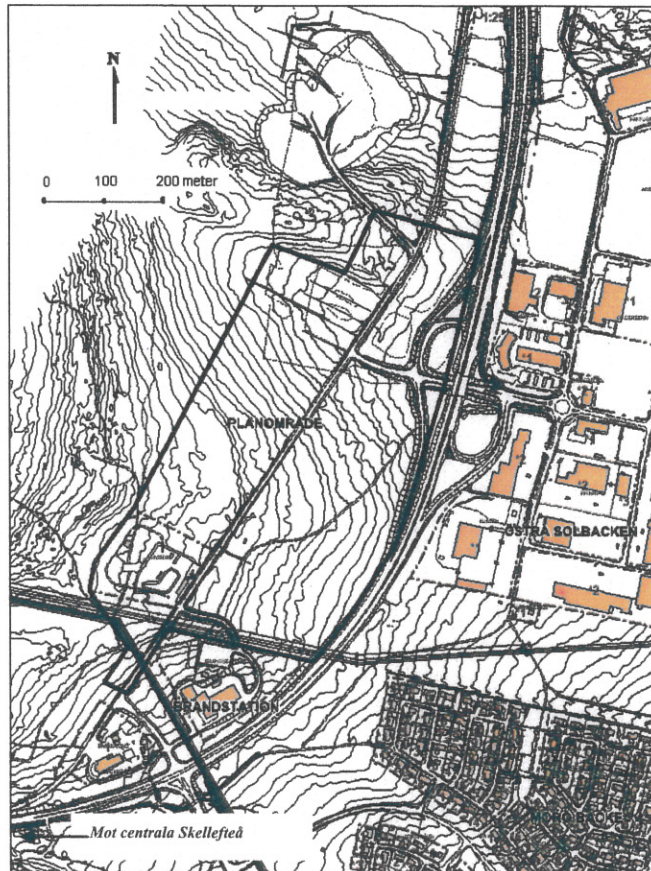


PLANHANDLING



Detaljplan för Västra Solbackens handels- och industriområde

Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för västra Solbacken, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Upprättad av bygg- och miljökontorets planavdelning under hösten 2010.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta med illustrationskarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Utlåtande

PLANENS SYFTE

I dagsläget finns det ett industri- och handelsområde öster om E4 på Solbacken. Det området börjar bli fullbebyggt. För att erbjuda valmöjligheter vid etablering krävs ett nytt handels- och industriområde. Planens syfte är att skapa ett område väster om Solbacken för industri-, handel- och kontorsändamål.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger väster om E4 nordväst om Morö Backe cirka 3 kilometer nordöst om Skellefteå centrum vid E4.

Areal

Planområdet är ca 32 ha med ca 22 ha kvartersmark och resten allmän platsmark.

Markägarförhållanden

Skellefteå kommun äger marken inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För området finns en fördjupad översiktsplan upprättad 1990-02-16. Den anger industriändamål för planområdet.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2008-02-05 gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för västra delen av Solbackens handelsområde. Både industri-, kontor- och handelsändamål ska tillåtas.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Se medföljande dokument. Miljökonsekvensbeskrivningen följer samma process som planprocessen.

Betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken uppkommer betydande miljöpåverkan då kommunen planerar för ett nytt industriområde. Betydande miljöpåverkan leder till att det ska upprättas en miljökonsekvensbeskrivning.

Avgränsning miljökonsekvensbeskrivning

Planområdet är den naturliga gränsen för miljökonsekvensbeskrivningen.

Sammanfattning av miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning

Genom att anta det nya förslaget till detaljplan medförs både positiva och negativa miljökonsekvenser för området. Generellt gäller att de effekter som uppkommer med förslaget går att kompensera eller åtgärda på något sätt.

Genom att utvidga handelsområdet på Solbacken så möjliggörs handel i hemkommunen i stället på annan ort. Detta leder till mindre transporter för den enskilde. Dessutom har handel redan idag etablerats på östra sidan av E4.

