

Granskningsutlåtande

Detaljplan för norra Nyckelgatan

inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Detaljplanen har varit utställd för granskning mellan 22 augusti – 12 september 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 främst berört:

- Trafikfrågor
- Angöring av det nya bostadskvarteret

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

De synpunkter från samrådet som fortfarande inte kunnat tillgodoses finns med i detta granskningsutlåtande tillsammans med samhällsbyggnads kommentarer.

Ändringar inför antagande

Efter genomförd granskning har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Plankarta

- Gatumarken för bussgatan har breddats.
- U-området från samrådet är tillbaka och har breddats något.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har justerats för att återspegla ändringar på plankartan.
- Parkeringstalen har justerats för att stämma överens med den av kommunen antagna parkeringsnormen.

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

Inkomna yttranden på planförslaget

Under granskningstiden har sju stycken yttranden kommit in enligt nedanstående förteckning..

Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet på Skellefteå kommun, samhällsbyggnad.

Yttranden från:	Datum	Kommentar
Länsstyrelsen	2024-08-28	Inga synpunkter
Sakägare 1	2024-09-12	Se nedan
Skellefteå kommun, support & lokaler	2024-09-18	Inga synpunkter
Samhällsbyggnadsnämnden, avdelningarna		Se nedan
Gator & parker, Vatten & avfall samt Räddningstjänst & sotning		
Lantmäterimyndigheten	2024-09-18	Se nedan
Sakägare 2	2024-09-18	Se nedan
Sakägare 3	2024-09-19	Se nedan

Sakägare

Sakägare 1

I mitt tidigare yttrande framhöll jag att det skulle vara bäst, med hänsyn till trafiksäkerhet och miljöaspekter, att in- och utfarter till det nya bostadsområdet förläggs till Lantmannagatan. Iförslaget på detaljplan för norra Nyckelgatan som samhällsbyggnadskontoret skickat ut förgranskning kommenteras detta:

"Lantmannagatan är en huvudgata där man vill begränsa antalet in- och utfarter".

Jag menar att då Lantmannagatan redan idag har fyra in- och utfarter samt en hastighetsbegränsning på 50 km/h, bör en ytterligare in- och utfart knappast påverka trafikflödet nämnvärt.

I förslaget på detaljplan anses det lämpligt att placera den tillkommande bostadsbebyggelsen nära Nyckelgatan för att minimera bullret från Lantmannagatan. Men varför vill man då öka buller från Nyckelgatan genom att förlägga in- och utfarter där? Då drabbas ju både de som ska bo i det nya området och vi som redan bor här.

Länsstyrelsens yttrande i frågan: *"ur bullerhänseende skulle det vara bättre med en struktur där biltrafik leds in och parkeringar förläggs till norra delen av bostadskvarteret".* Jag delar Länsstyrelsens uppfattning.

Visst är det ett önskemål att biltrafiken på sikt minskas och därmed behovet av parkeringar. Men inom överskådlig framtid kommer bilen att vara ett viktigt forskaffningsmedel och därför bör gator och p-platser dimensioneras därefter.

I tidigare yttrande, på planprogram för södra Sunnanå, har vi som bor på Nyckelgatan framfört vad vi uppskattar med området och varför vi valt att bosätta oss här. Det är närheten till naturen, skogen, lugnet och samtidigt närheten till centrum som gör att vi trivs och det vi vill värna om.

Därför verkar det ironiskt och lite respektlöst att planförslagets författare försöker "sälja in" detaljplanen med argument som utlovar liv och rörelse och en vy där skog byts ut mot höga hus .

Kommentar:

Mot Lantmannagatan finns idag en utfart, från kvarteret syrsan. I övrigt är det endast andra gator som ansluter mot den. Som tidigare framförts under samrådet är Lantmannagatan en huvudgata mot vilken man vill begränsa antalet in- och utfarter och företrädesvis endast ansluta med andra gator. Utöver detta skulle en anslutning mot Lantmannagatan innebära att en gång- och cykelväg behöver korsas samt besvärligare lutningar för angöring.

Parkeringarna är i det senaste förslaget förlagda till norra delen av kvarteret.

Till granskningen gjordes en översiktlig bulleranalys över påverkan på nyckelgatan som visar att inga riktvärden för trafikbuller riskerar överträdas för befintlig bebyggelse mot nyckelgatan.

Till antagandet har parkeringstalet justerats för att överensstämja med den nyligen antagna parkeringsnormen för Skellefteå.

I en växande stad kommer stadsbilden att förändras. I planeringen ska kommunen väga allmänna mot enskilda intressen. Denna avvägning har gjorts i såväl den fördjupade översiktsplanen, planprogrammet för södra Sunnanå såväl som den här detaljplanen. Med hänsyn till att de befintliga bostäderna på Nyckelgatan ligger i direkt anslutning till skog med rekreativsmöjligheter mot söder såväl som att en skogsridå sparats väster om området (mot det nya Backenområdet) så bedömer kommunen att den förändrade utsikten mot norr inte väger lika tungt som behovet av bostäder. Ett annat viktigt allmänintresse är möjligheten att skapa en god boendemiljö och hushålla med infrastruktur och mark. Något som kommunen bedömer att den här detaljplanen innebär.

Sakägare 2

Påpekanden och tillägg angående de kommande byggnationerna i anslutning till Nyckelgatan i Skellefteå.

