

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Floristen 1 m.m.

inom stadsdelen Norrböle
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Detaljplan för Floristen 1 m.m. inom stadsdelen Norrböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, maj 2016.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☐	Miljökonsekvensbeskrivning
☐	Samrådsredogörelse
☐	Fastighetsförteckning
☒	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Fastigheten Floristen 1, före detta Alhems trädgård - handelsträdgård - är sedan många år tillbaka nerlagd och verksamheten inom fastigheten har förändrats och delar av handelsträdgården har byggts om för bostad. Syftet med planen är att möjliggöra för bostad och småskalig handelsverksamhet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger längs Boviksvägen, mellan Torsgatan och Kantgatan, inom stadsdelen Norrböle (Alhem). Fastigheten är en före detta handelsträdgård – Alhems trädgård – med två byggnader, ett stort växthus och en huvudbyggnad som idag är ombyggd till bostad.

Areal

Planområdet är cirka 5200 m².

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet ägs av fastighetsägaren av Floristen 1 och Skellefteå kommun (del av Skellefteå 6:1).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Skellefteå kommun, Västerbottens län som vunnit laga kraft 2011-02-22. I översiktsplanen medges markanvändning service och småindustri för aktuellt område.

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Den nya detaljplanen överensstämmer delvis med intentionerna för den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens som medger service och småindustri. Detaljplanen gör dock avsteg i användningen *bostad*, men genom bestämmelsen bekräftas befintliga förhållanden och planen bedöms därav vara av begränsad påverkan och omfattning då fastigheten idag nyttjas för bostad.

Detaljplan

Inom planområdet finns fyra gällande detaljplaner, varav den ena gäller för fastigheten

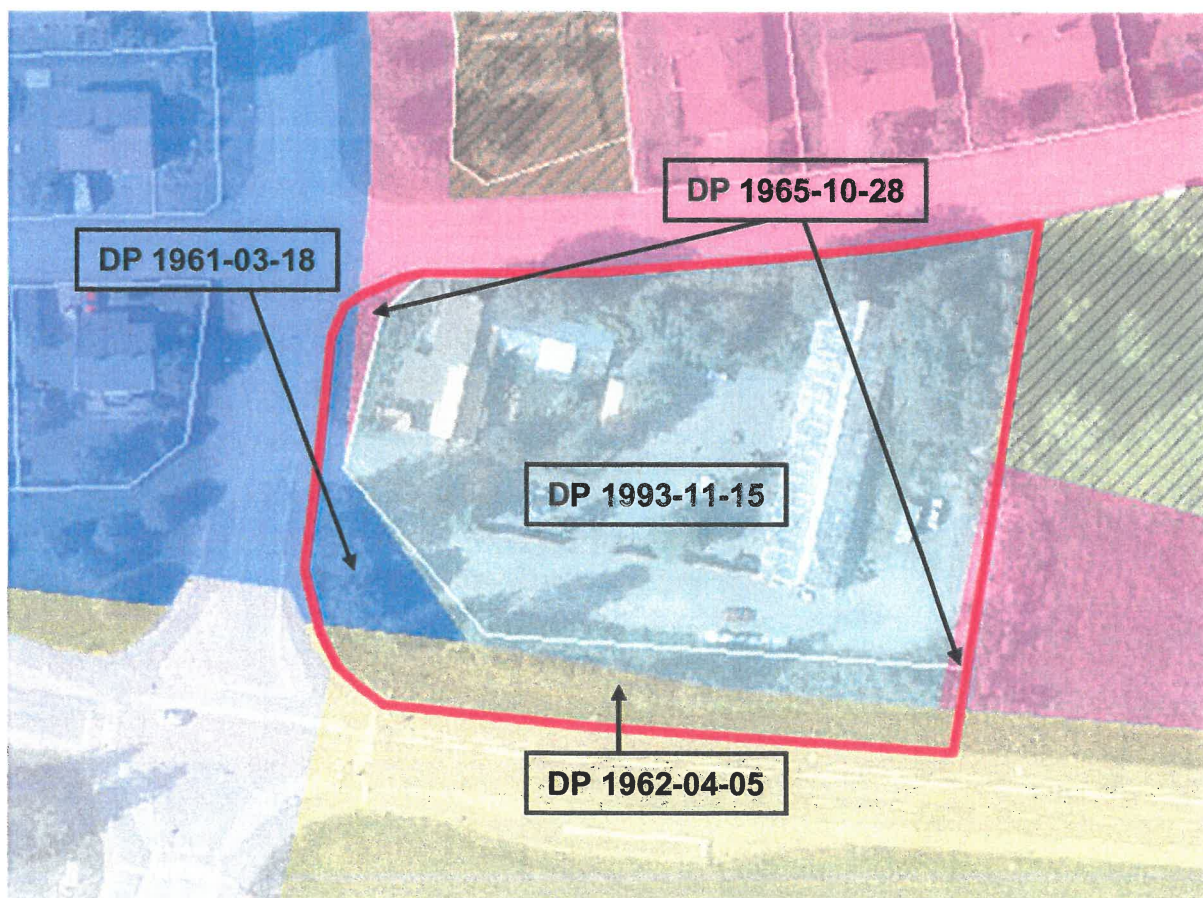
Floristen 1. De resterande tre detaljplanerna är rester/kilar som genom den nya planen släcks ut. Den nya planen bekräftar befintlig markanvändning som resterna/kilarna medger.

