

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Sargen S:1 och Planket S:1 mm

inom stadsdelen Morön
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2013-3007

Detaljplan för Sargen S:1 och Planket S:1 mm inom stadsdelen Morön, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Bygg- och miljökontorets planavdelning, mars 2014.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en mindre utökning av fastigheten Sargen S:1 för att inrymma nya garage som avses byggas inom fastigheten. I samband med detta utökar man även fastigheten Planket S:1, där liknande markförhållanden råder.

PLANDATA

Läge

De två planområden som detaljplanen omfattas av är belägna på Morön, mellan Östra leden och Moröns sportfält. Planen omfattar de två garage- och parkeringsområden som delar av Nyponvägens radhusområde äger samt intilliggande parkmark.

Areal

Detaljplanen består av två områden med en sammanlagd areal av ca 0,2 ha.

Markägarförhållanden

De aktuella parkeringsytorna (Sargen S:1 och Planket S:1) är samfälld mark och ägs av de boende i radhusområdet. Den intilliggande parkmarken (del av Hedensbyn 25:1) ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För området gäller den övergripande översiktsplan för Skellefteå kommun som vann laga kraft 1991-11-21 samt den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun som antogs av kommunfullmäktige 2011-02-22. I den fördjupade översiktsplanen bekräftas den idag befintliga markanvändningen som är bostäder.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-3007

Detaljplan

För området gäller idag en stadsplan, fastställd 1974-07-17, som redovisar ”garageändamål/en våning” på fastigheten Sargen S:1 och Planket S:1. De delar av marken som ska tillföras fastigheterna (delar av Hedensbyn 25:1) ligger inom område avsatt för park eller plantering, vilket medför att en fastighetsreglering inte är möjlig enligt gällande plan.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2013-10-14 bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta en detaljplan för Sargen S:1 och Planket S:1 mm.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens första, tredje och fjärde bilaga. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

De obebyggda delarna kring garagen består av hårdgjord yta (asfalt) med kringliggande förgårdsmark (klippt gräs) och enstaka träd.

Förorenad mark

Inga kända eller misstänkta föroreningar finns i området.

Geotekniska förhållanden/Radon

Enligt översiktlig jordartskarta består marken där planområdena ligger av morän/lera och silt. Inom områden med jordarterna lera och silt finns risk att sulfidlera kan förekomma, dock bedöms lerans egenskaper vad gällande försurning – inom detta område – som medelhöga.

Dessa jordarter utgör normal/låg risk för höga radonhalter enligt radonkarteringen, dock kan lokala förekomster av radon förekomma.

Geoteknisk undersökning och markradonmätning ska i samband med bygglovansökan utföras och bekostas av sökanden, om sådan erfordras.

Visar det sig att sulfidlera förekommer ska denna omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en försurande inverkan, lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-3007

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdena omfattas inte av några bostäder utan utgör kvartersmark för parkeringsändamål tillhörande intilliggande bostäder (Nyponvägens radhusområde).

Tillgänglighet

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Gator och trafik

Gatunät

De två områden som planen utgörs av angränsar mot Nyponvägen som främst belastas av trafik som har sitt mål vid gatan.

In- och utfart

Angöring till de två parkeringsområdena sker idag via två tillfarter/parkeringsområde, en från väster och en från öster. Den flexibla lösning som planen nu möjliggör innebär att varje fastighet nu kan få egen tillfart framför garaget, om så önskas.

Parkering

Parkering för intilliggande radhus ska ske inom den kvartersmark som i planen är avsatt för parkeringsändamål (P).

Planen består av två stycken parkeringsområden, ett område disponeras och ägs av det norra radhusområdet och ett av det södra. Planen medför en mindre utökning av fastigheten och byggrätten samt en flexiblare utformning som medför att man nu även kan möjliggöra parkering utanför det egna garaget, om så önskas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdena ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

Fastigheterna är idag inte anslutna till kommunens vatten-, dagvatten och spillvattennät. Eventuell framtida anslutning ska ske till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska föras med avskiljare enligt boverkets byggregler.