Känns som vi här uppe på Nyckelgatan inte blivit tagna på allvar, om man utgår från de stela och nästan AI-genererade svaren vi fick angående våra synpunkter.

Anser fortfarande att fokus i rapporterna enbart visar på hur situationen kommer se ut för de nya bostäderna.

Att enbart använda teoretiska beräkningar från kommunens sida för att förklara en redan svår trafiksituation är beklagligt. Rent praktisk så kommer byggtrafik och ökad boendetrafik orsaka ännu fler problem och tillbud.

Är tillräckligt med händelser redan i nuläget. Att dessutom skylla det på tillsynsproblem känns mer som att sopa det under mattan.

Kurvan in mot Nyckelgatan är dold. Barmarkstid är det flera gånger nära att hända saker. Vintertid blir det ännu värre, när vägen smalnar av från plogvallar och sikten skymms likaså.

Går inte att enbart använda teoretiska beräkningar för det. Kurvan är redan nu "en olycka som väntar på att hända".

Kommande trafikflödesändringar innebär att riskerna ökar markant.

Att dessutom bli helt felkommenterad angående trafiksituationens läge är enbart tragiskt. Jag hade påpekat om våra utfarter från bostadsområdet mot Nyckelgatan, men fått svar som baserats på korsningen Lantmannagatan och Karlgårdsleden.

Den korsningen är flera hundra meter bort från vårt problem och har inget med situationen att göra.

Kommentar:

En detaljplan prövar den långsiktiga markanvändningen för en plats. Under byggtiden kommer det att bli mer transporter i närområdet, vilket självklart kan innebära ett visst besvär för närboende. Att transporterna under byggtiden sker på ett säkert sätt är dock inget normalt hanteras i en detaljplan. Detta eftersom dessa transporter inte är långsiktiga påverkan som planens genomförande innebär. Att byggandet och transporterna dit sker på ett sätt som minimerar påverkan på omgivningen är därför en tillsynsfråga och inte en del av detaljplaneprocessen.

Trafiken kommer att öka på nyckelgatan efter planen är genomförd (från drygt 1000 till ca 1500 fordonsrörelser per dygn). Från samhällsbyggnad trafik har synpunkten att korsningen mellan nyckelgatan och bussgatan är något för snäv. Till antagandet har gatumarken för bussgatan breddats och det finns därmed bättre möjligheter att justera den korsningen. Kommunen bedömer att Nyckelgatan klarar den trafikökningen utan att trafiksäkerheten äventyras efter att den korsningen justerats.

Sakägare 3

"Lantmannagatans karaktär som huvudgata medför också risk för buller på denna gata" Varför skulle det vara bättre att Nyckelgatan får buller? Eller menar ni att ni månar om de nya hyresgästerna men struntar i den befintliga bebyggelsens hyresgäster. Dessutom påtalar ni att väganlutningarna skulle bli allt för branta ut mot Lantmannagatan. Hela området är ju brant! Det blir ju brant ut mot Nyckelgatan också. Däremot är det närmare Sunnanås fotbollsplan, mot Lantmannagatan, inte så brant.

Ni uppmanar kommuninvånarna att cykla. Men anser inte att det är viktigt med säkerhet i trafiken. Det ska tydligen vi som bor här övervaka. Borde inte det ingå i planeringen av kommunen. När vi var ner och tittade på utställningen på Brinken trodde även personen på kundtjänst att utfarten skulle vara mot Lantmannagatan. Efter telefonkontakt fick jag hemsänt en tydligare karta över utfarter. Den visar att en av utfarten är mycket nära cykelvägen.

Bilarna ska få garage i suterängvåningen. Det innebär att det får köra runt husen i en väldigt brant backe. Hur blir det på vintern?

Kommentar:

Lantmannagatan är idag så pass trafikerad att ny bebyggelse nära den riskeras att utsättas för trafikbuller som överstiger de riktvärden som finns i trafikbullerförordningen. Den översiktliga bullerberäkning för Nyckelgatan som gjordes till granskningen visar att även efter planens genomförande så överskrids inte riktvärdena för trafikbuller för bostäderna längs Nyckelgatan. Sätt till hur lutningarna ser ut över hela området mellan Nyckelgatan, Lantmannagatan, GC-vägen och bussgatan så är det generellt något flackare närmare

nyckelgatan. Det är också lättare att arbeta med såväl utfyllnad som schaktning och samtidigt hitta en så god terränanpassning med ett mindre markintrång mot nyckelgatan. Detta tillsammans med bullersituationen längs Lantmannagatan gör att kommunen bedömer det som lämpligare att placera bebyggelsen mot Nyckelgatan. När det gäller lutningar på tillfarter och körvägar inne på kvartersmarken så är det möjligt med den föreslagna dispositionen att klara fungerande lutningar. Utöver detta granskas lutningarna i bygglovet. Se även svar till Maria Fält Mångberg ovan.

När det gäller trafiksäkerheten se svar till Denny Johansson ovan.

Kommunala

Samhällsbyggnadsnämnden, avdelningarna Gator & parker, Vatten & avfall samt Räddningstjänst & sotning

Parkering: Planbeskrivningens avsnitt angående parkering bör uppdateras med den nyaparkeringsnormen, vilken har högre parkeringstal än vad som anges i planbeskrivningen.

