

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för fastigheten

Bägaren 5

(Moröhöjdens förskola)

inom stadsdelen Moröhöjden
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

Detaljplan för fastigheten Bägaren 5 inom stadsdelen Moröhöjden, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, januari 2016.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:



Plankarta
Planbeskrivning



Fastighetsförteckning
Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE

För att möta behovet av fler förskoleplatser och förbättra skollokalernas utformning och standard föreslås att en ny förskola uppförs som ersätter den befintliga. Den befintliga förskolan ska rivas och en ny förskola ska byggas på samma plats. Förskolan har idag fyra avdelningar. Den nya förskolan ska inrymma sex avdelningar i två våningar.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av en förskola i två plan. Syftet är vidare att möjliggöra för bostad inom fastigheten, om den idag pågående skolverksamheten skulle upphöra.

PLANDATA

Läge och areal



Planområdet ligger inom stadsdelen Moröhöjden i Gruvgatans förlängning och omfattar fastigheten Bägaren 5. Planområdets areal uppgår till cirka 0.8 hektar.

Planbeskrivning

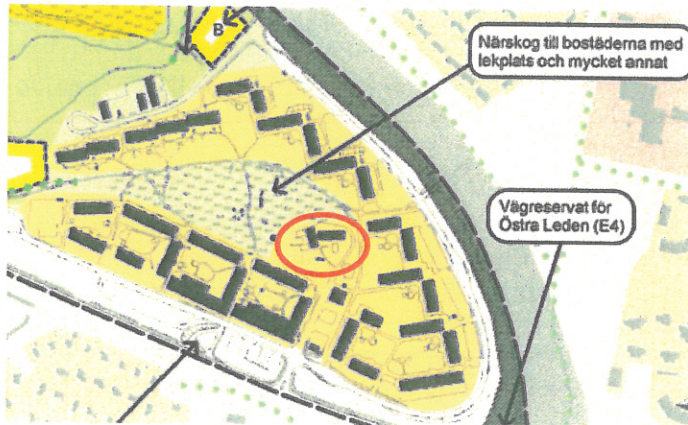
Dnr: 2014-2795

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

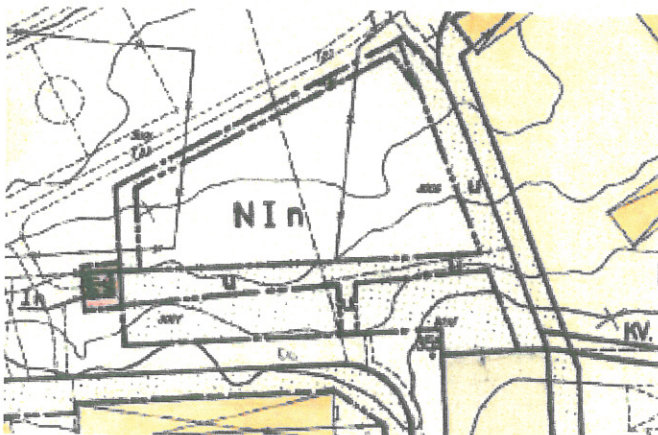
Översiktsplan



I den fördjupad översiktsplan för Skellefteådalens, (antagen 2011-01-22) pekas aktuellt område ut som lämpligt för bostäder.

Detaljplanen överensstämmer delvis med intentionerna för den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens som medger *bostäder*. Detaljplanen gör dock avsteg i användningen *skola*, men genom bestämmelsen bekräftas befintlig markanvändning för fastigheten och planen bedöms där av vara av begränsad påverkan och omfattning. Planen anses även ha ett begränsat allmänt intresse då fastigheten redan nyttjas för skolverksamhet. Detaljplanen genomförs till följd av detta med enkelt planförfarande.

Detaljplan



Gällande stadsplan från 1968

För planområdet gäller detaljplan - Förslag till ändring av stadsplan för Moröhöjden - fastställd 1968-09-26. Området redovisas i gällande detaljplan som "område för barnstuga" (N) där byggnad får uppföras i en våning (I). Utöver angett våningsantal får vind inte inredas (n).

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

Planen anger ingen begränsning i exploateringsgrad för fastigheten. Däremot begränsas byggnationerna (inom fastigheten) genom bestämmelserna ”mark som inte får bebyggas” (prickmark) och ”mark tillgänglig för underjordiska ledningar” (u).

Program

Detaljplanen överensstämmer delvis med intentionerna för den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun som medger bostäder. Detaljplanen bekräftar befintlig markanvändning för fastigheten och är av begränsad påverkan och omfattning, därav anses ett program inte vara nödvändigt. Planen har även ett begränsat allmänt intresse då fastigheten redan nyttjas för skolverksamhet. Detaljplanen genomförs till följd av detta med enkelt planförfarande.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2014-09-08 Bygg- och miljökontoret (nuvarande Samhällsbyggnad) i uppdrag att upprätta detaljplan för Bägaren 5 och 7, för att möjliggöra nybyggnad av förskola. Detaljplanens omfattning har underarbetets gång minskats till att omfatta endast fastigheten Bägaren 5.

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 10 december 2014 – 12 januari 2015.

Länsstyrelsen har den 25 november 2014 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



Vy över del av planområdet sett från Gruvgatan

Marken inom fastigheten är relativt plan, där stora ytor är gräsbevuxen och asfalterad. I utkanten av fastigheten, runt om förskolan, växer stora löv- och barrträd. Söder om förskolan är vegetationen tätare, som en skogssridå mot flerfamiljshusen söder om planområdet.

Träden och vegetationen inom fastigheten och runt förskolan är värdefull för dess utomhusmiljö och är viktig att behålla. Skogen fungerar även som rumsbildare som vegetationsridå mot intilliggande bostadshus.

Geotekniska förhållanden/ Radon/ Förorenad mark

Enligt översiktlig jordartskarta (SGU berggrundskarta) består marken inom planområdet av berggrund och/eller morän. Planområdet ligger inom område med lokala förekomster av högradonmark. En geoteknisk undersökning och markradonmätning ska, om sådan erfordras, utföras och bekostas av sökande i samband med bygglovansökan.

I västra delen av planområdet finns risk för sulfidjordar. Påträffas sulfidjord (sulfidsilt/sulfidlera) vid markarbeten ska denna omhändertas så att den inte orsakar förurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvatten som avleds från schaktbotten med suldfilera har en försurande inverkan, lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

Inga kända risker för förorenad mark finns inom planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Närmaste fornlämningar finns cirka 500 meter väster om förskolan. Dessa består av ett gravfält, ett röse från bronsåldern samt ett gruvhål.

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

*Snedbild över Moröhöjden*

Den befintliga bebyggelsen på Moröhöjden består huvudsakligen av flerbostadshus i tegel som är uppförda i slutet på 1960-talet. Stadsdelen ger ett storskaligt intryck med stora byggnadskroppar och stora parkeringsytor närmast huvudgatan. Enkla husfasader med indragna balkonger och ”platta” tak dominerar.

Alla byggnader har tre våningar och garage i bottenplan. Varje husgrupp har en egen gård med grönytor, sittplatser och lekplatser. Husen är placerade så att olika rum skapas där trädungar är sparade i anslutning till husen och ger en lummig närmiljö. Bebyggelsen är placerade runt ett större grönområde med lekplats.

Två större matargator går runt området, Myntgatan och Krongatan. Stadsdelen begränsas av de större trafiklederna Torsgatan och Östra leden. Inne i bostadsområdet är det gång- och cykelvägar. Stadsdelens centrum är vid matbutiken och grillen, vid den södra infarten.

