

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av bostadsområdet Falkträsket, etapp 2

inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län

På grund av allmänna dataskyddsförordningen (GDPR) som gäller för skyddande av personuppgifter kan detta dokument inte publiceras i sin helhet på kommunens hemsida. Handlingen i sin helhet finns tillgänglig vid granskningsutställningen i stadshuset, rummet intill huvudentrén, Trädgårdsgatan 6, Skellefteå

Handlingen kan även begäras ut via kommunens kundtjänst, 0910-73 50 00

Samrådsredogörelsen sammanställer och bemöter inkomna synpunkter från sakägare, myndigheter och andra som berörs.

Förändringar och kompletteringar inför det fortsatta planarbetet redovisas.

Utdrag ur granskningsutlåtandet

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Detaljplanen har varit utställd för granskning mellan 8 juli–30 augusti 2024. De som är berörda av planen har fått tillfälle att lämna synpunkter under granskningstiden.

Ändringarna anses inte vara av sådan karaktär att det krävs en ny granskning av planförslaget.

Synpunkterna på detaljplanen har under granskningen främst berört:

- Om området ska bebyggas på grund av ökad trafikbelastning, dåliga markförhållanden, höga grundvattennivåer samt för att rädda sjön som vattenreserv osv.
- Önskemål om förändringar av strukturen av radhusområdet för att öka avstånd mellan det nya området och fritidshusområdet samt för att rädda djurlivet i naturmarken.
- Dagvattenhantering åtgärder - Höjning av marknivå och påverkan på den befintliga marken
- Avrinning av dagvatten till närliggande tomter
- Planbestämmelser om nyttjandegrad och bygglovsbefriade åtgärder
- Bevarande av stigen inom planområdets naturmark

- Att möjliggöra för en bilanslutning och kommunalt vatten- och avlopp till fastighet i fritidshusområdet.
- Belastning på Falkträskets rekreationsområde och sjön.

Synpunkter som kommit in i under samrådet finns redovisade i samrådsredogörelsen för denna detaljplan.

Ändringar inför antagande

Efter genomförd granskning har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Plankarta

- Planbestämmelsen p₄: *Huvudbyggnad skall placeras så att max lutning uppnår full tillgänglighet* tas bort eftersom tillgänglighetskrav på ramper finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav i Plan- och bygglagen. Bestämmelsen bedömdes vara överflödigt då att lagstiftningen reglerar detta ändå.
- Planbestämmelsen a₁: *Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4§ första stycket 3 och 9 kap 4a-4c §§ PBL (4 kap 15§ 1 PBL, 9 kap 8§ 2a-2b §§ PBL)* redigeras och läggs även till i det östra kvarteret
- Planbestämmelser e₁ och e₂ redigeras. Meningen "*Bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL är ej tillåtna*" tas bort eftersom bestämmelsen a₁ reglerar bygglovsbefriade åtgärder.
- Planbestämmelsen d₂ som reglerar minsta fastighetsstorleken på villaområdet (östra bostadsområdet) läggs till inom bostadskvartersmark i det östra området, d₂: *Minsta fastighetsstorlek är 590 m²*

Planbeskrivning

- Kommunen har köpt all mark i planområdet. I och med det har redaktionella förändringar genomförts i följande paragrafer: Markägarförhållanden, Detaljplan, Genomförandetid, Markanvisningsavtal/Exploateringsavtal, Fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska frågor.
- Planbestämmelsen p₄: *Huvudbyggnad skall placeras så att max lutning uppnår full tillgänglighet* tas bort eftersom tillgänglighetskrav på ramper finns som tomtkrav, utformningskrav och tekniska egenskapskrav i Plan- och bygglagen. Bestämmelsen bedömdes vara överflödigt då att lagstiftningen reglerar detta ändå.

Ovan ändringar anses inte vara av sådan karaktär att ny granskning av planförslaget behöver genomföras

Inkomna yttranden på planförslaget

Under granskningstiden har 10 stycken skriftliga yttranden kommit in. Dessa redovisas nedan.

Yttranden från:	Datum	Kommentar
Sakägare 1	2024-08-29	Se nedan
Sakägare 2	2024-08-30	Se nedan
Sakägare 11	2024-08-30	Se nedan
Sakägare 12	2024-08-30	Se nedan
Länsstyrelsen	2024-08-27	Se nedan
Trafikverket	2024-07-24	Ingen erinran
Skellefteå Museum	2024-08-27	Ingen erinran
Skellefteå kommun, Support och lokaler	2024-08-15	Ingen erinran
Samhällsbyggnadsnämnden, avdelningar Gator & Parker, Vatten & Avfall samt Räddningstjänst & Sotning	2024-08-28	Ingen erinran
Lantmäteriet	2024-08-29	Se nedan

Sakägare

Sakägare 1

Allmänna synpunkter på planförslaget:

Frågan är hur kan man planera att bygga så många bostäder på den södra sidan av älven, villatomter Västra Falkträsket, hyreshus mellan Brogatan och E4:an, samt Anderstorp området.

Trafiksituationen i Skellefteå är inte den bästa när det gäller att ta sig över älven, det är en skör situation med Lejonströmsbron och någon ny bro blir det ju inte utan ett södergående fält kommer till när Parkbron stängs för trafik. Viktoriabron och E4:an genom stan har en hård trafikbelastning redan idag. Tung belastning på dessa broar och knappast en bra miljö med dessa bilar i stan.

Vid mötet eller öppet hus framkom det även från boende hur stor belastningen redan nu är på Lantmannagatan och Stråkvägen ner till rondellen mot Lejonströmsbron, nu finns en plan på att dirigera om trafiken till annat område, att större delen av befolkning på den södra sidan skulle cykla är ett drömscenario som inte kommer att infrias. Dessutom fattas ett antal service ställen på södra sidan för att det skall vara enkelt för befolkningen och slippa åka över älven.

En annan miljöfråga är, kommer Falkträsket som sjö att klara det eventuella belastning sommartid som bli fler båtar och vattenskotrar. Idag har vi även ett antal skotrar vintertid på isen som är mer nöjeskörning än transport.

Rekreationsområde: området är ett fantastiskt rekreationsområde både för oss som har fritidshus och bostadsområdet nedan för den tilltänkta byggplanen.

Vi har en fantastisk skog som sträcker sig över de planerade byggområdena med bär och svamp skog, samt ett djurliv som naturligtvis inte innehåller exotiska djurarter utan

det vanliga svenska små fåglar och andra djurarter. När det gäller fågelarter så måste man vara rädda om hackspettarna som vi har i området, falkar och de flygsträckor som finns gällande morkullor. Ett inslag som finns i området där översta raden av radhus är inplanerat, är groddjur och paddor som finns i större mängd. Pratar inte om en handfull djur utan det är ett mycket stort antal. Det är en art som är fridlyst och kommer beröras när deras våtmarker förstörs. Därför är det viktigt att ett skogsområde på minst 100 meter från vägen och in i skogen är orört för dess art och att marken inte förstörs med att ta bort träd och rötter. Dessa djur vandrar mellan sjön och skogen. Större däggdjur som älg har försvunnit sedan ni byggde den så kallade sjö avenyn. Djur försvinner när man rör deras marker och återkommer inte senare utan de är förlorade.

I dag är området belastat med tränings cykling, promenader och motionärer av olika slag. Själva Falkträskområdet är unikt för en stad som Skellefteå, få städer i Sverige har ett sådant område nära bostäder och fritidshus. Däremot vill vi inte att det ska finnas koppling mellan permanenta hus och fritidsområdet. Varken synligt eller hörbart.

Utifrån de allmänna synpunkterna är önskemålet att det inte bebyggs på området som planeras för radhus med den höjning av mark som ni planerar.

Blir bygget av är önskemål att flytta ett antal radhus eller en radhuslänga parallellt med de övriga radhusen på den östra sidan av skogen, som ändå blir förstört som område. Enligt de tjänstemän som informerat hos, menar man att området är säkrat när det gäller trycket på marken och att det är löst med avrinning av vatten. Då har man möjlighet att flytta andra radhuslängan uppifrån till öster om området eller längs ner. Förbindelse mellan områdena behöver väl knappast finnas, utifrån respektive område finns ju träffpunkt mot den s.k Torpvägen via gatan ut från området. När det gäller Torpvägen är det ett krav att den är kvar i sin form. En förbindelselänk för de fastboendes barn, ungdomar och vuxna som cyklar ner till Sunnanå området. På det sättet slipper man cykla/ gå på den farliga Skråmträsk vägen. Människor skapar alltid nya gångvägar där de själva vill, så det krävs knappast någon annan utfart från bostadsområdena.

Påverkan för vår fastighet:

Området kommer alldeles för nära. Det innebär att det kommer att kännas som om vi ligger i samma nivå både synligt och ljudmässigt. När det gäller höjning av marknivån, finns ju en fundering hur påverkar detta grundvatten och hur påverkas marken allmänt, den frågan får någon med teknisk kompetens ta sig an. Ingen förbindelse för trafik och rund körning inom området ska tillåtas mellan fritidshusens väg och det nya området.

Ni skriver i en av bilagorna att kommunen vill värna om miljön i sjön Falkträsket och eventuellt begränsa antal båtar, hur ska det gå till?

Sjön är så pass liten att det vore önskvärt att förbjuda motorbåtar, utan endast motorer med eldrift också gällande vattenskotrar. Med förändrat världsläge skulle även sjön kunna var en vattenreservat för Skellefteå stad i en nödsituation.

Kom ihåg att ett antal fritidshusägare tar vatten från sjön till dricksvatten, då alltför många har otjänligt vatten i ledningar på grund av höga alter av arsenik i vattnet.

När det gäller skogen är det viktigt att det inte huggs ner mer än det som eventuellt skulle tillhöra tomterna, placering för arbetare och dess maskiner som ska arbeta på området måste ske nedanför området och inte inne i det planerade skogspartiet, då har

vi inga garantier för hur det kommer att se ut. Vid senaste mötet informerades om att gallring skulle ske mot fritidsområdet och det motsätter vid oss.

Skogen bör vara ett skydd mot bebyggelsen både vad som gäller ljud och insyn, samt vara en avgränsning mellan fritidsområde och villor. Det kan inte få bli som det blev borta vid sjö avenyn, en skamfläck hur man högg ner skogslinjen. Dessutom skyddar skog och rötter avrinningen av vatten.

Måste även påpeka det absurda i att Skellefteå kommun planerar ett bostadsområde som inte är tillgängligt för människor med funktionshinder, att detta skrivs 2023 är skrämmande. Ni har en rätt lång skrivning om barnperspektivet och det är ju bra om ni försöker ta hänsyn till den gruppen. Det finns även en FN stadga som reglerar människor rätt med funktionshinder att leva och bo som alla andra individer i samhället. Ni har svarat att hänsyn kommer att tas till fysiskt handikappade hos eventuella boende, tror inte att en rullstolsbunden person kan klara att ta sig upp från lägsta punkt upp till högsta radhuslängan.

Kommentar:

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun 2030 pekar ut Västra Falkträsket som ett område för utveckling av bostäder. Området har varit strategiskt viktigt sedan början av 2010 men då var efterfrågan på bostäder låg. Kommunen är just nu mitt i en stor tillväxtfas vilket innebär att vi kommer bli fler i hela staden och kommunen vilket inte bara innebär fler bostäder, fler skolor och vårdinrättningar och också mer människor i rörelse för alla trafikslag. Utanför planområdet byggs Sunnanåskolan ut för att kunna ta emot fler elever och söder om skolan har också en detaljplan tagits fram för att möjliggöra en ny matvarubutik som komplement till den kommersiella servicen på södra sidan älven.

Sjön Falkträsket ligger utanför det aktuella planområdet och inga nya hamnplatser möjliggörs i och med planen. Idag finns det begränsade möjligheterna att anlägga en båt vid sjön i så kallade småbåtsanläggningar. Däremot så innebär en utökning av stadens befolkning att fler människor kommer att röra sig och utnyttja stadsrummet och dess närområden. Falkträskets rekreationsområde är inget undantag. Vad gäller den miljömässiga påverkan på sjön och bäcken så har kommunen föreslagit åtgärder för dagvattenhanteringen i syfte att uppnå kraven för miljö kvalitetsnormerna. Det ska säkerställas i projektering och fortsatt drift. Om det i framtiden skulle visa sig att sakägarens oro för en ökad motorbåttrafik infrias och leder till en försämring av vattnets kvalitet kan åtgärder för begränsning av motorbåtstrafik diskuteras och tas fram, i enlighet med miljölagstiftningen. Det är en fråga som ligger utanför detaljplanens område. Detaljplanen reglerar bara de skyddande åtgärder som hör planområdet till.

När staden växer och förändras anpassar sig djurlivet till den nya tillvaron. För att skapa så bra förutsättningar som möjligt har större natur- och skogsmarkspartier bevarats. Kommunen har gjort både en ornitologisk inventering och en fladdermusinventering för att utreda vilka arter som finns i området och åtgärder i form av anpassad belysning diskuteras bland annat för att mildra intrånget för fladdermöss som födosöker i området. Men, en konsekvens av planen är att naturliga habitat tas i anspråk för ett annat ändamål.

Groddjur och paddor kan fortsätta röra sig inom planområdet även om den nya byggnationen begränsar rörelsefriheten inom området. Mellan sjön och skogen planeras ingen ny bebyggelse och längs Falkträskbäcken bevaras fuktigare partier för att gynna den biologiska mångfalden.

Vad gäller kopplingen mellan det nya bostadsområdet och fritidshusområdet så planeras det inte för någon utbyggnation av vägnät eller gång- och cykelvägar som sammanbinder dessa. Däremot så kan de som vill röra sig mellan det nya och det gamla genom befintliga stigar i skogen. Stigarna ansluter mot både kvartersmark och den genomgående gång- och cykelvägen som planeras mellan de två nya kvarteren. Några stigar i skogen kommer dock att försvinna på grund av det nya bostadskvarteret som planeras att anläggas där. Den gc-koppling som tillkommer mellan kvarteren kommer att bli ett bra komplement eller ersättning för boende i fritidshusområdet som vill röra sig till mer tätbebyggda områden till fots eller cykel, trots att ingen ny gång- och cykelväg ansluter direkt mot fritidshusområdet.

Kommunen förstår att det finns en önskan om att bygga bostäder någon annanstans än just här och att boende i fritidshusområdet upplever att de nya bostäderna kommer för nära. Kommunen har försökt att hålla avstånd mellan det gamla och det nya för att minska känslan av närheten mellan områdena. Mellan fastigheterna hålls därför en skogsremsa fri från bebyggelse. Kommunen har gjort bedömningen att inte ändra föreslagen kvartersstruktur i radhusområdet på grund av nedanstående anledningar:

Beslutet om att inte förändra kvartersstrukturen har främst koppling till frågan om att uppnå god tillgänglighet i området för alla människor oavsett funktionshinder. Det här är topografiskt utmanande område och det har kommunen varit tydlig med i hela processen. Mellan samråd och granskning gjorde kommunen därför ett omtag för att kvalitetsgranska att utformningen skulle kunna uppnå full tillgänglighet. En extern konsult förprojekterade området och föreslog istället den nuvarande utformningen som bästa lösning. Lösningen gav en justerad placering av kvartersmarken i området, och en konsekvens var att det nu kom lite närmre fritidshusområdet än tidigare, samtidigt som utformningen bevarade ett större skogsparti mellan kvarteren i planen. För att minska intrånget i skogsmarken har kommunen i detaljplanens planbeskrivning skrivit in att exploateringsavtal ska hantera skyddet av skogsmarken och att kommunen, vid byggnation, även kan peka ut/hägnas in arbetsområdet. Exakt hantering har inte fastställts än, men kommunen tycker att det är viktigt att intrånget i skogen minimeras i byggfasen för att behålla både skogen som rekreationsområde och som en avgränsning mellan de nya radhusen och fritidshusområdet. Rådighet över skogen utanför planområdet ligger på fastighetsägarna själva.

