



# Detaljplan

för Slagträet 1 m.fl.

inom stadsdelen Degerbyn, Skellefteå kommun,  
Västerbottens län

# Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

Detaljplan för Slagträet 1 m.fl. inom stadsdelen Degerbyn, Skellefteå kommun, Västerbottens län.  
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan 2024-03-04.

---

## Innehåll

Planhandlingar.....	2
Utredningar .....	2
Detaljplanens syfte.....	2
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Miljökonsekvenser .....	11
Planeringsförutsättningar .....	12
Strandskydd .....	37
Detaljplanens genomförande.....	38
Planbestämmelser .....	40
Konsekvenser av planförslaget .....	47

## Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av planens miljöpåverkan
- Planprogram för Slagträet 1 och Stämninggården 5:39

## Utredningar

Följande utredningar har genomförts:

- Dagvattenutredning Slagträet 1, *AFRY, 2023-11-02*
- MUR Geoteknik, *AFRY, 2023-09-12*
- PM Geoteknik, *AFRY, 2023-09-12*
- Miljökonsekvensbeskrivning Norrbotniabanan, Skellefteå C - Degerbyn, *AFRY, 2022-12-21 reviderad 2023-06-16*

Följande utredningar kommer redovisas till granskning:

- Bullerutredning
- Miljöhistorisk utredning
- Stabilitetsutredning
- Strandskyddsutredning

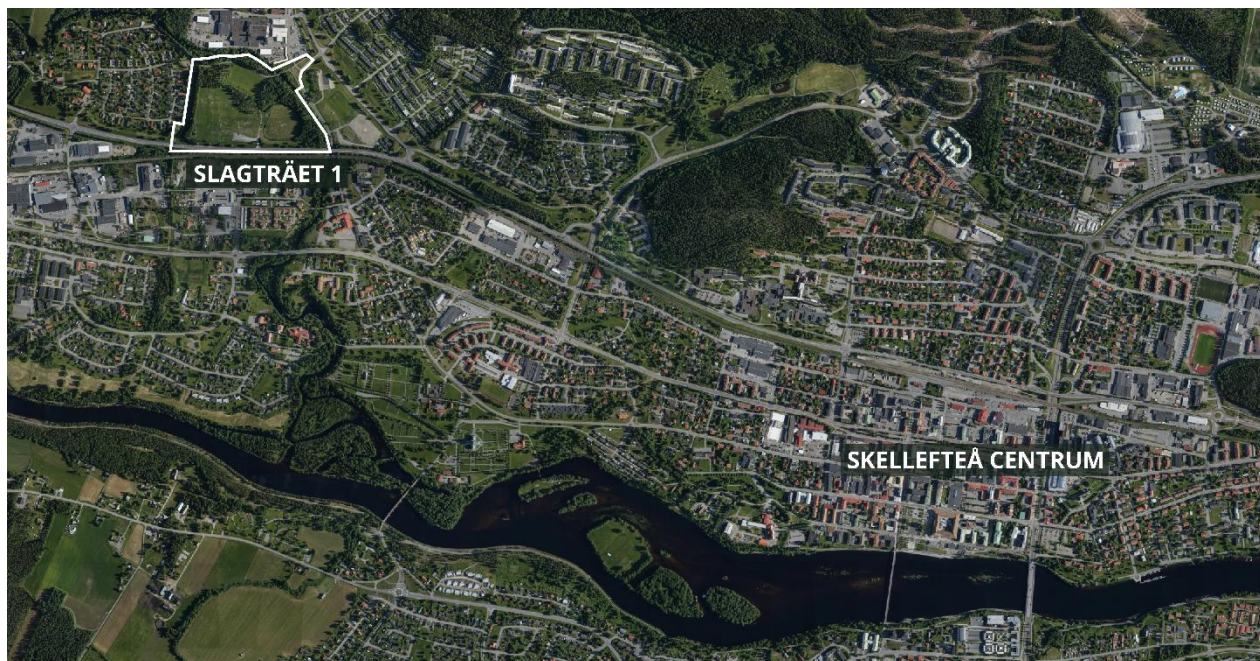
## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder som främjar estetisk tilltalande gestaltning, trygghet och orienterbarhet. Planens syfte är också att säkerställa att natur och växtlighet bevaras samt stärka kopplingarna till planområdet för att öka tillgängligheten. Detaljplanen har även som syfte att möjliggöra för Norrbotniabanans utbredning.

# Plandata

## Läge och areal

Planområdet är belägen i stadsdelen Degerbyn, cirka 2,5 kilometer nordväst om centrala Skellefteå, se Figur 1. Planområdet är cirka 13 hektar.



Figur 1: Planområdet i relation till Skellefteå centrum. Planområdet illustreras med vit markering.

## Markägarförhållanden

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Slagträet 1 (*Sportfältet*) men även del av fastigheten Degerbyn 24:1 (*grönskan och gång- och cykelvägarna i utkanten av Slagträet 1*) och del av fastigheten Prästbordet 8:8 (*gång- och cykelbron mellan Bollgränd och Brännavägen*). Skellefteå kommun äger all mark inom planområdet.

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökad förfarande eftersom planområdet bedöms vara av betydande intresse för allmänheten därför att platsen används av och har betydelse för många människor.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är satt efter bedömningen att planen förväntas kunna genomföras inom 10 år. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

## Huvudmannaskap

Skellefteå kommun är huvudman för allmän platsmark. Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställande, drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar markområde för gata, gång- och cykelväg, park, natur och dagvatten.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark inklusive bostäder, gårdar, lekytor, parkering samt interna gator och vägar. Kommande fastighetsägare ansvarar för skötsel och underhåll.

## Medverkande

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

## Samråd

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

## Tidplan

Samråd: Q1

Granskning: Q2

Antagande: Q4

# Tidigare ställningstaganden

## Kommunala

### Kommunala beslut

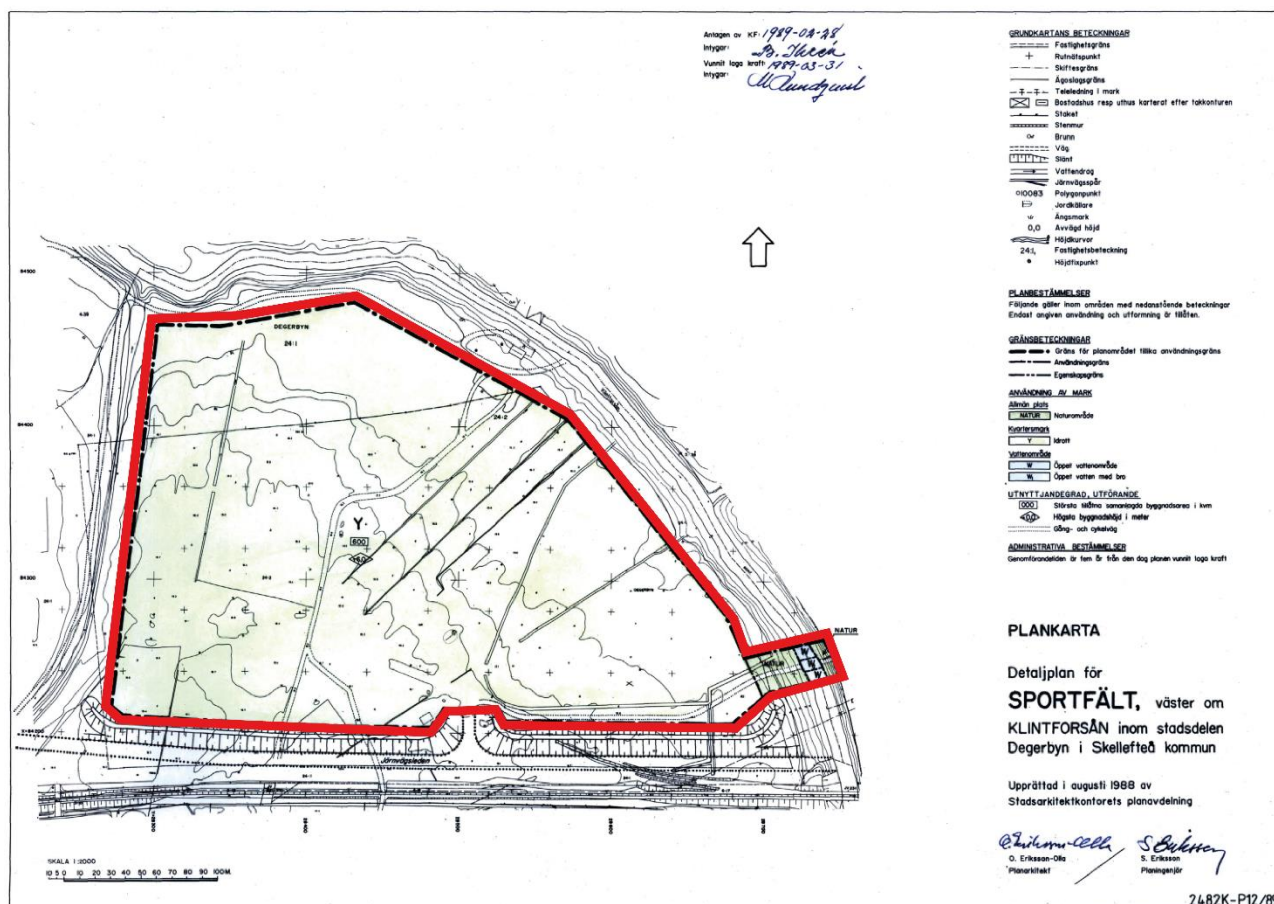
Kommunstyrelsen gav 2023-04-04 bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Slagträet 1, med syfte att fastigheten ska utredas för bostadsändamål.

Samhällsbyggnad fick 2023-05-16 i uppdrag av bygg- och miljönämnden att upprätta förslag till detaljplan för Slagträet 1.

## Detaljplan

### Detaljplan för Slagträet 1

Gällande detaljplan för Slagträet 1 är "Sportfältet, väster om Klintforsån" antagen 1989. Detaljplanen reglerar markanvändningen till idrottsyta, naturområde och ett öppet vattenområde med en bro över Klintforsån i sydöst, se Figur 2. Genomförandetiden har gått ut.



