

Detaljplan

för utökning av Anderstorps handels- och verksamhetsområde

inom stadsdelen Anderstorp, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av
Vunnit laga kraft:

Samrådshandling 2024-06-18
Diarienummer: 2019-2033
Aktnummer:

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Detaljplan för utökning av Anderstorps handels- och verksamhetsområde inom stadsdelen Andertorp, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, juni 2024.

Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Plankarta, med tillhörande grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- "PM Geoteknik", daterad 2023-02-24, Tyréns
- "Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik", daterad 2023-02-24, Tyréns
- "Dagvattenutredning", daterad 2024-05-03, Tyréns

Nedan utredningar har tagits fram tidigt i planerings- och projekteringskedet för området och legat till grund för de nya, uppdaterade, utredningarna ovan.

- "Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik", daterad 2017-10-26, Tyréns
- "Översiktlig dagvattenutredning", daterad 2017-12-08, Tyréns
- "PM Geoteknik", daterad 2018-06-14, Tyréns
- "Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik", daterad 2022-01-21, Tyréns
- "PM Geoteknik", daterad 2022-01-21, Tyréns

Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av det idag befintliga handels- och verksamhetsområdet på Anderstorp. Planen ska ge möjlighet för ytterligare etablering av handel samt hotell- och restaurangverksamhet inom området. Inom del av området tillåts även andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Handeln inom området planeras i första hand utgöras av handel med sällanköpsvaror. Dagligvaruhandel bör hänvisas till andra områden.

Plandata

Läge

Planområdet ligger ca 2 km sydost om Skellefteå centrum, öster om E4, vid södra entrén till staden.



Figur 1: Översiktsbild som visar planområdets ungefärliga läge.

Areal

Planområdet omfattar cirka 15 ha.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattas av del av Sömmerskan 3 som ägs privat samt del av fastigheterna Skellefteå-Tjärn 13:1, Sörböle 16:8 och Hedensbyn 13:89, som samtliga ägs av Skellefteå kommun.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Aktuellt planområde omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, laga kraft 2020-02-28. Planområdet ligger inom område utpekad som lämpligt för verksamheter i form av handel, kontor och småindustri (område nr 5 i kartan nedan). Området ligger direkt norr om det utpekade vägreservatet för ny E4. Förslaget följer därmed intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen.



Figur 2: Utdrag ur den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, laga kraft 2020-02-28.

Detaljplan

Gällande detaljplaner

Större delen av planområdet är idag planlöst. Planändringen kommer dock att beröra 5 stycken krigliggande detaljplaner där mindre delar kommer att ersättas med den nya detaljplanen. Till största del bekräftas befintliga förhållanden i de gällande planerna som berörs, utöver kommer endast mindre justeringar att göras.

Nedan detaljplaner berörs delvis av detaljplaneändringen:

- Bryggaren och Sömmerskan, fastställd 1979-01-24, aktbeteckning lantmäteriet: 24-P1979-85, aktbeteckning kommunen: A2-171
- Del av kv Bryggaren, laga kraft 1990-03-06, aktbeteckning lantmäteriet: 2482K-P23/90, aktbeteckning kommunen: A4-1003
- Del av kv Entreprenören, Filtret och Bryggaren mm, laga kraft 1988-12-07, aktbeteckning lantmäteriet: 2482-P90/12, aktbeteckning kommunen: A3-1019
- Kv Företagaren och kv Entreprenören, laga kraft 2010-05-05, aktbeteckning lantmäteriet: 2482K-P26/10, aktbeteckning kommunen: A3-1109
- Del av Operatören m fl samt del av Gymnasievägens förlängning, laga kraft 2005-08-10, aktbeteckning lantmäteriet: 2482K-P27/05, aktbeteckning kommunen: A2-1042

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-06-17 att ge samhällsbyggnads planverksamhet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Riksintressen

Planområdet berörs av Trafikverkets riksintresseanspråk för kommunikationer avseende planerad E4 förbifart Skellefteå.

Trafikverket har i beslut 2023-11-24 redovisat en utökning av riksintresseområdet. Arbetet med denna detaljplan påbörjades innan utökningen av riksintresset och utgår från den fördjupade översiktsplanen för Skelleftefjällen som vann laga kraft 2020-02-28.

För närvarande genomför Trafikverket en ny lokaliseringsprövning för E4 förbifart Skellefteå. Val av lokalisering kommer att ske tidigast i slutet av år 2024. Med lokaliseringsprövningen kommer en bedömning att ske huruvida föreslagen markanvändning i aktuell detaljplan kommer att påverka utformningen av en framtida E4.

Hållbart byggande

För att nå målet med ett hållbart samhälle krävs en helhetssyn i stadsplaneringen där resurshushållning, god arkitektur och tekniskt nytänkande är självklara delar. Skellefteå kommun arbetar aktivt mot ett hållbart stadsbyggande och har för detta utarbetat riktlinjer för hållbart byggande i Skellefteå. Varje hållbarhetsaspekt (social, ekologisk och ekonomisk) i riktlinjerna är indelad i tre undergrupper utifrån: platsen, byggnaden och människan. Riktlinjerna är nio till antalet och fungerar som en vägledning till experter om vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Miljökonsekvenser

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Bedömningen är att planens genomförande inte kan antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Vissa faktorer i genomgången visar på risk för miljöpåverkan, de berör framför allt dagvatten, markförhållanden, och säkerhet. Faktorerna bedöms varken enskilt eller vid en sammanvägning medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med risk för betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har den 17 oktober 2022 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 15 november–30 november 2022.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består till största delen av jordbruksmark. Vid höjdryggen i nordost finns ett mindre skogsparti som omslutit den tidigare gårdsmiljön som idag är riven. En mindre grusväg, i Nålvägens förlängning, sammankopplar idag bebyggelsen i Norra Tjärn med Anderstorp. Även ett befintligt koloniområde finns inom planområdet.

Inga större nivåskillnader föreligger inom planområdet, förutom längst i nordost där det inom den föreslagna tomtplatsen finns en höjdrygg med en stigning på ca 6–7 meter österut.

Förändringar

Största delen av det område som i dag består av jordbruksmark och skogsmark kommer att exploateras och bebyggas, vilket medför att endast en mindre del av den idag sammanhållande jordbruksmarken blir kvar och möjlig att bruka.

För att exploatering längst i nordost ska kunna ske i den omfattning som planen tillåter kan omfattande sprängning behöva genomföras. Det är viktigt att sprängningen sker med hänsyn till god gestaltning och befintliga markförhållanden. Inom området som i övrigt är relativt plant kan uppfyllning av tomterna vara nödvändigt. Viktigt att även eventuella uppfyllander anpassas till aktuell vägprofil, gällande höjder, angränsande tomter och övrig terräng.

För att skapa ett grönt och trivsamt gaturum för människor som vistas i området planteras en allé av lövträd längs med den nya gatan. Även krav på plantering av träd inom större parkeringsområden säkerställs i detaljplanen. Träd och vegetation bidrar till den biologiska mångfalden och fungerar som en ekologisk spridningskorridor för växter och djur. Träden längs med gatan planteras med ett avstånd på 8–12 meter, där det är möjligt. Hänsyn till kommunens servisledningar för vatten och avlopp måste tas vid trädplantering. Träd inom kvartersmarkens parkeringsområden föreslås planteras vid var 6:e parkeringsplats, gärna tätare (se figur 5, sid 13).

Ett parkområde med tillhörande damm planeras vid entrén till området, längst i sydväst.

Koloniområdet kommer att minska en aning men kommer i stort att behållas i sin nuvarande form. Bedömningen är att minskningen av området inte påverkar odlingslotterna nämnvärt. En mindre byggnad kan komma att behöva flyttas.