Vad gäller frågan om Falkträsket som vattenreserv så har sjön inte varit vattenreserv för Skellefteå stad sedan 1960-talet och kommer inte heller i framtiden att tjäna som det. Det pågår en dialog mellan kommunen och fastighetsägare inom fritidshusområdet om att hitta en plats för en gemensam anslutningspunkt för kommunalt dricksvatten till fritidshusområdet. Fastighetsägarna måste då bilda en förening som bygger ut, äger och underhåller sitt interna ledningssystem från anslutningspunkten.

När det gäller höjningen av marknivån och påverkan på grundvattnet har kommunen rådfrågat Sweco för att ge ett tydligare svar till sakägaren. Ur ett stabilitetsperspektiv utgör en mindre uppfyllnad som denna inget problem i området. Kommunen har, baserat på tidigare erfarenheter av tillståndskrävande grundvattensänkning, varit tydlig mot konsulten att sådana ingrepp ska undvikas, eftersom marken behöver vila i 2-3 år för att anpassa sig till de nya förutsättningarna. Om marken bebyggs innan nivåerna stabiliserats kan sättningar i byggnader uppstå. För att undvika tillståndskrävande grundvattensänkning har alla rekommendationer för fyllnader i området utarbetats av konsulten för att säkerställa att grundvattensänkning och därmed sättningar uteblir. Kommunen kommer dessutom att genomföra en detaljprojektering innan byggnation för att ytterligare säkerställa korrekt höjdsättning.

Synpunkterna kan inte tillgodoses

Sakägare 2

Mycket bra att planen utökades. Detta är ett absolut krav från oss att naturmarken blir så bred som möjligt och att endast sly röjs och inga träd fälls på naturmarksområdet.

Mycket bra att Dansgatan stängs av

Är det 100% säkert att den stängs av?

Tillgänglighet

Varför är det inga krav på tillgängligheten på område 1?

P4 på område 2

Plankarta

Vad skulle det innebära om område 1 flyttas ca 20m mot nordost? Detta skulle förstärka den gröna lungan mot fritidshusområdet?

Kan man begränsa nockhöjden på husen i södra delen av område 1 så att de inte blir så iögonfallande och det blir en naturligare övergång från naturmarken.

Klarar undergrunden tyngden av fyllnadsmassorna eller blir det framtida sättningar. Det är inte bara husets vikt som kommer till. 0,9m packad fyllning väger ca 2,5 ton/m².

1000 m² tomt*2,5 ton = 2500 ton fyllning/tomt

Fyllning beräknad för hela projektet är 50 000 m³

50 000m³*2,5 ton packad fyllning=**125 000 ton**

Lastbil lastar ca 12 ton/flak

125 000 ton/ 12 =**10 400 transporter** enbart för uppfyllningen.

Om varje ton grus bergkross antas kosta 100 kr så kan man få en grov kostnadsbild.

Hur klarar man att redovisa det i miljöplanen för området?

Får man exploatera mark och avleda vatten in på grannfastigheter?

Miljöbalken

Enligt MB är allt dagvatten som leds bort inom ett detaljplaneområde, som inte görs för en eller några enstaka fastigheters räkning, avloppsvatten. Avloppsvattnet ska avledas och renas eller tas omhand på annat sätt så att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppkommer.

Områden vid Sjösalagatan och Lindögatan visar ni att de kommer att översvämmas vid skyfall. Har inte de nog med problem med vatten?

Enligt dagvatten utredningen är ett förslag att leda vattnet med fördröjning mot falkträskbäcken men om man enbart ska hålla sig till kommunal mark så är det ett mycket smalt område som ska användas. Cirka 8 m på det smalaste partiet. Fungerar det?

Får man leda ut vatten på annans mark som det är ritat efter dammen? Som jag ser det så kommer avvattning att ske på fastighet Lund 4:25

Ni skriver i planbeskrivningen att fyllnad ska ske med minst 90 cm från nuvarande läge vilket innebär att anpassningen mot naturmarken ska hanteras för att skapa en övergång som känns naturlig. Anpassningen sker på kvartersmark för att bevara mer naturmark orörd.

Detta är motstående uppgifter mot plankartan som har slänter 1-1 och det ger inte någon naturlig anpassning. Jag hoppas att det är planbeskrivningen som gäller.

Falkträskbäcken

Eftersom att det verkar finnas ett bestånd av öring i bäcken så tycker jag att utloppet till Skellefteälven schaktas ned så att bäcken rinner ut i kontakt med vattnet i Skellefteälven vid normal vattennivå. Detta har ingen betydelse för denna detaljplan men det borde underlätta för Öringen att vandra upp till falkträsket.