En ny detaljplan bidrar inte till att miljömålen uppnås mer än att i planbeskrivningen står det att dagvatten ska omhändertas lokalt, gärna bygga i trä samt detaljplanens område har minskats. Anledningen är att inte ta för mycket mark av av Vitbergets natur- och rekreationsområde i anspråk. Enligt illustrationen som medföljer ska huskropparna placeras nära varandra för samnyttjande av parkeringar.

Handelsområdet ligger relativt nära centrum och möjliggör gång- och cykelavstånd från andra bostadsområden och främst Morö Backe. Kollektivtrafiken kommer att stanna till i området. En konsekvens för centrumhandeln och bostadsnära butiker kan i och med detaljplaneförslaget bli att de försvinner på grund av försämrad lönsamhet.

Viktigt att komma ihåg är att trafiken ökar avsevärt lokalt i och med en etablering av denna typ av handel vilket påverkar bullernivåer och luftföroreningar. Fler människor kommer också att vistas i området vilket är viktigt att komma ihåg då transport av farligt gods tillåts på E4. Luftkvaliteten i området är godtagbar, då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Skogen kommer att försvinna i och med den nya detaljplanen men genom att arbeta med kompensationsåtgärder såsom trädtrader på parkeringsplatsen och utefter huvudgatan, kommer lite av grönområdets funktioner att upprätthållas. Landskapsbilden påverkas negativt, då den gröna

ridån delvis försvinner och naturmarken minskar.

Den stora andel hårdgjord yta, som de nya parkeringsplatserna utgör, kommer att ställa höga krav på dagvattenhanteringen. Detta löses genom åtgärder med fördröjning och rening med lokalt omhändertagande av dagvatten.

Det blir en del schaktning och fyllning men planen är att massbalans ska nås inom området. Med det menas att transporterna för massor minimeras.

Energianvändningen ska minimeras genom energisparande åtgärder såsom fjärrvärme.

Det kommer att skapas nya mötesplatser och en entré med parkeringar till friluftsområdet Vitberget planeras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, topografi och vegetation

Marken lutar svagt ned mot E4 i öster. Höjdskillnaden är 32 meter från högsta och lägsta punkt inom planområdet. Marken består av största delen av morän. Vegetationen är i huvudsak barrskog med tall och gran samt en del inslag av lövträd.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden är redovisade från en rapport 1990-08-20 för Solbackens industriområde. Enligt den består marken mestadels av morän och torv med en mäktighet mindre än 0,5 meter. Marken har bedöms ha mycket god byggbarhet.

Radon

Området är ett högriskområde ur radonsynpunkt. Anledningen är att området har förhöjd radioaktivitet då det finns uran i berggrunden och/eller moränen. Byggnader inom högriskområde ska normalt utföras med radonsäker konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedömma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. En inventering med avseende på kultur bör utföras innan byggstart. På grund av den osäkerhet som råder om fornlämningsförekomst inom detaljplaneområdet kommer Länsstyrelsen därför att fatta beslut om att särskild arkeologisk utredning enl 2 kap KML (Kulturminneslagen) ska utföras inom området. En kilometerstolpe finns där gamla riksväg 13 korsar den nya lokalgatan. Den kan användas som utsmyckning av området.

Bebyggelseområden

Bostäder

På Morö Backe, ca 200 meter från planområdet, finns bostäder.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Handels-/industriområdet beräknas sysselsätta ca 100 personer. Högsta höjd är 10 meter.

Offentlig- och kommersiell service

Vid Morö Backe centrum finns vårdcentral, förskolor och grundskola. På Solbackens östra handels-/industriområde finns apotek och dagligvaruhandel.

Tillgänglighet

Bebyggelsen ska utformas efter förekommande tillgänglighetskrav. God tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga eftersträvas både i inom- och utomhusmiljön. Parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas nära entréerna.