Fornlämningar

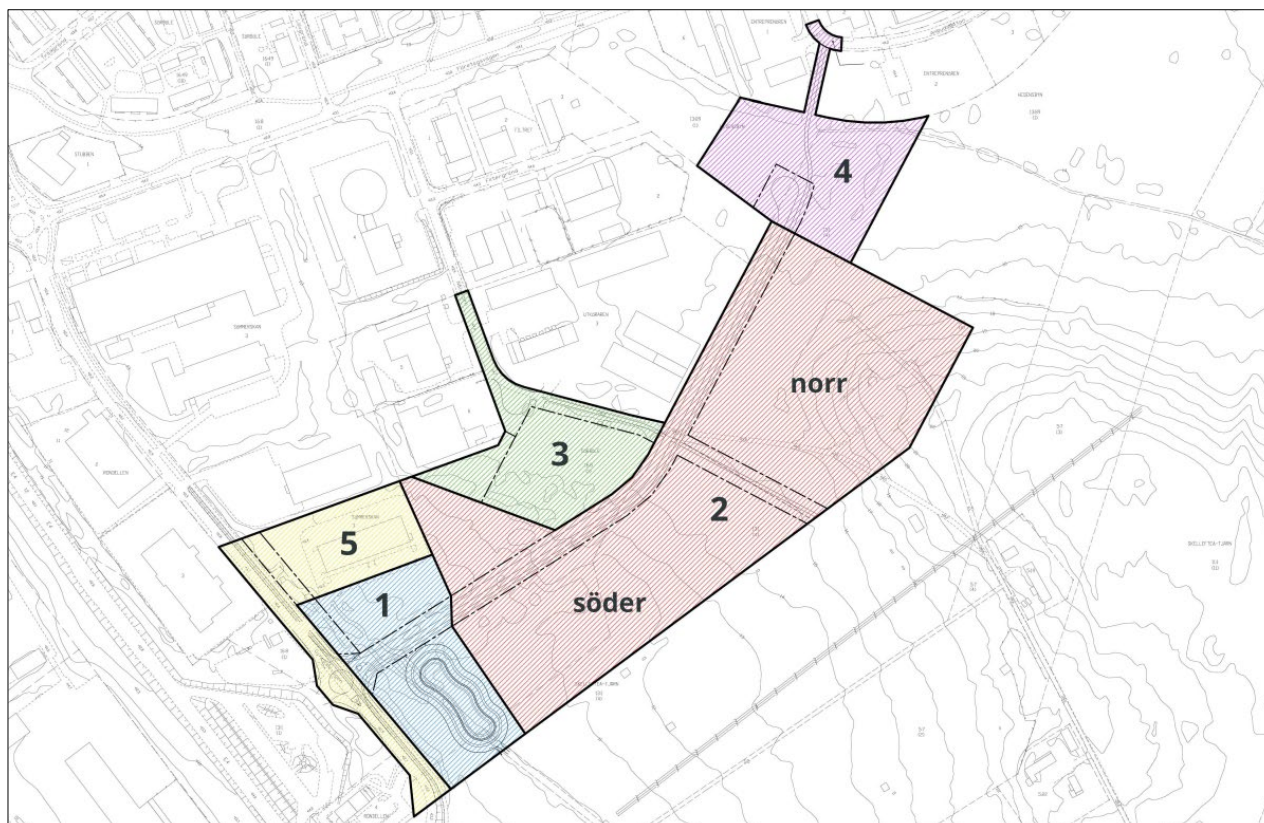
Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med exempelvis anläggningsarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består större delen av planområdet (framförallt den västra delen) av lera/silt och ligger inom lågriskområde för radon. Inom en mindre del, området kring skogsmarken och den tidigare gårdsmiljön i områdets nordöstra del samt vid Nålvägen i områdets nordvästra del, består marken av morän och ligger inom lågriskområde för radon.

Som underlag till planarbetet har Tyréns tagit fram en geoteknisk utredning för planområdet (*PM Geoteknik 2023-02-24*). Utredningen grundar sig på två tidigare geotekniska undersökningar och utredningar som utfördes av Tyréns tidigare i planerings- och projekteringskedet för området (*PM Geoteknik 2018-06-14* och *PM Geoteknik 2022-01-21*).

Nedan redovisas en sammanfattning av resultatet av Tyréns geotekniska utredning (*PM Geoteknik 2023-02-24*). Då utredningen har kommit fram till att markförhållandena varierar inom planområdet, har området delats in i delområden för att tydliggöra skillnaderna, se figur 3 nedan.



Figur 3: Planområdet indelat i delområden, bild tagen ur *PM Geoteknik 2023-02-24*, Tyréns.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Jordlager

Delområde 1 och 5

Inom området närmast Gymnasievägen har utredningen kommit fram till att jorden inom delområde 1 utgörs av ett tunt lager av 0–0,5 m mulljord på 1,5–3 m fyllning. Detta underlagras av 3–4 m sulfidsilt och silt som överlagras morän. Moränen påträffas ca 5 m under befintlig markyta. Inom delområde 5 har inga undersökningar utförts men kan grovt antas utgöras av samma geotekniska förhållanden som i område 1. Fyllningen/Fyllnadsmassorna består av siltig sand, finsand, grusig sand och sulfidsilt. Även trärester förekommer samt torv i ringa omfattning.

Delområde 2

Inom området som i huvudsak sträcker sig från den föreslagna fördröjningsdammen och österut (sydost om den nya lokalgatan), utgörs jorden över hela åkerytan, ytligast av 0–0,5 m fyllning som underlagras av 3–4 m sulfidsilt och silt ovan 0,5–1 m friktionsjord på morän. Moränen påträffas ca 3–4 m under markytan. Fyllningen/Fyllnadsmassorna utgörs av mulljord men har inte undersökts närmare.

Delområde 3

Området omfattas av befintligt koloniområde och jorden bedöms här utgöras ytligast av 0–0,5 m fyllning som underlagras av 3–5 m sulfidsilt och silt som överlagras morän. Moränen bedöms påträffas ca 5 m under markytan. Fyllningen/Fyllnadsmassorna utgörs av mulljord men har inte undersökts närmare.

Delområde 4

Området ligger längst upp i norr där föreslagen vändplan är lokaliserad på parkmark. Jorden utgörs ytligast av 0–0,5 m fyllning som underlagras av 5–6 m sulfidsilt och silt som överlagras morän. Moränen har påträffats ca 7 m under markytan. Fyllningen/Fyllnadsmassorna utgörs av mulljord, sand och torv.

Hydrogeologiska förhållanden

Mätningar av aktuella grundvattennivåer har genomförts inom planområdet under perioden augusti-oktober samt november. Uppmätt grundvattenyta varierar mellan 0,2 – 0,7 meter under befintlig markyta för de högst uppmätta nivåerna. I områdets västra del har grundvattenytan på en plats uppmätts till som högst 1,4 meter under markyta, vilket avviker från övriga observationer inom området. Grundvattenytan kan fluktuera mycket under året och bedöms vid snösmältning eller vid ihållande nederbörd kunna vara i nivå med markytan.

Miljötekniska förhållanden

För att få en överblick över om koloniområdet berörs av eventuella markföroreningar har miljöprover tagits i tre borrhål i direkt anslutning till avgränsningen för koloniområdet (delområde 3, se figur 3).

Vid koloniområdets nordvästra gräns visar provresultaten på ett överskridande av Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) avseende arsenik på djupen 0–0,5 meter. De förhöjda arsenikhalterna kan eventuellt bero på luftnedfall från Rönnskär, men kan också bero på naturligt förhöjda halter i morän och berggrund som råder inom undersökt område. I övrigt ligger de analyserade ämnena under KM vid samtliga provpunkter (4 st). Inga sulfidhalter har analyserats i samband med undersökningen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Stabilitet

Det bedöms inte råda några stabilitetsproblem inom undersökningsområdet då lutningen på befintlig markyta är relativt liten på en stor sträcka. Undantaget är den nordöstliga delen av delområde 2 (se figur 3) där höjdparter finns. Här är dock markförhållandena bättre än i övriga området.

Sättningar

Inom planområdet, med undantag för norra delen av delområde 2 (se figur 3), bedöms marken vara mycket sättningsbenägen.

Rekommendationer inför exploatering

Tyréns har i sin utredning (*PM Geoteknik 2023-02-24*) kommit fram till ett antal rekommendationer kring grundläggning, schakt och fyllning. Nedan sammanfattas de rekommendationer som är relevanta för detaljplanens genomförande tillsammans med kommunens egna bedömningar.

Utifrån vad som framkommit i Tyréns utredning, gällande markförhållanden och grundvattennivåer, har kommunen bedömt att det inom planområdet inte ska tillåtas att bygga källare.

Grundläggning

Aktuellt område med undantag för norra delen av delområde 2 (se figur 3)

Uppförande av byggnader bedöms behöva föregås av markförstärkning. Exempel på lämplig förstärkning kan vara djupare utskiftning, lättfyllning, pålning med korta betongpålar.

Framtida vägar kommer att behöva förstärkas, förslagsvis via förbelastning med överlast, lättfyllning samt geonät. Förbelastning för byggnader rekommenderas ej.

Norra delen av delområde 2 (se figur 3)

Efter erforderlig utskiftning av befintlig jord ned till ett djup av 0,5–1,0 m borde, enligt utredningen, byggnader upp till 2–3 våningar kunna plattgrundläggas utan ytterligare förstärkning.

Vägar bedöms kunna grundläggas utan förbelastning med överlast. Dock kan förlängd liggtid och geonät behöva tillämpas.

Schakt och stabilitet

Om behov av schaktning under grundvattenytan uppstår, behöver tillfällig grundvattensänkning göras. Det kan vara vid exempelvis anläggande VA-schakter eller andra konstruktioner under mark, då schakt i förekommande jordarter, främst silt, kan medföra stabilitetsproblem.

När framtida byggnationers utformning och placering bestämts, ska det säkerställas att det inte råder några lokala stabilitetsproblem. De översta 4–5 m jordlager har generellt mycket dålig hållfasthet. Framtida materialupplag, byggvägar etc. måste planeras mot bakgrund av detta.