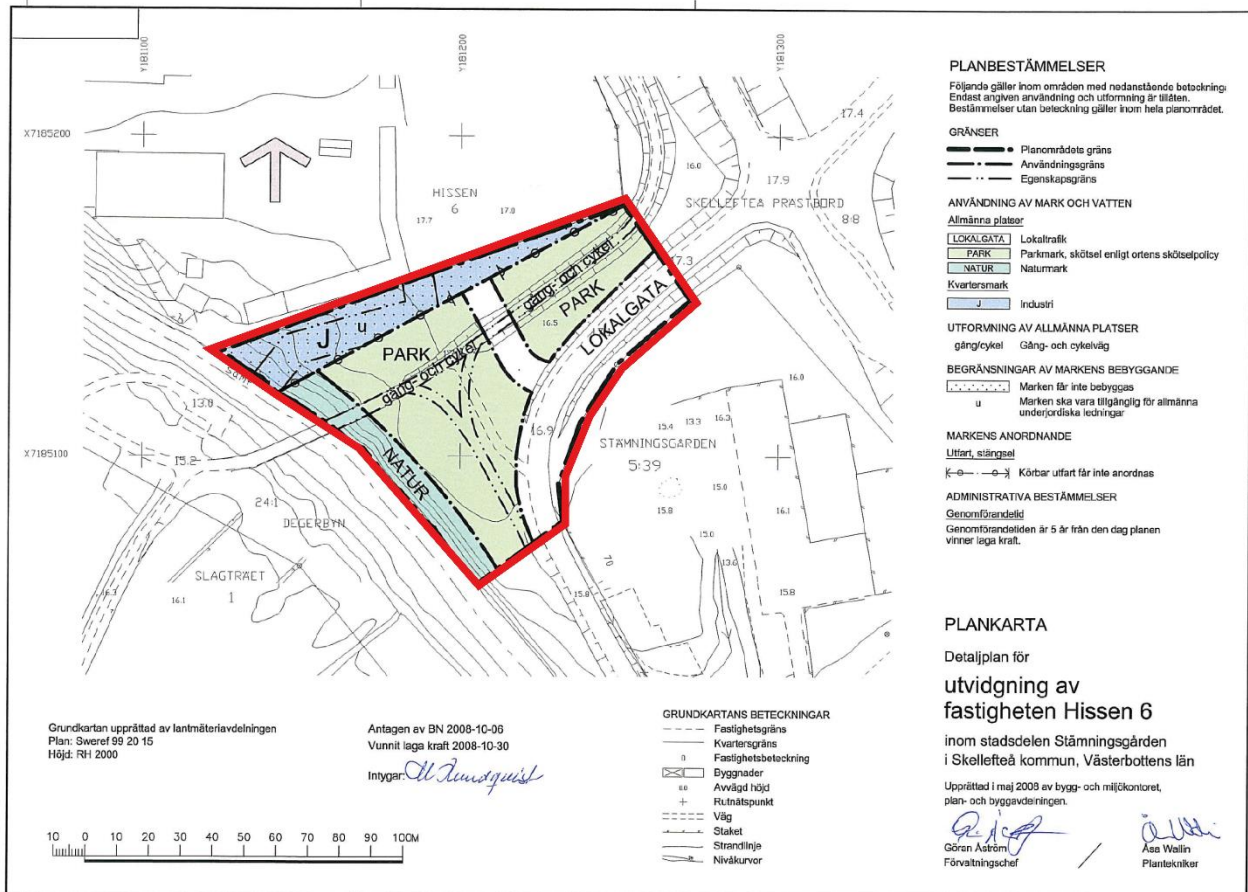
Figur 2: Gällande detaljplan "Sportfältet, väster om Klintforsån." (Skellefteå kommun (GIS) Lantmäteriet). Planområdet illustreras med röd markering.

## Planbeskrivning

Dnr: 2023-2365

## Detaljplan för bron mellan Bollgränd och Brännavägen

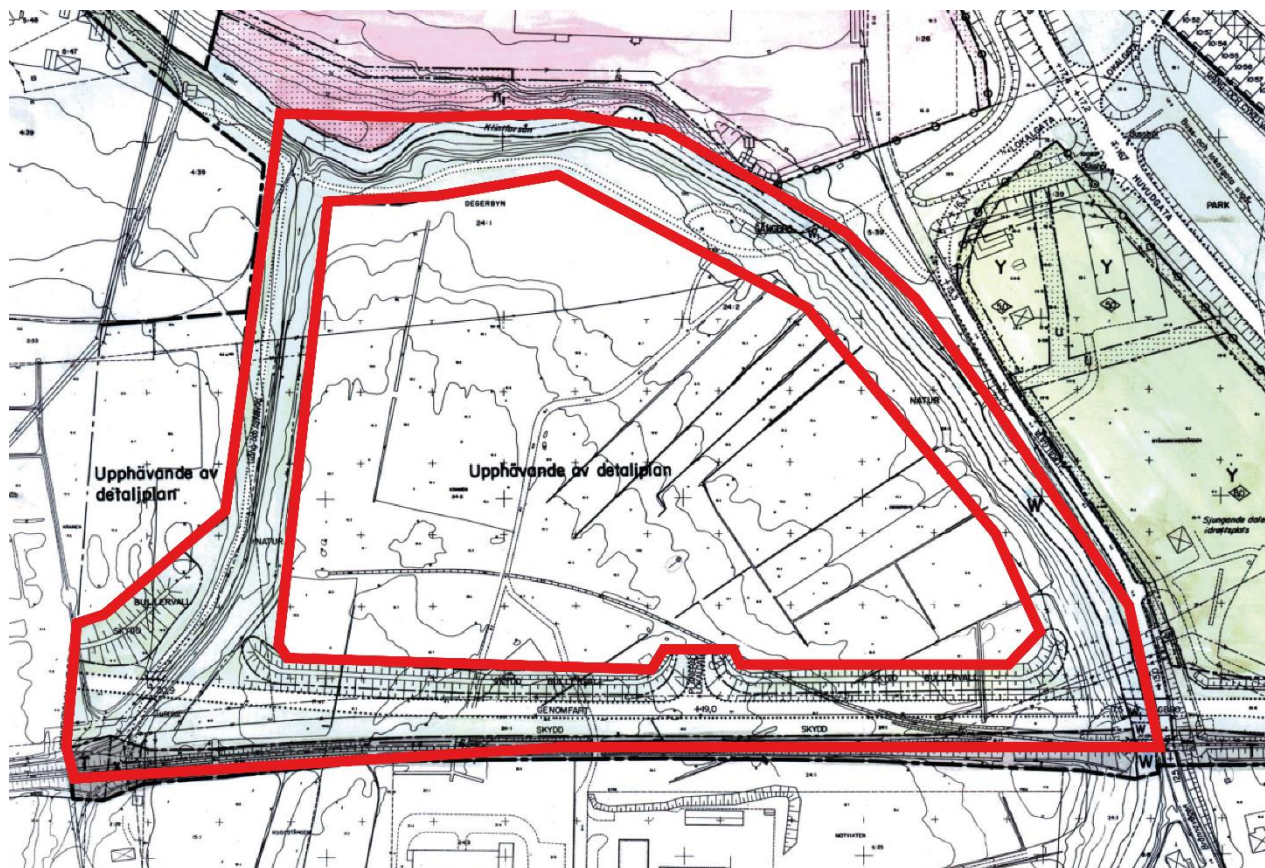
Gällande detaljplan för gång- och cykelbron mellan Bollgränd och Brännavägen är "Utvidgning av fastigheten Hissen 6" antagen 2008. Detaljplanen reglerar markanvändningen till gång- och cykelbro, park, natur, lokalgata och industri, se Figur 3. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 3: Gällande detaljplan "Utvidgning av fastigheten Hissen 6." (Skellefteå kommun (GIS) Lantmäteriet). Planområdet illustreras med röd markering.

### Detaljplan för grönskan och gång- och cykelvägarna i utkanten av Slagträet 1

Gällande detaljplan för bron mellan Bollgränd och Brännavägen är "Kv Kranen, Tornet samt Järnvägsleden mm" antagen 1988. Detaljplanen reglerar markanvändningen till natur och gång- och cykelväg, se Figur 4. Genomförandetiden har gått ut.

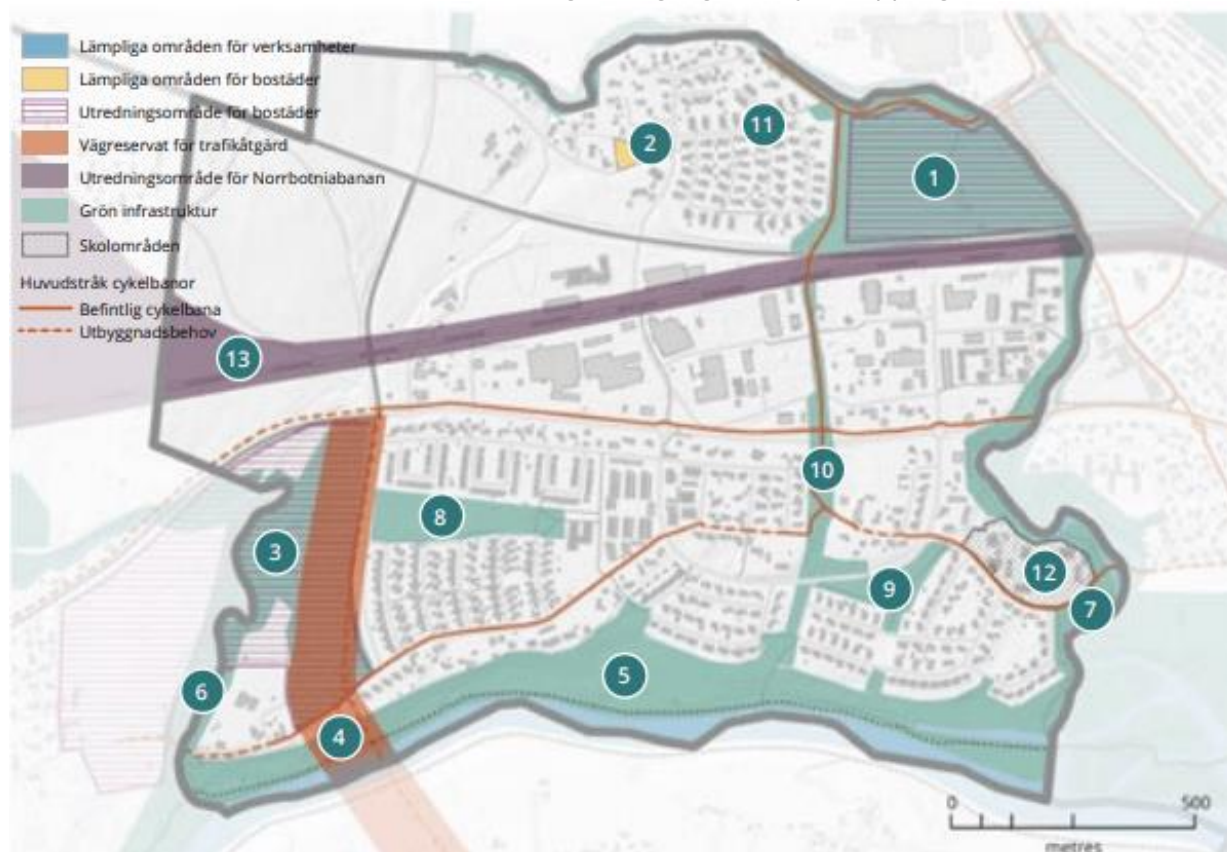


Figur 4: Gällande detaljplan "Kv Kranen, Tornet samt Järnvägsleden mm." (Skellefteå kommun (GIS) Lantmäteriet). Planområdet illustreras inom röd markering.



## Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteleden 2030 som vunnit laga kraft 2020 pekar ut Slagträet 1 som ett utredningsområde för bostäder, se Figur 5. Intilliggande rekreationsytor ska ses över för att skapa en lösning med integrering av olika användning. Utredningen ska främja en utformning som skapar välanvända områden, trygga miljöer och målet ska vara att en eventuell omvandling bidrar till att öka attraktiviteten i stadsdelen. Anslutningar för gång- och cykelkopplingar ska även ses över.



Figur 5: Fördjupad översiktsplan för Skellefteleden 2030, Degerbyn. Aktuellt område visas vid punkt 1.

## Planprogram

Planprogram för Slagträet 1 och Stämmingsgården 5:39 godkändes av bygg- och miljönämnden i december 2023. Planprogrammet föreslår att bostäder uppförs på Slagträet 1 och att grönska ska bevaras och att rekreation eller aktivitet ska finnas i området för att skapa en välanvänd och trygg miljö, se Figur 6.

Bostäder med blandade bebyggelse- och boendeform föreslås i områdets södra del. Bostadsområdet ska utvecklas med ledorden trygghet, tillgänglighet och orienterbarhet. Det ska finnas siktlinjer genom området och bebyggelsen ska variera i våningshöjd, färg och material. Områdets norra del och ytterkanterna av området ska behållas lummig och växtligheten ska bevaras så långt det är möjligt. Det innebär att baseboll- och softbollplanen måste omlokaliseras till en annan plats, en ersättningsyta ska säkerställas.



Figur 6: Illustration av planförslaget från planprogram för Slagträet 1 och Stämmingsgården 5:39.

## Nationella och regionala

## Nationella och regionala

### Järnvägsplan för Norrbottniabanan, Skellefteå C – Deberbyn (JP08)

Norrbottniabanan är en 27 mil planerad järnväg längs Västerbottens och Norrbottens kust. Norrbottniabanan ska såväl förstärka godstrafiken som möjliggöra persontrafik längs Norrlandskusten.