Gestaltning

Området är den norra entrén till staden. Därför är gestaltning och utformning av området en viktig aspekt. Byggnader utformas utifrån det och viktiga grönstråk bevaras för att skapa ett område med en harmonisk helhet. En rad med träd underlättar orienteringen i området och styrning mot viktiga platser. Det blir ett huvudstråk med tydlig grönstruktur.

Området är långsträckt, cirka 1000 meter, medan det endast är ungefär 300 meter brett. Detta innebär att flera möjligheter till uppdelning i större och mindre industrifastigheter finns, vilket har visat sig vara en fördel, då stor flexibilitet kan tillskapas vid försäljning av mark till nya industriföretag. Området blir därmed intressantare och mer spännande att röra sig i och det blir bra möjligheter för de olika företagen att själva utforma sina fastigheter. Mellan respektive fastighet ska minst 10 meter lämnas med vegetation och meandrande diken och/eller dammar för att ta hand om dagvattnet och för att ta upp höjder.

För att få en viss enhetlighet i området har några olika bestämmelser om byggnaders placering och höjder. Alla byggnader som innehåller kontor, försäljning och lokaler för tillverkning av något slag ska ligga med kortsida mot gata. Anledningen till bestämmelsen om placeringen av huskropparna är att tillskapa utblickar från alla fastigheter mot E4 och att entréerna inte styrs bort från E4.

Kundsidan blir mot öster och E4. Medan varutransporter till mesta del är från väster. Det ska vara tydligt getstaltat att trafiken kör på de oskyddade trafikanternas villkor och hastigheterna för bilarna ska vara mycket låga. Med markbeläggning kan det tydliggöras vem som har företräde.

År 2005 godkändes ett skyltprogram för Solbacken av byggnadsnämnden. Det här planområdet ska innefattas av det antagna skyltprogrammet från 2005.

Det blir även en lokal entré till motions- och friluftsområdet Vitberget med parkeringsplatser för de som ska nyttja området.

Handels-/industriområdet öster om E4 har träfasader, Det bör eftersträvas en tydlig träprofil med fasader i trä. Det vore bra att även ha träfasader på västra sidan även ur miljösynpunkt, då det är ett av Skellefteås miljömål att bygga mer med trä.

Friytor

Lek och rekreation

Området angränsar till Vitbergområdet som har ett högt rekreativsvärde. Planen har en entré till området.

Naturmiljö

I planområdet öster om gamla riksväg 13 finns det inga höga naturvärden. Väster om gamla riksväg 13 finns vissa naturvärden, som grov granskog. Området angränsar till skog med högt naturvärde och Nöppelberget väster om planområdet har högt naturgeografiskt värde med stora öppna klapperstensfält.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

En exploatering av handel väster om E4 ställer krav på åtgärder i befintligt gatusystem. Vid Solbacksvägens korsningar krävs åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten.

I den trafikutredning ("Solbackens handelsområde-trafikutredning av Tyréns i mars 2010") som genomförts inför planarbetet har effekten av handelsetableringar väster om E4 studerats. Med trafiksimuleringar har studerats vilka åtgärder som ger positiva effekter för Solbacken redan idag och vid en utbyggnad av västra Solbacken. Dessa åtgärder är:

1. Dubbla körfält på E4 söderut i trafiksignalerna vid korsningen med Östra Leden.
2. Cirkulationsplats i Solbacksvägens anslutning till avfartsrampen från E4 söderifrån. Tillfarten mot cirkulationsplatsen bör ha två körfält.
3. Cirkulationsplats i Solbacksvägens anslutning till påfartsrampen till E4 söderut och avfartsrampen norrifrån.

Området trafikmatas från norr via Solbacksvägen och söder via Nöppelbergsvägen. En del av gamla riksväg 13 används som lokalgata genom området. Där ska finnas busshållplats för lokaltrafik och en cykelväg parallellt öster om vägen genom området.