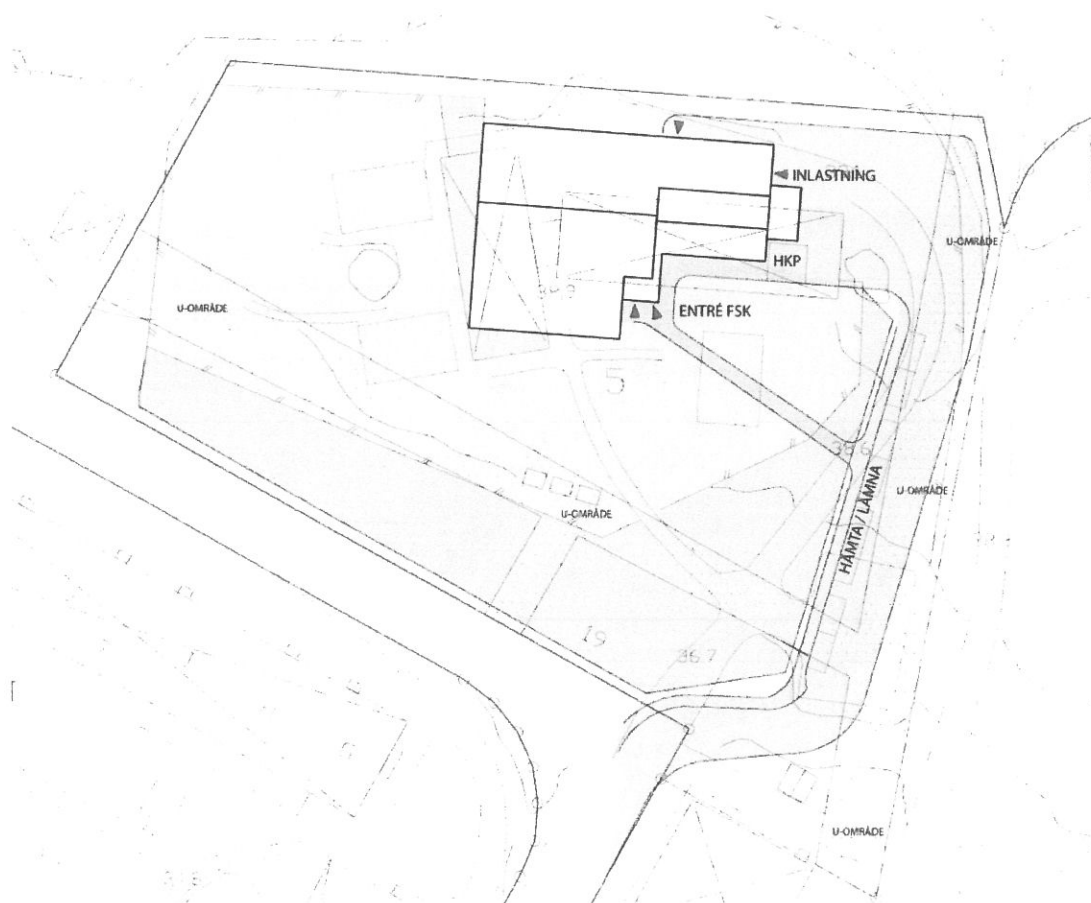
Detaljplanen möjliggör för användningen, bostad. Om den idag pågående skolverksamheten skulle upphöra ska möjlighet ges till att fastigheten kan inrymma boende av något slag. Planen medger en byggnadshöjd på 10 meter (ca 3 våningar) och en byggnadsarea på $\frac{1}{4}$ av fastighetsarean. Det vill säga att den sammanlagda ytan för byggnaderna (som exempel bostadshus, carport eller garage) inom fastigheten inte får överstiga 2000 m².

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

Förskolan

Förskolan ligger mitt i bostadsområdet på Moröhöjden i anslutning till det skogsområde som finns inom området. Förskolan är utformad i ett plan, ett trähus i liten skala och är omgiven av en skogsriddå. Moröhöjdens förskola nyttjar idag cirka 1300 m² av den 8000 m² stor fastighet. Skolgården upptar en yta på ca 2800 m².



Skissförslag på placering av nya 6-avdelningsförskolan. Illustration av Collage Arkitekter.

Detaljplanen möjliggör för en ny förskola i två våningar, där varje våning utgör cirka 900 m². Den nya byggnaden uppförs på ungefärlig plats som befintlig byggnad är placerad idag. Förskolan ska inrymma sex avdelningar med cirka 90-120 barn. Byggnaden placeras på den norra delen av fastigheten, med skolgård runt om byggnadens syd och västra del. Den östra delen utgör en trafikyta. Trafikytan avskiljs från skolgården genom staket.

Under tiden den nya förskolan byggs kommer förskoleverksamheten flytta till Norrbacka förskola på Alhem.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Den nya förskolan kommer att sysselsätta cirka 25 personer som på hel eller deltid arbetar med barn i förskolegrupperna.

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

Offentlig service och kommersiell service

Centrum på Moröhöjden vänder sig utåt mot Myntgatan och Torsgatan. Där finns en dagligvarubutik med funktion för flera stadsdelar. Stadsdelens centrum är vid matbutiken och grillen, vid den södra infarten.