Fyllning

Fyllning kommer behöva ske för byggnationer (vägar, byggnader etc) inom planområdet. Fyllning kommer att generera stora sättningar, med undantag för nordöstra delen av delområde 2 (se figur 3), men kommer att utbildas relativt snabbt då lera eller torv inte påträffats inom området.

Anläggning av hårdgjorda ytor

Då förekommande jordar inom området är mycket tjällyftande, med undantag för ett mindre område i nordöstra delen av delområde 2 (se figur 3), rekommenderas, enligt utredningen, överbyggnader för hårdgjorda ytor att dimensioneras för ett terrassmaterial av typ 5A och tjälfarlighetsklass 4.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Markmiljö

Trots att Tyréns provresultat vid koloniområdet visar på förhöjda arsenikhalter vid två av fyra provpunkter gör kommunen bedömningen att odling ska kunna fortgå inom området i den omfattning som görs idag.

Bedömningen är att de något förhöjda halterna kan bero på den naturliga bakgrundshalten i morän eller eventuellt också äldre atmosfäriskt nedfall från Rönnskär. Skellefteå kommun har naturligt förhöjda arsenikhalter i jord (runt 20 mg/kg där generella riktvärdet är på 10 mg/kg) till följd av sammansättningen i berggrunden. Proverna som visar på förhöjda halter av arsenik är i nivå med denna bakgrundshalt och uppmätta i koloniområdets ytterkanter, inte i odlingsbädd.

Odling inom området sker med nytillskott och utbyte av jord och det som odlas är framförallt säsongsbetonat. Risken för människors hälsa bedöms därmed låg.

Kompletteringar och ansvar i samband med exploatering

Utifrån vad som framkommit i Tyréns utredning bedömer kommunen att en detaljerad geoteknisk undersökning ska utföras i ett tidigt skede i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan.

Förslag på lämplig grundläggningsmetod ska framgå av den detaljerade undersökningen. Om det bedöms nödvändigt att kunna se hur grundvattennivåerna skiftar med årstiderna, för den fortsatta exploateringen, måste fler mätningar göras under ett längre tidsperspektiv än vad Tyréns utredning utgått ifrån. Exploatören bekostar och ansvarar för att detta genomförs. Om schaktning ska ske i sulfidjord så ska den detaljerade geotekniska undersökningen också visa på jordens försurande potential och om den bedöms som miljöfarlig.

Uppschaktad sulfidjord ska hanteras så att den inte för riskerar att förorena omgivande mark och vatten och vid behov kan den behöva deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvatten som avleds från schaktbotten i sulfidhaltig jord har en försurande inverkan. Inom kvarteretsmark har exploatören ansvar för och bekostar lämpliga åtgärder för omhändertagande av miljöfarlig sulfidjord och avledande av förorenat läsvatten. Kommunen har motsvarande ansvar inom allmän platsmark.

Exploatören ansvarar för och bekostar utläggning av fyllnadsmassor inom den egna fastigheten. Tidplan för detta i förhållande till efterföljande byggnation bör tas fram i god tid innan byggstart.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Förutsättningar

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt handels- och verksamhetsområde där framför allt handel med sällanköpsvaror, men även mindre, ej störande verksamheter är lokaliserade.

Förändringar

Området som nu planeras utgör en utbyggnad/förlängning av befintligt handels- och verksamhetsområde och beräknas kunna tillskapa ett flertal nya arbetstillfällen.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet är idag i princip obebyggt och ligger i direkt anslutning till befintligt handels- och verksamhetsområde där idag hotell- och konferensverksamhet, småföretag och handelsverksamheter av blandad art redan är etablerade. Inom området finns idag bland annat bowlinghall, vitvarubutik, padelhall, vatten- och snöskoter försäljning m.m.

Närmaste offentliga service hittar man närmare Anderstorps centrum, ca 800 meter norr om planområdet, där både grund- och gymnasieskolor ligger. Ca 1,5 km nordost om planområdet ligger Anderstorps hälsocentral där även tandläkare och vårdboende inryms i lokalerna.

Förändringar

Planområdet är en utbyggnad av befintligt handels- och verksamhetsområde och kommer att inrymma möjlighet till nya etableringar av liknande art där även hotell- och restaurangverksamhet kommer att kunna inrymmas.

Byggnadskultur och gestaltning

Handels- och verksamhetsområdet är beläget vid den södra entrén till Skellefteå centralort. Området kommer därmed att vara synligt direkt från E4:an både idag, men möjligt än mer i framtiden, då den nya E4-sträckningen planeras vika av och passera området i sydost. Det är därför viktigt att en god färgsättning och gestaltning uppnås inom området.

Området består idag till största delen av jordbruksmark som nu kommer att försvinna till förmån för framförallt större handelsetableringar. Då exploateringen både medför sprängning och fyllning så är det extra viktigt att ta hänsyn till områdets topografi vid större förändringar av markhöjderna. Varsamma anpassningar som knyter samman området, men även ansluter området till dess närmiljö, är nödvändiga för att inte stads- och landskapsbilden ska förändras på ett negativt sätt.

Då byggrätten medför att byggnadernas volymer kan blir relativt stora kan en olämplig färgsättning göra stor påverkan på stads- och landskapsbilden. Färgsättningen regleras därför genom lämpliga planbestämmelser. Bestämmelserna innebär att fasaderna i området får en mer sammanhållen färgsättning där svärta och kulör regleras så att endast dämpade brunsvarta, grågröna och rödbruna fasader tillåts inom området. På så sätt kommer byggnaderna inom området att harmonisera med varandra. Detaljer och mindre partier kan vara i en kulör som avviker, men inte på ett sådant sätt att det påverkar fasadens upplevda kulör. Skellefteå kommun ser även positivt på/premierar att trä eller träinslag i fasad utgör större delar av byggnadernas fasader.

Inom området planeras möjlighet att uppföra ett hotell i ca 12-13 våningar. Om platsen bebyggs med en så hög byggnad är det viktigt utifrån gestaltningssynpunkt att den inte upplevs stor och klumpig. Därför regleras inte bara bruttoarean för hotellfastigheten, utan även byggnadsaren.

Det är viktigt att skyltningen för området görs med omsorg för att uppnå en god gestaltning. Skyltningen längs med gatan bör hållas samman och belysta skyltar får inte var blinkande eller bildväxlande utan ska ha ett fast sken.

För att skapa en grönska och en ökad trivsel för människor som ska vistas inom området planeras träd lägs med den nya gatan. Även plantering av träd inne på de privata fastigheterna krävs vid större parkeringsytor.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Parkområde med damm avsedd för rening och fördröjning av dagvattnet planeras i områdets sydvästra del, vid entrén till området och i direkt närhet till den fastighet som i dagsläget planeras bebyggas med hotell. Då parkområdet även planeras vara öppet och tillgängligt för allmänheten är det viktigt att god gestalning uppnås och att planteringar utförs så att området blir en attraktiv plats att passera och vistas kring.

Inom området kommer det idag befintliga koloniområdet att bibehållas, vilket ökar dimensionen av ekologisk hållbarhet i samhällsbyggandet. Ett grönt inslag av lokal odling bedöms medföra en positiv inverkan på människan och leder därmed också till en ökad trivsel inom området.

Gator och trafik

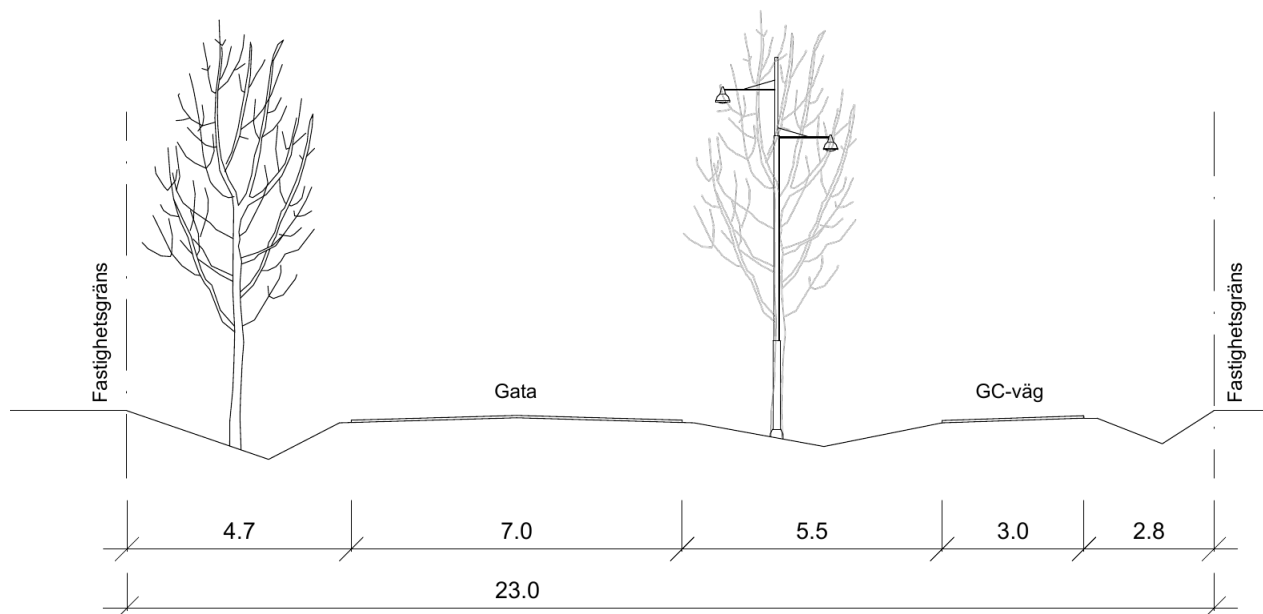
Gatunät

Förutsättningar

Vid koloniområdet övergår Nålvägen till en mindre grusväg som går igenom planområdet och ansluter till norra Tjärn och dess lantliga bebyggelse. Ingen anslutning finns idag till området från Gymnasievägen, som angränsar området i sydväst.