För fastigheten Floristen 1, gäller detaljplan (DP 1993-11-15) som medger markanvändningen handelsträdgård (L) och park (PARK) för aktuellt planområde.

För planområdets norra och östra del gäller detaljplan (DP 1965-10-28) med markanvändningen park eller plantering.

För planområdets västra del gäller detaljplan (DP 1961-03-18) med markanvändningen park eller plantering.

För planområdets södra del gäller detaljplan (DP 1962-04-05) med markanvändningen park eller plantering.



Inom detaljplaneområdet (röd gräns) finns fyra gällande detaljplaner

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Program

Den fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen, som vunnit laga kraft 2011-02-22, får anses utgöra program för detaljplanen. Detaljplanen överensstämmer delvis med intentionerna i "Skelleftedalen" som medger service och småindustri. Dock inte bostad, som delvis är markanvändningen inom fastigheten idag.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden (nuvarande bygg- och miljönämnden) gav 2010-05-10 bygg- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnad) i uppdrag att upprätta detaljplan för Floristen 1.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 25 oktober – 29 november 2011.

Länsstyrelsen har den 22 september 2011 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

*Vy över planområdet*

Marken inom planområdet består till stor del av en plan grusyta och vegetationen är begränsad till grässlåtar och trädgrupper i ytterkant. Norra delen har branta släntkanter där nivåskillnaden från släntfot upp till släntkrön, Kantgatan, varierar mellan 2-3 meter. Från Kantgatan upplevs byggnaderna ligga i en grop. Kring huvudbygganden är viss markberedning gjord, vilket tydliggör gränsen mellan bostad och den verksamhet som bedrivs i växthuset. Grusytan söder om planket används till parkering för besökare och för uppställning.

Förslaget till detaljplanen innebär inte någon förändring av befintlig utformning av fastigheten Floristen 1. Byggnaderna (Bostad och Handel) inom fastigheten bekräftas och vegetationen (Natur) som omger Floristen 1 och ägs av Skellefteå kommun förblir oförändrad.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig geoteknisk karta består marken av ler och silt. Viss risk för sulfidjord (sulfidsilt/sulfidlera) kan förekomma. Påträffas sulfidjord vid markarbeten ska denna omhändertas så att den inte orsakar förorening, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen känd förorenad mark. Verksamheten finns inte representerad som misstänkt objekt, enligt inventerings metod av förorenad mark (MIFO). I de fall en pågående verksamhet misstänks ha förorenat marken ställs krav på undersökning genom den kommunala miljötillsynsverksamheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Radon

Planområdet ligger utanför högriskområde för radon. Dock kan lokal förekomst av radon förekomma.

Bebyggelseområden

Alhem som räknas till Norrböle ligger i huvudsak på en sydsluttning och består till mestadels av små områden på med friliggande villor och ett litet område med radhus. Mellan områdena finns stora gröna ytor och östra Alhem består av Alhems kyrka med tillhörande kyrkogård. Denna kopplas ihop med slingorna i Moröhöjden.