Trafik: Planbeskrivningens avsnitt angående parkering bör uppdateras med den nyaparkeringsnormen, vilken har högre parkeringstal än vad som anges i planbeskrivningen. Mer utrymme behöver ges för bussgatans korsning med Nyckelgatan. Skellefteå buss rapporterar in att svängraden är för snäv vilket medför att bussen behöver använda sidoområdet för att kunna svänga ner mot bussgatan.

Gaturummet på bussgatan kan även utökas för att möjliggöra en breddning av gatan om behov skulle uppstå framöver. Breddningen kan göras mot söder, dvs. naturmarken.

Vatten & avlopp: Från samråd till granskning har området för bebyggelse ändrats. Det har delvis blivit större och man har tagit mer naturmark i anspråk för kommande bebyggelse. Detta påverkar dagvattenhanteringen samt den beräkning om vilken volym som behöver säkerställas för skyfall då ytor får en annan egenskap. Det bör göras en ny beräkning för att säkerställa att rätt yta finns tillgänglig. Samtidigt behöver man säkerställa att det finns för hela planprogrammet som togs fram under 2021. Om den ytan inte finns bör det säkerställas innan detaljplan antas. Det u-område som man även hade med i plankartan i samrådet har försvunnit. Område för va-ledningarna behöver säkerställas genom mer än endast prickad mark. Dagvatten ska hanteras inom fastigheten. Omkringliggande mark får inte påverkas negativt av exploateringen. Vilket innebär att man inom fastigheten behöver göra åtgärder så att inte dagvatten rinner ut på gator och gc-vägar så att det uppstår problem.

Kommentar:

Parkeringsstalet har justerats till antagandet för att stämma med parkeringsnormen. Till antagandet har gatumarken för bussgatan breddats.

Skilnaden i markavtryck för bebyggelsen skiljer sig marginellt från samrådshandlingen. Ytorna för dagvattenhantering på naturmark (ligger inom naturmark1, naturmark med dagvattenhantering) som pekas ut i dagvattenutredningen påverkas inte av förändringen. Den större kvartersmarken ger också bättre förutsättningar för exploatören att hantera dagvattnet inom den egna fastigheten. U-området har återinförts och breddats något till antagandet.

Lantmäterimyndigheten

Under rubriken ledningsrätt anges att "Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (kraftledningar) har upprättats på kvartersmark inom fastigheten Sunnanå 13:1". Något markreservat för u, finns inte längre med i plankartan och planbestämmelserna. Rubriken bör flyttas eller kopieras så att den även finns med under Fastighetsrättsliga frågor.

Kommentar:

U-området har återinförts och handlingarna har justerats för att reflektera detta.

Kvarstående synpunkter från samrådet

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

Övriga

Sakägare 1

I detaljplanen verkar det som om ut- och infarter till det nya området norra Nyckelgatan skall förläggas till den befintliga Nyckelgatan, vilket är olämpligt av flera skäl.

Under rubriken "Hälsa och säkerhet" står det "Biltrafiken inom området planeras att hålla en låg hastighet för ökad säkerhet för oskyddade trafikanter". Problemet är Nyckelgatans utformning och dimension som redan idag utgör en trafikfara. Den snäva kurvan från Nyckelgatan mot Karlgårdsleden gör att många väljer att gena där. Nyckelgatan har redan flera ut- och infarter och tidvis kan framkomligheten vara ansträngd när bussen passerar och ska samsas med andra trafikanter på den smala gatan. Med större trafikintensitet kommer det knappast att bli "ökad säkerhet" utan mera sannolikt är att risken för olyckor ökar.

För oss som redan bor på Nyckelgatan kommer både luftföroreningar och buller att tillta. Värst drabbade blir vi som bor i husen som står närmast gatan. För att undvika att skapa problem bör ut- och infarter till det nya området förläggas till Lantmannagatan och det planerade parkeringsdäcket placeras norr om husen. Detta förslag skulle bidra till mindre bilkörning för de som skall bo i de nya husen och därmed också skona miljön.

Kommentar:

Lantmannagatan är en så kallad huvudgata. För biltrafikanter på en huvudgata är resans start eller mål ofta inte i gatans absoluta närhet, utan lite längre bort. På en huvudgata är det därför en målsättning att trafiken ska flyta i ett så jämnt tempo som möjligt och kommunen vill begränsa antalet in- och utfarter just för att underlätta ett jämnt trafikflöde. Detta är ett skäl till att kommunen bedömer att det är mer lämpligt att ansluta den tillkommande bebyggelsens biltrafik till Nyckelgatan.

Lantmannagatans karaktär som huvudgata medför också risk för trafikbuller kring denna gata. Av den anledningen är det mer lämpligt att placera den tillkommande bostadsbebyggelsen

nära Nyckelgatan. Den sluttande terrängen gör då att väganslutningar mot Lantmannagatan skulle bli allt för branta.

Kommunen bedömer att trafikproblem av det slag som beskrivs för korsningen Lantmannagatan/Karlgårdsleden, det vill säga att trafikanter inte följer gällande trafikregler, snarare är en tillsynsfråga än en fråga som kan hanteras i denna detaljplan.

Kommunen har uppmärksammat att det förekommer att bilar parkeras längs med Nyckelgatan, vilket är en trolig orsak till en del av de framkomlighetsproblem och risker som tas upp i yttrandet. Gatan är inte avsedd för parkering och kommunen bedömer att problemet går att lösa genom att bilar parkeras på för parkering avsedda ytor.