Förorenat vatten, från exempelvis biltvätt, bör inte ledas till kommunens dagvattenbrunnar. Ska tvätt av bil ske inom fastigheten bör detta ske på icke hårdgjord yta, exempelvis grus eller gräs.

El

Fastigheterna är idag anslutna 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.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-3007

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Trots att planen medger att allmän platsmark (park/plantering) får tas i anspråk till kvartersmark anser bygg- och miljökontoret att detaljplanen ska kunna handläggas med enkelt planförfarande.

Den mindre yta som avses tillföras kvartersmarken används idag som gårdsmark för intilliggande garage och parkering. Marken anses inte vara av betydelse för allmänheten, varken som grönområde eller vägområde vilket medför att bygg- och miljökontoret gör samlade bedömningen att planen är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten.

Tidplan

Samråd: februari–mars 2014

Antagande: april–maj 2014

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.

Ansvars- och kostnadsfördelning

Skellefteå kommun bekostar och ansvarar för att fastighetsreglering samt omprövning av gemensamhetsanläggning genomförs genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar för att detta utförs i enlighet med detaljplanen. Skellefteå kommun bekostar och ansvarar för framtagandet av detaljplanen.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering

En överenskommelse som reglerar kostnadsfördelning och ansvar har upprättats mellan Skellefteå kommun och samfällighetsföreningarna Sargen och Planket.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Delar av fastigheten Hedensbyn 25:1 kommer – genom fastighetsreglering – att överföras till Sargen S:1 och Planket S:1. Huvudändamålet kommer att vara "Parkering". I samband med sammanslagningen omprövar man de befintliga gemensamhetsanläggningarna (Sargen ga:1 och Planket ga:1).

Planbeskrivning

Dnr: 2013-3007

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Marken som ska tillföras Sargen S:1 och Planket S:1 (samfälld mark) är avsatt som allmän platsmark (park/plantering) i gällande plan och används idag av de boende som kringliggande gårdsmark till befintliga garage och parkeringar. Marken anses inte vara av betydelse för allmänheten, varken som grönområde eller vägområde. Istället medför planen en stor skillnad för de boende i radhusområdet med möjlighet till en flexiblere lösning än idag, vad gällande parkeringsmöjligheter (möjlighet till större garage med flexiblere utformning).

Den flexiblere utformningen som planen medger öppnar möjligheten till egna direkturfarter mot gatan, vilket medför backande fordon. Utifrån de avvägningar bygg- och miljökontoret gjort anses planförslaget inte innebära några större försämringar utifrån trafiksäkerhetssynpunkt. Eftersom man idag inte rymmer utanför det egna garaget står de flesta utanför sin bostadsentré eller längs vägen med sin bil, speciellt under sommarhalvåret, vilket redan idag genererar backande fordon och bilar längs vägen.

Utifrån sikten i korsningarna anses planen inte innebära någon direkt försämring gentemot idag gällande plan. I och med fasningen i korsningarna och "prickmarken" följer man i princip idag gällande byggrätt vid valet att lägga garagen i nuvarande läge. Väljer man att lägga garagen i mitten med egen tillfart anses sikten förbättras en aning.

Den avsmalning av vägområdet som planen föreslår kan medföra problem vintertid i samband med snöröjning. "Parkmarken" kommunen idag har till sitt förfogande försvinner vilket medför att de plogvallar som kan uppstå vintertid hamnar på kvartersmarken eller på vägbanan, som därmed smalnas åt en aning. Körbanan är idag så pass bred (7 meter) att en minskning av körbanan under den aktuella tiden bör vara acceptabel.

I och med att "parkmarken" övergår till kvartersmark i privat ägo överförs ansvaret för skötseln från kommunen till Sargens och Plankets samfällighetsföreningar.

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