

Detaljplan

för Slipmästaren 5

inom stadsdelen Ursviken, Skellefteå kommun,
Västerbottens län

Antagen av bygg- och miljönämnden: 2024-04-18

Vunnit laga kraft: 2024-05-09

Antagandehandling 2024-03-27

Diarienummer: 2022-3344

Aktnummer: A2-242

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3344

Detaljplan för Slipmästaren 5 inom stadsdelen Ursviken, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, April 2024.

Innehåll

Planhandlingar.....	2
Utredningar	2
Detaljplanens syfte.....	2
Plandata.....	2
Tidigare ställningstaganden.....	3
Miljökonsekvenser	6
Planeringsförutsättningar	7
Detaljplanens genomförande.....	14
Konsekvenser av planförslaget	14
Planbestämmelser	15
Revidering.....	16

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av planens miljöpåverkan

Utredningar

Inga utredningar har gjorts då detaljplanen ska bekräfta dagens användning.

Detaljplanens syfte

Syftet med planen är att bekräfta befintlig användning genom att ändra användningen från bostäder till centrum.

Plandata

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: Kvartal 1 2024

Granskning: Kvartal 1 2024

Antagande: Kvartal 2 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Eftersom planen i huvudsak bekräftar befintliga förhållanden bedöms genomförandet utan besvär kunna genomföras inom 5 år.

Medverkande

I upprättandet av detaljplanen har tjänstepersoner från samhällsbyggnad och fastighetsägare medverkat.

Samråd

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

Läge och areal

Slipmästaren 5 ligger lite över 10 km ifrån Skellefteå centrum. Området ligger i korsningen av Skelleftehamnsvägen i norr och Scharinsvägen i öst. Planområdets areal är ca 0,18 ha.

Markägarförhållanden

Fastigheten Slipmästaren 5 ägs privat.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Skellefteå 2030 : strategi för hållbar samhällsomvandling

Skellefteå 2030 är kommunens utvecklingsstrategi som antogs av kommunfullmäktige 14 juni 2022. För att växa på ett hållbart sätt har Skellefteå kommun tagit fram en strategi. För att nå målet om 90 000 invånare är det viktigt att skapa hållbara livsmiljöer som bygger på medskapande, förändringsförmåga och samarbete.

Strategin pekar ut fyra övergripande strategiområden att prioritera i utvecklingsarbetet. Det är framför allt strategiområdet "En plats att trivas på" där inriktning "Upplevelserika livsmiljöer" är mest relevant för denna detaljplan.