För sträckan mellan centrala Skellefteå och Deberbyn har en järnvägsplan upprättats. Järnvägsplanen har varit på granskning. Nedan redovisas en sammanfattning av Trafikverkets granskningshandling. Norrbottniabanan, en ny kustnära järnväg mellan Umeå och Luleå, bedöms skapa förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling, ökad konkurrenskraft för näringslivet och positiv regional utveckling som gagnar hela landet. Den nya järnvägen ska såväl förstärka godstrafiken som möjliggöra persontrafik längs Norrlandskusten.

Aktuell järnvägsplan sträcker sig från Skellefteå C/Klockarbergsvägen till Deberbyn. På sträckan planeras för ett dubbelspår. På sträckan anläggs en ny järnvägsbro för två spår över Klockarbergsvägen. Nya järnvägsbroar för dubbelspår anläggs även över gång- och cykelvägen i förlängning av Fågelgatan samt över Brännavägen och Klintforsån. Placeringen av nya spår norr om det befintliga spåret innebär att väg 95 behöver flyttas norrut på en betydande del av sträckan, från befintlig C-korsning (trevägs-korsning) väster om Klockarbergsvägen fram till gång- och cykelvägen.

Väg 95 flyttas som mest 25 meter norrut. Detta påverkar förutom vägens sträckning även korsningar och anslutningar mot väg 95. Befintlig C-korsning (trevägs-korsning med separat vänstersvängskörfält) vid Gamla Kågevägen stängs när väg 95 flyttas. Ny C-korsning för Gamla Kågevägen anläggs cirka 140 meter längre västerut. Konsertvägen justeras i sidled och ansluts mot Gamla Kågevägen.

I järnvägsplanen fastställs de skyddsåtgärder och försiktighetsmått som krävs för att förebygga störningar och olägenheter från trafiken eller anläggningen under drifttiden. Skyddsåtgärder som ska fastställas utgörs bland annat av landskapsåtgärder och åtgärder för att främja biologisk mångfald, bullerskyddsåtgärder, åtgärder för att minimera påverkan och spridning av föroreningar till vattenresurser samt åtgärder för att minska barriäreffekter för areella näringar, människor samt land och vattenlevande djur. Planerad tid för byggstart är år 2026.

### Riksintressen

Befintlig järnväg är riksintresse för kommunikation. Även planerad järnväg, Norrbottniabanan är ett riksintresse för kommunikation och berörs av aktuell detaljplan. Detaljplanen går i linje med riksintressena och är genomförda på initiativ och i enlighet med Trafikverkets planering. Under byggnationstiden planeras delar av planområdet att användas som upplag.

### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för Slagträet 1 genom gällande detaljplan. Strandskyddet återinträder automatiskt när gällande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varpå en ny prövning att upphäva strandskyddet måste genomföras.

# Miljökonsekvenser

## Undersökning av planens miljöpåverkan

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

### Ställningstagande

Enligt genomgången visar ingen av faktorerna i undersökningen på "risk för betydande" miljöpåverkan. Ett antal faktorer visar på "risk för" miljöpåverkan. Dessa faktorer bedöms dock varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. Detaljplanen följer inte den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå 2030 (2020). Då den pekar ut området som utredningsområde för bostäder och planen möjliggör för bostäder.

Planens genomförande bedöms därmed inte kunna antas medföra någon risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 2023-12-11 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2023-12-13 till 2024-01-03.

# Planeringsförutsättningar

## Natur

### Mark och vegetation

#### Förutsättningar

Marken i planområdets södra del består till störst del av ordnad gräsyta, se Figur 7. Här finns även en basebollplan och softbollplan som utgörs av gräs och grus. I nordväst finns en fotbollsplan på naturligt gräs. Längs Klintforsån och i utkanterna av planområdet finns lövskog och i söder mot Järnvägsleden finns en bullervall och trädallé.

Under byggnationen av Norrbotniabanan kommer Trafikverket ha upplag och averka träd i planområdets södra delar. Trafikverket ska ersätta ytan och bullervallen samt återplantera träd och buskar för att Järnvägsleden och järnvägen ska bli mindre dominant i landskapet. Buskar med blommande arter kan med fördel placeras i grupper för att skapa rumslighet och variation.



Figur 7: Öppen gräsyta, juni 2023.

#### Förändringar

Marken i planområdets södra del föreslås bebyggas med bostäder och kommer mest troligt delvis utgöras av ordnad grönyta med enstaka buskar och träd som har som avsikt att användas som gemensamma och enskilda trädgårdar av de boende. Exploateringen innebär hårdgörande av stora ytor, både takytor och markytor. Fotbollsplanen föreslås användas till odlingslotter men vid behov kunna ändra användning till idrott. Lövskogen närmast Klintforsån och i utkanterna av området ska bevaras så långt det är möjligt, men kommer delvis behöva avverkas för att möjliggöra bostäder, gata, broar samt gång- och cykelväg.

## Naturmiljö

### Förutsättningar

En naturvärdesinventering genomfördes 2023-06-07 av ekolog på Skellefteå kommun. Klassificering av naturvärden är enligt Naturvärdesinventering 2023 standard och illustreras i Figur 8. Högst naturvärden, klassificering 2, finns i vegetationen närmast Klintforsån. Här finns höga naturvärden med särskild betydelse för biologisk mångfald, men även höga sociala och ekologiska naturvärden. Här har skogen inte gallrats regelbundet vilket bidragit till att skogen har fått växa naturligt och blivit tät med riktigt grova träd samt att det ligger grov och död ved.



Figur 8: Klassificering av naturvärden, Naturvärdesinventering 2023 standard. Höga naturvärden illustreras med rött. Påtagliga naturvärden illustreras med orange. Visst naturvärde illustreras med gult.

I skogen öster om skogspartiet närmast Klintforsån och väster om fotbollsplanen finns påtagliga naturvärden, klassificering 3. Här består övervägande del av skogen av naturlig skog med undervegetation. Här finns stora och grova lövträd och under kommer nästa generations träd på en höjd mellan 2–5 meter. Skogen har sparsam markvegetation eftersom det delvis blir ett väldigt tätt tak av den flerskiktade skogen. I de öppnare skogspartierna finns frodiga och örtrika miljöer.

Söder om fotbollsplanen och i västra utkanten av planområdet har skogen visst naturvärde, klassificering 4. Söder om fotbollsplanen är skogen kraftigt utglesad, många av lövträden är stora och grova och undervegetationen röjs bort regelbundet vilket resulterar i att skogen har parkkaraktär, se Figur 9 och Figur 10. Här finns naturvärden kopplat till de stora lövträden och stor variation i trädslag som asp, björk, sälg/jolster och gråal.

Lövs skogen har i sin helhet höga naturvärden och utgör en viktig grön korridor och spridningsväg för växter- och djur. Här förekommer fågelarter som mindre hackspett, rosenfinken och tallbit. För att bevara områdets höga naturvärden behöver skogarna bevaras i sin helhet och fortsätta vara sammanhängande. Att minska skogarna innebär att naturvärden snabbt försvinner eftersom mindre ytor har svårt att behålla höga värden.



Figur 9: Gallrad lövskog, juni 2023.



Figur 10: Gallrad lövskog, juni 2023.

## Förändringar

Intentionen är att skogen med högst naturvärden närmast Klintforsån ska bevaras i största möjliga mån för att behålla de höga naturvärdena, därför regleras detta område i plankartan med bestämmelsen **NATUR, skog**. För att anlägga en bro för biltrafik i planområdets nordöstra del och en bro för gång- och cykelbro i planområdets sydöstra del, kommer skogen inom dessa områden behöva avverkas.

I skogspartierna med påtagliga naturvärden kommer fördröjning av dagvatten från planområdet ske, det regleras i plankartan med **NATUR, fördröjning**. Här kan exempelvis en dagvattendamm uppföras för att rena dagvattnet innan det når Klintforsån. Intentionen är att så mycket som möjligt av träden och skogen ska bevaras och att eventuella åtgärder placeras och anläggs med hänsyn till naturvärdena. Exempelvis är det fördelaktigt att stängsla in delar av skogen under byggnationstiden för att skydda träden från att skadas. Även driftväg till och från eventuell dagvattendamm ska placeras med hänsyn till att bevara så mycket skog som möjligt.

Skogspartierna med lägst naturvärden ger ett trevligt inslag i området om de får finnas kvar. Skogspartiet sydöst om fotbollsplanen som har parkkaratkär kommer delvis vara placerad på kvartersmark och delvis på **NATUR, fördröjning**. Anläggningar i närheten av detta skogsparti uppmanas ske med hänsyn till naturen och bevaras om det är möjligt. I plankartan regleras även att byggnadsverk inte får uppföras 6 meter från fastighetsgräns mot naturmark för att minimera att skogen skadas under byggnationstiden.

## Geotekniska förhållanden

### Förutsättningar

I samband med detaljplanens framtagande har en geoteknisk utredning genomförts. Marken har en sluttning från sydväst till nordost. Höjd över havet varierar mellan +16,1 och +23,8. Jordlagret består av ett tunt lager torv och under finns sand mellan ett djup på 2 och 4 meter. Därefter kommer sulfidhaltig lera ner till 7 och 12 meter. Silt ner till fast morän återfinns cirka 10 och 16 meter. Grundvattnet ligger relativt djupt, cirka + 9,9 till 11,95 meter.

#### *Generellt*

Områdets jordprofil domineras av sulfidhaltig lera och silt som kan medföra sättnings- och bärighetsproblematik. Till den tilltänkta byggnationen som detaljplanen avser rekommenderas pålning som grundläggningsmetod.

#### *Grundläggning*

Vid grundläggning av flerbostadshus kan olika grundläggningsmetoder användas. Då det finns mycket lera, silt och sulfidhaltig lera i jordprofilen kan bärighets- och sättningsproblem förekomma. Med de aktuella geotekniska förhållandena rekommenderas pålning som grundläggningsmetod för att ge stabila förhållanden genom lösa jordlager. Pålning ska då genomföras genom silt och sulfid ner till fast friktionsmaterial. Pålarna kommer då minst behövas slås mellan 11 och 17 meter ner i marken.

#### *Schaktning*

Grunda schakter bör utföras med en släntlutning på 1:2. Vid eventuell schakt under grundvattenytan rekommenderas att grundvattenytan avsänks till 0,5 meter under planerad schaktbotten. Den omgivningspåverkan en eventuell grundvattensänkning medför behöver utredas för att inte riskera att intilliggande anläggningar påverkas. För att vidare bedöma förväntade schakt- och fyllmängder krävs en fastställd höjdutredning.

#### *Masshantering*

Om schaktning blir aktuellt så bör återanvändning av den sand som finns i området beaktas. Vidare finns sulfidhaltig lera i området vilket måste hanteras vid schaktning av materialet.

#### *Fortsatt utredning*

Vid exploatering av idrottshallen ska en kompletterande geoteknisk utredning genomföras.

### Förändringar

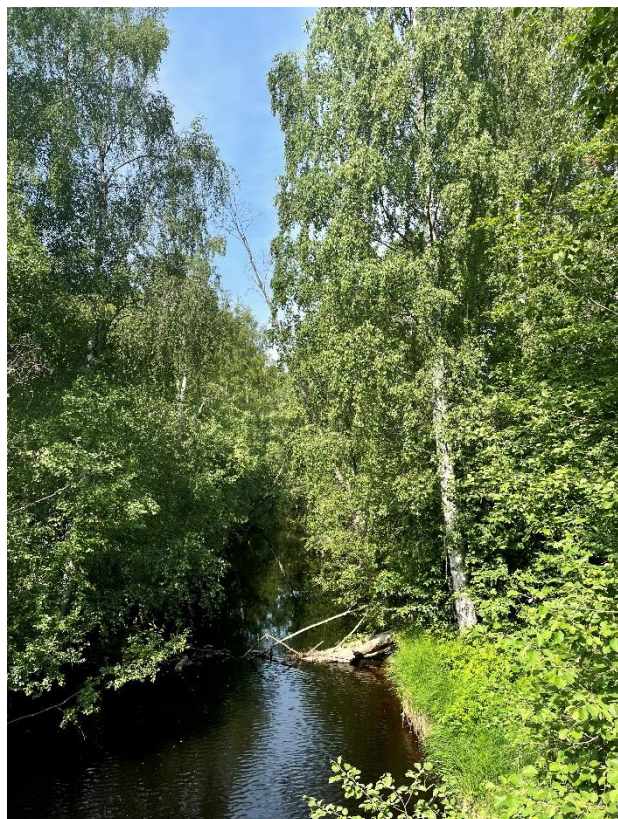
På grund av jordprofilen och sättningsproblematiken bedöms det inte lämpligt med källare i planområdet, i plankartan regleras att källare inte får byggas inom kvartersmark. För sammanbyggda småhus, bostadskomplement bedöms ingen pålning behöva genomföras. Exploatören ansvarar för att genomföra kompletterande geotekniska utredningar som säkerställer att pålningen vid byggnation av flerbostadshus slås på rätt djup i stabilt material samt genomföra höjdutredningar.



