommun, Västerbottens län
Upprättad i juni 2003 och reviderad oktober 2003 av bygg- och miljökontoret, plan- och byggavdelning.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att tillåta industri och all slags handel inom det aktuella planområdet.

Tidplan

Beslutet om antagande av detaljplanen beräknas ske 4:e kvartalet 2003.

Vid ett delegerande av antagandebeslutet till byggnadsnämnden kan planen vinna laga kraft 4:e kvartalet 2003.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudman för allmänna platser är kommunen.

Gator, gc-vägar och va-anläggningar finns redan utbyggda inom planområdet i enlighet med detaljplanen.

Delar av gatuområdet Varugatans östra och södra del har förts över till kvartersmark som gemensamhetsanläggning. Inom detta område skall marken vara tillgänglig för allmän gång- och cykelväg. Området skall även inrymma busshållplatser om behov uppstår.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen äger och disponerar all mark inom planområdet, förutom fastigheterna Firman 1 och Kunden 1 som tidigare avstyckats och försålts respektive upplåtits genom tomträtt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att ske genom avstyckning. Tomternas storlek anpassas, om möjligt, efter exploatörernas önskemål, inom kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggning skall upprättas.

Inom kvartersmark, där marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar, skall rättigheten säkras, av respektive ledningsägare, genom ledningsrätt.

Berörda ledningsinnehavare är Skellefteå kommun och Skellefteå kraft.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

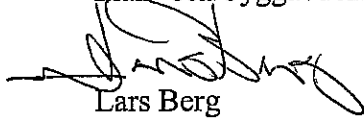
Geotekniska förhållanden är redovisade i en rapport från 1988-06-30 för Solbackens industriområde.

Innan grundläggningsmetod bestäms bör en geotekniskundersökning utföras av respektive exploatör. Grundläggning bör ske på det sätt utredningen föreslår.
Inom plan området finns tillgång till allmänna vatten- och avloppsledningar samt för dagvatten.

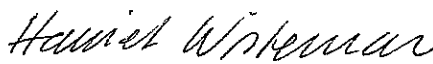
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförande beskrivning är upprättad av bygg- och miljökontoret, plan- och byggavdelning i samarbete med kommunledningskontoret.

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen



Lars Berg
Stadsarkitekt



Harriet Wistemar
Planarkitekt

Antagen av KF 2004-01-27
Vunnit laga kraft 2004-02-26

Intygar:

