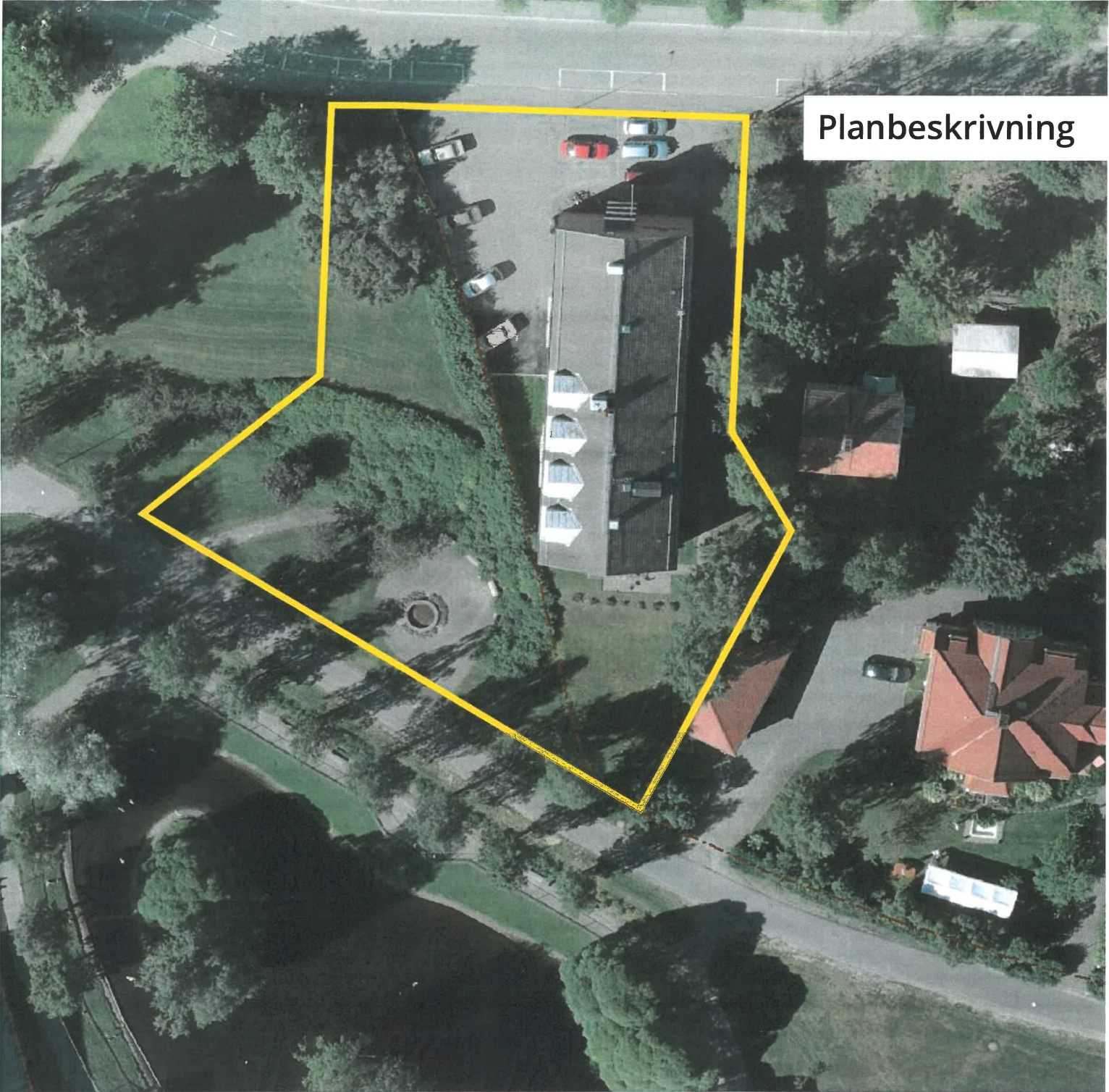




Planbeskrivning

Detaljplan

för Ringduvan 1 m.fl.

inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2017-10-12
Dnr: 2016-2883

Detaljplan för Ringduvan 1 m.fl. inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, oktober 2017.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☐ Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

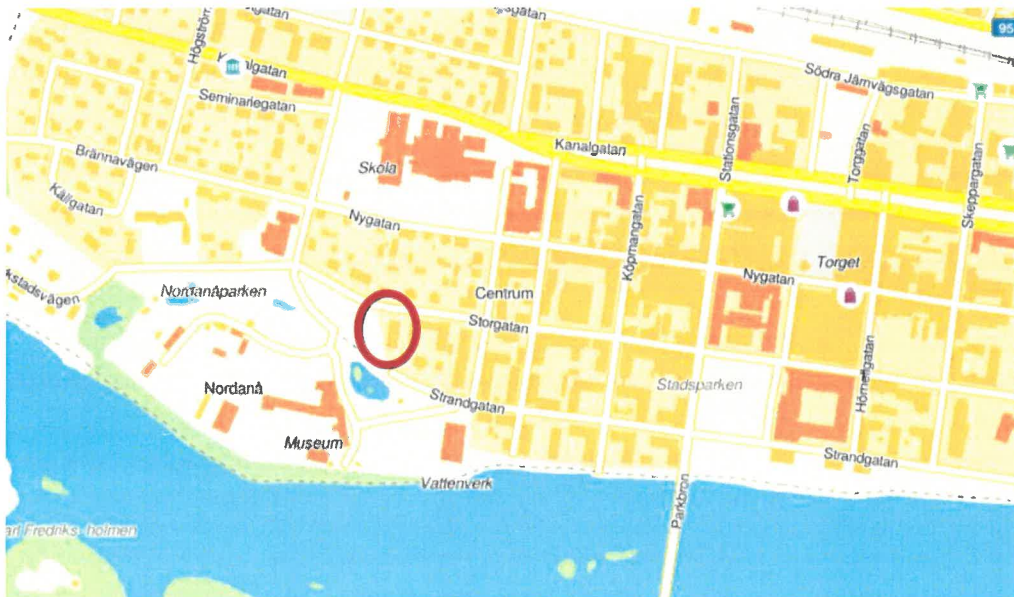
Syftet med planen är att möjliggöra fastighetsreglering av Ringduvan 1 och Skellefteå 4:1 så att parkmark blir bostadsmark och vice versa. Detta för att kunna anordna mer parkeringsplatser på Ringduvan 1 i och med att behovet kräver det.

Planen ska också möjliggöra en utökning på befintliga balkonger i väst samt uppförande av ett burspråk i söder.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Prästbordet, i direkt anknäytning till Centrala stan, drygt 800 meter från Möjligheternas torg (se figur 1).



Figur 1. Planområdet i geografien.

Areal

Planområdet är ca 3000 m², Ringduvan 1 är 1600 m².

Markägarförhållanden

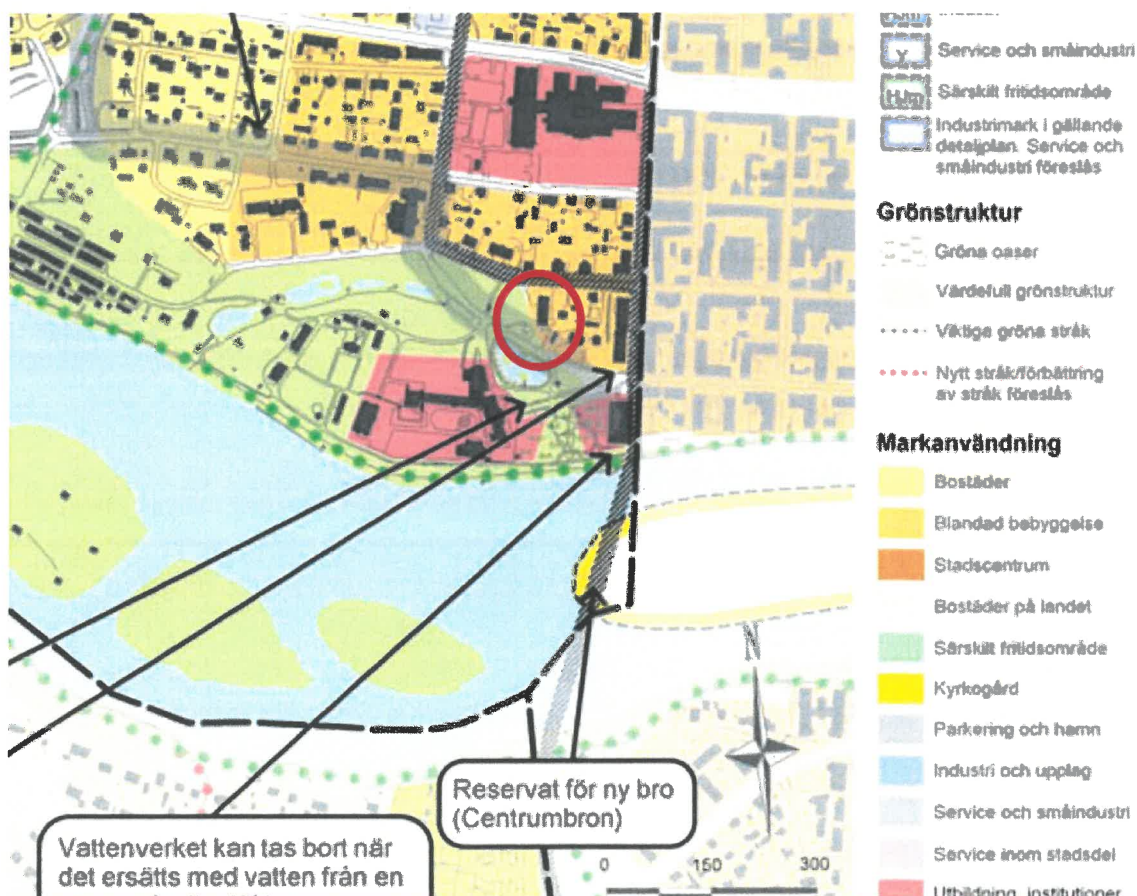
Ringduvan 1 är privat ägd. Skellefteå 4:1 (Nordanåparken) ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Prästbordet är en av de äldsta delarna av Skellefteå. Bonnstan och kyrkområdet har anor som sträcker sig långt före stadens tillkomst. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen (FÖP Skelleftedalen 2011, se figur 2) så redovisas den gällande markanvändningen som blandad bebyggelse, det vill säga olika typer av bostadsbebyggelse. Samt grönstruktur i väster. I anslutning till planområdet pekats ett reservat för en ny vattenledning ut.

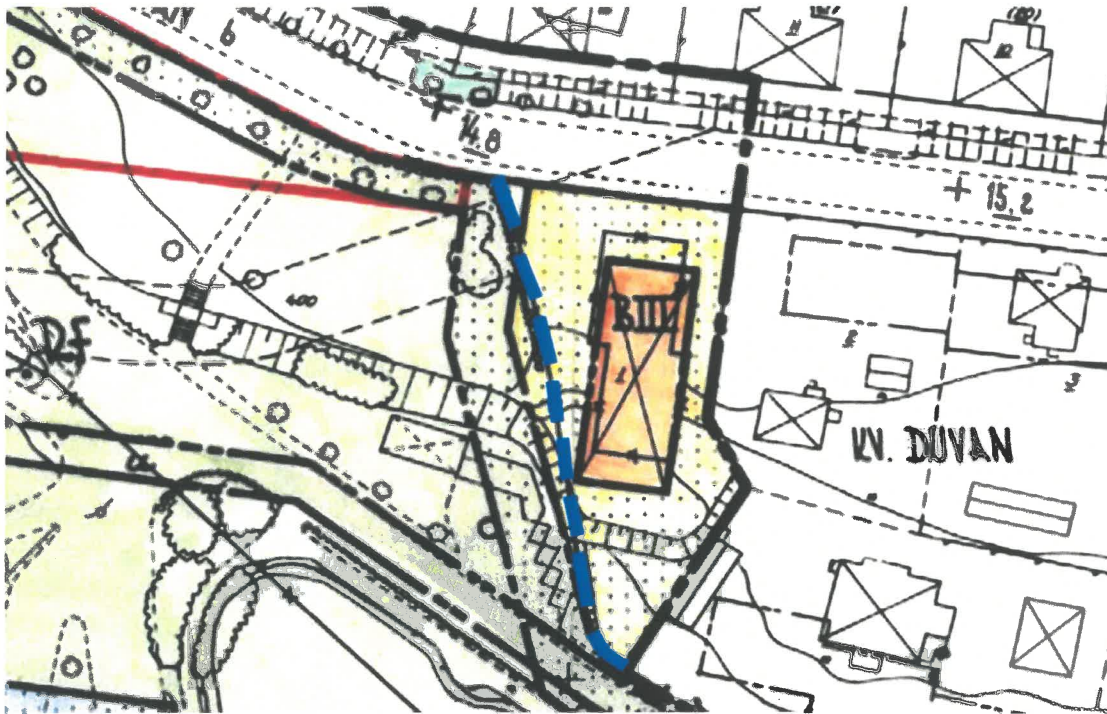
Detaljplaneförslaget anses avvika marginellt från den fördjupade översiktsplanen. Då förslaget innebär att det tillkommer parkmark och fastigheterna blir ändamålsenliga (se figur 4) anses planen fortfarande följa intentionerna med den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen.



Figur 2. Fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen, år 2011.

Detaljplan

För planområdet gäller en detaljplan som antogs år 1965. Marken regleras inom aktuellt planområde för bostadsändamål med max tre våningar, samt för parkområde med plats för underjordiska ledningar (se figur 3). Några ledningar finns inte där idag. Planens indelning överensstämmer inte med fastighetsbildning eller aktuell användning (se blå linje, figur 3).



Figur 3. Detaljplan från år 1965 med fastighetsgräns i blå linje.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige har (enligt protokoll 2009-05-26 § 159) beslutat att ge bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del kvarteret Ringduvan.

Bygg- och miljönämnden har (enligt protokoll 2012-02-06 §9) beslutat att uppdra åt samhällsbyggnad ett upprättande av rubricerad detaljplan. Fastigheten Ringduvan 1 var då en del av Detaljplan för kv. Ringduvan från år 2012, men denna del utgick då pga. tidsbrist.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen 4§. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 7 feb–21 feb 2012. Sedan dess har Ringduvan 1 och Skellefteå 4:1 tillkommit. För Ringduvan 1 innebär det fler parkeringar i markplan samt utökning av balkonger i väst och byggnation av burspråk i söder. Dessa ändringar anses inte påverka det första beslutet om miljöbedömning.

Länsstyrelsen har den 26 januari 2012 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

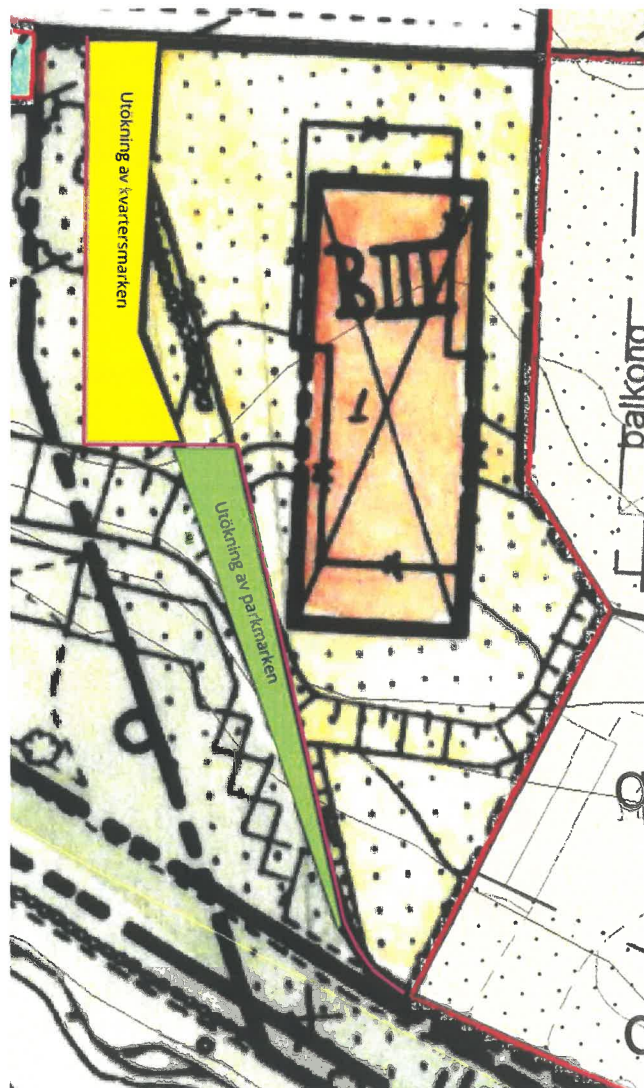
Natur

Mark och vegetation

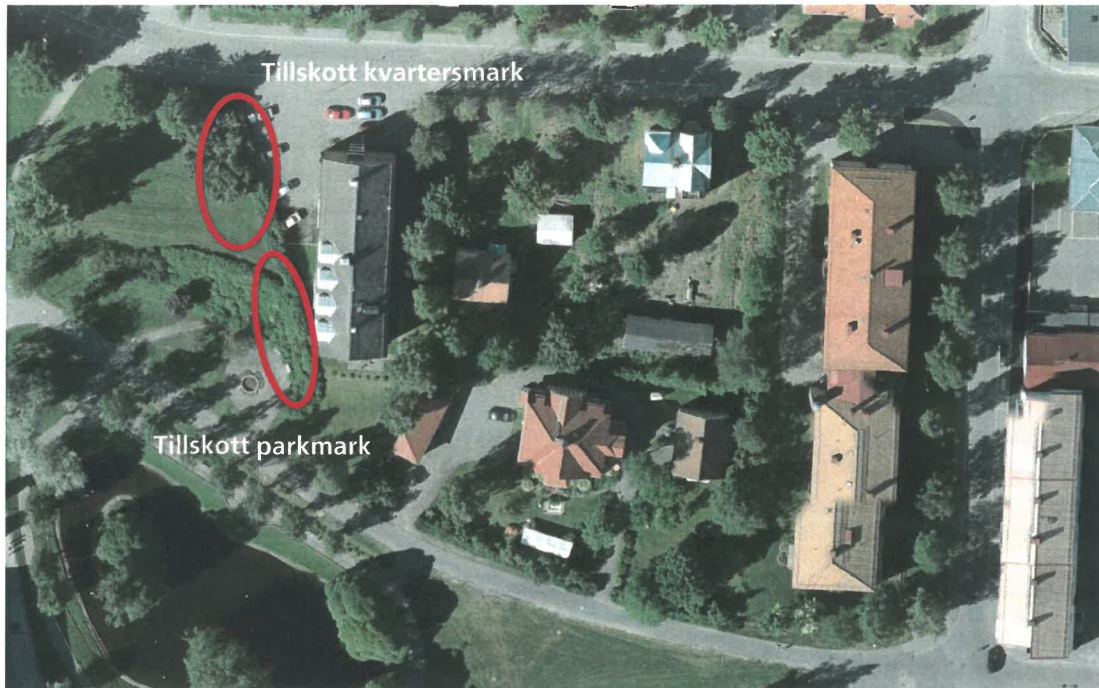
Planen tillåter att delar av parkmarken (idag område reserverat för underjordiska ledningar) i norr att tillföras Ringduvan 1, men söder därom, i slänten, tillförs parkmarken ett område från Ringduvan 1 (idag bostadsändamål). Detta gör att bägge fastigheterna får en mer ändamålsenlig utformning (se figur 4). Delar av den parkmark som överförs till Ringduvan, utnyttjas redan idag för parkeringsändamål.

Planen tillåter att carport får uppföras på det som idag delvis är parkmark, men då med villkoret att plantering (häck) anordnas mot parkområdet. Fastighetsägaren ansvarar för detta, om plantering inte redan är anordnad i parken. Slänten som tillförs parkmarken kan inte utnyttjas för snöupplag och ska vara åtkomlig från Ringduvan 1.

Området som utökas till parkmark ska vara tillgänglig från Ringduvan 1, för att möjliggöra skötsel mm av parkmarken och de angränsande parkytorna inom Nordanå. Helst bör fysisk avgränsning (staket eller liknande) anläggas mellan parkmarken och de hårdgjorda ytorna inom Ringduvan 1.



Figur 4. Gult område visar tillskott till kvartersmarken på fastigheten Ringduvan 1. Grönt område visar tillskott till parkmarken på fastigheten Skellefteå 4:1. Lila linje visar ny fastighetsgräns.



Figur 5. Flygfoto över planområdet.

Geotekniska förhållanden

Älvrummet, där huvuddelen av stadsbygden befinner sig, består av en sedimentfylld dalgång längs med Skellefteälven. Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består området främst av älvssediment och grovsilt-finsand. Lagren ligger enligt följande; mo, därunder svartmokka med lager av lera, under detta återfinns mo och morän.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorenad mark inom planområdet. Om förorenad mark uppdagas åligger det exploatören att sanera och återställa marken till god status.

Radon

I området finns ingen dokumenterad förhöjd risk för radon, det är ett så kallat normalriskområde.

Risk för skred/höga vattenstånd

Enligt den översiktliga karteringen för skredrisker så ligger planområdet inom stabilitetszon 2. Detta baseras på parametrarna jordart och topografiska förhållanden samt lutningar. Genom beräkningar har bedömningen gjorts att förutsättningar för initiala ras är minimala men att zon 2 kan beröras av skred eller ras som initieras inom angränsande zon 1. Sammanfattningsvis bedöms förhållandena i zon 2 bedöms vara stabila.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området ligger inom stadsdelen Prästbordet i direkt anslutning till Centrala stan. Prästbordet är i stort sett fullbyggd med en blandning av större och mindre flerbostadshus, samt småhus i form av radhus och äldre villor. Bostadshusen i Centrala stan är i huvudsak flerbostadshus i 3-5 våningar.

Inom fastigheten Ringduvan 1 finns ett flerbostadshus i tre våningar. Planen kommer att möjliggöra för byggnation av burspråk i söder samt utökad storlek, 1 m, på balkongerna i väster. Högsta våningstal kommer fortsatt att vara tre våningar.

Offentlig service

Närmaste förskola och grundskola finns på västra Prästbordet och Norrböle, avstånd på cirka 1000-1300 meter. Gymnasieskolan Balderskolan ligger inom 200 meters avstånd och kultur- och rekreationsområdet Nordanå ligger i direkt anslutning.

Kommersiell service

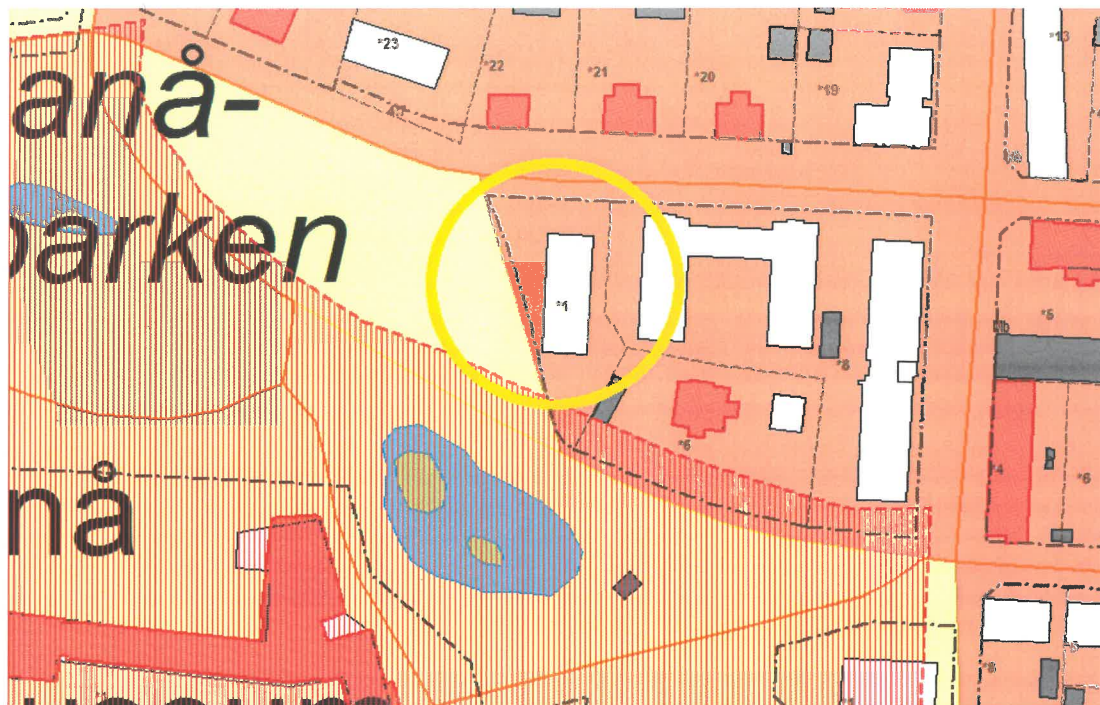
Planområdet ligger väl placerat i staden och har korta avstånd till områden med handel och service. Inom några minuters gångavstånd nås stadskärnan med tillhörande serviceinrättningar.

Tillgänglighet

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas så att tillgänglighetskraven i enlighet med gällande lagar uppfylls.

Byggnadskultur och gestaltning - befintlig

Kvarteret Ringduvan ligger direkt omgivet av kulturmiljöer. Storgatan kantas i den här delen av staden av byggnadsminnen och särskilt värdefulla hus (se figur 6). Delarna närmast älven, Nordanåområdet, Bonnstan och landskyrkan med omgivande mark, är av långsiktigt bevarandeintresse. Det området är utpekad som riksintresse för kulturmiljövård och delar har beslutits som byggnadsminne. Kvarteren väster om stadskärnan utgör en del av den omgivande trädgårdsstadsbebyggelsen i nyklassicistisk stil med stora trädgårdar och fasader i trä eller puts.



Figur 6. Riksintresset på Nordanå och byggnader som är utpekade som särskilt värdefulla objekt i kulturmiljöprogram mm.

Byggnadskultur och gestaltning – nybyggnation

Nybyggnation bör gestaltas med omtanke, få ett uttryck som fungerar väl med det befintliga och bli ett positivt tillskott till omgivningen.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i anslutning till Skellefteås populära område Nordanåparken, där aktivitetspark, volleybollplan och lekpark finns. Planområdet ligger nära älven och det populära promenadstråket strandpromenaden som sträcker sig från Älvsbackabron i öst till Mobackendammen i väst.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Ringduvan 1 och Skellefteå 4:1 påverkas inte annat än att Ringduvan 1 får bättre möjligheter att anordna parkering.

Att cykla ska vara enkelt. Cykelparkeringar bör finnas och placeras med god tillgänglighet till entréerna, samt ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak.

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och inom 800 meter nås busstorget.

Parkering, utfarter, varumottagning

Planen innebär att Ringduvan 1 fastighetsregleras till en mer ändamålsenlig form för de boendes parkeringsändamål. Planen innebär vidare att carport får uppföras på det som idag delvis är parkmark, men då med villkoret att plantering (häck) anordnas mot parkområdet.

Handikappparkering ska lokaliseras på fastigheten högst 25 meter från huvudentrén.

Handikappparkeringen ska därmed placeras vid byggnadens kortsida i norr.

All utfartstrafik från planområdet ska ske norrut mot Storgatan.

Störningar

Säkerhet

Brandpost finns vid korsningen Storgatan/S Lasarettsvägen.

Buller

Idag finns inga kända bullerstörningar i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Anslutning till vatten och avlopp sker till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Gällande renvatten och spillvatten behåller fastigheterna sina serviser.

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m., ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Exploatören ska komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen som fastigheten för att sörja för att man tar hand om dagvatten på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin. Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

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

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

I direkt anslutning till planområdet finns en brandpost med kapaciteten max 10 liter/sekund.

EI

Fastigheten Ringduvan 1 är idag ansluten till befintligt elnät.

Avfall

Avfallet skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering ska alltid redovisas för Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall för godkännande.

Värme

Ringduvan 1 är ansluten till fjärrvärme och befintlig ledning får inte överbyggas.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Detaljplaneförslaget anses avvika marginellt från den fördjupade översiktsplanen. Då förslaget innebär att det tillkommer parkmark och fastigheterna blir ändamålsenliga (se figur 4) anses planen fortfarande följa intentionerna med den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun.

Tidplan

Samråd: 2a kvartalet 2017
Granskning: 3e kvartalet 2017
Antagande: 4e kvartalet 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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 allmänna platser.

Avtal**Planavtal**

Planavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren till Ringduvan 1.

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet är delvis privatägd och delvis kommunalt ägd.

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande innebär att en fastighetsreglering utförs, där Ringduvan 1 erhåller ett område väster om Ringduvan 1 från Skellefteå 4:1.

Fastighetsregleringen inom området sker i enlighet med detaljplanen på respektive markägares initiativ och bekostas enligt överenskommelse. Regleringen genomförs genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Ringduvan 1. Denne bekostar också plantering av ex. häck mot parkmark.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Ytterligare geoteknisk undersökning kan komma att behövas om det anses väsentligt.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen bedöms vara av sådan karaktär att några miljökvalitetsnormer inte kommer att överskridas i området.

Fastighetsregleringen kommer att skapa en mer ändamålsenlig indelning av området. Planen medför att ett område parkmark tas anspråk i norra delen av planområdet, samtidigt tillförs ett område till parkmarken i södra delen. Utökningen av fastigheten Ringduvan 1 övergår till kvartersmark för parkeringsändamål. Genom plantering av häck mot parkmarken anses omgivningen få en måttlig påverkan. I övrigt anses miljön inte påverkas i någon större utsträckning, med 1 meter utökning på befintliga balkonger i väst samt burspråket i söder som bedöms bli ett gott komplement till byggnaden.

Planens genomförande anses inte påverka allmänhetens tillgång till området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Lovisa Hällkvist
Fysisk planerare