Gång- och cykeltrafik

Angöring till området för gång- och cykeltrafikanter kan ske via befintligt gång- och cykelvägnät. Gång- och cykelvägar inom området ansluts dels till befintlig gång- och cykelväg utmed Solbacksvägens södra sida, dels till den gång- och cykelväg som idag ansluter söderifrån till Nöppelbergsvägen. Längs Nöppelbergsvägen och den nya gatan anläggs en ny gång- och cykelväg.

Söder om Solbackenvägen finns en gång- och cykelväg som ska ansluta till området. Även från söder ska gång- och cykeltrafik anslutas till planområdet med hjälp av en tunnel som finns under E4 och söder om planområdet och fyrvägs korsningen..

Avståndet mellan tomtgränserna inom området föreslås bli 18 meter, detta för att möjliggöra en gatusektion som inrymmer körbana 7 meter, diken, skyddsremsa samt en 3 meter bred gång- och cykelväg. Plantering av träd och belysning för att tillskapa en trevlig gatumiljö ska också vara möjlig.

Kollektivtrafik

Området ska kunna försörjas med kollektivtrafik. Vid riksväg 13 ska centralt i området utrymme finnas för busshållplatser i båda riktningarna. Busshållplatserna ska vara tillgängliga via gång- och cykelvägar. På den nya vägen ska det finnas lokal busstrafik med busshållplatser i båda riktningarna mitt i planområdet. E4 trafikeras av regional busstrafik med hållplats för södergående trafik vid avfartsrampen och norrgående trafik strax innan avfartsrampen. Gångvägar ska finnas tydligt till/från busshållplatserna.

Parkering, utfarter, varumottagning

Bilparkering bör anläggas så att ett samutnyttjat parkeringsystem kan skapas som gynnar både miljön och trafiksäkerheten. Även utfarter ska samordnas, särskilt väster om lokalgatan då det är stora höjdskillnader. Med fördel kan parkeringsområdet delas upp i mindre ytor för att skapa en grön inramning av området. Med erfarenhet från Solbackens handelsområde på östra sidan där det är 50 bilparkeringar per 1000 m² bruttototalarea planerades så ska det räcka med 35 bilplatser per 1000 m² bruttototalarea. Cykelparkeringar ska finnas i anslutning till entréerna.

Varumottagning ska finnas bakom byggnaderna där de står relativt tätt mot en annan huskropp. Med markbeläggning kan stråk för oskyddade trafikanter tydliggöras. Det är utfartsförbud efter Solbackenvägen.

Störningar

Ett skyddsavstånd på minst 30 meter finns mot E4 för risk för farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Utökning av verksamhetsområde sker efter planens fastställande. Vatten och avlopp ansluts till det kommunala VA-nätet. Tekniska kontoret och VA-avdelningen ska medverka vid höjdsättning. En huvudledning för vatten som finns idag under övningsfältet flyttas till naturområdet i söder, se karta nedan.



Karta. Huvudledningen för vatten markerad med rött. Ledningen flyttas till u-området och i naturområdet.

Området förses med vatten från Solbacken Vre2 med Lvy +101 meter. Högsta naturhöjd i området är 88 meter. Området tillhör tryckzon Solbacken. Tappställen över 80 meter ska tryckhöjas lokalt inom fastigheten.

Spillvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. För spillvatten som inte kan avledas med självfall ska pumpning ske inom fastigheten.

Omhändertagande av dagvatten måste få en godtagbar lösning. Detaljplanen förutsätter lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från den egna fastigheten ska avledas ovan mark ut över infiltrationsytor på fastigheten, i anslutning till de öppna diken. Det är viktigt att dagvattnet leds norrut mot Fällbäcken och inte ner mot E4 där det är problem med stillastående vatten idag. Det finns plats för dike i östra kanten av den nya vägen och leder då dagvattnet till Fällbäcken. Dagvattnet kan även ledas mellan Östra Solbacken och Morö Backe. Mellan varje fastighet ska ett område på 10 meter lämnas för eventuella ledningsrätter och öppna diken, dammar eller vegetation. Dagvatten som innehåller olja eller fett ska förses med avskiljare. För dagvatten som inte kan avledas med självfall till av kommunen anvisat läge ska pumpning ske inom fastigheten.