Tillgänglighet

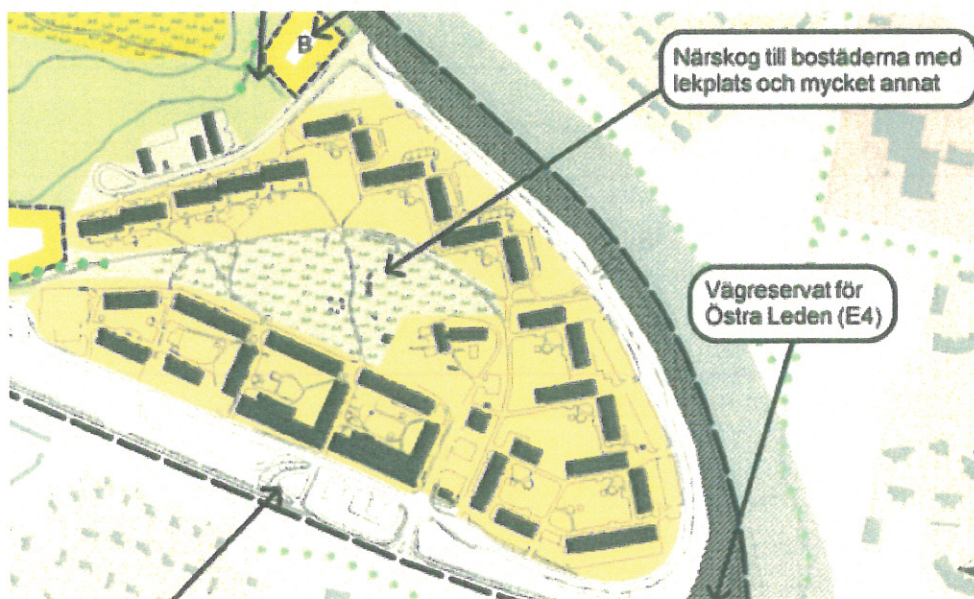
Ny- och ombyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur och gestaltning

Stadsbilden kommer att förändras då den nya förskolebyggnaden kommer att uppföras i två våningar. Byggnaden kan ge ett positivt tillskott till stadsbilden.

Friytor

Lek och rekreation/ Naturmiljö



FÖP Skellefteå 2011 pekar ut grönområdet norr om planområdet som närskog

Goda möjligheter till lek och rekreation finns i anslutning till planområdet. Väster om planområdet, i anslutning till fastigheten finns ett större skogsområde med lekplats.

I den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå används begreppet "Gröna oaser" för att beskriva mindre grönområden som är värdefulla för närrekreation. En av de viktiga gröna oaserna som pekas ut är närskogen intill förskolan och omgivande bostadshus. Detta lilla skogsområde är värdefullt även för de boende i området.

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, parkering, utfarter och varumottagning

Förskolan ligger i mitten av bostadsområdet, där det är relativt bilfritt. Inne i bostadsområdet finns det gång- och cykelvägar som leder fram till förskolan norrifrån. Infart till planområdet och förskolan sker från Gruvgatan, som slutar vid förskolan.

Trafikmängden på Gruvgatan bedöms vara låg i och med att gatan är en återvändsgata som slutar vid förskolan. Trafikflödet längs Gruvgatan bedöms inte förändras i någon större omfattning efter det att ytterligare två avdelningar har byggts. Däremot kan en del byggtrafik förekomma under byggtiden.

Detaljplanen medger att hela östra delen av planområdet (punktprickad mark) kan användas till körytor och parkering. Varumottaget planeras på den östra sidan av planerad byggnad. Här finns plats för rundkörning och korttidsuppställning av fordon för lossning av varor samt hämtning av avfall. Planen medger att marken i den södra delen undantagsvis får bebyggas med uthus eller garage (korsprickad mark).

Parkeringsbehovet för att hämta och lämna barnen ska anordnas inom planområdets östra sida. Parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Plats för cykel- och barnvagnsuppställning ordnas inom fastigheten.

Parkeringsplatser för personal finns att tillgå cirka 100 meter söder om planområdet längs Gruvgatan. Parkeringsplatsen är i Skellefteå kommuns ägor.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Myntgatan, cirka 150 meter söder om planområdet. Busshållplats finns även på Torsgatan.