Bostäder

Planområdet omfattas av en huvudbyggnad samt tre komplementbyggnader. Två av dessa är placerade i anslutning till bostadshuset. Den tredje komplementbyggnaden - växthus - inrymmer handelsverksamhet som bedrivs av ägaren av fastigheten Floristen 1.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Detaljplanen ger möjlighet att bedriva handel med sällansköpsvaror, dit räknas café och restaurang.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget ca 2 km nordost om Skellefteå centrum där tillgång till offentlig och kommersiell service. Tillgång till service, bland annat matvarubutik, hittar man också vid Erikslid och Moröhöjdens centrum, ca 2km väster respektive öster om planområdet. Solbackens handelsområde ligger ca 3,5 km nordost om planområdet.

Tillgänglighet

Ny- och ombyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur och gestaltning

Närområdet består framförallt av villabebyggelse uppförd under slutet av 60- och 70-talet. Övervägande bebyggelse består av suterrängvillor väl anpassade till terrängen. I öster ligger Alhems kyrkogård.

Alhems trädgård – handelsträdgård – är sedan många år tillbaka nerlagd och verksamheten inom fastigheten har förändrats och delar av handelsträdgården har byggts om för bostad.

Bebyggelsen och dess användning (Bostad och Handel) inom fastigheten bekräftas. Största tillåtna byggnadsarea är en femtedel (1/5) av fastigheten, 1000 m², fördelat på en huvudbyggnad med maximal byggnadsarea.

Högsta byggnadshöjd är satt till 6,5 meter, vilket medger en byggnad i två våningar. Vind får inte inredas.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Goda möjligheter till lek och rekreation finns i direkt närhet till planområdet. Alhem ligger på en sydsluttning och har en kuperad terräng som ger ett omväxlande landskap, där skog, lågdor och trädgångar tillsammans skapar öppna och slutna rum. Inte långt från planområdet finns låg- och

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

mellanstadieskola. Den omges av stora gemensamma gräsytor. En lång slänt fungerar som pulkabacke vintertid. Alhem ligger nära till frilufts- och rekreationsområden på Vitberget. På bergssluttningen öster om Huvudberget på Alhem finns en friluftspark med vindskydd och grillplatser.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av tre vägar - Torsgatan/Boviksvägen/Kantgatan - och kommunen är väghållare för dessa. En separat gång- och cykelväg går längs Torsgatan, söder om planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger längs Torsgatan, precis söder om planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

In- och utfart till fastigheten sker mot Bovikenvägen och används både för boende, varutransporter och besökare till verksamheten. Parkering för bostaden finns i direkt anslutning till in- och utfart i väster, medan besökare till verksamheten parkerar längre in på fastigheten söder om planket, där marken inte får bebyggas (prickmark i planen).

Parkering ska beredas på den egna fastigheten. Utfarter för bostad och verksamhet ska ske mot Boviksvägen från fastigheten. Detta regleras i planen genom att bestämmelsen – körbar utfart får inte anordnas – satts längs den södra fastighetsgränsen.

Angöring till fastigheten Floristen 1 sker över mark som ägs av Skellefteå kommun och är satt som – Natur - i detaljplan. Infarten är reglerad i planen som – y – marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Servitut för infart (y) ska bildas.

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Störningar

Buller

Nationella riktvärden för trafikbuller

Vid nybyggnad av bostäder ska gällande förordning följas. Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216 (utfärdad den 9 april 2015). I tabell 1. nedan redovisas de högsta bullernivåer enligt nationella riktvärden för trafikbuller enligt förordningen.

Ekvivalent ljudnivå är medelljudnivå under ett dygn, maximalnivå är högsta förekommande ljud under en fordonspassage. Maximal ljudnivå beror på det fordon (tung trafik) som bullrar mest och inte på antalet fordon.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus; vid fasad	55	-
Utomhus, bostad max 35 m ² ; vid fasad	60	
Utomhus; på uteplats	50	70

Tabell 1. Nationella riktvärden som inte bör överskridas för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder

Buller bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för bostäder som är större än 35 kvm. Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Riktvärdena för de så kallade små lägenheter, mindre än 35 kvm inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

För uteplatser gäller, 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Riktvärdena är utformade för att klara en god miljö kvalitet och avspeglar därför inte vad som är tekniskt och ekonomiskt rimligt. Men oavsett planeringssituation ska riktvärdena för miljö kvalitet eftersträvas, utifrån vad som är miljömässigt motiverat samt tekniskt och ekonomiskt rimligt.