Inriktning: En plats att trivas på

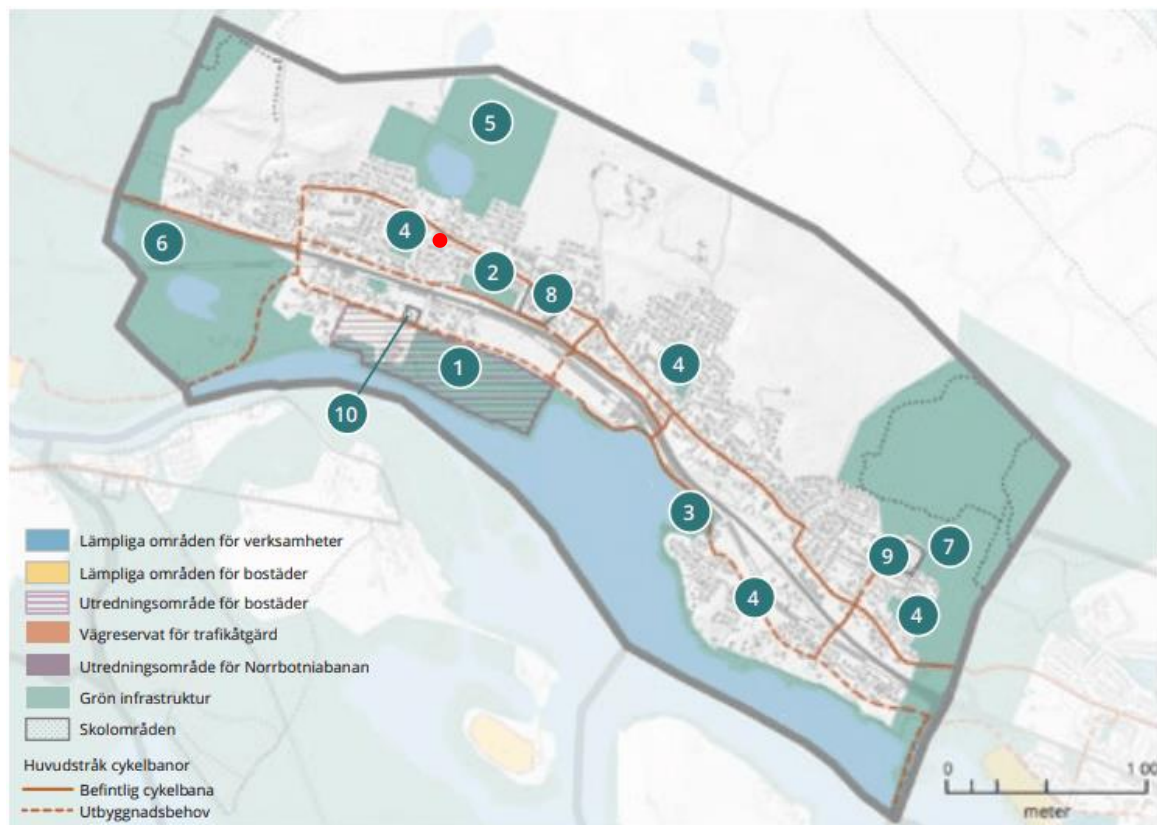
Arkitektur, form och design bidrar till ett hållbart och jämlikt Skellefteå med gestaltade livsmiljöer där människor trivs. Med blandad bebyggelse, grönska, vatten och gator runt om i hela kommunen erbjuds en stor bredd av upplevelser för människor i alla åldrar. Den omgivande naturen inbjuder till friluftsliv i både skog, hav och älv under alla årstider. Evenemangsutbudet växlar successivt upp tillsammans med ett inbjudande föreningsliv som drivs av många människors drivkrafter och intressen. Det är också självklart att planera hållbart – byggande och konsumtion sker med hänsyn till natur och kulturmiljöer för dagens generation och de som kommer.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3344

Översiktsplan

Enligt den fördjupade översiktsplanen Skellefteå 2030, antagen 2020-02-28, avses ingen förändring inom området. Eftersom fastigheten nyttjas idag som centrumverksamhet så kommer det inte medföra någon ändring av hur marken nyttjas idag utan att fastställa det. Därmed anses planen ej avvika från den rekommenderade markanvändningen i gällande fördjupning.



Figur 1: Urklipp från gällande fördjupad översiktsplan över Skellefteå. Planområdet är markerat med röd prick.

Detaljplan

För området gäller detaljplanen "Del av stadsdelen INNERURSVIK och FURUNÄS" antagen 1958-03-21. Där anges marken för bostadsändamål. Bostäderna skall vara friliggande villor i högst två våningar. Fastigheten används idag som centrumverksamhet och har gjort det sedan flera år tillbaka.



Figur 2: Urklipp från gällande detaljplan. Planområdet är inringat med rött.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2022-10-20 att ge samhällsbyggnads planverksamhet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Miljökonsekvenser

Undersökning av planens miljöpåverkan

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Vid genomförande av undersökningen av planens miljöpåverkan anses inga risker medföras vid genomförandet av detaljplanen. En dagvattenutredning anses nödvändig för att säkerställa planområdets nuvarande dagvatten situation, samt framtida inverkan på kringliggande bebyggelse. Detta bedöms dock inte leda till en risk för betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen har som avsikt att bekräfta nuvarande användning av planområdet. Den fördjupade översiktsplanen Skellefteå 2030, antagen 2020-02-28, anger ingen förändring inom området. Fastigheten nyttjas idag som centrumverksamhet innebär att ingen förändring kommer genomföras inom området.

Planens genomförande bedöms därmed inte kunna antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 2023-08-28 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 1 september – 15 september 2023.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastighetens yta består mest utav asfalt och annan hårdgjordyta. Det finns ytor med vegetation kring fastighetsgräns och mellan de intilliggande gatorna. I södra delen av planområdet finns en brant slänt till en grusinfart för parkering eller annan uppställning till byggnadens källarplan. I slänten finns lövträd såsom björk och lönn samt enstaka barrträd såsom tall.



Figur 3: Ortofoto. Planområdet är inringat med rött.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består marken av morän. En geoteknisk utredning anses ej krävas i detta skede för att bedöma om marken är lämplig att exploateras, eftersom planområdet redan är bebyggt.

Geoteknisk undersökning ska utföras i samband med bygglovsansökan och bekostas av sökanden om sådan krävs.

Bebyggelseområdet

Bebyggelse, bostäder, gestaltning

Planområdet ligger inom stadsdelen Ursviken som från början var ett jordbrukssamhälle men under 1800-talet etablerades i detta område ett järnbruk, flera sågverk och andra industrier. Industrialiseringen medförde intensifierad sjöfart och den bidrog till att samhället växte. Många av de som bosatte sig på orten under 1800-talets senare del hade sin sysselsättning kopplad till sjöfarten på ett eller annat sätt. År 1856 stadfästes hamnen i Inre Ursviken som Skellefteå stads hamn vilket gjorde Ursviken till ett centrum för hela nedre Skellefte dalen. Under 1900-talets första hälft är bebyggelsen fortfarande av jordbrukskaraktär men förtätningar av bebyggelsen sker stadigt. Under 1900-talets senare del har förbättrade kommunikationer och ett utbrett bil-äggande gjort Ursviken till pendlingsort, där många har sina arbeten i någon av de närliggande orterna i Skellefte dalen. I takt med detta har Ursviken vuxit med främst villaområden, men också i mindre omfattning med flerfamiljshus.

Inom planområdet är det uppfört en byggnad med varierad takhöjd och källare som nås via inkörningsväg från Scharinsvägen. Byggnadens fasad består av liggande träpanel målat i svart kulör, med svart plåttak, svarta fönsterspröjsar och entrédörr. Byggnaden har flertal dörrar varav en är ett större varuintag. Byggnaden har egen sophantering och förråd. Kringliggande bebyggelse består främst av en-två vånings fristående villor och radhus med varierad kulör och material.

Offentlig och kommersiell service

Inom stadsdelen Ursviken finns offentlig och kommersiell service. Tillgång till service finns bland annat med en matvarubutik mindre än 1,5 kilometer öst från planområdet. Det finns även tillgång till offentlig service såsom skolor, från förskoleklass till årskurs 9, och förskolor inom 700 meter. Centrumverksamheten som planeras inom planområdet idag är kommersiell service i form av ett gym.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är idag till stor yta flackt med goda förutsättningar för tillgänglighet till centrumverksamhetens byggnad. Planområdet har parkeringsyta som är i nära anslutning till byggnadens entré. I södra delen av planområdet finns en brant slänt till en grusinfart för parkering eller annan uppställning. Slänten påverkar inte fastighetens tillgänglighet då ett grönt parti med träd avgränsar mot slänten och ska endast nyttjas av verksamheten. Byggnadens huvudentré är idag utrustad med ramp.

Förändringar

Ny- och ombyggnationer ska uppfylla Boverkets byggregler och tillgänglighetskrav enligt gällande lagstiftning. Angöringsplats ska finnas samt tillgänglighetsanpassad parkering ska kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd från tillgänglig entré.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3344

Jämställdhet och jämlikhet

Förutsättningar

För att uppnå ett jämlikt samhälle behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Sådana ytor och mötesplatser bedöms möjliga att uppnå både inom och i direkt anslutning till planområdet.

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön.

Förändringar

För att uppnå ett jämlikt samhälle behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Sådana ytor och mötesplatser bedöms möjliga att uppnå både inom och i direkt anslutning till planområdet.

Trygghet

Genom god utformning av planområdet kan trygghetsupplevelsen öka, med fokus på rummen som skapas av byggnadens placering. Rummen bör placeras för att skapa god sikt genom området och utan för mycket buskage som skymmer.

Planområdet idag är placerat längst Skelleftehamnsvägen som är huvudgata genom Ursviken vilket gör att den har en högre trafikering. Detta kan upplevas otryggt från ett trafiksäkerhetsperspektiv medan det kan kännas tryggare eftersom det kan upplevas som att det finns mer rörelse och uppsyn från vägen. Planområdet har även mycket öppna ytor och god sikt vilket ökar känslan av trygghet. Området kräver en god belysning som skapar trygghet för så många som möjligt som vistas på platsen.

Barnperspektiv

Barnperspektivet har en central roll i planläggning genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barn och ungdomars fysiska närmiljö har också stor betydelse för deras liv och utveckling. Inom stadsdelen Ursviken finns goda förutsättningar för gång- och cykel. På vissa platser finns dock stora nivåskillnader som kan skapa branta backar, såsom tex intill planområdet är Scharinsvägen en brant och lång backe. Trafiksäkerheten för barn att nå området är inte tillfredställande idag då man måste korsa Skelleftehamnsvägen utan ett övergångsställe, hastigheten på gatan är 40 km/h.

Gestaltningmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö och särskild möda ska därför läggas på att skapa en skala som är i en läsbar detaljering och på ett tydligt sätt är kopplad till hur ytor och rörelsemönster hänger ihop. Ursviken har flertal landmärken, ett av dessa är centrumverksamheten inom planområdet. Aktuell detaljplan innebär ingen förändring av barnens orientering i området då användningen av planområdet bekräftas.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3344

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom 700 meter till ett flertal lekytor och friytor såsom fotbollsplaner och lekparkar. Inom 200 meter finns den populära badplatsen Haratjärn som är en mindre sjö som nyttjas av boende i området.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i en korsning mellan två gator. Den lite mer trafikerade Skelleftehamnsvägen i norr och den lugnare gatan Scharinsvägen i öst. Kommunen är väghållare för båda dessa.

Längs Skelleftehamnsvägens norra sida löper en gång- och cykelväg som ingår i kommunens huvudcykelnät. Den leder i öster till Ursvikens centrum och vidare mot Skelleftehamn och åt väster ansluter den till en cykelbana in till Skellefteå.

Kollektivtrafik

100 meter från planområdet ligger busshållplatser som trafikeras av linje 2 och linje 80. Linje 2 går från Stämninggården, stannar i centrala Skellefteå, och avslutar i Skelleftehamn. Linje 2 är en av de bäst trafikerade busslinjerna idag.

Parkering

Parkering ska ske inom fastighet. Laddningsmöjlighet ska finnas inom fastigheten för elfordon.

Bilparkering

Förutsättningar

Idag har centrumverksamheten 14 parkeringar.

Förändringar

Antalet parkeringar bedöms klara verksamhetens behov idag. Det finns ej möjlighet för ytterligare parkering inom fastighet. Parkering får ej ske efter vägkant. Större centrumverksamhet som kräver fler parkeringar passar ej inom fastigheten.

Cykelparkering

Förutsättningar

Idag finns ingen utsedd yta för cykelparkering inom fastigheten. Genom att möjliggöra detta kan behovet av bilparkering minska på fastigheten. För att uppmuntra valet av cykel som transportmedel ska det vara enkelt och tryggt med tillgång till cykel och dess parkering.

Förändringar

Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten. Cykelparkeringen ska ha en fast plats inom fastigheten och bör utformas med skydd från väder och enkelt att låsa cykeln och känna trygghet.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3344

Logistik

In- och utfarter

Idag finns en infart till planområdet som ansluter till Skelleftehamnsvägen. Infart finns efter Scharinsvägen för infart till källarvåning till byggnaden. Anslutning till verksamheten för besökare ska fortsatt anläggas mot Skelleftehamnsvägen för biltrafik till och från planområdet. Detta för att planområdet är i en korsning och Scharinsvägen har en brant lutning vilket kan skapa en otrygg trafiklösning.

Varumottagning

Byggnaden inom fastigheten idag har ett varuintag på dess norra sida mot Skelleftehamnsvägen.

Hälsa och säkerhet

Åtkomst för räddningstjänst

Det är goda förhållanden för åtkomst för räddningstjänsten med befintliga vägar till planområdet.

Trafikbuller

Förutsättningar

Buller påverkar oss på olika sätt och har stor inverkan på vår hälsa och vår möjlighet till en god livskvalitet. Buller kan ha både tillfällig och permanent påverkan på människans fysiologiska funktioner.

Aktuellt planområde är exponerat för vägtrafikbuller främst från Skelleftehamnsvägen, norr om planområdet. Den senaste räkning som finns för trafikmängden längs Skelleftehamnsvägen är från år 2022 och visar att 1219 fordon per vardagsdygn passerar planområdet. Av dessa är 11% tunga fordon. Högsta tillåtna hastighet är 40 km/h.

Förändringar

Planens syfte är att bekräfta dagens användning från bostad till centrum. För en centrumverksamhet där människor ej vistas under en längre tid kan buller tolereras i högre grad än för bostadsändamål. Därav krävs inga åtgärder för att minska trafikbuller inom planområdet.

Emissioner/utsläpp

Det finns inga närliggande verksamheter eller annan industri som påverkar planområdet med emissioner eller utsläpp. Centrumverksamheter på fastigheten ska fortsättningsvis vara sådana som inte kommer påverka närliggande bebyggelse med varken emissioner och utsläpp.

Skugga och ljus

Planområdet har goda ljus och skuggförhållanden. Byggnaden som står på planområdet idag består av en våning och skapar ingen negativ skuggbild på närliggande bostäder.

Byggnaden i syd är angränsar mot planområdet med buskage och sluttning som skärmar av från ljuspåverkan. Byggnaden väst om planområdet bör ej påverkas av ljus från centrumverksamheten eftersom entré och parkering är riktad mot öst. Byggnader i norr har buskage och träd som gränsar mot Skelleftehamnsvägen och bör ej bli direktpåverkad av centrumverksamhetens ljus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till befintlig förbindelsepunkt. För att säkerställa ev. framtida fastighetsombildnings påverkan till möjlighet att leverera vatten- och avloppstjänster ska det till varje bostad finnas en enskild förbindelse för vatten, spillvatten och dagvatten mot fastighetens privata huvudledningar. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Dricks- och spillvatten

Fastigheten Slipmästaren 5 är ansluten från fastighetens sydöstra hörn. Planen innebär ingen förändring angående anslutningen.

Dagvatten

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och kommer fortsätta vara det. Inom fastigheten finns en dagvattenbrunn som omhändertar delar av dagvattnet. Fastigheten har i söder en markant lutning vilket leder till att dagvattnet rinner från fastigheten och förelägger ingen risk för översvämning. Dock samlas vatten norr om byggnaden. Detta kan åtgärdas genom att anlägga mindre dagvattenhanteringar på platsen. Exempel på åtgärder som kan anläggas är: regnrabatter, växtbäddar, dagvattenbiofilter, stenkistor, översilningsytor, genomsläpplig beläggning, etc. Detta skulle även bidra till en förbättring för kringliggande bebyggelses förutsättningar vid skyfall, vilket fastighetsägaren har som ansvar att anlägga. Planens syfte är att bekräfta dagens användning av planområdet, därmed anses planen ej bidra till en förändring av dagens dagvattensituation.

Byggnaden som står inom fastigheten idag ska fortsatt nyttjas och det ska ej tillkomma ytterligare hårdgjord yta inom fastigheten. Enligt undersökningen av planens miljöpåverkan ansågs det att en dagvattenutredning bör göras. Dock anser kommunen att en dagvattenutredning inte krävs för att bekräfta dagens användning av planområdet. Om ytterligare exploatering och hårdgörande av planområdet skulle planeras inom fastigheten så skulle en dagvattenutredning var nödvändig. Eftersom det inte planeras i detta fall och möjlighet för det begränsas med prickmark med detaljplanen så anses det inte nödvändigt.

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

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.

Brandpost

Brandposter finns i planområdets närhet, vilket uppfyller räddningstjänstens krav på vattentillgång.



Figur 4: Skyfallskarta som visar vattensamlingar på fastigheten vid ett 100-årsregn, Planområdet är inringat med rött.

Avfall

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

Avfallsutrymmen ska byggas vid körbara vägar. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Om djupbehållare önskas inom området krävs ett fritt utrymme på minst 8 meters bredd, från sopbilens ytterkant fram till behållarens bakkant, för att klara lyft i samband med hämtning av avfall.

Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering ska alltid redovisas för Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall för godkännande, innan bygglov kan ges.

Snöupplag

De behov av snöupplag som uppkommer till följd av snöröjning inom planområdet ska lösas inom kvartersmarken. Det gäller eventuellt snöröjning av privata ytor för vägar, parkering etc.

El/Värme

Fastigheten Slipmästaren 5 är ansluten till befintligt elnät från fastighetens södra sida. Längs fastighetens västra sida går ledningar till en närliggande fastighet. Fastigheten är ansluten till Skellefteå krafts fjärrvärmenät.

Fiber

Fastigheten är ansluten till befintligt fibernät med anslutning inom planområdet.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad, Skellefteå kommun och privat fastighetsägare. Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Avtalet har signerats 2023-09-25.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätter och servitut

Formell rätt att dra ledningar över annans fastighet bildas genom en ansökan till lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Det innebär kostnaden för ny detaljplan samt framtagandet av utredningar som krävs för framtagandet av detaljplanen vilket innefattar dagvatten.

Anläggande och drift av vatten och avlopp

Skellefteåkommun ansvarar och bekostar framdragandet av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Konsekvenser av planförslaget

Planens genomförande kommer bekräfta dagens användning som centrumverksamhet. Det kommer innebära mindre konsekvenser då platsen används som centrumverksamhet idag.

Detaljplanen kommer betyda att en fastighet passande för två tomter för bostäder, enligt gällande detaljplan, tas bort i Ursviken under en tid där bostäder behövs i hela Skellefteå kommun. Två tomter bedöms vara av mindre betydelse och centrumverksamheten kommer främja Skellefteå kommuns strategi som 15 minuters stad. Ursviken blir mer levande med utspridda centrumverksamheter inom stadsdelen och kan göra att ytterligare bostäder kan planeras i stadsdelen med attraktivt läge med tillgång till centrumverksamhet.

Detaljplanen kommer inte utgöra en konsekvens på upplevelsen av närområdet då detaljplanen fastställer dagens användning. Vid tidigare exploatering har stor del av planområdet hårdgjorts. Detta bekräftas med detaljplanen. Detaljplanen kommer reglera byggnaden till en byggnadshöjd på 5 meter som anses passa till centrumverksamhetsbyggnad i stadsdelen.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Kvartersmark

Användning av mark och vatten

C

Centrum; Område avsett för centrum. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens utnyttjande

e1

Största byggnadsarea är 550 kvadratmeter inom fastigheten; Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar. Syftet är att reglera så att endast en begränsad yta på marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk. Med byggnadsarea säkerställs även att det blir den mest lämpliga placeringen utifrån dagsljusinsläpp och skuggningspåverkan.

Prickmark

Marken får inte förses med byggnad; Syftet kan vara att säkerställa god sikt så att trafikfarliga situationer inte uppkommer eller att passager ska lämnas fria. Samt att säkra att ytterligare byggnader inte uppförs och hårdgör ytterligare yta inom fastigheten.

h1

Högsta höjd på byggnadsverk är 5 meter, för komplementbyggnader är högsta nockhöjd 3,5 meter; Byggnadshöjden är avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet. Inom planområdet är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 5 meter och för komplementbyggnader 3,5 meter.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum planen vunnit laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.

Revidering

Bestämmelsen som reglerar nockhöjd har i stället reviderats till byggnadshöjd. Utöver denna ändring har mindre redaktionella ändringar gjorts i plankartan samt planbeskrivning. Såsom rättstavning och linjetjocklek.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Therese Kreisel

Verksamhetschef plan

Emmy Nelson

Planarkitekt