Dränvatten ska avledas till av kommunen anvisad förbindelsepunkt. För dränvatten som inte kan avledas med självfall ska pumpning ske inom fastigheten.

Inom planområdet finns idag en brandpost. Antal och placering avgörs i samråd med räddningstjänsten. Sprinklervatten kan endast levereras till reservoarlösningar.

Värme

Området förses med fjärrvärme.

EI

Kraftledningen på 130 kV går genom området och en transformatorstation i området är planerat.

Avfall

Avfall ska hanteras efter gällande renhållningsordning. Återvinningsstation finns på östra industri- och handelsområdet.

Administrativa frågor

Skellefteå kommun är huvudman för detaljplanen och genomförandetiden är 5 år från laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

En förutsättning för etableringar på Solbacken är att cirkulationsplatser anläggs i Solbacksvägen korsningar med av- och påfartsramper med E4. Även ett extra körfält på E4 i södergående riktning vid korsningen med Östra leden bör eftersträvas.

Planområdet saknar idag en attraktiv och säker gång- och cykelförbindelse. På sikt bör en bekväm och säker angöring till området för cyklister och fotgängare skapas.

Nuvarande ledningar längst i norr flyttas och läggs längs vägar och vid fastighetsgräns av kommunen. Huvudledningen för vatten flyttas ca 50 meter söderut.

Räddningstjänstens övningsfält bör få en alternativ placering.

På grund av den osäkerhet som råder om fornlämningsförekomst inom detaljplaneområdet kommer Länsstyrelsen därför att fatta beslut om att särskild arkeologisk utredning enl 2 kap KML (Kulturminneslagen) ska utföras inom området.

För övriga konsekvenser se miljökonsekvensbeskrivningen.

REVIDERINGAR**Konsekvenser av planens genomförande**

Enligt planen så går vägen norrut bara till snötippen. Kommunen ska därför bygga en enskild anslutningsväg norr om planområdet som kopplas till gamla riksväg 13.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen

Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Frida Feil
Fysisk planerare

Detaljplan för Solbacken, västra delen inom stadsdelen Morö backe, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Under våren 2010 sker samråd och på hösten 2010 planeras ett antagande av planen. Fastighetsbildning kan ske så snart planen vunnit laga kraft. Utbyggnaden kommer ske succesivt.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägare ansvarar för kvartersmark och Skellefteå kommun för allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att fastighetsbildning sker enligt detaljplanen. Rättigheterna för underjordiska ledningar säkras med ledningsrätt i samband med fastighetsbildning. Nuvarande ledningar längst i norr flyttas av kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för detaljplanen.

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Utökning av verksamhetsområde sker efter planens fastställande.

Räddningstjänstens övningsfält flyttar.

Kommunen flyttar en huvudledning för vatten ca 50 meter söderut.

Kommunen flyttar en kilometerstolpe från riksväg 13 till nya lokalgatan i samråd med Länsstyrelsen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Solbackens handelsområde Skellefteå, Trafikutredning 2010-03-11 Tyréns.

På grund av den osäkerhet som råder om fornlämningsförekomst inom detaljplaneområdet kommer Länsstyrelsen därför att fatta beslut om att särskild arkeologisk utredning enl 2 kap KML (Kulturminneslagen) ska utföras inom området.

REVIDERINGAR

Konsekvenser av planens genomförande

Enligt planen så går vägen norrut bara till snötippen. Kommunen ska därför bygga en enskild anslutningsväg norr om planområdet som kopplas till gamla riksväg 13.

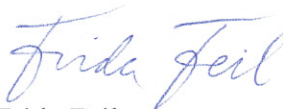
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Frida Feil
Fysisk planerare