## Vattenområden

### Förutsättningar

Klintforsån är ett vattendrag som sträcker sig öster om planområdet och huvudsakligen rinner ut till Skellefteälven, se Figur 11 och Figur 12. Klintforsån utgör planområdets dagvattenrecipient. Klintforsån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen beror på försämrat morfologiskt tillstånd på grund av tidigare flottningsverksamhet, hinder för fiskar och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet samt överskridna halter av arsenik och zink. Den kemiska statusen är påverkad av bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Vattenförekomsten är klassad som naturlig. Klintforsån har hög känslighet och hög bevarandestatus som inte får försämras. Miljökvalitetsnormen som ska uppnås är god ekologisk status och god kemisk status för ytvattenförekomst år 2027. Detta gäller inte bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar eftersom dessa bedöms ha en långväga yttre påverkan och det anses vara tekniskt omöjligt att kunna uppnå kraven under den tidsperioden (VISS, 2024-01-12).



Figur 11. Klintforsån, juni 2023.



Figur 12. Klintforsån, juni 2023.

### Förändringar

Skellefteå kommun avser att fördröja och rena dagvattnet innan det når Klintforsån, se mer under rubriken "Dagvatten" på sida 35. Två nya broar över Klintforsån föreslås för att öka tillgängligheten till planområdet, en för bil och en för gång- och cykel. Skellefteå kommun ansvarar för att söka tillstånd för vattenverksamhet.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

#### Förutsättningar

Det finns inga befintliga bostäder inom planområdet. I väst finns ett villakvarter och direkt i öst finns sammanbyggda småhus och längre bort finns flerbostadshus.

#### Förändringar

Planområdets södra del föreslås bebyggas med bostäder. Förtätningen ska ske med varsamhet där arkitekturen ska utgöra ett nytt modernt inslag men samtidigt anpassas till både närliggande villabebyggelse och natur. Här ska en blandad bebyggelseform växa fram med variation av flerbostadshus och sammanbyggda småhus som radhus, parhus och kedjehus. Även blandade boendeformer prioriteras för att skapa en dynamik i området som främjar social hållbarhet. Uppskattningsvis blir det cirka 450 nya bostäder, men antalet bostäder kan variera beroende på hur små eller stora bostäder som exploatören väljer att bygga.

Flerbostadshusen kommer främst uppföras i 4-5 våningar. Samt kan två byggnader uppföras i 7 våningar för att fungera som landmärken. Variationen i byggnadshöjd möjliggör att kunna uppföra högre byggnader utan att det upplevs för högt och underlätta för människor att orientera sig. Flerbostadshusen ska ha blandade boendeformer för att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö.

De sammanbyggda småhusen består av kedjehus eller radhus och uppförs i 2 våningar för att sänka områdets volym och fungera mot villabebyggelsen i väst. Husens högsta byggnadshöjd är 7,5 m.

### Övrig bebyggelse

#### Förutsättningar

Det finns ett fåtal bodar/förråd i anslutning till baseballplanen och softballplanen.

#### Förändringar

De befintliga bodarna/förråden kommer tas bort från området. Nya bodar/förråd/skjul kan komma att uppföras i och med anläggning av odlingslotter eller idrott på fotbollsplanen "Alimak planen".

### Gestaltning

#### Förutsättningar

Bostadsbebyggelsen i Sjungande dalen uppkom under 1960- och 1970-talets miljonprogram. Området har en blandad bostadsbebyggelse med småhus med tydlig grönstruktur och flerbostadsområde med tegelklädda lamellhus. Bostadsbebyggelsen i Degerbyn var ursprungligen ett landsbygdsområde med jordbruksmark. Dagens utformning och gestaltning av området kom i början på 1990-talet med en blandning av enplans och tvåplans småbostadshus och kedjehus. Utformning och gestaltning av bostäderna med fasader från tegel till trä och bred variation av färg.

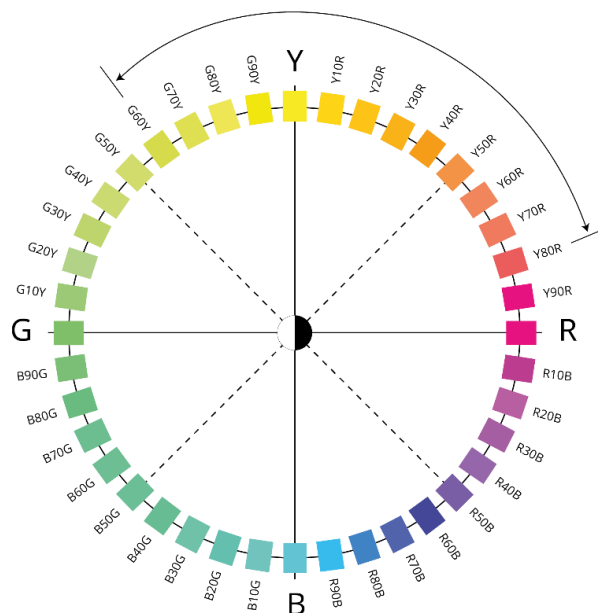
Sjungande dalens bostäder omringas av stora natur och rekreationsområden vilket är en stor kvalitet i stadsdelen. Mellan huslängorna finns gemensamma gräsytor och skogsdungar. Skogen norr om Sjungande dalen består av tallhedskog och kopplas samman med Vitberget. Även vattnet bidrar till områdets karaktär.

## Förändringar

Planprogrammet för Slagträet 1 och Stämmingsgården 5:39 (Godkänt 2023 av bygg- och miljönämnden) ger tydliga gestaltungsrekommendationer, både generellt för området samt för var typ av bebyggelse. Detta för att uppnå en tilltalande gestaltning samt orienterbarhet i området.

Bebyggelsen ska placeras så att de lägsta höjderna är i söder och de högsta i norr för att bäst ta vara på ljuset så att omkringliggande bebyggelse inte skuggas och därmed optimera ljusinsläppet för bostäderna. All bebyggelse inom planområdet ska vara utformat som sadeltak, valmat sadeltak eller med indragen våning. Detta regleras med bestämmelse **f<sub>2</sub>**. Detta skapar då ett mer igenkännligt intryck som är förenligt med omkringliggande områden. Samt kan göra att byggnader upplevs lägre. Bebyggelsen ska vinklas för att skapa rum mellan bebyggelsen och gårdarnas utformning ska vara inbjudande och erbjuda trygga utemiljöer som främjar långvarig vistelse. Mindre ytor för olika typer av lek, aktivitet eller idrott på kvartersmark insprängt mellan bostäderna uppmuntras för att skapa en trevlig boendemiljö. Exempelvis mindre grusplan för boule, öppen grönyta för kubb, eller lekplatser för barn.

För området ska färgpaletten följas som utgår från de gröna, gula, röda och bruna pigmenten. Detta regleras med bestämmelsen **Fasadfärgen ska ligga inom spannet G60Y-Y80R enligt NCS systemet. Svärta ska ligga på minst 15 och högst 60. Kulörthet ska ligga på minst 05 och högst 50.** Färgerna ska ligga mellan G60Y-Y80R enligt NCS-systemet. Svärta ska ligga på minst 15 och högst 60 enligt NCS för att säkerställa att de allra mörkaste och ljusaste kulörerna undviks. Kulörtätheten ska ligga på minst 05 och högst 50 för att ge en sammanhållen färgton. Fasadmateriäl ska främst bestå av trä, tegel, puts och natursten. Detta regleras med bestämmelsen **Fasad ska utformas i materialen trä, tegel, puts eller natursten. Sockelvåning ska vara i annan kulör och/eller material än fasaden.**



Figur 13: NCS-karta över färgspann för området

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### *Flerbostadshus*

Visionen är att flerbostadshusen i norra delen av kvartersmarken ska, om det inte försvårar att skapa bullerfria innergårdar, främst utgöras av punkthus med gårdar mellan husen som även skapar siktlinjer mot växtligheten kring planområdet. Byggnadernas placering ska ta hänsyn till buller, ljus och befintlig vegetation. Bebyggelsen ska uppföras för att främja solljus till bostäderna, prioriterad riktning ska vara från väst. Två flerbostadshus tillåts uppföras med högsta nockhöjd på 23 meter. Detta regleras i bestämmelserna för byggnadshöjd för kvartersmarken **h<sub>4</sub>** och **h<sub>5</sub>**. Dessa byggnader ska skapa variation i byggnadshöjderna av flerbostadshusen vilket leder till bättre orientering i området. Det kräves gestaltungs lösningar för att flerbostadshusen inte ska upplevas för höga.

Fasadernas utformning ska bidra till att skapa ett vackert och intressant gatu- och gårdsrum som uppfattas tryggt och inbjudande. Variation av fasadernas material och färg bidrar till att byggnaderna inte upplevs lika höga och orienterbarheten i området. Variation i fasadernas uttryck kan uppnås genom val av fönstersättning, material- eller färgbyte eller en förskjutning i fasadliv.

Balkonger ska utformas med hänsyn till byggnadens helhetsintryck och inte inkräkta på vägområdet för interna vägar inom kvartersmarken. Balkonger kan med fördel vara indragna, särskilt om de avses förses med inglasning. Om fasaderna till stor del täcks av balkonger ställs större krav på balkongernas utseende. Är översta balkongen försedd med tak ska taket utformas så nätt som möjligt.

### *Sammanbyggda småhus*

De sammanbyggda småhusen ska inte bestå av långa fasader som kan uppfattas enformigt och svårorienterat. I plankartan regleras att fasad längre än 18 meter ska ha en förskjutning av byggnaden med minst 1,5 meter i djupled, med bestämmelsen **p<sub>1</sub>**. Bestämmelsen gäller inte komplementbyggnader, utan dessa tillåts en friare placering i relation till huvudbyggnaden. Genom att skapa en saxning av fasaderna kan privata gårdar skapas och det motverkar långa enhetliga fasader och förbättra orienterbarheten av de sammanbyggda småhusen. Fasaderna kan även brytas upp genom att variera färg och material vilket skapar identitet samt orienterbarhet bland de sammanbyggda småhusen. I plankartan regleras att taken ska vara sadeltak, valmat sadeltak eller indragen våning för att ge ett trevligt inslag i området och följer uttrycket av småhusen i Degerbyn. Var bostad ska ha uteplats samt balkong eller terrass.

## Friytor

### Lek och rekreation

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns en basebollplan och softbollplan som ägs av Skellefteå baseboll- och softbollklubb, se Figur 14. Det finns en fotbollsplan i planområdets nordvästra del som är omsluten av skog, se Figur 15. Fotboll spelas även på delar av den stora grönytan sydväst i planområdet. I övrigt används området till promenader och spontana lekar och aktiviteter.



Figur 14. Basebollplan, juni 2023.



Figur 15. Fotbollsplan i nordväst, juni 2023.

#### Förändringar

Basebollplanen och softbollplanen kommer flyttas från området och få en ny lokalisering. Den nya lokaliseringen kommer mark- och exploatering i Skellefteå kommun och Skellefteå baseboll- och softbollklubb tillsammans överens om.