Förändringar

Ny gata kommer att ansluta till området, via Gymnasievägen, för den bilburna trafiken. Möjlighet att angöra till området från Anderstorp, via Nålvägen, kommer inte längre att vara möjlig för bilburen trafik utan endast för gång- och cykel. Vändplats planeras därför vid koloniområdet, vid Nålvägens slut. Då området endast kommer att kunna angöra från ett håll med bil är det viktigt med en väl planerad trafiklösning vid anslutningen mot Gymnasievägen. Planen möjliggör därför byggnation av en ny cirkulationsplats, om behov finns. Att ansluta området via vägen från norra Tjärn kommer inte längre att vara möjligt, bilister hänvisas till E4 vidare via Gymnasievägen.



Figur 4: Illustration över ett förslag till hur gatuprofilen skulle kunna utformas för den nya gatan som angör området.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Befintlig gång- och cykelväg går idag längs med Gymnasievägen fram till planområdet och vidare mot Norra Tjärn. Även den grusväg som ansluter mot Nålvägen nyttjas idag frekvent av cyklister, för transport till och från bebyggelsen vid Norra Tjärn.

Förändringar

För området planeras en ny gång- och cykelväg längs med sydöstra sidan av den nya gatan. Området och dess verksamheter kommer därmed att kunna angöras genom de gång- och cykelvägar som planeras ansluta till området via Gymnasievägen, Anbudsgatan och i Nålvägens förlängning. Även angöring kommer att kunna ske för gående och cyklande via ny sträckning av den grusväg som idag kopplar området till Norra Tjärn. Denna anslutning kan komma att försvinna i samband med att E4 förbifart Skellefteå byggs och är därför i detaljplanen endast utlagd som parkmark [PARK]. Även befintligt gc-stråk längs med E4 sammankopplar området med norra Tjärn. Tillgängligheten till området för gående och cyklande bedöms därmed god.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Stadsdelen Anderstorp har idag god turtäthet då det gäller lokaltrafiken. Närmaste busshållplatser (4 st) ligger längs med Företagsvägen, ca 500 meter norr om planområdet. Närmaste busshållplats för regionaltrafiken ligger vid E4, även den ca 500 meter från planområdet.

Förändringar

Inga förändringar av kollektivtrafiken planeras.

Parkering, utfarter och varumottagning

Detaljplanen möjliggör ett tillskott på ca 7 hektar kvartersmark för bland annat handels- och verksamhetslokaler. Då planen medger en byggrätt på upp till 40 % är det viktigt att tillräckliga ytor säkerställs för det parkeringsbehov som handeln eller den typ av verksamhet som ska bedrivas inom fastigheten genererar. För att kunna nyttja full byggrätt måste exploitören i samband med bygglovet visa på hur och att man klarar parkeringsbehovet, både för cykel- och bilparkering, för den verksamhet som ska inrymmas inom fastigheten. Parkering ska kunna lösas inom den egna fastigheten.

Bilparkering

Skellefteå kommun har för närvarande ingen parkeringsnorm för dessa typer av verksamheter utanför centrumområdet. Kommunen gör därför bedömningen i varje enskild plan.

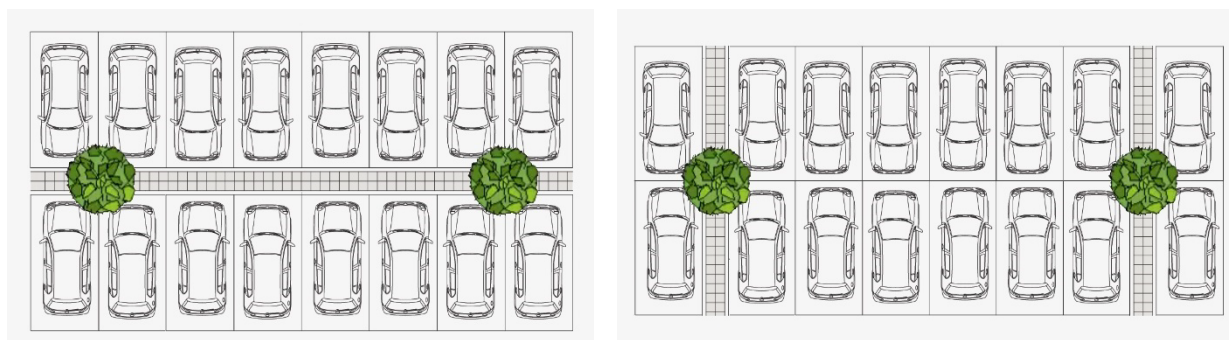
Kommunen har sedan 2018, i tidigare detaljplaner, gjort bedömningen att 20 platser/1000 m² BTA (bruttoarea) ska klaras för handelsverksamhet med sällanköpsvaror. Då planens främsta syfte är handel med sällanköpsvaror så utgår kommunen ifrån dessa riktvärden även i denna detaljplan. Kommunens bedömning blir därmed att parkeringsbehovet ska kunna klaras inom den egna fastigheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Bygger man maximalt 40% i en våning på fastigheten krävs en effektiv parkeringsplatsyta på 10%. Bedömningen är därmed att man kommer att kunna lösa parkeringsbehovet, även med tillhörande ytor som krävs för en större parkeringsanläggning, såsom exempelvis körytor och säkra passager för gående. Då 10% av kvartersmarken i detaljplanen är avsatt för vegetation återstår 50% hårdgjord yta, vilket bör räcka.

Utformningen av parkeringsytan ska utgöras av trafiksäkra lösningar. Det bör vara möjligt med rundkörning vid slutet av parkeringsraderna. Parkeringsraderna bör inte vara för långa utan delas upp på vissa platser så att det är möjligt att passera. Dessutom bör det anordnas gångytor så att säkra passager säkerställs. Träd ska planteras efter var 6:e parkeringsplats eller tätare, se figur 5.



Figur 5: Illustrationer som visar två alternativ hur trädplanteringen kan utformas vid plantering med en täthet på var 6:e parkeringsplats.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas inom 25 meter från huvudentrén.

En slutgiltig utredning av den aktuella verksamhetens totala behov av bilparkeringar i förhållande till platsen ska genomföras i bygglovsskedet.

Cykelparkering

Att cykla ska vara enkelt. Cykelparkeringar bör placeras med god tillgänglighet till entréerna, samt ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, exempelvis låsbara ställ under tak som är väl upplysta.

Skellefteå kommun saknar för närvarande en norm för cykelparkering. Parkeringstalen för cykel varierar stort mellan olika kommuners parkeringsnormer. Målsättningen för Skellefteå kommun är att det ska finnas tillräckligt många cykelparkeringar så att både besökare och anställda kan parkera sin cykel vid angivna cykelparkeringar.

En slutgiltig utredning av den aktuella verksamhetens totala behov av cykelparkeringar i förhållande till platsen ska genomföras i bygglovsskedet.

In- och utfart samt varumottagning

Både in- och utfart samt varumottagning till fastigheterna ska ske mot den nya gatan. In- och utlastning av varor ska ske inom den egna fastigheten.

Postmottagning

I samband med nybyggnation och förändringar av postmottagning inom planområdet ska dialog ske med PostNord. En placering och standard som inte är godkänd medför att posten inte börjar delas ut till adressen.

Social hållbarhet

Jämlikhet och jämställdhet

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid exploatering. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i planerade miljön. För att uppnå ett jämlikt samhälle behövs också mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Ett sådan mötesplats är bland annat det koloniområde som ligger inom verksamhetsområdet, där människor idag odlar, träffas och umgås.