Skellefteå växer och vi blir fler människor såväl i staden som längre ut i våra landsbygder. Fler människor medför ett större behov av resor och transporter. Skellefteå kommun uppmuntrar såväl gamla som nya kommuninvånare att välja gång, cykel eller kollektiva färdmedel, eller att på andra sätt göra val som kan minska luftföroreningar och trafikbuller.

Sakägare 4

Vi bor på Nyckelgatan och vi upplever redan i dagsläget att det är störande bil (motorljud) som vi hör in i lägenheten och då tänker jag att med 100 nya bostäder som ska nyttja samma väg så kommer det att öka avsevärt med motorljud. Vår synpunkt (tanke) är att man får upp ett bullerplank längst vägen mot vårt hus Nyckelgatan 8-12.

Kommentar:

Det finns i dagsläget 319 lägenheter i området enligt uppgifter från bostadsrättsföreningarna och en trafikräkning för Nyckelgatan visar på en trafik om 1018 bilar per dygn. En ökning med antalet bostäder i området med 50% och en ökning av trafiken med lika mycket skulle ge en dygnstrafik på ca 1500 bilar. Kommunen bedömer att Nyckelgatans utformning klarar en sådan ökning utan a Sida 4(20)

BRF Nyckeln, Trollsländan 1

Skellefteå växer så det knakar.

Men hur mycket kommer staden att växa? Så här många bor här 2030.

Att Skellefteå är på uppgång är svårt att missa. Ombyggnationer och nyproduktioner kan hittas överallt i vår stad. Bostadspriserna skjuter i höjden och det finns plötsligt mer valmöjligheter när man ska gå ut och äta. Tillväxten är påtaglig redan nu, men hur kommer det att se ut kommande år?

Ökar snabbt

Nu har Skellefteå kommun tagit fram en prognos som är baserad på pågående etableringar och investeringar. Enligt den kommer kommunen uppnå en befolkning på cirka 95 000 år 2030.

SKELLEFTEÅ KOMMUN

Skellefteå ska m.a.o växa med c:a 26% befolkningsmässigt de närmaste 10 åren - det tidsperspektiv detaljplanen har.

På S:a Sunnanå kommer, enligt de planer som lagts fram, ökningen av nya bostäder att bli betydligt större än så. I dagsläget finns Brf Nyckeln och Brf Travet 192 + 127 bostäder, totalt 319.

Nya området Backen tillför 500 nya bostäder och planerade Norra Nyckelgatan 100, totalt 600. Detta är alltså närmast en fördubbling av antalet bostäder i närområdet.

Grönytor försvinner i väldigt hög grad, trafiksituationen - som redan är dålig försämras betydligt liksom utsikten. Nyckelgatan blir nu till stor del omgärdad av dels Backenområdet samt höghus på Norra Nyckelgatan.

Förändringen för befintligt område motsvarar INTE en jämn fördelning av nytt bostadsbestånd för hela kommunen. Vi upplever att Nyckelgatan kommer att få bära ett oproportionellt stort ansvar.

Föreningens grunder för överklagande är följande;

- En total förändring av området för vår förening; inklämda mellan Backen och Norra Nyckelgatan.
- Blockerad utsikt mot norr, grönområde försvinner.
- Trafiksituationen förvärras. "Hårnålskurvan" - infarten mot Nyckelgatan är en flaskhals med många incidenter. Här ska nu ytterligare 100+ bilar passera.
- Parkeringssituationen m.h.t. ovanstående. Nyckelgatan är smal. Här ska nu barn o andra passera till dagis/fritids bakom parkerade bilar. Er beräkningsgrund för antalet bilar/hushåll är felaktig. Brf Nyckeln har 192 bostäder och 210 p-platser. Dessa pplatser täcker inte behovet varför många är tvungna att parkera efter Nyckelgatan, där nu infart är planerad, se bild. Detta kommer att kraftigt försämma p-situationen både för nuvarande Brf-föreningar och kommande boenden.

[Se yttrandet för bild]

Kommentar:

Skellefteå kommun lever mitt i en utveckling som många andra kommuner bara drömmer om och denna unika växtkraft kommer att påverka oss under lång tid framöver. Den kraftiga ökningen av människor som förväntas i Skellefteå kommun kräver en långsiktigt hållbar planering. Redan 2018 tog kommunstyrelsen ett beslut om att utvecklingen av stadsområdet Skelleftedalen, från Myckle i väst till Skelleftehamn i öst, skulle planeras i två steg. Första innebar att snabbt ta fram en mindre uppdatering av planen från 2011 för att på ett hållbart sätt kunna möta en kraftig efterfrågan på mark på kortare sikt, fram till 2030. Den uppdaterade planen antogs 2020 och i den pekas bland annat mark för ca 5000 bostäder ut. Målet är att det 2030 ska finnas nybyggda bostäder i många av Skelleftedalens stadsdelar. I den första etappen ska den utbyggnaden ske inom några kilometer från stadskärnan, för att nyttja befintlig infrastruktur på bästa sätt och skapa hållbara och inbjudande livsmiljöer. Områdena "Backen", "Grubban" och "norra Nyckelgatan" bland andra några av de områden

som lyfts fram den fördjupade översiktsplanen. Inom den har också den särskilt värdefulla gröna infrastrukturen säkrats. På Sunnanå är det bland annat Rösberget, Falkberget och de gröna parkområdena som löper genom Sunnanå i östvästlig riktning.