Bostäderna ska tillhandahålla en friyta som motsvarar minst 30 % av bruttototalarean (BTA) inom fastigheten. Friyta ska gå före behovet av parkeringar. Friytan ska användas som enskilda och gemensamma trädgårdar av de boende och får gärna ha gott om grönska och aktiviteter som grillplats, eftersom det bidrar till att skapa trivsamma miljöer som bjuder in till vistelse.

Fotbollsplanen i nordöst kommer göras om till odlingslotter vilket gynnar både människan och miljön. Eftersom Skellefteå växer och förtäts är odlingslotter ett bra alternativ för de som bor i lägenhet eller inte har möjlighet att odla hemma. Intresset för odling bedöms stort, men om intresset avtar så har marken även användningen idrottsplats vilket skapar en långsiktig och flexibel markanvändning. Platsen ska fungera som ett trevligt inslag och berika området.

## Gator och trafik

### Gatunät

#### Förutsättningar

Bollgränd är en grusväg som stäcker sig i nordsydlig riktning genom planområdet. Den används främst av Skellefteå baseboll- och softbollklubb, men även av servicebilar och andra som besöker området.

Väg 95, även kallad Järnvägsleden, tillhör kommunens huvudvägnät och är regionens viktigaste transportstråk i östvästlig riktning. Den transporteras av gruvindustrin, och utgör ett viktigt pendlingsstråk. Väg 95 sträcker sig söder om planområdet och trafikeras med fordon och tung trafik.

Öster om planområdet, på andra sidan Klintforsån, finns Brännavägen. Den går under väg 95 och ansluter till Bolidenvägen. Brännavägen är en smal gata som är den naturliga vägen in till Skellefteå stad från nordvästra sidan av Skellefteå.

#### Förändringar

Bollgränd planeras att ansluta till Brännavägen i norr via bro över Klintforsån och ska fungera för att angöra biltrafik till området. Gatan kommer att ha kommunalt huvudmannaskap och vara asfalterad. Inom kvartersmarken kan gatorna dras på passande sätt för bostäderna, exploatören ansvarar för att anlägga och drifva interna gator inom kvartersmarken. Samtliga vägar inom planområdet måste ha diken för att säkra avrinning av dagvatten från fastigheterna till dagvattendamm.

Bollgränd blir en återvändsgata med en vändplats i planområdets södra del. Kvartersgator planeras att ansluta till Bollgrändsvägen. Exploatören ansvarar för planering, anläggande och drift av interna enskilda vägar inom kvartersmarken som ansluter mot Bollgränd.

### In- och utfarter

#### Förutsättningar

In- och utfart till planområdet sker idag via Järnvägsleden till Bollgränd. Det anses vara en riskfylld korsning så i samband med byggnationen av bostäderna kommer in- och utfarten från Järnvägsleden tas bort.

#### Förändringar

En ny in- och utfart till planområdet planeras att ske via bro från Brännavägen till Bollgränd i planområdets nordöstra del. Det kommer inte gå att anlägga in- och utfart mot Järnvägsleden på grund av att marken mellan kvartersmarken och Järnvägsleden är reglerad som gång- och cykelväg samt parkmark.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### Bilparkering

#### Förutsättningar

Det finns en grusparkering i planområdets södra del mellan basebollplanen och softbollplanen. Parkeringen nyttjas främst av Skellefteå baseboll- och softbollklubb, men även av servicebilar och andra som besöker området.

#### Förändringar

Det behövs parkeringar för människor som kommer bo i bostäderna samt besöksparkeringar. Bilparkering för flerbostadshusen kan med fördel samordnas på gemensamma ytor eller i ett parkeringshus. Parkering kan angöras som markparkering så länge bostädernas gårdar har tillräckligt stor friyta, minst 30 % av bruttototalarean (BTA) inom fastigheten. Friytan ska gå före parkeringsplatser. Riktvärdet för parkering för flerbostadshusen är 0,9 parkeringsplats per bostad.

För sammanbyggda småhus ska parkering för bil ska lösas på den egna fastigheten om inte en gemensam parkeringsyta anläggs. Riktvärdet för parkering för sammanbyggda småhus är 1 parkeringsplats per bostad.

Gemensam parkering till odlingslotter eller idrottsplats regleras i plankartan med bestämmelse n<sub>1</sub> för att tillgängliggöra området för fler människor.

### Gång- och cykel

#### Förutsättningar

I utkanten av planområdet i västlig och nordlig riktning går gång- och cykelvägar. Det finns två anslutningar till planområdet via gång- och cykelvägar, nordväst från villakvarteret och nordöst via bro över Klintforsån. Inom planområdet är gång- och cykelvägarna separerade från övriga trafikslag och till stor del omgivna av täta skogar.

#### Förändringar

Två nya anslutningar för gång- och cykel planeras i planområdets västra, samt sydöstra del. En gång- och cykelväg ska även anläggas parallellt med Bollgränd i samband med att den byggs om och asfalteras. För att skapa en anslutning i sydöst behöver en bro byggas över Klintforsån.

Anslutningarna bedöms viktiga för att skapa gena vägar för fotgängare och cyklister som ansluter till omkringliggande gång- och cykelvägar mot viktiga målpunkter. Utan dessa anslutningar finns en risk att människor tar genvägar över järnvägen och väg 95.

### Cykelparkering

#### Förutsättningar

Ingen utsedd parkering för cykel finns inom planområdet idag.

#### Förändringar

För både flerbostadshus och sammanbyggda småhus är riktvärdet minst 2 cykelparkeringsplatser per bostad. Cykelparkeringarna bör ligga i anslutning till entréer och vara väderskyddade. Cykelparkering i relation till odlingslotter och idrottsytor ska finnas. Även uppställningsplats för barnvagn och rollatorer ska avsättas.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### Kollektivtrafik

#### Förutsättningar

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser från Degerbyn till centrala Skellefteå. Det finns inga busshållplatser inom planområdet idag och närmsta hållplats är cirka 400 meter från mitten av det planerade bostadsområdet.

#### Förändringar

Det nya tillskottet av bostäder kan innebära att en översyn av hållplatserna och ytterligare utbyggnad av kollektivtrafiken kan vara nödvändigt. Hållplats planeras dock inte lokaliseras inom planområdet eftersom det inte är en effektiv genomfart för kollektivtrafiken. Det kan bli aktuellt med hållplats efter väg 95 i anslutning till gångtunnel i sydväst av planområdet.

### Tillgänglighet

#### Förutsättningar

Marklutningen inom och i anslutning till planområdet är relativt flack vilket är fördelaktigt ur ett tillgänglighetsperspektiv. Men eftersom den enda vägen inom planområdet är en grusväg, samt att de asfalterade gång- och cykelvägarna endast finns runt omkring planområdet i väst och norr, påverkar det framkomligheten och hur alla människor kan använda området. In- och utfarternas placering och anslutningar för både bilar och andra liknande fordon samt gång- och cykel gör att många kan behöva ta långa omvägar för att nå planområdet. Det bidrar till att planområdet kan upplevas osynligt och otillgängligt.

#### Förändringar

Tillgängligheten i byggnaderna ska följa Boverkets byggregler (BBR) och granskas i bygglovsprocessen. Vid utformning av parkering ska parkeringsplatser för personer som lever med rörelsenedsättning finnas inom ett gångavstånd på maximalt 25 meter från huvudentrén. Det ska även finnas på- och avstigningsplats i nära anslutning till huvudentrén.

Då marklutningen inom och i anslutning till planområdet är relativt flack vilket skapar goda förutsättningar att skapa tillgängliga bostadsområden, gator och gång- och cykelvägar där människor kan röra sig fritt.



## Social hållbarhet

### Barnens plats i detaljplanen

#### Förutsättningar

Planområdet används av barn till spontanlek, fotboll, baseboll och softball.

Grupper av barn som bedöms beröras av planförslaget är: barn som har använder området till spontanlek, fotboll, baseboll och softball, barn som bor i närområdet, barn som kan tänkas flytta in i bostäderna, barn som kommer använda planområdet till lek och aktiviteter.

#### Förändringar

Förslag som i detaljplanen bedömts kunna leda till positiv inverkan för barn är

- Gestaltning som främjar barns orienterbarhet och identitet
- Säkra gång- och cykelvägar som ger trygghet och tillgänglighet
- Trygghet genom bostäder i området och utformning av gator
- Bostäder med närhet till rekreation, odling och grönska

Gestaltningmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö. Därför ska byggnader inom planområdet skapa identitet både för området och var byggnad. Detta säkerställs i detaljplanen med bestämmelser för färg och utformning. Byggnadernas höjd har även anpassats för barns orientering och identitet genom att skapa variation av höjder bland byggnaderna. Samt att byggnaderna inte är för höga för en mänsklig skala inom planområdet.

Säkra gång- och cykelvägar ökar tryggheten för barn och ger dem möjligheten till friheten med att välja sitt eget rörelsemönster. Samt ökar tillgängligheten till och inom planområdet.

Genom att bygga bostäder inom området så kommer det pågå aktivitet under fler timmar på dygnet. Bostäder i närheten av gröna områden och idrottsytor kan öka känslan av trygghet då fler människor rör sig i området och ger en känsla av uppsikt.

Grönska i planområdets norra del bevaras vilket är bra för barnens fysiska närmiljö och har stor betydelse för deras liv och utveckling. Närheten till det stora skogsområdet, grönytor och odlingslotter ger möjlighet för barn att inspireras och öka sin upptäckarlust och naturliga inlärningsförmåga. Den öppna dagvatten dammen bör utformas på så sätt för att gynna barns utveckling.

## Jämställdhet och jämlikhet

#### Förutsättningar

Planområdet är en stor allmän plats där människor kan träffas och utöva sporter och aktiviteter. Det är möjligt att ta sig till planområdet via bil, med kollektivtrafik i närheten, och på gång- och cykelvägar.

#### Förändringar

De nordligaste delarna av planområdet kommer fortsätta vara allmän plats där människor kommer kunna träffas och integrera med varandra. Genom att bevara grönska inom planområdet skapas förutsättningar för människor att vara utomhus mer. Genom att möjliggöra för odlingslotter inom planområdet bidrar det till att göra platsen mer jämställd och integrerande då det skapar en mötesplats som alla åldrar kan nyttja samt olika målgrupper.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

Mötesplatserna för de boende ska tillskapas mellan husen med möjlighet till spontana möten i form av sittplatser och spontana aktiviteter. Gårdsmiljön bör sträva efter att vara överblickbar och orienterbar för att skapa välkomnande rum som bjuder in till vistelse alla tider på dygnet.

Eftersom vägarna, kollektivtrafiken samt gång- och cykelvägarna planeras att ses över och förbättras kommer det vara ännu enklare för människor att ta sig till området på olika sätt. Från planområdet kommer det vara möjligt att köra bil, ta sig fram på gång- och cykelvägar och finnas närhet till goda kollektivtrafikförbindelser.

## Trygghet

### Förutsättningar

Planområdet består av en stor öppen yta vilket skapar god uppsikt inom området, samtidigt kan stora öppna ytor upplevas som otrygga vissa tider på dygnet. Att hela området samt gång- och cykelvägarna är omringad av tät skog kan göra att området upplevs ensligt otryggt. Fotbollsplanen, basebollplanen och softbollplanen skapar mänsklig rörelse i området när de används, vilket gör att det kan kännas tryggare att vara i området den tiden. Vissa delar av området saknar dessutom belysning. Det kan upplevas otryggt för vissa människor att färdas genom planområdet när det är mörkt ute. Det bidrar att människor idag inte har samma förutsättningar att använda området.

### Förändringar

Genom att förtäta med bostäder och behålla gröna släpp kommer den mänskliga närvaron i området öka vilket kan påverka den upplevda tryggheten, alla tider på dygnet. Bostadsområdet bidrar med ljus och skapa "ögon på gatan" vilket kan göra fler benägna att vistas utomhus.

