

PLANHANDLING



Detaljplan för del av kv Mercurius m fl

inom stadsdelen Prästbordet
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0169

Detaljplan för del av kv Mercurius m fl inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Bygg- och miljökontorets planavdelning, januari 2011.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Utlåtande

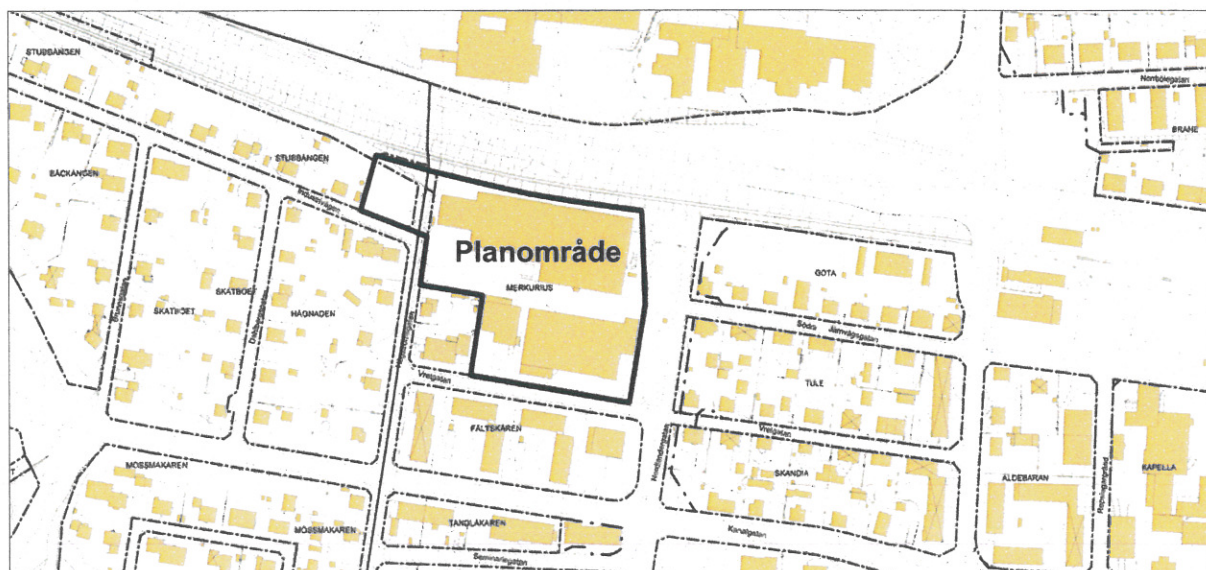
PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en utökning av fastigheten Mercurius 5 och därmed lösa in- och utfartsproblemen samt åtkomsten till industribyggnadens norra sida. Planen möjliggör också en permanentning av den pågående handels- och kontorsverksamheten som bedrivs inom planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar större delen av kvarteret Mercurius samt en mindre del av kvarteret Stubbängen m fl. Området ligger inom stadsdelen Prästbordet och angränsar järnvägen i norr och Vretgatan i söder.



Planbeskrivning

Dnr. 2008-0169

Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 2 ha.

Markägarförhållanden

Större delen av planområdet ägs av privat fastighetsägare (Merkurius 5 och 2 samt Stubbängen 13) medan en mindre del ägs av Skellefteå kommun (delar av Skellefteå 4:1 och Skellefteå prästbord 8:8).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För planområdet gäller den kommunövergripande översiktsplanen för Skellefteå kommun, laga kraft 1991-11-21. En fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen är under framtagande och ställs ut under perioden juli–oktober 2010. I denna är det aktuella området utlagt som område för service och småindustri.

Detaljplan

I gällande stadsplaner – fastställda 1957-10-17 och 1980-10-24 – ligger fastigheterna Mercurius 5 och 2 inom område för småindustriändamål. Den förvärvade fastigheten Stubbängen 13 ligger inom område för fristående bostadshus och den övriga marken – som avses förvärfvas – inom parkmark samt område för järnvägsändamål.