Det andra steget i planeringen av Skelleftedalen var att ta höjd för en ännu större samhällsutveckling i Skelleftedalen fram till 2040. Det arbetet pågår just nu och i den kommande planen ska kommunen säkerställa mark så att Skelleftedalen kan växa med 18 000 invånare för ytterligare upp till 12 000 bostäder i hela stadsområdet, vilket innebär att Skelleftedalen kan växa med ca 18 000 nya invånare om allt bebyggs. I och med den unika växtkraften kommer stora delar av stadsområdet och därmed platser och stadsrum byggas ut eller omvandlas, vilket innebär att vi under kommande år kan se en förändring, inte bara på Sunnanå och Nyckelgatan. Stora delar av staden kommer att växa med nya bostäder, arbetsplatser utökad offentlig och kommersiell service och nya lekparkar, parker, idrottsytor och mötesplatser.

Att ni nu upplever att Nyckelgatan får bära ett oproportionerligt stort ansvar för utvecklingen har kommunen förståelse för. På sikt kommer det att byggas i ännu fler delar Skelleftedalen och då kommer det att jämna ut sig lite mer.

Den bebyggelse som planeras kommer att skapa mer rörelse till Nyckelgatan, ett ökat antal människor kommer att ge ett bättre underlag för kollektivtrafik, service och ge mer liv åt gatumiljön på Nyckelgatan. Bostäderna kommer att innebära att ni som redan bor och verkar på Nyckelgatan får en annan vy. En del skog kommer att bytas mot en vy som består av ny bebyggelse som öppnar upp mot den växande staden. Samma bebyggelse kommer att göra Nyckelgatan mer synligt från andra hållet. Så ja det kommer att bli annorlunda.

När det gäller trafiksäkerhet mm hänvisas till det svar som lämnats på Maria Fält Mångbergs yttrande ovan.

Sakägare 3

I detaljplanen ser det ut som ut- och infarten för det nya området ska ske på den befintliga dragningen på Nyckelgatan. Det anser vi vara felaktigt på flera sätt. Det mest naturliga måste vara att infarten sker från den nydragna Lantmannagatan som är både rak och bred med få in- och utfarter. Vill de nya hyresgästerna verkligen köra denna onödiga omväg?

Nyckelgatan gör en konstig sväng förbi vårt hus och är smal.

Gång- och cykelvägen som kommer till höger efter den konstiga kurvan är redan nu livsfarlig att passera över vägen eftersom bilarna kör fort och sikten minimal på grund av den är så brant.

Speciellt vårt hus kommer att drabbas av buller och avgaser om trafiken ökar ytterligare. Kommer att krävas bullerplank!

Vi vill att infarten i första hand ritas om till Lantmannagatan. I andra hand att vägen rätas ut från Karlgårdsleden.

Kommentar:

Lantmannagatan är en så kallad huvudgata. För biltrafikanter på en huvudgata är resans start eller mål ofta inte i gatans absoluta närhet, utan ofta lite längre bort. På en huvudgata är det därför en målsättning att trafiken ska flyta i ett så jämnt tempo som möjligt och kommunen vill begränsa antalet in- och utfarter just för att underlätta ett jämnt trafikflöde. Detta är ett skäl till att kommunen bedömer att det är mer lämpligt att ansluta den tillkommande bebyggelsens biltrafik till Nyckelgatan.

Lantmannagatans karaktär som huvudgata medför också risk för trafikbuller kring denna gata. Av den anledningen är det mer lämpligt att placera den tillkommande bostadsbebyggelsen nära Nyckelgatan. Den sluttande terrängen gör då att väganslutningar mot Lantmannagatan skulle bli allt för branta.

Angående den befintliga gång- och cykelbanans anslutning till Nyckelgatan gör kommunen bedömningen att detta problem inte förvärras genom detaljplanens genomförande eftersom fotgängare och cyklister boende i det tillkommande området i mycket liten omfattning kommer att använda den befintliga gång- och cykelbanan för ta sig ut på Nyckelgatan. Den ökning av trafiksäkerhetsrisk som följer av ökad biltrafik på Nyckelgatan bedöms av kommunen som relativt liten och motiverar inte en större förändring som exempelvis en ny dragning av Nyckelgatan. Kommunen är dock alltid villig att överväga åtgärder för förbättrad trafiksäkerhet, och förslag på trafiksäkerhetshöjande åtgärder inom befintligt gatunät kan ställas till Samhällsbyggnad, Trafik.

Inför granskningen har en beräkning gjorts för framtida buller från trafik längs Nyckelgatan. Beräkningen inkluderar dagens trafikmängd och den ökning av biltrafik som planens genomförande medför. Beräkningen visar att trafikbullret även efter detaljplanens genomförande ligger under de gränsvärden som finns för bostäder.

Sakägare 5

Enligt det brev vi boende på Nyckelgatan fick i slutet av oktober 2023 så kommer fastigheten Trollsländan 1 att bli inringat av ett planerat bostadsområde strax norr om Nyckelgatan. Området ska innehålla bostadshus, någon park, vissa naturområden och en utbyggnad av en förskola som ligger närmare travbanan. Det högsta huset kommer att vara ca 19 meter högt och de övriga ligga på ca 10 - 15 meter i höjd.