Tekniska utredningar/Dagvatten

Ni skriver att utformning av dagvattenanläggningen inom planområdet och nedströms alltså ska detaljstuderas ytterligare och andra lösningar än de som redovisats här kan därmed bli aktuella.

Därför anser jag att detaljstudien ska göras före detaljplanen antas eftersom att det är och har varit stora problem med vattensjuk mark och dålig avrinning.

Sammanfattning

Vi har mycket svårt att förstå hur detta område kan var så attraktivt att bygga på.

Lokaliseringen är under all kritik eftersom att de flesta jobben ligger på norra sidan av älven typ Hedensbyn eller Solbacken

Marken har en kraftig lutning mot norr vilket försvårar möjligheterna att bygga med en acceptabel tillgänglighet.

Marken är förorenad över gränsvärden för bostadsbyggande

Grundvatten ytan ligger mycket högt ca 20cm under markytan och den får inte sänkas. Detta medför betydliga stora fördyringar vid byggandet och kostnader för eluppvärmning av ledningar i all framtid.

Marken måste fyllas upp med 0,5-1,6m för att kunna bebyggas. Enligt kommunens beräkningar så behövs det ca 50 000 m³ berg och moränmassor för detta. Omräknat till ton och antal lastbilsflak så blir det **ca 10 400 lastbilsflak** som ska transporteras in via villagatorna och fyllas i detta område.

Kostnaderna för denna upp fyllnad måste bli enorm och det blir väl tomtköparna som får ta de kostnaderna via tomtpriset.

Slutord

När en detaljplan tas fram och det görs ett antal utredningar som kommer fram till olika risker i projektet. Varje del utredes separat och det görs en riskbedömning av sitt område. Eftersom att kommunen ska ha ett övergripande ansvar över detaljplanen, så borde de göra en riskanalys där det tas hänsyn till alla områden, (typ förorenad mark, hälsa och miljö, tillgänglighet, dagvatten, grundvatten och ekonomi etc.)

Då får man fram en samlad riskbedömning där man kan bestämma om området med detta läge med denna mark är lämplig att till rimliga kostnader och med intrånget som det gör bygga bostäder på.

Om man kommer fram till att riskerna och kostnader med utförandet blir för högt så bör man stoppa projektet innan det har gått för långt

Det måste finnas andra områden som är mycket lämpligare att bygga bostäder på.

Kommentar:

I samband med den nuvarande detaljplanens antagande ska Dansgatan stängas för biltrafik i nordsydlig riktning söder om Sjösålagatan-Tangogatan. Sakägaren undrar om det är 100 % säkert att den stängs av. Kommunen har valt att inte göra någon förändring i detaljplanens karta för att kunna möjliggöra för att busstrafik ska kunna passera i en framtid, om behovet uppstår. Eftersom det inte görs någon ändring i kartan så innebär det även att vägen skulle kunna öppnas upp för biltrafik, men kommunen ser inget behov av det idag och avser genomföra avstängningen som planerat.

Tillgänglighet

Vad gäller avsaknad på krav på tillgänglighet i område 1 så förstår kommunen att det kan skapa lite otydlighet i vad som gäller i de två områdena. Det kan uppfattas som att tillgänglighetskraven inte gäller i båda kvarteren, vilket såklart inte är fallet. Syftet med bestämmelsen var att skapa extra tydlighet i det område som kommer att bebyggas av privatpersoner men eftersom tillgänglighetskraven regleras i PBL så ska de följas oavsett om det tydliggörs i plankartan eller inte. Kommunen har därför beslutat att låta bestämmelsen utgå helt.

Plankarta

Område 1 (västra kvarter) har en brant topografi som sätter utmaningar på lutningar och anpassning av mark. Planförslaget har genomgått många olika alternativa lösningar. Beslutet om att inte förändra kvartersstrukturen har främst koppling till frågan om att uppnå god tillgänglighet i området. Mellan samråd och granskning gjorde kommunen ett omtag för att kvalitetsgranska att utformningen skulle kunna uppnå full tillgänglighet. En extern konsult förprojekterade området och föreslog istället den nuvarande utformningen som bästa lösning.

Lösningen gav en justerad placering av kvartersmarken i området, och en konsekvens är att det nu kommer lite närmre fritidshusområdet än tidigare, samtidigt som utformningen bevarar ett skogsparti mellan kvarteren i planen.

Förslaget säkerställer att tillgänglighet kan uppnås på bästa sätt i kvarteret. Kommunen anser därför att det är oskäligt att utreda ytterligare en lösning då konsulten redan har levererat det, enligt dem, bästa alternativet för tillgänglighet.

Vad gäller iögonfallande byggnader så följer nockhöjden en standard för olika typer av radhus i området i två våningar. Kommunen gör bedömningen att det är en rimlig volym för

platsen. Skogen kommer att fungera som en visuell barriär och ger den naturliga övergången mellan områdena.

Sättningar, kostnader och fyllnadsmassor.