Program

Målsättningarna i den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen – som är under framtagande – får anses utgöra program för detaljplanen.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2009-09-07 bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av kv Mercurius m fl.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 13 april–27 april 2010.

Länsstyrelsen har den 19 mars 2010 tagit del av kommunens beslut/ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet är större delen av marken hårdgjord. På den före detta bostadstomten består marken av gammal tomtmark med vegetationsrester från tidigare villabebyggelse. Den före detta bostadstomten kommer att tillföras fastigheten Mercurius 5 och planeras övergå till parkering. För att miljön och trivselen ska bli så bra som möjligt för de boende i området bör utformningen av parkeringen även omfatta nyplantering av vegetation.

Geotekniska förhållanden / Radon / Sulfidlera

Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består marken av jordarterna lera och silt. Dessa jordarter utgör låg risk för höga radonhalter enligt radonkarteringen.

I samband med eventuell exploatering skall en geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod samt eventuell förekomst av sulfidlera och radon. Förekommer sulfidlera ska denna omhändertas så att den inte orsakar förurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en förurnande inverkan. Lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas. Den geotekniska undersökningen ska bekostas och genomföras av exploitören.

Förorenad mark

I pågående inventering (MIFO) av tänkbart förorenad mark finns planområdet presenterat. Någon riskbedömning eller undersökning av området är ännu inte gjord.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Inom planområdet finns en blandning av verksamheter, allt från bilreparatör till dataföretag, friskvård, tvätterier, taxiverksamhet etc.

Planområdet är ett så kallat verksamhetsområde där Småindustri, handel med sällanköpsvaror och kontor kommer att bli den nya användningen. Med den nya användningen bekräftar man befintliga förhållanden där Småindustri (J₁) även fortsättningsvis kommer att vara huvudändamålet.

Planområdet ligger just utanför centrum i ett område där bostäder och verksamheter ligger i direkt anslutning till varandra. Med anledning av den trafikökning som tillkommer med dagligvaruhandel anses detta inte lämpligt inom planområdet.

Tillgänglighet

Ny- och ombyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0169

Gator och trafik

Gatunät/trafikrörelser

Nordlandergatan, Vretgatan, Högströmsgatan och Industrivägen ingår i kommunens lokala gatunät och angränsar mot planområdet. Inga större förändringar av trafikrörelserna uppstår i och med att den utfart som tydliggörs i korsningen Industrivägen/Högströmsgatan bara bekräftar befintliga förhållanden. Idag nyttjar man grönområdet – i gällande detaljplan – för åtkomsten till fastighetens norra sida. Trafikmängden på Industrivägen är idag ca 800 fordon/dygn, Högströmsgatan ca 500 fordon/dygn och Vretgatan ca 400 fordon/dygn. Parkeringsplatsen anses endast ge en marginell ökning av fordonstrafiken.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering och varumottagning ska ske inom den egna fastigheten.

Det tidigare järnvägsspår (stickspår) som ledde in mot fastighetens norra sida är idag borta och förutsättningarna förändrade. I och med den nya detaljplanen kan man – genom ny tillfart – lösa åtkomsten till industribyggnadens norra sida, där bland annat in- och utlastning sker.

Ny parkeringsyta planeras på den nuvarande bostadstomten. Idag har man inget underskott på parkeringsplatser, dock kommer en omfördelning att ske. Den nya parkeringsytan blir en framtida reserv för eventuella nyetableringar som kan komma att medföra ett ökat parkeringsbehov. Parkeringsplatser inom skyddsområdet närmast järnvägen kräver skyddsanordning i form av plank mot järnvägsområdet. Plankets placering och utformning ska ske i samråd med Trafikverket.

Störningar

Hälsa och säkerhet

Enligt allmänna råd 1995:5 *"Bättre plats för arbete"* är skyddsavstånden – från byggnad till byggnad – för industrikvarter* mot bostäder 50 meter. För att tillgodose detta har begränsningar (marken får inte bebyggas) satts på den del som ska tillföras fastigheten Mercurius 5. Marken får endast användas för parkering alternativt planterat skyddsområde. Parkering ska utformas så att störning av bländning/besvärande ljus inte når bostäderna.