Trygghet

Att handels- och verksamhetsområdet nu utökas och nya verksamhetslokaler kommer att uppföras inom området innebär att fler personer kommer att röra sig här. Ett ökat folkliv kan ses som en förutsättning för en ökad upplevelse av trygghet. Det är dock viktigt att trygghetsaspekten tas i beaktan vid exploateringen av området. Det kan vara avgörande om belysning, gång- och cykelvägar och parkområden planeras väl så att tryggheten ligger i focus. Då vissa verksamheter har kvällsöppet medan andra inte har det så är det extra viktigt att tryggheten ligger i focus vid utformning av de allmänna platserna. Att koloniområdet med dess aktiviteter ligger inom verksamhetsområdet medför också en ökad rörelse av människor inom området, vilket skapar trygghet.

Barnperspektiv

Barnperspektivet har en central roll i planläggningen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barn och ungdomars fysiska närmiljö har också stor betydelse för deras liv och utveckling.

Handels- och verksamhetsområdet kommer att ha en god angöring via gång- och cykelvägar som ansluter till området via Gymnasievägen, Anbudsgatan och i Nålvägens förlängning. Även ny anslutning till Norra Tjärn kommer att möjliggöras i väntan på att ny förbifart E4 kan bli aktuellt. Genomgående cykelväg kommer också att gå igenom hela området längs med södra sidan av den nya lokalgatan.

Bussförbindelser via lokaltrafiken, ut till Anderstorp, bedöms goda.

Tillgänglighet

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Marken inom planområdet är relativt plan, förutom en mindre del av kvartersmarken i den nordöstra delen av planområdet, vilket bör ge goda förutsättningar att klara tillgängligheten.

Parkeringsplats för personer med funktionsvariation ska ordnas i direkt anslutning till en tillgänglig och användbar entré.

Rekreation

Odling, dagvattendammen och närheten till Anderstorps motions- och rekreationsområde, liksom strövområde i Tjärn/Innervik via planlagd parkmark främjar rekreation för de som befinner sig i området.

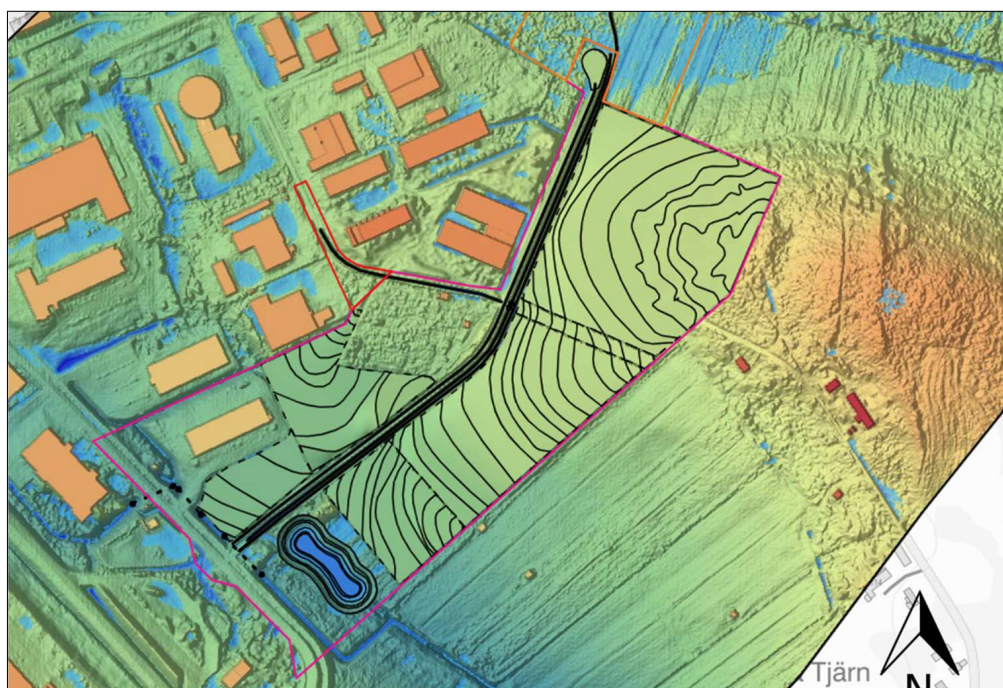
Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Skyfallshantering

Inom området finns idag ett antal lågpunkter som bör byggas bort i samband med att området exploateras. Då kvartersmarken inom området kommer att behöva jämnas till är det viktigt att nya vägar och fastigheter planeras så att de samspelar för att det inte ska uppstå problem i samband med extrema skyfall. Detta går att åstadkomma med en planerad höjdsättning som inte leder till några lågpunkter eller instängda områden. Det också viktigt att få till en längslutning (fall/lutning längs med vattenflödet) på minst 0,5 % så det säkerställs att vattnet flödar åt rätt håll. Släntkrön på huvudgatans diken i anslutning till fastighetsgränser rekommenderas ligga 1 dm högre än gatuhöjd, detta för att säkerställa att vattnet i diken inte rinner in mot kvartersmark.

I kartbilden nedan (figur 6) visas ett förslag till möjlig lutning för planområdet så att vattnet leds till önskvärda ytor. De svarta linjerna i kartbilden ger bara en indikation i hur höjdsättningen kan utformas och visar inte på någon specifik höjdskillnad mellan linjerna. I samband med skyfall föreslås en liten del av planområdet längst i nordost leda vattenflöden åt norr, mot grönområde. Övriga delar av planområdet leder skyfall till fördröjningsdammen i den södra delen av planområdet. Vid skyfall ska samtliga vattenflöden ledas mot dike med bortledande funktion.



Figur 6: Möjlig lutning för delar av planområdet redovisad med svarta linjer, bild tagen ur Dagvattenutredning 2024-05-03, Tyréns.

Parkstråket i Nålvägens förlängning kan med fördel utformas med ett skyfallsperspektiv. Genom att sänka ytan i förhållande till angränsande fastigheter kan ytan tillfälligt fördröja vattnet. Då den nedsänkta ytan är överfull så leds vattnet mot den nya gatan och vidare längs med gatan ned mot dammen. Man kan även skapa en tröghet för avrinnande vattenflöden genom att leda vattnet via andra nedsänkta ytor, såsom diken, parkeringar eller andra grönytor. Sådana ytor kan med fördel placeras i flödesvägarna där vattnet rinner vid skyfall, vilket gynnar flödestransporten mellan planområdet och markavvattningsföretaget.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Föroreningsrisk

Dagvatten

Ett genomförande av detaljplanen medför en ökad andel trafik, vilket innebär att lösningar för rening av trafikavvattning kommer att behövas. Detta kommer i första hand att ske genom gräsbeklädda svackdiken där viss fastläggning av partiklar kommer att ske. Större delen av trafikavvattningen leds sedan vidare till den nya fördröjningsdammen där vattnet renas ytterligare innan det släpps till recipient.

Dagvattnet från kvartersmarken som inte kan omhändertas via egna grönytor leds vid behov via exempelvis oljeavskiljare, alternativt via annan kompletterande rening, till dagvattenledningen och vidare till dagvattendammen.

Vid exploatering inom fastigheterna ska exploatören kunna redovisa förslag på dagvattenlösningar för att förbättra reningen av det egna dagvattnet, innan bygglov kan ges.

Sulfidjord

Sulfidjord finns inom exploateringsområdet och har vid den översiktliga geotekniska markundersökningen återfunnits på mellan 0–0,5 meter under befintlig markyta inom vissa delar av planområdet. Om schaktning ska ske i sulfidjord så måste man ta reda på jordens försurande potential och om den bedöms som miljöfarlig för att deponering på rätt ska kunna ske.

Uppschaktad sulfidjord ska hanteras så att den inte riskerar att förorena omgivande mark och vatten. Vid behov kan den behöva deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvatten som avleds från schaktbotten i sulfidhaltig jord har en försurande inverkan. Lämpliga åtgärder för omhändertagande av miljöfarlig sulfidjord och avledning av förorenat läsvatten bekostar och ansvarar exploatören för inom kvartersmark och kommunen för inom allmän platsmark.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vattenförekomsterna Skellefteälven och Storsundet är de vattenförekomster som berörs av planförslaget. I VISS-registret klassas de utifrån ekologisk och kemisk status. Skellefteälvens ekologiska potential är bedömd *"tillfredsställande"* och den kemiska statusen *"uppnår ej god"*. MKN för Skellefteälven visar *"god kemisk ytvattenstatus"* och att *"god ekologisk potential ska uppnås 2039"*. Storsundets ekologiska status är bedömd till *"måttlig"* och den kemiska statusen *"uppnår ej god"*. MKN för Storgrundet visar *"god kemisk ytvattenstatus"* och att *"god ekologisk status ska uppnås 2027"*.

Att den kemiska statusen *"uppnår ej god"* för vattenförekomsterna beror på att gränsvärdena för kvicksilver och polybromerade difenyletrar överskrider i alla vattendrag i Sverige på grund av atmosfärisk deposition. Det medför därför undantag och mindre stränga krav för dessa ämnen.