Sakägaren ifrågasätter om marken klarar tyngden av fyllnadsmassor, och för att förtydliga har kommunen rådfrågat Sweco. Konsulten klargjorde att man vanligtvis anger 20 kN/m³ (2,0 ton) och inte 25 kN/m³ för krossmaterial som packats enligt AMA Anläggning. Sakägarens beräkning resulterar i fler transporter än vad som faktiskt behövs. (AMA är ett referensverk som beskriver krav på material, utförande och färdigt resultat för vanliga arbeten i byggproduktionen. Dessa krav ses som god praxis, allmänt accepterad kvalitet, beprövad teknik och fackmässigt utförande.) Trots detta kommer det ändå att krävas många transporter för fyllnadsmassor till området.

Konsulten menar vidare att beslutet att fylla upp marken ur ett stabilitetsperspektiv inte är något problem i området och hänvisar till rekommendationer från den tidiga geotekniska undersökningen utförd av Tyréns. De rekommenderar att fyllningar under byggnader ska utföras med materialtyp 1 eller 2 (enligt AMA Anläggning) och att all vegetation och torv ska tas bort innan fyllning, i enlighet med standardförfarande. All packning av tillkommande massor ska ske enligt AMA. Konsulten betonar att det är särskilt viktigt att undvika sättningar under byggnader. Enligt den geotekniska undersökningen kan kommunen på övriga ytor använda material av typ 3B (t.ex. vissa typer av moränjordar) som fyllnadsmaterial. Kommunen ska genomföra en detaljprojektering innan byggnation för att säkerställa vilka massor som ska användas var. Hur fyllningen och packningen av fyllnadsmassor utförs är avgörande för att det ska stämma med den framtida planerade bebyggelsen.

Kommunen tillägger att det kommer att bli mer trafik i området under byggtiden, då området behöver förses med fyllnadsmassor och byggmaterial för exploateringen. Vad gäller kostnader för uppfyllnaderna arbetar kommunen aktivt för att använda bra massor från andra pågående projekt i staden för att säkerställa god ekonomi och effektiv masshantering mellan flera projekt. Den massbalans som kommunen eftersträvar i ett större perspektiv (samverkan mellan projekt) är viktig för att skapa hållbara lösningar.

Dagvattenhanteringen

Ett syfte med att ta fram en dagvattenutredning under en detaljplaneprocess är att få en översiktlig bild av vilka flöden och nivåer som området genererar idag och vilka flöden och nivåer planområdet väntas generera när exploateringen är utbyggd och slutförd.

Detaljprojekteringen av området inleds när detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft, och det är helt säkert att området kan exploateras. Då utgår man ifrån dagvattenutredningen för att ta fram skarpa lösningar som säkerställer god och säker hantering av dagvatten inom planområdet och lösningar som säkerställer god och säker hantering av dagvattnet ut från planområdet hela vägen fram till recipient.

Det infattar ibland att man måste utföra åtgärder på befintliga diken utanför planområdet. Kommunen är medvetna om att det har funnits viss problematik med hantering av dagvatten intill Sjösålagatan och Lindögatan. I fortsatt projektering ska dagvattensituationen intill dessa gator ses över tillsammans med dagvattenlösningar från planområdet.

Kommunen planerar att kunna leda dagvatten via befintliga eller nya diken inom kommunalt ägd mark. Skulle det under projekteringen eller anläggande uppkomma situationer där bästa lösningen inbegriper andra fastighetsägares mark för att tillfälligt eller permanent avleda dagvatten kommer det föregås av dialog och tecknande av avtal.

Riskbedömning

Enligt 6 kap. 5-7 §§ miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Efter kommunen har gjort sin bedömning ska den alltid skickas till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen fick yttra sig om kommunens miljöbedömning för denna plan och höll med om att ingen miljökonsekvensbeskrivning skulle tas fram. Beslutet offentliggjordes på kommunens anslagstavla under tiden 7 februari till 28 februari 2023. Under samrådet yttrade sig dock Länsstyrelsen och påpekade att Kommunen, inför granskning, borde bedöma föreslagen markanvändnings lämplighet utifrån risk för hälsa och miljö kopplat till påträffade föroreningar. Därmed genomförde kommunen en riskbedömning för att komplettera de utredningar som ansetts nödvändiga som underlag för planen.

Avslutningsvis

Vad gäller övergången mellan kvartermarken som ska fyllas upp och naturmarken som ligger kvar i befintlig höjd har kommunen satt en rekommendation och ett önskat läge i planbeskrivningen och plankartan tillsammans med en planbestämmelse om högsta tillåtna lutning. I upplysningar/illustrationer i plankartan redovisar kommunen önskad markplanering, godtagbar markplanering och ej godkänd markplanering. Bestämmelsen innebär att slänten ovan fastighetsavskiljande dike får vara max vara 70 cm hög från dikeskrön men en högsta lutning om 1:1 inom den angränsade första metern. Egenskapsområdet som redovisas med prickmark, där slänt-bestämmelsen också ligger, är en zon på 3 meter. Här redovisar kommunen också en möjlig lösning genom terrassering där det måste vara minst 1 meter mellan terrasserna som får vara max 70 cm höga. Syftet är att undvika väldigt höga slänter mot angränsande fastigheter. Bestämmelsen ger därmed exploatören ramar för markplaneringen, och samtidigt en flexibilitet att själv besluta hur kvartermarken ska anpassas mot naturmark, gata och grannar, utifrån godtagbar markplanering.