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Trafikbuller idag

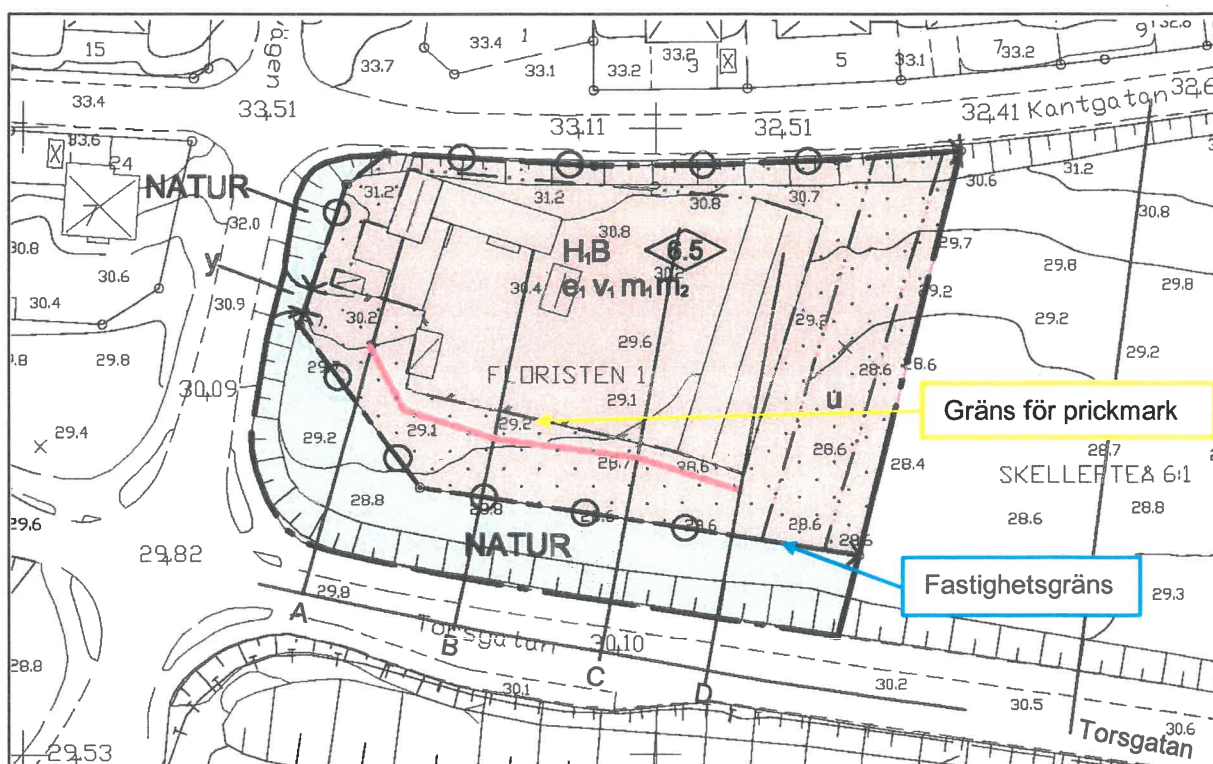
Trafikmängden på Torsgatan har under de senaste 10 mätningarna under åren 1999-2015 varierat från 5 500 till 7100 fordon/dygn. År 1999 var den uppmätta trafikmängden 6 100 fordon/dygn. Medelvärde för de tio mätningar som genomförts under dessa år är 6 536 fordon/dygn. Det går inte se någon tydlig trend att trafikmängden ökat på denna del av Torsgatan.

En trafikbullerberäkning har genomförts dels med senaste uppmätta trafikmängden 6 400 fordon/dygn och dels med trafikmängden 7 500 fordon/dygn, vilket är ca 17 % högre än senaste uppmätta värde. Det motsvarar en ökning av trafiken med 1 % per år under 15 år. I beräkningarna innebär det att den ekvivalent ljudnivå blir 0,7 dBA högre med trafikmängden 7 500 fordon/dygn.