Bedömningen är att åtgärderna kring dagvattenhanteringen inom planområdet kommer att minimera riskerna för en negativ påverkan av miljö kvalitetsnormen (MKN). Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra några förändringar som påverkar vattenförekomsterna negativt eftersom diken tillsammans med dammen bedöms kunna ge en erforderlig fördröjningsvolym med god reningsfunktion. För dagvatten som inte leds vidare till dammen är bedömningen att man klarar reningen via gräsbeklädda diken och grönområden. Avvattning med hjälp av föreslagen rening bedöms minska föroreningarna som når recipienterna, jämfört med idag.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Störningar

Planområdet ligger ca 300 meter ifrån närmaste bostäder och bedöms inte vara störande utifrån den verksamhet som planeras. För koloniområdet och dess medlemmar kan upplevelsen av de ökade trafikrörelserna innebära en viss störning då koloniområdet idag ligger väldigt avskilt med större delen jordbruksmark i direkt anslutning.

Åtkomst för räddningstjänst

Om inte gatunätet eller andra körbara ytor ger åtkomlighet för räddningsfordon ska särskild räddningsväg med uppställningsplatser anordnas. Det får vara högst 50 meter mellan uppställningsplatser för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter (i huvudsak entréer och utrymningsvägar). Om det dessutom förutsätts att utrymning från byggnaderna ska ske med hjälp av räddningstjänsten och dess höjdfordon kan särskilda uppställningsplatser behöva anordnas även för detta.

Idag gällande kravställningar på räddningsväg och uppställningsplatser redovisas i dokumentet "Brandskyddsvägledning 4 – Utrymning med hjälp av höjdfordon i Skellefteå". Av dokumentet framgår bland annat krav på avstånd, svängradier, körbanebredd och svepbredd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten

Planområdet ligger till största del utanför kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Endast en fastighet, Sömmerskan 3, ligger inom verksamhetsområdet och är idag ansluten. Koloniområdet har idag anslutning till kommunens vatten via avtal.

För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA".

För att planen ska kunna genomföras och ge en möjlighet för de nya fastigheterna att ansluta sig till kommunens VA-nät behöver verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten utökas.

För ny exploatering ska anslutning ske till av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. För de delar av spillvattnet som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts och som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Dagvatten

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltreras och renas i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat.

Det kommunala dagvattensystemet i anslutning till exploateringsområdet har idag mycket begränsad kapacitet och i princip inte utrymme för mer dagvatten. Områdets topografi tillsammans med kapacitetsbristen medför att området till största del måste avvattnas via krondiket, som har sitt

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

utlopp i planområdets sydvästra del, för vidare transport söderut mot vattenförekomsten Storsundet. För att klara omhändertagandet av dagvatten och minska påverkan på det berörda markavvattningsföretaget AC5334 måste därför kommunen bygga en ny fördröjningsanläggning (damm) som komplement till det ledningsburna systemet.

Styrande för förslag till dagvattenhantering blir Skellefteå kommuns dagvattenstrategi som innebär att dagvatten i största möjligaste mån ska fördröjas och renas lokalt inom planområdet, samt att det ska skapas sekundära avrinningsvägar för säker bortledning av dagvattnet vid extrem nederbörd.

Som underlag till planarbetet har en dagvattenutredning genomförts av Tyréns 2024-05-03. Utredningen grundar sig på en tidigare genomförd dagvattenutredning som även denna utfördes av Tyréns 2017-12-08, tidigt i planerings- och projekteringskedet för området.

Dagvattenflödena efter exploatering har beräknats för ett 10-års regn med klimatfaktor 1,25.

Utifrån resultatet av Tyréns dagvattenutredning, 2024-05-03 har man kommit fram till nedan lösningar för att hantera fördröjning och rening av dagvattnet.

Fördröjning av dagvatten

Nedan Planområdet har delats in i tre avrinningsområden A, B och C, enligt figur 7 nedan. Fördröjning av dagvattnet inom planområdet kommer att ske via grönområden, svackdiken och fördröjningsdamm. Dagvattnet leds vidare, ledningsburet och via diken, ut från området via 3 avtappningspunkter, en avtappning för varje avrinningsområde. Beräkningarna utgår från att ett nutida 2-års regn anses kunna släppas vidare utan att påverka markavvattningsföretagen nämnvärt.



Figur 7: Kartbild som visar avrinningsområden (A-C) och avtappningspunkter (röda ringar), bild tagen ur Dagvattenutredning 2024-05-03, Tyréns.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Avrinningsområde A

Dagvattnet för större delen av planområdet föreslås ledas via svackdiken samt ledningsburet, via anslutningspunkt, vidare längs med den nya gatan till den renings- och fördröjningsdamm som föreslås inom parkområdet i områdets sydvästra del. Fördröjningsdammen ansluter till befintligt krondike för vidare transport söderut mot vattenförekomsten Storsundet.

Avrinningsområde B

Dagvattnet från den del av Nålvägen som blir kvar, bedöms kunna ledas och fördröjas genom dagvattenledningar och svackdiken norrut längs med vägen för att sedan ansluta till kommunens ledningsnät.

Avrinningsområde C

Dagvattnet från området leds via dagvattenledning och svackdiken med utlopp ut i parkområdet väster om planerad GC-bana.

Rening av dagvatten

Dagvattnet från kvartersmarken, som inte omhändertas via egna grönytor, leds vid behov via oljeavskiljare till dagvattenledningen och vidare till dagvattendammen. Dagvattnet från gator och parkmark avleds till största del via svackdiken, där viss fastläggning av partiklar ska kunna ske, och vidare till dagvattendammen. I dammen renas dagvattnet ytterligare innan det leds ut från planområdet. I övrigt klarar man reningen genom avledning via svackdiken och grönområden. Utifrån redovisade reningsåtgärder kommer samtliga föroreningshalter att hamna under de riktvärden som Skellefteå kommun har antagit i dagvattenstrategin daterad 2014-05-20, reviderad 2019.

Markavvattningsföretag och vattenförekomster

Ett antal markavvattningsföretag bedöms beröras av planförslaget. Det markavvattningsföretag som bedöms vara mest berört av planförslaget är markavvattningsföretaget AC4636, då det är där fördröjningsdammen kommer att kopplas på. AC4636, tillsammans med markavvattningsföretaget AC5334 avvattnar den sydvästra delen av planområdet via vattenförekomsten Storsundet och vidare till Innerviksfjärden och Ytterviksfjärden. Den nordöstra delen av planområdet avvattnar till markavvattningsföretagen AC0346, AC5923 och AC6008 som rinner vidare till vattenförekomsten Skellefteälven. I övrigt bedöms de fysiska anläggningarna för markavvattningsföretagen inom området (AC6008 och AC0422) utrivna och utbytt mot tekniska anläggningar för dagvatten, vilket medför att en officiell aveckling skulle kunna ske.

Kommunens generella strategi är att befintliga flöden till markavvattningsföretagen inte ska påverkas av den nya exploateringen. Dagvattenutredningen har utifrån beräkningar på fördröjningsvolymerna utgått utifrån ett nutida 2 års regn och kommit fram till att den nya exploateringen innebär en mycket begränsad påverkan på berörda markavvattningsföretag vad gäller ökade flöden. Den nya dammen samt svackdiken medför en minskning av föroreningar i vattnet som leds vidare via markavvattningsföretagen till recipienterna, vilket är en förbättring jämfört med idag.

Sprinkler

Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommun (samhällsbyggnad, vatten- och avfallsavdelningen) i samband med VA-anmälan. Sprinkleranslutning bedöms från fall till fall. VA-huvudmannen har ingen skyldighet att ansluta en sprinkleranläggning.

Brandvatten

De medgivna byggnadsareorna i planbestämmelsen ger ett brandvattenbehov på 40 l/s för området. Behovet kan uppfyllas genom att området förses med en centralt placerad brandpost med ett garanterat flöde på >20 l/s som tillsammans med den närmaste befintliga brandposten på Gymnasievägen ger tillräckligt flöde. Försörjningen av den nya brandposten bör ske så att det vid

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

uttag av brandvatten inte påverkar flödet i den andra brandposten. För alternativa lösningar av brandvattenförsörjningen, kontaktas Skellefteå Räddningstjänst.

Snöupplag/snöröjning

Inom kvartersmarken ska utrymme för snöröjning och snöupplag klaras inom den egna fastigheten. För snöröjning av gatan bedöms delar av planlagd parkmark samt svackdiken och sidoområden inom gatuområdet kunna nyttjas för snöupplag vid plogning vintertid.

El, fjärrvärme och fiber

Förutsättningar

Del av fastigheten Sömmerskan 3 ligger inom planområdet och är idag ansluten till Skellefteå Krafts el-, fjärrvärme- och fibernät. I övrigt är området oexploaterat och därmed inte anslutet.

Planområdets berörs idag av befintlig högspänningsledning för el samt fiberkabel som idag går rätt igenom planlagd kvartersmark. Ledningarna följer idag Nålvägens förlängning, längs med grusvägen ut mot Tjärn, och ansluter till befintlig nätstation (transformatorstation), ca 80 meter öster om planområdet.