Fotbollsplanen/parken/odlingslotterna kommer förhoppningsvis användas och skapa ljus samt mänsklig rörelse vid gång- och cykelvägen vilket kan göra att fler känner sig trygga att använda den. Att en ny gång- och cykelväg byggs i områdets södra del gör även att det kommer finnas ett alternativ att färdas genom bostadsområdet om det känns otryggt att ta gång- och cykelvägen som är omringad av skogen.

Parkeringsplatser tenderar ofta att upplevas som storskaliga och otrygga. Eftersom många bostäder planeras i området finns det stor risk för stora parkeringsplatser. Detta kan till stora delar avhjälpas genom att parkeringarna bryts upp med grönska, planteringar och varierande markbeläggning. Det är även viktigt att parkeringen blir väl upplyst.

## Hälsa och säkerhet

### Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon. Radhusområdet i öst ligger dock i högriskområde för markradon. Riktvärdet för radon i inomhusluft är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Områden med hög risk för markradon bör radonsäkras enligt Boverkets rekommendationer. Radonsäkrat byggande regleras i Boverkets Byggregler (BBR) och säkerställs i samband med bygglov. Exploatören är ansvarig för att byggnader uppförs så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

### Sulfid

Sulfidjordar förekommer inom planområdet. Om sulfidjorden exponeras för syre kan sura sulfatjordar bildas och påverka närliggande vattendrag. Uppgrävda sulfidjordar ska analyseras och bedömas så att de hanteras på ett korrekt sätt och eventuellt köras på deponi. Grundvattennivån får inte påverkas så att sura sulfatjordar uppkommer.

### Invasiva arter

Den invasiva främmande arten Jättebalsamin förekommer nordväst i planområdet mellan softballplanen och gång- och cykelbanan. Denna art finns med på EU:s lista över arter som ska utrotas. Att det är en invasiv art innebär att den är förbjuden att importera, sälja, odla, transportera, använda, byta och sätta ut i naturen. Jättebalsamin sprider sig lätt och konkurrerar ut andra växter om plats, solljus och pollinering. Se vidare under rubriken *Detaljplanens genomförande* på sida 39.

## Skugga och ljus

### Förutsättningar

Planområdet har god tillgång till dagsljus och det finns ingen befintlig bebyggelse som riskerar att påverkas negativt av den planerade bebyggelsen.

### Förändringar

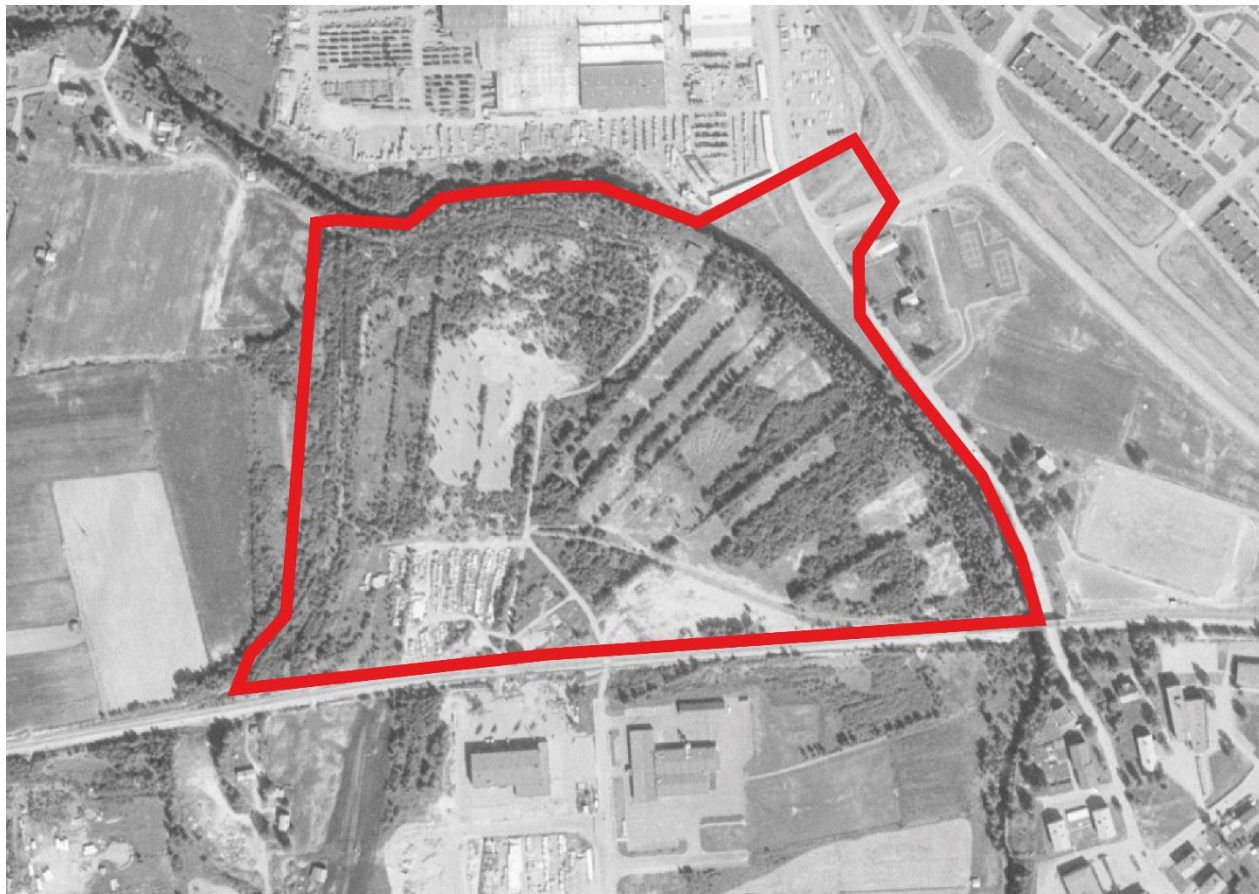
Eftersom planområdet möjliggör för bebyggelse i varierande höjd mellan 2–7 våningar är byggnadernas placering viktig för att inte skapa skuggning som påverkar bostäderna och gårdarna. För att skapa en god boendemiljö regleras i plankartan en trappning av bebyggelsen, där lägst bebyggelse placeras söderut och högre bebyggelse norrut.

## Förorenad mark

### Förutsättningar

I södra delen av planområdet har det tidigare varit någon form av verksamhet, se Figur 16. Det ser ut som att det kan vara ett stickspår från järnvägen och att material kan ha förvarats på fastigheten. Verksamheten kan också ha haft kopplingar till industrin söder om järnvägen.

**\*Miljöhistorisk utredning redovisas till granskning.**



Figur 16. Historiskt ortofoto över planområdet från 1975 (Lantmäteriet). Planområdet illustreras med röd markering.

### Förändringar

Vid påträffande av järnsand ska klassning genomföras för att säkerställa om materialet är avfall eller en biprodukt. I det fall materialet klassas som ett avfall får det till följd att riskerna för förorening av mark, vatten eller grundvatten ska avvägas i en individuell bedömning enligt miljöbalken 9 kap. 6 § och miljöprövningsförordningen 29 kap 34–35§§. I handläggningen av ärendet kan då tillstånds- eller tillsynsmyndigheten eventuellt föreskriva om försiktighetsmått.

## Åtkomst för räddningstjänst

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom tio minuters zonen eftersom brandbilar kan angöra till området via väg 95 till Bollgränd. Att planområdet ligger inom tio minuters zonen innebär att det tar mindre än tio minuter för brandbilarna att ta sig från stationen till planområdet. Eftersom infart till planområdet föreslås ske från Brännavägen kommer planområdet inte längre vara inom tio minuters zonen.

### Förändringar

Räddningstjänsten kommer angöra till planområdet i nordöst via Brännavägen. Att planområdet inte längre kommer ligga inom tio minuters zonen innebär att utformningen av området måste säkerställas. Det innebär att bebyggelse som uppförs i fler än tre våningar behöver klara utrymningen självständigt, samt att det ställs specifika krav på trapphuslösningar. Såsom att räddningsvägar och uppställningsplatser finnas i närheten av bostäderna och utformas enligt räddningstjänstens riktlinjer.

## Trafikbuller

### Förutsättningar

Söder om planområdet går Järnvägsleden och en järnväg, som inom några år kommer utgöras av Norrbotniabanan. Det finns en befintlig bullervall. Trafikverket kommer anlägga och bekosta uppbyggnaden av en bullerskyddsvall i planområdets sydvästra del för att skydda befintlig bostadsbebyggelse väster om planområdet.

I samband med detaljplanens framtagande har en bullerutredning genomförts som inkluderar trafikbuller från väg och järnväg. Beräkningar har utförts i ett nuläge och framtidsscenario, där ekvivalent och maximal ljudnivå har kontrollerats.

#### *Nuläge*

För nuläget beräknas den ekvivalenta ljudnivån ej överskrida 60 dBA vid fasad.

#### *Framtidsscenario*

För prognos år 2040 ökar den ekvivalenta ljudnivån i området i samband med att Norrbotniabanan börjar trafikeras. Generellt sett innebär det att den ekvivalenta ljudnivån ökar till över 60 dBA för de övre våningsplanen. Detta medför att radhusens planlösning behöver anpassas för att *"minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden"* och *"minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden."*

För flerbostadshuset där en ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA kan antingen boytan begränsas till högst 35 kvm eller att planlösningen anpassas likt som för radhusen.

#### *Framtidsscenario med bullervall*

Om en bullerskyddsvall med en höjd på 5 meter (1:2-lutning) samordnas med Trafikverket längst med väg 95 sänks ljudnivån i området. Den ekvivalenta ljudnivån vid radhusens fasad ligger mellan 45–55 dBA, upp emot 60 dBA för radhusen längst västerut. Eftersom den ekvivalenta ljudnivån ligger under 60 dBA behöver inte planlösningen anpassas med avseende på buller.

För flerbostadshuset blir det mindre del av fasaden som har en ljudnivå över 60 dBA. Punkthusen i den östra delen av området har våningsplan 3 och 4 samt 5 en ekvivalent ljudnivå över 60 dBA där

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

lägenheterna antingen behöver vara högst 35 kvm eller anpassa planlösningen för att innehålla "minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden" och "minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.". Eftersom det endast är fasad mot norr som har nivåer under 50 respektive 70 dBA blir det begränsad möjlighet att bygga lägenheter större än 35 kvm för de övre våningsplanen.

Om flerbostadshuset begränsas till 3 våningsplan innehålls den ekvivalenta ljudnivån på högst 60 dBA vid fasad vilket innebär att planlösningen inte behöver anpassas med avseende på buller.

### *Uteplatser*

Om uteplatser anordnas skall de placeras inom ett område med en nivå högst 45-55 dBA. För flerbostadshuset kan till exempel en eller flera gemensamma uteplatser anordnas och därmed tillåta högre ljudnivåer på balkonger. För radhusen behöver antingen uteplatsen placeras på ett område som innehåller riktvärdet.

### *Ljudnivå inomhus*

Bostäder ska dimensioneras så att gällande riktvärden inomhus följs i enlighet med Boverkets Bygg Regler (BBR).

## Förändringar

I plankartan säkerställs plats för den nya jordvallen med bestämmelsen **skyddsvall**.

**\*Bullerutredning redovisas till granskning.**

## Verksamhetsbuller

### Förutsättningar

I samband med detaljplanens framtagande har en bullerutredning genomförts som inkluderar verksamhetsbuller. Norr om planområdet ligger en närliggande verksamhet som är anmälningspliktig med följande försiktighetsmått gällande buller:

Verksamheten får utomhus vid bostadsbebyggelse inte ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå än följande riktvärden:

- 50 dBA dagtid (klockan 07–18) helgfri måndag–fredag
- 45 dBA dagtid (klockan 07–18) lördag-, söndag- och helgdag samt kvällstid (klockan 18–22)
- 40 dBA nattetid (klockan 22–07)

Nattetid klockan 22–07 får den momentana ljudnivån utomhus vid bostäder inte överstiga 55 dBA som riktvärde.