	Vid fastighetsgräns			Vid gräns för prickmark			Riktvärden		
	Avstånd från vägmitt (meter)	Ljudnivåer (dBA)		Avstånd från vägmitt (meter)	Ljudnivåer (dBA)		Avstånd från vägmitt till 55 dBA (meter)	Avstånd från vägmitt till 60 dBA (meter)	Avstånd från vägmitt till 50 dBA (meter)
		Ekvnivå	Maxnivå		Ekvnivå	Maxnivå			
Beräkningspunkt A	31,5	55,6	70,3	49	52,9	65,5	41	20	65
Beräkningspunkt B	21	58,2	73,8	35	54,5	68,3	34	20	68
Beräkningspunkt C	22	57,8	73,4	34	54,2	68,1	31	18	59
Beräkningspunkt D	22	57,8	73,4	32	54,2	68,7	29	17	55

Tabell 2. Riktvärden för trafikbuller samt ljudnivåer vid fastighetsgräns och vid gräns för prickmark

Bullerberäkningen visar att riktvärdet 55 dBA uppnås cirka 7,5 - 9,5 meter in på fastigheten Floristen 1 med trafikmängden 7 500 fordon/dygn.



— Röd linjen i bilden visar gränsen där riktvärdet 55 dBA uppnås för trafikbuller från Torsgatan

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Trafikbuller i framtiden

Den översiktliga trafikbullerberäkning som är utförd visar på att gränsvärdet 55 dBA vid fasad uppnås för befintliga och framtida bostäder inom planområdet samt att beräkningarna inte kunnat påvisa att trafikmängden avsevärt ökat på Torsgatan under de senaste åren, därav så anses inte en mer utförlig bullerutredning göras.

Vad gäller morgondagens vägtrafik på Torsgatan finns flera olika faktorer som kan påverka, varför detta endast kan bli en bedömning. För bedömning av framtida buller har den genomförda bullerberäkningen utgått ifrån en ökad trafikmängd på 1 % per år under 15 år.

Störningsbestämmelser

Utifrån bullerberäkningen har i detaljplanen gjorts en begränsning av markens bebyggande mot Torsgatan för att ta höjd för framtida trafikmängd och framtida bebyggelse, vilket innebär att marken inte får bebyggas (prickmark) från tomtgräns och 10 - 15 meter norrut vilket innebär att riktvärdet för trafikbuller uppnås ca 2,5 – 3,5 meter söder om mark som får bebyggas.

För bostadsbebyggelse som inte uppfyller riktvärdet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och lägenheterna utformas så att:

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå vid fasad.
- För en bostad om högst 35 kvm gäller istället att bullret inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.

Uteplatser ska anordnas och utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader uppnås (f_1).

Verksamhetsbuller

Detaljplanen innebär att olika typer av verksamhet kan bedrivas inom fastigheten. Planen reglerar även att verksamheten som etablerar sig inte ska vara störande för omgivande bostäder med bestämmelsen (m_1). Vad som är störande för omgivningen prövas i bygglovskedet vid ändrad användning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät och ligger inom verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Befintlig VA-ledning som går i nordsydlig riktning inom fastigheten (kvarteretsmarken) säkerställs i planen genom – u-område – och bildande av ledningsrätt.

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt på fastigheten. Dagvatten från vägar och parkeringsytor mm 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.

Värme och el

Planområdet är anslutet till befintliga elledningar.

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt renhållningsordningens lokala föreskrifter för avfallshantering i Skellefteå kommun och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Granskning: april-maj 2016

Antagande: juni 2016

Genomförandetid

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

Eftersom förändringarna i den nya detaljplanen innebär att bekräfta det idag befintliga förhållanden, bedöms genomförandet kunna ske utan besvär inom en femårsperiod.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren av Floristen 1 bekostar och ansvarar för att bygglov ansöks hos den kommunala bygglovsavdelningen.

Skellefteå kommun är huvudman och ansvarar för allmänplatsmark, naturmark inom planområdet

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan bygg- och miljökontoret (nuvarande samhällsbyggnad), Skellefteå kommun och exploitören fastighetsägaren av Floristen 1. Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar mellan parterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Servitut för infart (y) ska bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren av Floristen 1.

Fastighetsrättslig ekonomi

Fastighetsägaren av Floristen 1 bekostar bildandet av servitut för infart till fastigheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2010-1027

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär en bekräftelse av befintliga förhållanden. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret deltagit.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Ulrika Hellsten
Planarkitekt