Förändringar

I och med exploateringen av området kommer Skellefteå Kraft att möjliggöra för anslutning till el, fjärrvärme och fiber för samtliga fastigheter inom planområdet.

De ledningar som idag går rätt igenom planlagd kvartersmark, i Nålvägens förlängning, kommer att flyttas till närliggande grönstråk som i plankartan är utlagt som parkmark.

I övrigt kommer Skellefteå Kraft att samordna sig med kommunen då det gäller omdragning och ledningsförläggning. El-, fjärrvärme- och fiberledningar planeras längs med den sydöstra sidan av lokalgatan. Fiber planeras även förläggas längs med den nordöstra sidan av den planerade lokalgatan.

För att klara det ökade behovet av elkapacitet måste även en ny nätstation (transformatorstation) inrymmas inom planområdet. I plankartan har man därför avsatt ett mindre område för transformatorstation [c₁] inom kvartersmarken för detaljhandel [H].

Avfall

Avfallsutrymmen och avfall ska utformas och sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen, vilket bland annat innebär att farligt avfall, förpackningar och matavfall ska sorteras ut från övrigt restavfall. Avfallsutrymmen ska också utformas på ett sådant sätt att de upplevs som trygga och välordnade. Hur avfallet hanteras i fråga om tekniska lösningar utreds av byggherren i samråd med kommunens avfallsverksamhet.

Tillgängligheten för fordon som hämtar avfallet ska beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggningen ska vara anpassad för fordonens belastning. Skellefteå kommun, verksamheten avfall, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagen lösning innan bygglov fastställs för att på detta sätt kunna säkerställa tillgänglighet samt arbetsmiljö för renhållningen.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: 2:a-3:e kvartalet 2024

Granskning: 3:e-4:e kvartalet 2024

Antagande: 1:a kvartalet 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden i detaljplanen.

För att inte försvåra för fortsatt drift och underhåll av kommunens ledningar i anslutning till den befintliga pumpstationen så har området för parkmark [PARK] säkerställts med planbestämmelse om att träd och buskar inte får planteras inom området [ej plantering].

Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunen avser att markanvisa området till lämplig verksamhetsutövare/exploatör efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ett markanvisningsavtal reglerar bland annat exploaterings omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Planavtal

Planavtal är upprättat med mark och exploatering, Skellefteå kommun. Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Arrendeavtal

Arrendeavtal finns sedan tidigare upprättat mellan Anderstorps koloniförening och Skellefteå kommun. Arrendeavtalet reglerar föreningens rättigheter att nyttja marken och området för koloniområde.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Avtalsservitut

Avtalsservitut upprättas mellan Skellefteå Kraft och berörd fastighetsägare om ny markstation (transformatorstation) måste byggas för att klara fastighetsägarens eventuellt ökade behov av elkapacitet. Ansökan om inskrivning görs till statliga lantmäterimyndigheten. Ansvar för ansökan och fördelning av kostnaderna sker enligt överenskommelse mellan avtalsparterna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande medför att ett antal fastighetsbildningsåtgärder behöver göras.

Planförslaget innebär att del av Sömmerskan 3 behöver regleras över till Sörböle 16:8 och övergå till planlagd parkmark.

Inom planområdet kommer avstyckning av ca 4–5 nya fastigheter för handel, hotell och annan typ av verksamhet att möjliggöras. Planförslaget medger en viss flexibilitet när det gäller storlek och delning för vissa av fastigheterna medan andra är reglerade så att inte delning är möjlig. Minsta tomtstorlek är styrd i detaljplanen.

Ansökan om fastighetsbildning görs hos den kommunala lantmäterimyndigheten som ansvarar för att fastighetsbildning sker i enlighet med detaljplanen.

Servitut

För att fastigheten Sömmerskan 3 fortsatt ska ha möjlighet till utfart mot Gymnasievägen måste servitut bildas. Rättigheten bildas till förmån för fastigheten Sömmerskan 3 att få nyttja samt underhålla mark inom kommunens fastighet Sörböle 16:8 för utfart. Aktuellt område är i plankartan utlagt som allmän platsmark, "PARK" med egenskapsbestämmelsen "utfart".

För att klara det ökade behovet av elkapacitet har man avsatt utrymme för ny transformatorstation [C₁] inom kvartersmarken för detaljhandel [H]. Markupplåtelsen säkerställs genom servitut, alternativt markupplåtelseavtal. Skellefteå Kraft bekostar och ansvarar för att ansökan om inskrivning görs till statliga lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätter

Fastigheten Sömmerskan 3 berörs idag av ledningsrätt för vatten och avlopp. Den del av ledningsrättsområdet som berör planområdet kommer att bli obehövlig då den nu hamnar inom parkmark som kommer att regleras över till kommuns fastighet Sörböle 16:8. I samband med fastighetsregelringen justeras därför ledningsrätten i enlighet med planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen kommer att behöva anlägga nya vägar och parkområden inom allmän platsmark i detaljplanen. Inom parkområdet kommer kommunen att anlägga en fördröjningsdamm för att klara omhändertagandet av dagvattnet inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Kommunen kommer också att behöva lösa in en mindre del av Sömmerskan 3 för att reglera över den till kommunens planlagda parkmark.

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen behöver verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas. Beslut om utökning av verksamhetsområdet bör ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter kan utbyggnaden av kommunens VA-nät påbörjas.

Efter planens genomförande tillkommer även kostnader för fortsatt drift och underhåll för de kommunala anläggningarna inom planområdet.

Inlösen, ersättning

Detaljplanens genomförande medför att del av Sömmerskan 3 behöver lösas in och regleras över till kommunens fastighet, Sörböle 16:8. Ersättning sker genom överenskommelse eller värdering av lantmäterimyndigheten.

Samråd

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

Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget medför att delar av befintlig jordbruksmark kommer att övergå till kvartersmark för främst handelsverksamhet. De delar av jordbruksmarken som återstår efter exploatering, längst i norr, kan bli svårbrukad då den nu blir mer avskuren och svårare att nå.

Den föreslagna exploateringen inom området innebär också att stora byggnadsvolymer troligtvis kommer att uppföras och ersätta bland annat jordbruksmarken inom området. Även sprängningar kan behöva genomföras inom nordöstra delen av området för att anpassa marken till önskvärd exploatering. Exakt hur dessa markförändringar tillsammans med den kommande exploateringen påverkar landskapsbilden framöver är svårt att säga då även den nya planerade omdragningen av E4 kan komma att påverka närområdet. Då en lokaliseringsprövning pågår för att utreda läget av en ny E4-omdragning är det oklart idag hur stor påverkan blir.

Koloniområdet, som idag ligger mitt i området, säkerställs och kommer i princip att bibehållas i sin nuvarande omfattning. Att behålla möjligheten till lokal odling inom området gynnar den ekologiska hållbarheten och bedöms även ha en positiv inverkan på folkhälsan. I och med genomförandet av planförslaget kommer koloniområdet, som tidigare legat i direkt anslutning till jordbrukslandskapet i sydväst, nu delvis bli omgiven av bebyggelse. Bedömningen är dock att under de månader odling sker står solen högt och skuggning av ny bebyggelse ska inte påverka nämnvärt. Planen har också säkrat ett avstånd på ca 10 meter till närmaste bebyggelse i sydväst.

Nya verksamheter och arbetstillfällen kommer att tillskapas inom området, vilket är positivt.

För att tillskapa nödvändigt utrymme för dike, pumpstation samt kommunens ledningar har ett område med parkmark lagts ut längs med Gymnasievägen. Det innebär att del av Sömmerskan 3 behöver regleras över till kommunens fastighet Sörböle 16:8.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Planens genomförande medför att den idag befintliga elledningen (högspänning) som ligger nedgrävd behöver flyttas.

Möjligheten till anslutning för bilister mellan norra Tjärn och Anderstorp, via den mindre grusvägen i Nålvägens förlängning, kommer att försvinna i och med detaljplanens genomförande. Nålvägen kommer att bli återvändsgränd för bilister vilket innebär att endast gående och cyklande kan ta sig vidare från Anderstorp, in till handelsområdet. Den befintliga grusvägen som ansluter norra Tjärn till området kommer att flyttas och endast fortsättningsvis tillåta gående och cyklande från norra Tjärn att angöra till området via grusvägen. Denna anslutning kan dock komma att försvinna i samband med att E4 förbifart Skellefteå byggs I övrigt hänvisas bilister, gående och cyklande till E4 med tillhörande GC-stråk.

Planförslaget medför att ny infrastruktur i form av vägar, ledningar och andra anläggningar behöver byggas. Nya anläggningar medför ökade driftskostnader för kommunen efter planens genomförande.