Verksamhetens externa buller bedöms främst bestå av hantering av material utomhus på tomten. Verksamhetens tomtgräns ligger cirka 70–130 meter ifrån befintlig bostadsbebyggelse och på ett avstånd över 130 meter från det nya bostadsområdet inom planområdet. Verksamheten bedöms därmed inte innebära någon olägenhet för det nya bostadsområdet och bostäderna kan planeras utan särskild bullerhänsyn, men eftersträva bästa möjliga ljudnivå. Eventuell framtida expanderings av verksamheten bedöms inte heller begränsas av planförslaget eftersom Klintforsån ligger mellan planområdet och verksamheten, eventuell expanderings behöver därmed ske norrut.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### Farligt gods

#### Förutsättningar

Transporter av farligt gods sker i direkt anslutning till planområdets södra del längs väg 95 och järnvägen. Det finns idag inga generella nationella riktvärden som slår fast vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara acceptabla i samband med planering i närheten av transportleder för farligt gods. För att vägleda kommunerna i frågan har Länsstyrelserna i Norr- och Västerbottens län därför utarbetat riktlinjer för riskhänsyn och skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. Riktlinjerna anger att om det planeras för bebyggelse inom rikshanteringsområdet, det vill säga inom 150 meter från transportled för farligt gods, kan det krävas säkerhetshöjande åtgärder antingen på grund av förhöjd risknivå eller för att begränsa skador om en olycka med farligt gods skulle inträffa. Gränser för rekommenderade skyddsavstånd för länen vid transport av farligt gods på väg är 55 meter och på järnväg 65 meter.

Planeras bebyggelse inom den del av riskhanteringsavståndet som ligger bortom rekommenderade skyddsavstånd betraktas risken normalt sett som tillfredsställande låg.

#### Förändringar

##### *Översiktlig bedömning järnväg*

Norrbotniabanan är en primär transportled för farligt gods. Det är främst risker förbundna med godståg och transporter av farligt gods som påverkar planområdet. Avståndet från järnväg till bostäder är drygt 70 meter.

För planerad bebyggelse med markanvändningen bostäder klaras rekommenderat skyddsavstånd på 65 meter till järnvägen. Det medför att bortom detta avstånd bedöms anläggningen ej påverka liv och hälsa i sin omgivning i form av olyckor såsom urspårning, kollision och olyckor med farligt gods i större omfattning än vad samhället ansett acceptabelt utifrån gällande riktlinjer. Den nya järnvägen utförs med omfattande säkerhetskrav som exempelvis planskilda korsningar med väg, stängsel och kompletterad med ett flertal riskreducerande åtgärder utifrån den riskutredning som har utförts inom projektet för järnvägsplanen. Baserat på prognos för aktuell sträcka bör enligt Länsstyrelsens riktlinjer ett skyddsavstånd på minst 50 meter finnas mellan järnvägsspår avsett för transport av farligt gods och bebyggelse. Avståndet är baserat på prognos för aktuell sträcka. Skyddsavståndet omfattar även känslig verksamhet såsom flerbostadshus, vård och skola.

Utifrån rekommenderade skyddsavstånd från järnväg och Trafikverkets riskutredning gör kommunen bedömningen att planerade bostäder ligger på ett acceptabelt avstånd från järnvägen.

##### *Översiktlig bedömning väg*

Följande uppgifter utgör utgångspunkt för bedömningen av farligt gods i anslutning till väg i enlighet med Länsstyrelserna i Norr- och Västerbottens län riktlinjer för riskhänsyn och skyddsavstånd till transportleder för farligt gods:

- Aktuell hastighetsbegränsning: 80 km/h
- Antal transporter årsdygnstrafik (ÅDT) år 2040: Cirka 397 lastbilar\*
- Aktuell markanvändning: Zon D, bostäder (känslig verksamhet)
- Aktuell transportled: Tätort
- Topografi och landskapstyp: Plant och öppet och dessutom skyddsvall och dike

*\*Trafikverket har i sina beräkningar för buller och risk räknat på en uppräknings av 1,1% per år, men kommunens uppskattning är att 1,5% är mer rimligt eftersom Skellefteå s tätort växer mycket i nuläget.*

## Planbeskrivning

Dnr: 2023-2365

Dock kommer en viss överflyttning av gods från väg till järnväg vilket medför en mindre ökning av lastbilstransporter fram till 2040. En uppräknig av lastbilstrafiken med 1,5 % per år fram till år 2040 från dagens ÅDT 397 fordon innebär ett ÅDT år 2040 på cirka 504 lastbilar.

Tabell 1: Skyddsavstånd för tvåfältsväg 80–100 km/h. Skyddsåtgärder behöver inte vidtas om bebyggelse placeras mer än 40 meter från tvåfältsväg och där känslig verksamhet såsom bostäder planeras. Om bebyggelse lokaliseras 25-40 meter från väggkant behöver åtgärder vidtas för att det inte ska utgöra risk för de som bor eller vistas i området.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	15
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	10	40
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	20	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	25

För planerad bebyggelse med markanvändningen handel och kontor är avståndet mellan väggkant och den planerade användningen för bostäder cirka 35-45 meter. Enligt bilaga 1 i riktlinjerna framtagna av Länsstyrelserna i Norr- och Västerbottens län, se tabell ovan, rekommenderas invallning. Med invallning avses olika former av separationsåtgärder vilka utformas för att en avakning ska bli kvar i anslutning till transportleden.

När det gäller vägtransport uppnås önskvärt skydd (invallning) som kan innebära följande *alternativa* åtgärder:

- Ett räcke i kombination med en mur/vall som är minst + 0,3 meter i förhållande till vägbanan, alternativt i kombination med ett tråg/ dike som är nedsänkt minst 0,3 meter i förhållande till vägbanan.
- Tråg eller diken med en bredd på minst 3,0 meter.
- En vall (1 meter hög, 3 meter bred) mellan vägbanan och planområdet.

Åtgärderna kan vara av typen som minskar konsekvenserna av olyckan alternativt att de minskar sannolikheten för en olycka. Låg hastighet minskar sannolikheten för att en större olycka ska inträffa. En låg hastighet påverkar även konsekvenserna av en trafikolycka positivt.

#### Samlad bedömning

Planbestämmelse angående skyddsvall [vall], såsom bland annat vall som skydd mot eventuell olycka har fastlagts i plankarta. Vidare anges även villkor för startbesked: Startbesked för byggnaderna inom kvartersmarken bostäder [B] får inte ges förrän invallning är utförd. Även ett dike som fungerar som invallning planeras mellan vägen och kvartersmarken och fungerar som skyddsåtgärd. Med den nya järnvägen kan mängden farligt gods som transporteras på väg 95 förväntas minska då en viss överflyttning av transporter från väg till järnväg kan ske.

Med stöd av ovan bedöms avståndet mellan de planerade bostäderna och farligt gods lederna vara acceptabla ur riskhänsyn och i enlighet med av Länsstyrelserna framtagna riktlinjer.

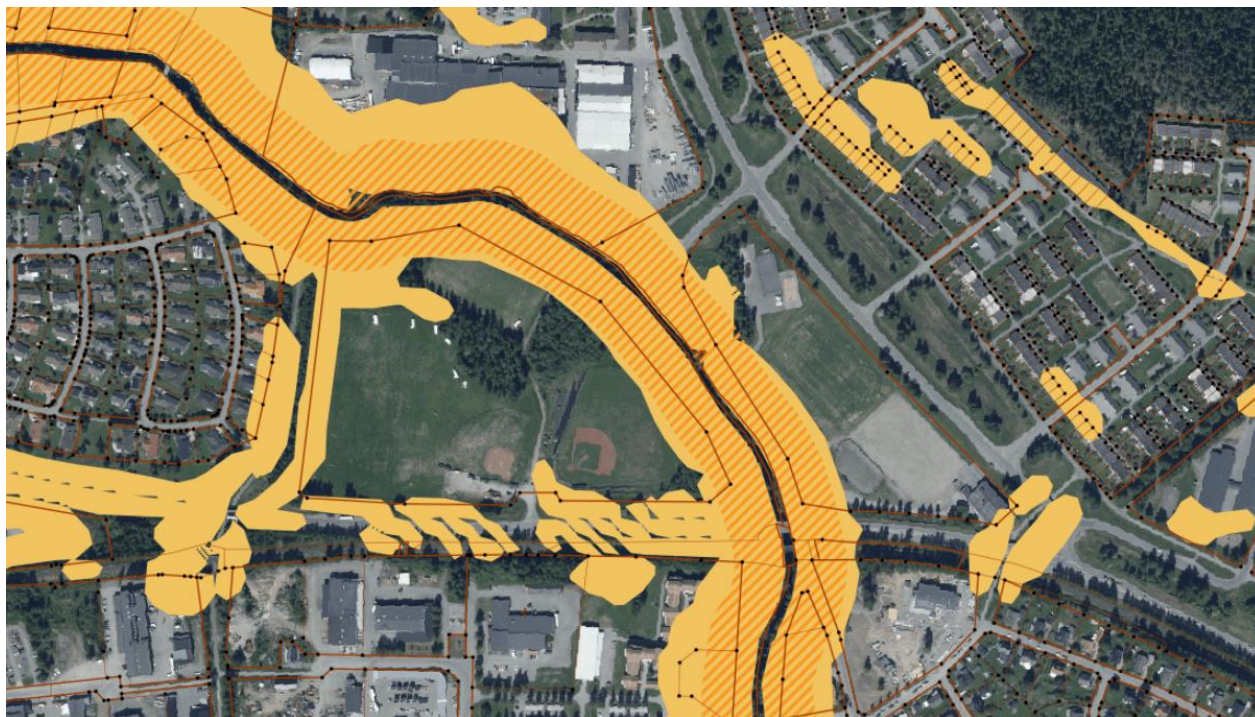


## Risk för skred

### Förutsättningar

I samband med detaljplanens framtagande har en geoteknisk utredning genomförts. Risk för skred förekommer där det finns finkornig sand i utkanterna av planområdet, se Figur 16.

**\*Stabilitetsutredning redovisas till granskning.**



Figur 17: Risk för skred, (SGU, datum).

### Förändringar

Byggnader ska placeras på mark där det inte är risk för skred. Vid byggnation av flerbostadshus ska pålning genomföras vid grundläggning. Pålarna ska slås ner till fast friktionsmaterial, vilket beräknats vara mellan 11 och 17 meter.

## Risk för översvämningar

### Förutsättningar

I samband med detaljplanens framtagande har en dagvattenutredning genomförts som även omfattar skyfall. Utredningen visar att det är låg risk för stora vattenansamlingar inom planområdet, men att vattenansamling bedöms kunna förekomma i planområdets sydöstra del, med högsta vattendjup på cirka 50 cm.