Snöröjning hanteras inom fastigheten. Upplag är inte tillåtet inom skyddsområdet närmast järnvägen samt på den tidigare bostadstomten.

Allt arbete inom 4 meter från närmaste spänningsförande del i järnvägsanläggningen ska planeras i samråd med Trafikverket. Även övrigt arbete som kan påverka stabiliteten på järnvägen, kablar mm längs banan måste samrådask.

** Verksamheter som genom utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp, ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet men ändå bör placeras i särskilda kvarter.*

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0169

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Utökad byggrätt kan innebära ökade anslutningsavgifter.

Befintliga förbindelsepunkter behålls.

Spillvatten och dagvatten som kan innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare.

Dagvatten ska avledas till dagvattennätet. För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisad förbindelsepunkt, ska pumpning ske inom fastigheten.

El/Värme

Planområdet är anslutet till befintligt el- och fjärrvärmenät. Ledningarna inom området är säkrade med u-område i plankartan.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen.

Administrativa frågor

Detaljplan, fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske enligt detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Verkan på fastighetsplan

Gällande delar av fastighetsplanerna för fastigheterna Stubbängen 13, Mercurius 5 och 2 avses upphöra, se genomförandebeskrivningen.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheten Stubbängen 13 ligger kvar som en något skräpig rest från tidigare villabebyggelse. I och med att fastigheten avses slås ihop med Mercurius 5 utvidgas verksamhetsområdet västerut och kommer därmed i direkt anslutning mot bostäderna. Med den nu föreslagna parkeringen, alternativt planterat skyddsområde, säkras man en skyddszon mot bostäderna. Området får inte användas för upplag.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0169

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Åsa Wallin
Planhandläggare

Genomförandebeskrivning

Dnr. 2008-0169

Detaljplan för del av kv Mercurius m fl inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Bygg- och miljökontorets planavdelning, januari 2011.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Detaljplan

Samråd: maj 2010

Utställning: november–december 2010

Beräknat antagande: februari–mars 2011

Bygglov

Bygglov för plank och parkering kan beviljas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering: 2:a–3:e kvartalet 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Eftersom området redan är ianspråktaget och exploaterat samt att förändringarna i den nya detaljplanen inte är så omfattande, bedöms genomförandet kunna ske utan besvär inom en femårsperiod.

Ansvarsfördelning

Fastighetsreglering

Fastighetsägaren av Mercurius 5 bekostar och ansvarar för att fastighetsreglering genomförs genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar för att fastighetsbildning utförs enligt detaljplanen.

Skyddsanordningar

Fastighetsägaren av Mercurius 5 bekostar och ansvarar för att plank och andra skyddsanordningar uppförs enligt detaljplanen.

Utformning och placering av plank mot järnvägsområdet sker i samråd med Trafikverket. Avtal angående skötsel av plank i fastighetsgräns upprättas mellan fastighetsägare och Trafikverket.

Utformning och placering av plank mot bostadsfastighet sker i samråd med berörd granne.

Genomförandebeskrivning

Dnr. 2008-0169

Avtal**Markanvisningsavtal**

Markanvisningsavtal är upprättat mellan exploatören (N-Kvarteret KB) och Skellefteå kommun. Avtalet reglerar exploateringen genomförande, utformning och ekonomi vilket innefattar upprättande av detaljplan, fastighetsbildning samt tomtteavgift för vatten- och avlopp mm.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun och Exploatören (N-Kvarteret KB). Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar mellan parterna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Fastigheten Stubbängen 13, delar av Skellefteå 4:1 och Skellefteå prästbord 8:8 kommer genom fastighetsreglering att slås ihop med fastigheten Mercurius 5. Huvudändamålet kommer att vara småindustri.

Upphävande av fastighetsplan

De delar av gällande fastighetsplanerna som berör fastigheterna Stubbängen 13 (fastställd 1962-07-12), Mercurius 2 (fastställd 1957-11-21) och Mercurius 5 (fastställd 1966-11-17) upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Åsa Wallin
Planhandläggare