Sunnanå är ett attraktivt bostadsområde med fungerande kollektivtrafik, skola och förskolor. Samtidigt som det ligger på gång- och cykelavstånd till Skellefteå centrum har det närhet till skog- och natur och Skellefteadalens stadsnära sjö. När tomterna på etapp 1 släpptes tog det 32 minuter innan alla var uppbokade. Det säger något om attraktionskraften.

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefte dalen 2030 pekar ut Västra Falkträsket som ett område för utveckling av bostäder. Bostadsområdet Falkträsket har varit strategiskt viktigt sedan början av 2010, med en etappvis utbyggnation och planering. Nästan alla områden som är utpekade som strategiska för utveckling av bostäder har sina egna förutsättningar och komplexiteter. Kommunen är väl medveten om de utmaningar som finns på Sunnanå och Falkträsket, vilket också har redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Skellefte dalen. Olika platser har olika utmaningar, till exempel höga grundvattennivåer, radon, sulfidjordar, markföroreningar, strandskydd, buller osv. Ibland kan en plats ha fler utmaningar än en och inför ett detaljplanearbete ska riktade utredningar tas fram för att säkerställa att platsen kan bebyggas, utan risk för människors hälsa och miljö. De utmaningar som en plats har kan också innebära ökade kostnader men det är fler aspekter som lyfts in i beslutet om att exploatera ett utmanande område.

Synpunkterna påverkar delvis planförslaget.

Sakägare 11

Synpunkter lika med önskemål

1. Ny kort väganslutning mellan vår fastighet Sunnanå 12:2 och det nya området samt att gräva av befintlig väg så att rundkörning inte går att göra genom stugområdet
2. VA anslutning till vår fastighet

Kommentar:

En koppling mellan det befintliga stugområdet och det nya bostadsområdet kommer inte att läggas till och anslutningar för VA regleras inte i denna plan. Det pågår en dialog mellan kommunen och fastighetsägare inom fritidshusområdet om att hitta en plats för en gemensam anslutningspunkt för kommunalt dricksvatten till fritidshusområdet. Fastighetsägarna måste då bilda en förening som bygger ut, äger och underhåller sitt interna ledningssystem från anslutningspunkten.

Synpunkterna kan inte tillgodoses

Sakägare 12

Hej,

Jag tycker det är bra att Dansgatan stängs av söder om Tangogatan/Sjösalongatan.

När de nya tomterna börjar förberedas kommer det sannolikt färdas väldigt tunga fordon med hög hastighet på Dansgatan genom kvarteren Tango/Sjösala/Lindö/Hambo. Som småbarnsförälder skulle jag vilja undvika riskerna för barnen att komma till skada genom att stänga av vägen i samband med att markarbetet med tomterna inleds.

Kommentar:

Kommunen noterar önskemålet om att stänga av Dansgatan i samband med att markarbetet med tomterna inleds. När i tid avstängningen ska ske är inte helt fastlagt ännu.

Statliga

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Föreordnad mark

Länsstyrelsen gör bedömningen att de åtgärder som kommunen planerar för är rimliga och lämpliga.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Kommunala

Skellefteå Museum

Skellefteå museum har ingen erinran till detaljplanen i granskningskedet.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Support och lokaler

Support och lokaler har tagit del av materialet avseende detaljplan för del av bostadsområdet Falkträsket (etapp 2) och har inga synpunkter att anföra till planen.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Samhällsbyggnadsnämnden, avdelningar Gator & Parker, Vatten & Avfall samt Räddningstjänst & Sotning

Inga yttranden har kommit in.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Inlösen av allmän plats

Lantmäterimyndigheten har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsindelning

För det östra området finns inte några fastighetsindelningsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Planbestämmelsen kring exploateringsgrad för området är utformad så att en viss angiven byggnadsarea är tillåten per fastighet. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter vilket medför en ökad byggnadsarea. Enligt planbeskrivningen ska området 700-750 kvm. Lantmäterimyndigheten anser det vara lämpligt att reglera minsta fastighetsstorlek även i det östra området.

Nyttjandegrad

I bestämmelserna för nyttjandegrad e_1 och e_2 anges att "Bygglövsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL är ej tillåtna". I 19 kap 2 § 2 st PBL anges att "Åtgärder som avses i 9 kap. 4-4c §§ får, trots första stycket 2, strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser" vilket gör bestämmelsen verkningslös.

Kommunen har genom bestämmelsen om ändrad lovplikt a_1 redan reglerat åtgärderna enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL i den utsträckning PBL medger. Lantmäterimyndigheten föreslår att bestämmelsen om ändrad lovplikt utökas så att den gäller hela detaljplaner (inte bara det västra bostadsområdet) samt att meningen "Bygglövsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL är ej tillåtna" tas bort från bestämmelserna e_1 och e_2 .

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Genomförandetid

Genomförandetid bör även anges i år, inte bara i månader.

Befintliga planer

I planbeskrivningen finns en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Huvudmannaskap

Under Genomförandetid, Ansvarsfördelning och huvudmannaskap står "Kommunen avser bli huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen." vilket bör ändras till "Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen."

Kommentar:

Vad gäller inlösen av allmän plats har kommunen köpt ut den privata fastigheten som ingick inom planområdet mellan granskning och antagande. Kommunen är alltså huvudman för detaljplanen och all mark. Justeringar i planbeskrivning genomförs utifrån detta.