Störningar

Trafikbuller

Trafikflödet längs Gruvgatan bedöms inte förändras i någon större omfattning. Störning i form av trafikbuller bedöms som ringa.

Skuggbildning

Förskolan uppförs i två våningar. Ingen störning för närboende i form av skuggbildning kan förväntas.

Luftföroreningar

Luftföroreningar från biltrafik kan förekomma. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några större förändringar avseende luftkvaliteten.

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. För planområdet gäller kommunens antagna allmänna bestämmelser för användning av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar (ABVA). Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och befintlig förbindelsepunkt bör nyttjas.

Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Området ligger inom distributionsområdet för Abborrens vattenverks högzon.

I planområdets närhet finns 2 st. brandposter, varav en är en väggbrandpost på befintlig byggnad, med kapaciteten max 10 liter/sekund och brandpost vid enskilt uttag. Om uttag sker samtidigt kan en reduktion av flödena uppstå. Väggbrandposten kommer inte att ersättas då dessa kan åsamka stora vattenskadorna vid läckage.

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.

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt bygg- och miljönämndens riktlinjer och boverkets byggregler.

Dagvatten och dränvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt på fastigheten. Större delen av fastigheten kommer att bestå av icke hårdgjord mark med goda infiltrationsmöjligheter. Den östra delen anläggs med körbara asfalterade ytor och parkeringsplatser, dagvatten från vägar och parkeringsytorna m.m. ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås innan det leds via brunnar in i kommunens dagvattenledningsnät. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö. Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt, i det fall dagvattenhanteringen inte kan lösas inom fastigheten.

Dränvatten från byggnad ska avledas till förbindelsepunkt för dagvatten som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För dränvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge eller förbindelsepunkt, ska pumpning ske inom fastigheten.

Högsta trycklinjen för dag- och dränvatten är lika med marknivån i ledningsstråk.

Värme

Den planerade byggnaden kan anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Ledningsnät för fjärrvärme ligger i den östra delen av planområdet. Området redovisas som ledningsområde (u-område) i detaljplanen.

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

El

Planområdet är anslutet till elnätet. En transformatorstation ligger omedelbart väster om planområdet. Ett elledningsstråk passerar tvärs över planområdet. Berört markområde redovisas som ledningsområde (u-område) i detaljplanen.

Avfall

Avfall skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Hushållshämtning

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

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Planförslaget överensstämmer delvis med intentionerna för den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun som medger bostäder. Planförslaget gör däremot avsteg i användningen skola, vilket dock bekräftar pågående markanvändning som idag är förskola. I och med att fastigheten idag både nyttjas och är planlagd för skoländamål (förskola) anses den mindre avvikelser från den fördjupade översiktsplanen vara av begränsat intresse för allmänheten. Detaljplanen anses därför kunna handläggas med enkelt planförfarande.

Tidplan

Samråd och underrättelse: november-december 2015

Antagande: februari 2016

Laga kraft: mars 2016

Genomförandetid

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

Eftersom förändringarna i den nya detaljplanen inte är så omfattande, bedöms genomförandet kunna ske utan besvär inom en femårsperiod.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget ska genomföras med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark. Skellefteå kommun är ansvarig för anläggande, drift och underhåll av bygggator, infartsvägar och parkeringsytor, m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar befintlig fastighet.

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2795

Ledningsrätter

I plankartan är mark (u-områden) avsatt för kommunens fjärrvärme- och elnät samt vatten- och spillvattenledningar som ligger inom kvartersmark. Dessa ledningar säkras med ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Skellefteå kommun.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stadsbilden kommer att förändras i mindre omfattning då förskolan planeras i två plan och blir högre än nuvarande.

Detaljplanen kan ha en positiv inverkan på miljömålet "Leva och bo" på följande sätt:

- en långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur tas tillvara och utvecklas.
- byggnaderna får en hållbar utformning, anpassade till framtida verksamhet.
- befintlig teknisk infrastruktur kan användas - naturområden och grönstråk i närhet till bebyggelsen bevaras och utvecklas för god kvalitet

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret deltagit.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Ulrika Hellsten
Planarkitekt