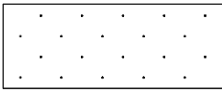
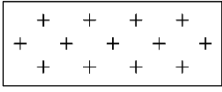
Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
GATA	Gata; Avsedd främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. En gata är en allmän plats som inrymmer både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom området ingår förutom körbanor även sidoområden avsedda för diken, plantering, snöröjning etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
PARK	Park; Anlagt grönområde som helt eller delvis kräver skötsel. Inom området får bland annat planteringar, gång- och cykelvägar med tillhörande anordningar såsom exempelvis belysning uppföras. Även tekniska anläggningar för allmännyttigt behov är möjligt att uppföra inom parkmark, exempelvis fördröjningsanläggningar för dagvatten och transformatorstation.
H	Detaljhandel; Område avsett för handelsverksamheter med försäljning av varor som framförallt vänder sig till privatpersoner. Området är i första hand avsett för handel med sällanköpsvaror.
L ₁	Koloniområde; Område avsett för småskalig odling av exempelvis grönsaker, kryddor och andra växter.
O	Tillfällig vistelse; Område avsett i första hand för hotell samt konferenslokaler. Även verksamheter som kompletterar verksamheten ingår, exempelvis kontor, butiker, restaurang, spa, och gym.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

Z	Verksamheter; Område avsett för verksamheter med en begränsad omgivningspåverkan. Användningen är bred och kan exempelvis nyttjas för servie-, tillverknings-, och lagerverksamheter. Även viss handel kan tillåtas inom området, exempelvis partihandel och handel med skrymmande varor.
utfart	Utfart får anordnas; Området är avsett för att möjliggöra för utfart över parkmarken.
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan; Bestämmelsen är avsedd för att reglera höjden på gatan och därigenom kunna anpassa omgivande bebyggelse och tomter så att en god gestaltning kan uppnås. Det är även viktigt utifrån dagvattensituationen att gatans höjd läggs fast.
ej plantering	Träd och buskar får inte planteras inom användningsområdet; Kommunen har en pumpstation inom användningsområdet som även kommer att försörja planområdet med tillhörande ledningar. För att inte försvåra för framtida drift och underhåll säkerställs ytan från plantering av träd och buskar.
damm	Område där damm för rening och fördröjning av dagvatten ska inrymmas; Inom området ska damm inrymmas. Dammen ska fungera som ett fördröjningsmagasin för att klara dagvattenhanteringen inom planområdet. I dammen renas även vattnet innan det släpps ut till recipient.
gc-väg	Gång- och cykelväg; Område avsett för gång- och cykelväg. Inom området ingår förutom gång- och cykelbana även sidoområden avsedda för diken, plantering, snöröjning etc. Även gatubelysning får uppföras inom området. Gång- och cykelvägen ska tillgängliggöra för gående och cyklande att tryggt kunna angöra till området och dess verksamheter.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
	Marken får endast förses med mindre förråd och mindre växthus i begränsad omfattning; Syftet är att området i huvudsak ska vara obebyggt med möjlighet att odla. Mindre förråd och mindre växthus i begränsad omfattning kan tillåtas om odlingsområdet i övrigt inte påverkas negativt.
S ₁	Om handel (H) och tillfällig vistelse (O) inrymmas i samma byggnad får handel endast inrymmas i entréplan; Syftet är att endast entréplanet i byggnaden får innehålla handel om handeln ska inrymmas i samma byggnad som exempelvis ett hotell. Om handeln ska innehålla fler än en våning så måste det vara en separat byggnad.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

d ₁	Minsta fastighetsstorlek är 4500 m² ; Fastigheter inom området får inte avstyckas eller delas så att fastigheten blir mindre än 4500 m ² . Det för att motverka att allt för små fastigheter bildas. Gestaltningmässigt bedöms en nedre gräns för fastighetsstorleken vara nödvändigt så att inte alltför stora skillnader i exploatering/fastighet uppstår.
d ₂	Minsta fastighetsstorlek är 7000 m² ; Fastigheter inom området får inte avstyckas eller delas så att fastigheten blir mindre än 7000 m ² . Det för att motverka att allt för små fastigheter bildas. Fastigheternas storlek är också anpassade till möjlig anslutning till kommunalt vatten och avlopp, där max två förbindelsepunkter kommer att upprättas.
d ₃	Minsta fastighetsstorlek är 30000 m² ; Syftet är att fastigheten ska avstyckas så att den följer de föreslagna användningsgränserna. Det innebär att fastigheten inte går att dela i framtiden. Fastighetens storlek är anpassad utifrån att endast en förbindelsepunkt för vatten och avlopp kommer att upprättas i anslutning till fastigheten.
h ₁	Högsta nockhöjd är 12 meter ; Byggnader inom området får inte vara högre än 12 meter i nock. Nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från markens medelnivå upp till nocken på husen.
h ₂	Högsta nockhöjd är 12 meter för handel (H) och 40 meter för tillfällig vistelse (O) ; Om byggnader inom området är avsedda för handel får nockhöjden inte vara högre än 12 meter. Om byggnaderna är avsedda för tillfällig vistelse, exempelvis hotell, så får nockhöjden inte vara högre än 40 meter. Nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från markens medelnivå upp till nocken på husen.
h ₃	Högsta byggnadshöjd är 8 meter ; Byggnader inom området får inte vara högre än 8 meter i byggnadshöjd. Byggnadshöjd är normalt sett avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Höjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden.
n ₁	Minst 10% av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara vegetationsklädd ; Syftet med vegetationen är att skapa en markbeläggning som hjälper till att fördröja dagvattnet inom fastigheten. Bestämmelsen ska också säkra att en ökad gestaltningsgrad uppnås då risk finns att stora ytor hårdgjord yta tillkommer inom fastigheterna.
n ₂	Träd ska planteras efter var 6:e parkeringsplats, eller tätare, inom användningsområdet ; Då handeln kan medföra stora parkeringsytor är det viktigt att bryta upp med grönska. Träd och vegetation är viktigt utifrån gestaltningssynpunkt och välbefinnande, men även utifrån flertalet andra aspekter, exempelvis biologisk mångfald, klimatreglering, rening av luft och hantering av dagvatten.

c ₁	Transformatorstation; Området är avsett för att möjliggöra för en ny transformatorstation så att man klarar elförsörjningen till området.
m ₁	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen; Det innebär att endast verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar får lokaliseras inom området.
b ₁	Lägsta golvnivå ska ligga minst 0,6 meter högre än gatan; Syftet är att säkerställa att byggnaderna ska klara extrema skyfall utan att skada uppstår.
b ₂	Samtliga butiker/verksamheter inom användningsområdet ska ha en egen entré i fasad; Syftet är att inte möjliggöra för köpcentrum/gallerior, med inbyggda gågator och butiker.
e ₁	Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet; Bestämmelsen reglerar hur stor yta av fastigheten som får bebyggas.
e ₂	Största byggnadsarea för handel är 40% av fastighetsarean och för tillfällig vistelse 25% av fastighetsarean inom användningsområdet. Största sammanlagda byggnadsarea är 40%; Bestämmelsen reglerar hur stor yta av fastigheten som får bebyggas, det vill säga markavtrycket, inklusive utkragande delar i vissa fall. Om marken ska bebyggas med exempelvis hotell (tillfällig vistelse) får endast 25% av fastighetsarean bebyggas. Detta med hänsyn till området som helhet samt byggnadens gestaltning och proportioner.
e ₂	Största bruttoarea är 10000 m² inom användningsområdet; Bestämmelsen reglerar hur mycket som totalt får bebyggas inom fastigheten. Det vill säga den sammanlagda ytan av alla våningsplan i de byggnader som uppförs inom fastigheten. Detta för byggnaden inte ska bli alltför dominerande om man väljer att bebygga fastigheten med maximalt antal våningar.
Bestämmelse för all kvartersmark	Slänter och utfyllnader ska anpassas till omgivningen. Släntlutningar får normalt inte överstiga 1:3, undantaget frilagt berg; Syftet är att uppnå en god gestaltning och anpassning av marken inom området. Inga stora fyllnader som innebär branta slänter bör tillåtas. Undantaget är i områdets norra del där stora sprängningar kan vara nödvändiga.
Bestämmelse för all kvartersmark	Belysta skyltar ska ha ett fast sken. Blinkande eller bildväxlande skyltar tillåts ej; Blinkande och bildväxlande skyltar kan upplevas störande och distraherande och tillåts därför inte inom området.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-2033

<p>Bestämmelse för all kvartersmark</p>	<p>Byggnader inom planområdet ska ha en sammanhållande färgsättning på fasader, enligt NCS-systemet. Svärtan ska ligga mellan 40XX-80XX med en maximal kulörthet på XX30. Kulörtonen ska ligga inom spannet B80G-G50Y eller Y20R-Y80R; För att säkerställa en färgsättning som harmoniserar med varandra och inte medför en negativ påverkan på omgivning och landskapsbild regleras fasadernas färsättning till en dovre och mer sammanhållen färgskala.</p>
<p>Genomförandetid</p>	<p>Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla det datum planen vinner laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.</p>

Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har tjänstepersoner från samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Åsa Wallin
Planingenjör

Frida Feil
Planarkitekt