I planbeskrivningen finns det resonemang om minsta fastighetsstorlek för det östra kvarteret men detta regleras inte i plankartan. I enlighet med lantmäteriets synpunkt kompletteras plankartan med en planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 700 kvm till antagandet.

Vad gäller synpunkten på planbestämmelsen om nyttjandegrad har det till antagande justerats i enlighet med lantmäteriets synpunkt. Planbestämmelsen a_1 har alltså lagts till i det östra villakvarteret; Bygglöv krävs även för bygglövsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4§ första stycket 1, 2 och 3 och 9 kap 4a-4c §§ PBL (4 kap 15§ 1 PBL, 9 kap 8§ 2a-2b §§ PBL).

I planbestämmelser e_1 och e_2 tas följande mening bort; "Bygglövsbefriade åtgärder enligt 9 kap 4a-4c §§ PBL är ej tillåtna".

I planen genomförs även önskade förbättringar i planbeskrivning och plankarta, såsom att;

- *Genomförandetid också anges i år i planbeskrivningen.*
- *Texten i "befintliga detaljplaner" har justerats enligt yttrandet" Dvs, om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Synpunkten påverkar planförslaget.

Kvarstående synpunkter från samrådet

Följande synpunkter från samrådet har helt eller delvis inte tillgodosetts. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

Sakägare

Sakägare 2

Lokaliseringen ifrågasätts på grund av de förutsättningar som finns på platsen. Sakägarna känner oro för utvecklingen av villaområdet på grund av de höga grundvattennivåerna, lutningarna och de anser att kommunens geotekniska undersökning är otillräcklig. De anser också att det är för många olika skisser i underlagsmaterialet och att det är svårt att följa.

Kommentar:

Kommunen är medveten om de höga grundvattennivåerna och andra utmaningar i området. Riktade utredningar har genomförts för att säkerställa att platsen kan bebyggas utan risk för hälsa och miljö. Kommunen har inte gjort någon ny geoteknisk undersökning och skisserna i utredningarna har inte ändrats. Många utredningar har genomförts sedan 2014, och kommunen ser ingen anledning att ändra tidigare skisser då den slutliga utformningen redovisas i plankartan.

Sakägare 10

Sakägarna hade en begäran om att detaljplanen skulle omfatta det nuvarande stugområdet för att undvika problem liknande de som Umeå kommun har stött på. Bland annat ville de att kommunen skulle angöra fritidshusområdet med en ny kommunal väg norr om fastigheten för att undvika omvägar.

De önskade också att bullermätare skulle installeras och dokumentera eventuella skador i realtid vid sprängningsarbete.

Kommentar:

Kommunen har inte inkluderat stugområdet i detaljplanen och planerar inte att skapa en vägförbindelse mellan bostadsområdet och fritidshusområdet. Behovet av bullermätare under sprängningsarbete är inte tillgodosett, men kommunen bekräftar att berörda fastighetsägare ska informeras vid behov av större åtgärder.

Sakägare 4

Det finns oro över det planerade bostadsbyggandet på södra sidan av älven, särskilt med tanke på den redan belastade trafiksituationen och det finns främst en önskan om att inte bygga radhus på de tilltänkta tomterna. Sakägaren begär en skogsremsa på 75-100 meter mellan fritidsområdet och det nya bostadsområdet för att minska ljud och synlig kontakt. Det finns även frågor om hur höjningen av marknivån påverkar grundvattnet och djupborrade brunnar, samt vem som ansvarar för eventuella förändringar.

Frågor har också väckts om hur Falkträsket kommer att klara av ökad belastning från båtar och vattenskotrar, med önskemål om att förbjuda motorbåtar. Området är viktigt som rekreationsområde, och det finns en stark önskan att bevara skogen och djurlivet.

Kommentar:

Västra Falkträsket är utpekad för bostadsutveckling den långsiktiga planeringen ser lösningar för att hantera trafikflöden i framtiden. Kommunen har genomfört inventeringar av djurlivet och planerar åtgärder för att mildra intrång, även om naturliga habitat kommer att påverkas. För att bevara skogsmark har kommunen justerat planerna mellan samråd och granskning för att säkerställa en skogsbarriär mellan områdena, men den är inte 100 meter till fritidshusområdet. Istället för att sänka grundvattnet har kommunen valt att fylla upp marken och konsulten menar att det undviker påverkan på befintliga vatten- och avloppsanläggningar.

Sakägare 5

Sakägaren uttryckte en oro över att byggnationen kom för nära sommarstugeområdet. Hon påpekade även att marken där husen ska byggas är myrmark, vilket inte är optimalt för byggnation.

Kommentar:

Radhuskvarteret justerades något men flyttades inte längre bort. Kommunen har genomfört flera utredningar, inklusive geoteknisk och miljöteknisk undersökning, för att bedöma risker med byggandet. Kommunen har gjort bedömningen att området kan byggas med de lösningar som föreslås.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

Följande har framfört synpunkter under samrådet eller granskningen som helt eller delvis inte tillgodosetts.

Sakägare

- Sakägare 2
- Sakägare 4
- Sakägare 5
- Sakägare 10
- Sakägare 11

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Stella Karagianni
Arkitekt

Rebecca Bohman
Fysisk planerare