Nyckelgatans styrelse har tidigare gjort en skrivelse som markerade mot det förra förslaget till detaljplan 2021. Då föreslogs bland annat nya hus på Nyckelgatans parkering vilket var något oövertänt då marken tillhör bostadsrättsföreningen och det redan var brist på parkeringar. Privatpersoner i grupp eller enskilt protesterade mot planerna bland annat därför att byggnaderna som planerades gjorde en alltför stor förtätning och gjorde intrång på den natur som vi så högt värdesätter på Sunnanå. De här protesterna lönade

sig för tillfället men nu har kommunen gjort ett försök till att få till stånd fler bostäder på södra Sunnanå - Norra Nyckelgatan. Område norr om Nyckelgatan återkommer nu som aktuellt för mer bebyggelse. När jag pratade med ansvariga i slutet av 2021 om de skulle nöja sig med det så kallade Backen-projektet så lät det som om det skulle vara bra som det var så länge. Då tänker jag mig en tid som är längre än 2 år, men nu har desperationen tydligen blivit så stor att området norr om Nyckelgatan måste aktualiseras igen. Detta är något deprimerande.

Orsakerna till mitt missnöje med det här nya försöket till detaljplan är ännu en gång att jag anser att förtätningen blir för stor i området. Det blir ingen luft mellan husen längre.

De "ängar" som ligger strax norr om Nyckelgatan varav en är reserverad för bin och inte klipps på hela sommaren kommer ju att försvinna i samband med utveckling av bostadsområdet.

Skog försvinner som ju behövs för att minska koldioxidutsläppen.

Någon jag har talat med här på Nyckelgatan menar att den här bilden som är utskickad är alltför otydlig för att det ska gå att ge någon saklig kritik. Personen menade ändå att det kommer att kännas väldigt instängt med ett 19 meter högt hus strax norr om Nyckelgatan.

Något bättre är Brinken-utställningens bilder men det hela känns ändå som att det nästan avsiktligt är gjort så att konsekvenserna inte ska bli tydliga. För mig känns det här som att det mest bara blir hus och bostäder, rekreationsytor är sällsynta. Det lilla parkområde som är markerat verkar väldigt litet.

En annan person har påpekat att det är avsatt väldigt lite parkeringar i kart-skissen eller förslaget. Ja, jag är ju inte direkt någon vän av bilar och på Nyckelgatans parkeringar har vi dagtid fullt på våra parkeringsplatser. Kommer ett nytt bostadsområde alldeles nära och det är lite parkeringar där så fruktar man ju att en del bilar kommer att smyga upp på Nyckelgatans parkeringar eller helt enkelt ställa sig längs själva bilvägen Nyckelgatan vilket genom åren har varit ett otyg.

Hela området kommer att förändras och det blir byggstök i minst 2 - 3 år i området.

Den odemokratiska aspekten lyser också igenom här. Då menar jag hur batterifabriken med dess krav på bostäder för sina anställda skiner igenom här och går ändå upp till kommunen och Samhällsbyggnadskontoret.

Tiden för att ge dessa synpunkter anser jag och även en person i styrelsen vara för kort. Troligen är det också fler som upplevt det svårt att hinna studera bilden av planen och sätta sig in i hur det kan bli.

Kommentar:

Kommunen gjorde under 2021 ett planprogram för södra Sunnanå. Planprogrammet

samråddes, liksom nu detaljplanen samråds, med boende på Nyckelgatan och med bostadsrättsföreningarna. En mindre del av de yttranden som inkom under samrådet rörande planprogrammet tog upp specifikt upp förslaget om bostadsbyggande mellan Nyckelgatan och Lantmannagatan, medan några i mer allmänna ordalag var kritiska till att bygga inom planprogramsområdet över huvud taget.

Kommunen tydliggjorde redan då att det inte fanns någon avsikt eller rätt att ta bostadsrättsföreningarnas mark i anspråk. Eftersom samrådet för planprogrammet visade att bostadsrättsföreningarna inte hade något intresse av möjligheten till byggande på sina parkeringsytor utgick denna del av förslaget från det slutliga planprogrammet.

Den kritik som riktades mot byggande mellan Nyckelgatan och Lantmannagatan bemöttes i samrådsredogörelsen för planprogrammet och bedömningen kvarstår. Området mellan Nyckelgatan och Lantmannagatan pekas i den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen ut som lämpligt för bostadsbyggande med upp till 6 våningar. Planprogrammet trycker på att det ska lämnas siktlinjer mellan den tillkommande bebyggelsen för att utblickar mot staden ska kunna behållas även från det befintliga på Nyckelgatan. Det konstateras dock att tillkommande bebyggelse kommer att utgöra sikthinder i någon mån. Inför granskningen har planförslaget uppdaterats och förutsättningarna för fri sikt mellan tillkommande byggnader förbättrats. Inför granskningen av förslaget till ny detaljplan för norra Nyckelgatan har planbeskrivningen kompletterats med en skuggstudie, som visar att skuggning från den tillkommande bebyggelsen på befintlig bebyggelse är mycket liten.

I ett inledande förslag till planprogram för södra Sunnanå, som var ute på samråd under vintern 2021, lyfte kommunen fram en tanke om att bygga ett bostadsområde söder om det befintliga Nyckelgatan och även en idé om att möjliggöra de befintliga bostadsrättsföreningarna använda del av sina parkeringsytor till bostadsbebyggelse. Dessa tankar möttes av massiv kritik och finns inte med i det planprogram för södra Sunnanå som antogs av Bygg- och miljönämnden i juni 2021. Förslaget att bygga bostäder på den plats som den nu aktuella detaljplanen pekar ut finns däremot med i både det antagna planprogrammet och i den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen som antogs av kommunfullmäktige i februari 2020. Det ställningstagandet står fast. Det är olyckligt och det uppfattats som att kommunen lämnat information om att planer på bostadsbyggande på den nu aktuella platsen inte längre är aktuellt.

De ängar norr om Nyckelgatan som nämns i yttrandet berörs ej av den aktuella detaljplanen.

Det är beklagligt att det illustrationsmaterial som tillhör planbeskrivningen uppfattas som otydligt. Inför granskningen har illustrationen uppdaterats med de ändringar av förslaget som samrådet har medfört och i samband med uppdateringen har det också gjorts försök att förbättra läsbarheten. Kommunen vill dock understryka att en illustration endast visar EN möjlig utformning som möjliggörs av detaljplanen, och att den som utformning som en exploitör så småningom väljer, kan se annorlunda ut. En illustration ska dock visa på ett utfall som nyttjar all den byggrätt som detaljplanen tillåter.

Angående parkeringsplatser för de tillkommande bostäderna, är det något som ska ordnas i tillräcklig omfattning inom fastigheten (den nya fastighet som bildas). Det ska med andra ord inom det nya området finnas tillräckligt många parkeringsplatser för boende och besökare så att parkering längs gatan ej ska vara nödvändig. Kommunen anger i planbeskrivningen en lägsta nivå för hur mycket parkeringskapacitet som ska finnas i området, men fler parkeringsplatser än så är också möjligt, så länge kraven på friyta inom fastigheten också klaras.

Kommunen håller inte med om att hela området Nyckelgatan kommer att förändras till följd av detaljplanen. Inga förändringar föreslås angående Nyckelgatans draging och de befintliga fastigheterna Trollsländan 1 och Trollsländan 2 ingår inte i planområdet. Byggstök är tyvärr oundvikligt vid byggnation, men det finns regler hur mycket störning som närboende måste tåla.

Kommunen följer gällande lagstiftning, Plan- och bygglagen (2010:900), inklusive de krav som där ställs angående demokrati och medborgerligt inflytande. Planer på bostadsbyggande norr om Nyckelgatan har funnits sedan den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun, 2011.

Sakägare 2

Synpunkter angående de kommande byggnationerna i anslutning till Nyckelgatan i Skellefteå. Besökte utställningen på Stadshuset, Brinken. Anser att utredningen är ofullständig och snedvinklad.

Fokus i rapporterna ligger enbart på hur situationen kommer se ut för de nya bostäderna. Finns inget i rapporterna som utreder hur trafiksituation och bullerpåverkan kommer bli för oss som redan bor på Nyckelgatan. Känns som vi blivit bortglömda eller ignorerade.

Trafiken:

Eftersom det endast finns en väg in till området, då den andra vägen enbart är avsedd för busstrafik, innebär det kommande bygget och den kommande boendetrafiken att det blir ett väldigt högt trafikflöde, jämfört med nuvarande.

Risk för stopp i trafiken. Hur påverkar detta tillgänglighet för räddningstjänsten? Mer trafik brukar föra med sig negativ påverkan av luftmiljön.

Både jag och flera av mina grannar har upplevt tillbudssituationer när man ska köra ut på Nyckelgatan från garage och parkeringsutfarter, när lokalbuss kommer runt kurvan och inte håller sig på sin sida av vägen. Kommande byggtrafik kommer innebära fler tillbud eftersom kurvan skymmer.

Buller, ljudpåverkan:

Ljudnivåer från byggtrafik, byggnationer och kommande boendetrafik? Hur kommer befintliga boenden påverkas av detta? Finns inget i rapporterna som utreder det.

Vind:

Finns en annan problematik som inte tagits med i utredningarna. Vi har redan väldigt blåsigt uppe på Nyckelgatan. Det nya bostadsområdet kommer innebära att väldigt mycket skog tas bort mellan Nyckelgatan och Lantmannagatan. Kommer även tas bort skog mellan Nyckelgatan och Karlgårdsleden. Denna skog skyddar mot vindpåverkan och används dessutom till stor del som rekreativ område. Ändringarna innebär ett högre vindflöde uppe i området.

Kommentar:

I samband med planprogrammet för södra Sunnanå gjordes en utredning av trafikbuller. I den utredningen redogörs för både dagens trafikmängd och en trafikmängd för ett framtida scenario. I framtidssceneriet har dagens trafikmängd räknats upp med en årlig ökning. Utöver det har den trafik som orsakas av den nya bebyggelsen samt tillskotten från södra länken och västra länken lagts till. Denna utredning, som refereras till i planbeskrivningen för norra Nyckelgatan, visar att trafikbuller från Lantmannagatan eller Karlgårds leden inte kommer att utgöra ett problem för den tillkommande byggnationen vid Nyckelgatan och ej heller för den befintliga bebyggelsen på Nyckelgatan. Då trafikmängden på Nyckelgatan, även efter ett tillskott av nya bostäder, kommer att vara väsentligt mindre än mängden på Lantmannagatan och Karlgårdsleden, har kommunen i samrådshandlingarna utgått från att buller från trafik längs Nyckelgatan inte kommer att utgöra ett problem i den mening som avses i Trafikbullerförordningen (2015:216). Till granskningen det tagits fram en analys av trafikbuller längs Nyckelgatan som visar att såväl befintlig som tillkommande bebyggelse klarar att uppfylla Trafikbullerförordningens krav.

Det finns i dagsläget 319 lägenheter i området enligt uppgifter från bostadsrättsföreningarna och en trafikräkning för Nyckelgatan visar på en trafik om 1018 bilar per dygn. En ökning med antalet bostäder i området med 50% och en ökning av trafiken men lika mycket skulle ge en dygnstrafik på ca 1500 bilar. Kommunen bedömer att Nyckelgatans utformning klarar en sådan ökning utan att trafiksäkerheten äventyras.

Kommunen bedömer att trafikproblem av det slag som beskrivs för korsningen Lantmannagatan/Karlgårdsleden, det vill säga att trafikanter inte följer gällande trafikregler, snarare är en tillsynsfråga än en fråga som kan hanteras i denna detaljplan.

Byggtrafik bör alltid anpassas så att störningar och trafikfarliga situationer minimeras. Gällande eventuella störningar under byggskedet är detta något som styrs av miljöbalken.

Kommunen bedömer att den problematik med starka vindar på Nyckelgatan som tas upp i yttrandet, inte på ett påtagligt sätt förvärras genom detaljplanens genomförande. Att skogsområdets yta minskas när bostäder byggs, är ett ofrånkomligt faktum. Denna minskning får dock ställas mot det stora samhällsintresse som bostadsförsörjningen utgör. I sammanvägningen även medräknas att ett stort skogsområde med högkvalitativa rekreativområden fortsatt kommer att finnas kring det närbelägna Rösberget.

BRF Travet, Trollsländan 1

BRF Travet har tagit del av och delar de synpunkter som BRF Nyckeln skickat in till er. Vår största oro är att den ökade trafiken kommer att bli ett problem och vi vill lyfta fram att den bussgata som finns används otillåtet idag och vi befarrar att missbruket av denna kommer att drastiskt öka.

Kommentar:

Skellefteå växer och vi blir fler människor såväl i staden som längre ut i våra landsbygder. Fler människor medför ett större behov av resor och transporter. Skellefteå kommun uppmuntrar såväl gamla som nya kommuninvånare att välja gång, cykel eller kollektiva färdmedel, eller att på andra sätt göra val som kan minska luftföroreningar och trafikbuller. Kommunen har förståelse för att missbruk av bussgatan skapar irritation och kan bara hålla med om att sådant missbruk bör beivras. Missbruk av bussgatan är dock en tillsynsfråga.

Sakägare 6

Det utskickade planförslaget har jag tagit del av genom text och bild. Detta kan på ett omfattande sätt påverka negativt för det betydelsefulla område där Barn, Ungdomar, Vuxna personer som har sina hästar Ponny, Russ och Stora hästar. Hästarna har sina stallplatser inomhus och hagar för utevistelse. I området ligger Skellefteå Travbana-Svenska Trav, Travskola, Ungdomsstall och Veterinärklinik samt alla Träningsbanor..

I detta område är det därutöver Byggnader där personer med Funktionsnedsättning tillbringar dagligverksamhet.

Att besluta om en verkställighet av det utskickade planförslaget skulle innebära att begränsa för Barn, Ungdomar, Vuxna - att utöva deras betydelsefulla aktiviteter och tillvaro med deras hästar. Gemenskapen med andra personer och med hästar är en utomordentlig viktig del i många människors liv.

Barns rätt, Vuxnas rätt, Djurens rätt - detta är en anläggning som påverkas för så många är viktigt att ha i åtanke..

Att bygga bostäder intill och ovanför Sunnanå fotbollsplan i sydlig riktning är utan tvekan synnerligen olämpligt beslut. Skylten Stallgatan talar om att det är ett stall för djur i närheten - med allt vad det innebär..

Att bygga bostäder för människor är viktigt - men viktigt att inte göra många illa - för att göra väl för andra.

Alla kanske inte far väl att bo intill stallbacken - Allergier bland annat och allt vad som berör ett trav och stallområde med Skellefteå travtävlingar för stora och små hästar.

Ser framemot att ta del av fortsatta utredningar med detaljplanen.

Kommentar:

Det aktuella planförslaget berör inte de ytor som används för Skelleftravets verksamheter. De bostäder som planeras att byggas söder om Sunnanå fotbollsplan, ingår i detaljplanen för kv. Volten och ej i den aktuella detaljplanen. De bostäder som möjliggörs genom den aktuella detaljplanen, norr om Nyckelgatan, ligger på ett avstånd från Sunnanå fotbollsplan och med en ridå av skog emellan, vilket gör att eventuella störningar från fotbollsklubbens verksamhet bedöms vara på en nivå som får tålas.

De befintliga bostäderna på Nyckelgatan ligger väsentligt närmare stallbacken än de som föreslås genom detaljplanen. Risker för att etableringen av de nya bostäderna ska utgöra ett hot mot travets verksamhet bedöms därför vara liten.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

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

Sakägare

- **Sakägare 1**
- **Sakägare 2**
- **BRF Nyckeln**, Trollsländan 1
- **Sakägare 3**
- **Sakägare 4**
- **Sakägare 5**
- **BRF Travet**, Trollsländan 2
- **Sakägare 6**

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Mats Andersson
Planarkitekt

Björn Ylinenpää
Planarkitekt