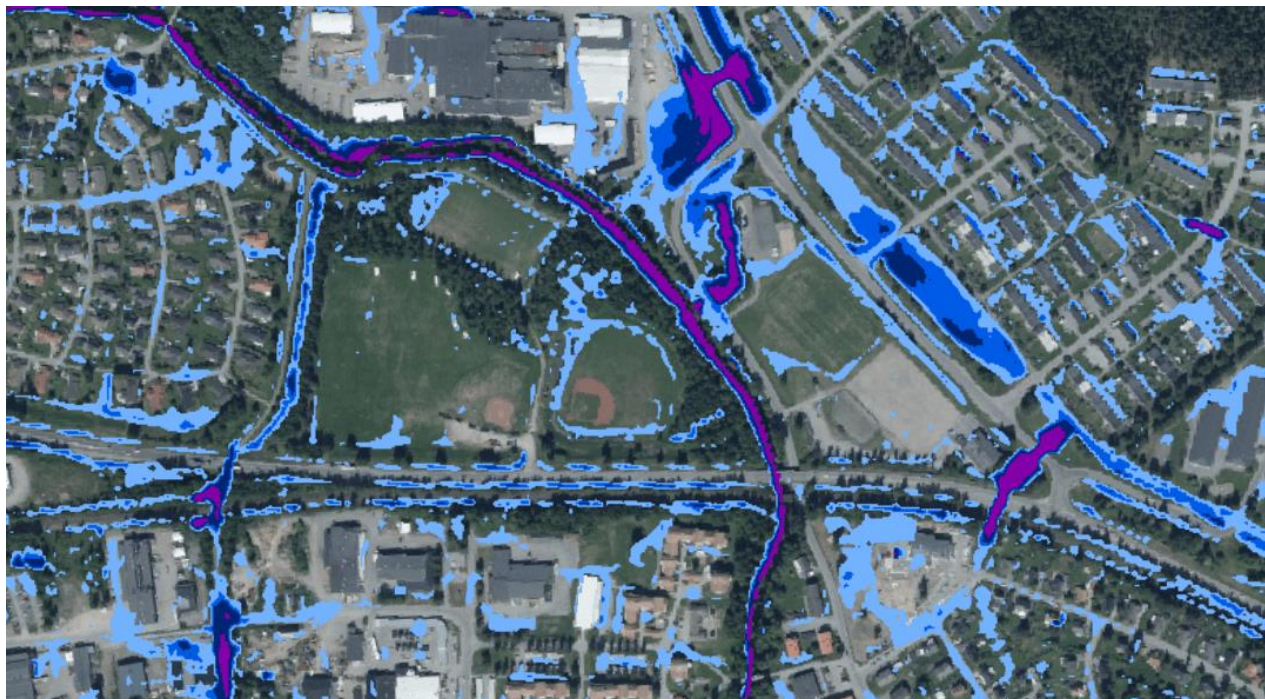
Utredningen visar att en välplanerad höjdsättning är viktigt för att nya byggnader inte ska översvämmas vid skyfall och för att situationen på redan drabbade områden inte ska förvärras. För att undvika negativ påverkan föreslås att marken kring byggnaderna höjdsätts så att det blir en lutning bort från byggnaderna.

## Planbeskrivning

Dnr: 2023-2365

Det är viktigt att vattnet kan avledas vid skyfall och inte orsakar skador på byggnader eller annan infrastruktur. Höjdsättning av kvartersmarken måste anpassas och säkerställa att vattnet som inte kan omhändertas på fastigheten kan avledas mot närliggande gator, för det krävs lutning med minst 1:20 bort från byggnaderna. Gatan Bollgränd ligger lägre än omkringliggande mark vilket skapar goda förutsättningar för gatan att användas som skyfallsled.

Avrinningsvägarna bör gå till lågpunkter dit vatten kan samlas. Lågpunkter föreslås placeras inom grönområden eller om det finns trafikytor där det är godtagbart att vatten blir stående kortare stunder.



Figur 18: Skyfallskarta vid 100-årsregn.

### Förändringar

I plankartan regleras att **färdigt golv i bostads ska vara minst 50 cm över kommunal gata och gatunivå inom kvartersmark** för att säkerställa att marken får en lutning bort från byggnaderna och att byggnaderna inte översvämmas vid skyfall. Det säkerställer att bygglov inte kan ges för bebyggelse förrän höjder är utrett. Kommunens kommer att höjdsätta området vid projekteringen och dagvattenhanteringen kommer styra hur höjdsättningen blir i området.

Kommunen ansvarar för att anlägga avrinningsvägar som tar vattnet mot lågpunkt. Till exempel finns utrymme för diken vid sidan av den kommunala gatan som kan användas för att avleda vatten vid skyfall, det kan bli två diken på vardera sida om gatan eller ett dike på ena sidan av gatan. Anläggs enbart ett dike kommer det säkerställas vattnet från fastigheterna ta sig till det diket.

## Teknisk försörjning

### Dricks- och spillvatten

#### Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

#### Förändringar

Allmänna bestämmelser för användning av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA" gäller. Anslutning av dricks- och spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisats vid nybyggnadskartans upprättande. Kan dricks- och spillvattnet inte avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom den egna fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet bekostas av fastighetsägaren.

### Dagvatten

#### Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I samband med detaljplanens framtagande har en dagvattenutredning genomförts. Det finns inga befintliga ledningar eller brunnar för dagvatten inom planområdet utan dagvattnet fördröjs och renas på gröna ytor och i skogspartier innan det når dagvattenrecipienten.

Marken inom planområdet har medelhög genomsläpplighet. Avrinningen sker från sydväst till nordost och det finns stråk för avrinning längs Bollgränd, gång- och cykelvägarna, samt västra sidan av fotbollsplanen.

Enligt Skellefteå kommuns dagvattenstrategi ska lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas inom kvartersmark. Exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket bidrar till ökad avrinning. Utredningen föreslår att dagvattnet ska rinna från tak, gång- och cykelvägar och gata ovan mark innan det leds vidare till strategiskt placerade diken längs vägar inom planområdet. Totalt bedöms diken behöva en kapacitet för att ta hand om cirka 490 kubikmeter. För att klara det och inte ta för mycket markyta i anspråk bör diken totalt vara cirka 980 meter lång och utformas med 1:1 släntlutning och bottenbredd samt ett djup om 0,5 meter, vilket ger en toppbredd på 1,5 meter.

För samtliga undersökta ämnen i Klintforsån, se tillhörande dagvattenutredning, kommer föroreningshalten samt föroreningsmängden öka efter föreslagen exploatering. För att Klintforsåns status inte ska försämrats behöver dagvattnet renas innan det når recipienten. Utredningen föreslår även att byggnadsmaterial som inte innehåller miljöskadliga ämnen ska användas och att exploatören tidigt ska se över materialval.

För att fördröja och rena dagvattnet föreslår utredningen en dagvattendamm med vattenspegel som dimensioneras med total kapacitet för 1200 kubikmeter och en total yta om minst 900 kvadratmeter. Dagvattendammar rekommenderas anläggas i lågpunkter så det kan ske naturlig avrinning dit. Dagvattendammar föreslås vara dimensionerade för att omhänderta upp till ett 20-årsregn. Dagvattendammen kan delas upp i flera mindre dammar. För att dagvattendammen ska behålla hög reningskapacitet krävs regelbunden drift och underhåll. Utveckling av vegetation och tecken på erosionskadorna måste övervakas. Sediment som ackumuleras på botten måste rensas.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

Utredningen visar att föreslagna reningsåtgärder minskar samtliga förorenings**halter** och att halterna hamnar under nuvarande nivåer. Dock överskrids samtliga förorenings**mängder** med undantag av bly, SS, olja och PBDE. Eftersom planområdet i dagsläget till stor del består av naturmark är det svårt att komma ner till önskade föroreningsmängder. Förutsatt att föreslagna dagvattenlösningar implementeras bedöms och det totala bidraget av halter och mängder bli betydligt lägre än de uppmätta halterna och beräknade mängderna, och därför bedöms föroreningspåverkan på Klintforsån vara försumbar.

### Förändringar

Skellefteå kommun ansvarar för att fördröja och rena dagvattnet innan det når Klintforsån och att människor inte flyttar in i bostäderna förens fördröjning och rening av dagvatten säkerställts. För att rena dagvattnet kommunen kommer vidta de åtgärder som krävs, intentionen är exempelvis anlägga gräsdiken vid sidorna av den kommunala gatan samt anlägga dagvattendamm där det i plankartan pekas ut som **NATUR, fördröjning**. Det finns tillräckligt med utrymme för diken att hantera dagvattnet vid sidan av den kommunala gatan. Det kan bli två diken på vardera sida om gatan eller ett dike på ena sidan, men då måste det lösas så att dagvattnet från fastigheterna kan rinna till det diket. Dagvattenhanteringen kommer styra höjdsättningen av planområdet. I plankartan regleras att **färdigt golv i bostads ska vara minst 50 cm över kommunal gata och gatunivå inom kvartersmark** vilket säkerställer att bygglov inte kan ges förrän höjder är utrett.

Val av byggnadsmaterial får inte bidra till en försämring av den ekologiska eller kemiska statusen genom tungmetaller eller andra miljögifter. Det är särskilt viktigt att exploateringen inte bidrar till ökade halter av arsenik och zink. Dagvatten som leds från planområdet till Klintforsån får inte bidra till att försämra möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna.

## Brandpost

### Förutsättningar

Det saknas brandposter inom planområdet idag.

### Förändringar

Det behövs en eller två brandpostuttag med en flödeskapacitet om minst 10 liter per sekund inom 200 meter från flerbostadshuset som planeras. Brandposter bör lokaliseras längs den kommunala gatan i planområdet, i nära anslutning till kvartersmarken.

## Avfall

### Förutsättning

Det finns en plats där trädgårdsavfall dumpats i planområdets nordvästra del som använts under en längre tid av boende i närområdet. Det är inte tillåtet att lämna trädgårdsavfall i naturen eftersom det kan leda till spridning av föroreningar och invasiva arter.

### Förändring

Ägare av marken, i det här fallet Skellefteå kommun, ansvarar för att trädgårdskomposten upphör. Det kan exempelvis vara genom att sätta upp en informationsskylt.

Skellefteå kommuns riktlinje är att allt avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Underjordsbehållare för källsortering kan accepteras. Sopbilen ska inte behöva backa in på området för att hämta avfallet.

Skellefteå kommun, verksamhet 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. Hanteringen kräver vidare utredning från byggherre tillsammans med verksamhet avfall. Utgångspunkten är att fokusera på minskad mängd avfall samt återbruk och delning av resurser.

## Snöupplag

### Förutsättningar

Planområdet är en stor öppen yta som delvis hanterar snöupplag. Driftfordonen måste kunna vända inom planområdet. Vänd zon måste vara så pass stor att lastbil med släp kan vända, samt att det finns minst 4 meter sidoområde utanför asfaltkant för snöupplag. Inom bostadsområdena ska snöupplag ordnas inom den egna fastigheten.

### Förändringar

En kommunal gata som avslutas med en vändplan föreslås byggas på Slagträet 1. Diken längs gator och gång- och cykelvägar är tillräckligt för att användas till snöupplag på vintern.

## Fiber, el, fjärrvärme

### Förutsättningar

Idag finns ingen transformatorstation och ledningar inom planområdet.

### Förändringar

Transformatorstation behöver anläggas inom planområdet för att tillgodose kommande bostäder med fiber, el och fjärrvärme. I plankartan regleras ett område som är cirka 200 kvadratmeter för transformatorstation, **c1**.

## Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt bevara förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet längs stränderna.

Strandskyddszonen utgår från strandlinjen och strandskyddet gäller vanligtvis 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet. Inom ett strandskyddat område är det förbjudet att uppföra nya byggnader, ändra anläggningar som hindrar allmänheten från att vara i området samt förändra eller utföra åtgärder som kan skada växt- och djurliv.

Strandskyddsområdet är en viktig del av den gröna infrastrukturen. Det erbjuder en rad ekosystemtjänster av betydelse för bland annat biologisk mångfald, erosionsskydd och vattenrening. Strandmiljöer är också attraktivt för rekreation och friluftslivet. En kommun kan upphäva strandskyddet för ett område i detaljplan om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta ett område i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset och om det är förenligt med strandskyddets syfte. Beslutet om att upphäva strandskyddet i en detaljplan ska inte omfatta området som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv, PBL 4 kap. 17 §.

## Motivering till upphävande av strandskyddet

Slagträet 1 är utpekad som ett utredningsområde för bostäder i den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun 2030. Skellefteå kommun har tagit fram ett planprogram som godkändes av bygg- och miljönämnden december 2023, som har utrett och pekar ut Slagträet 1 som en strategisk lokalisering för ett nytt bostadsområde. Skellefteå genomgår just nu en historisk befolkningsutveckling och behöver få fram detaljplanerad mark för bostäder. För att få till en hållbar utveckling förtäts befintliga områden samtidigt som viktiga kvaliteter säkerställs.

Bostäderna som föreslås i planförslaget bedöms väsentliga för att uppnå en hållbar utveckling och god bostadsförsörjning i Skellefteå kommun. Bostäderna ligger i ett centralt läge. En strandskyddsutredning kommer redovisas till granskning med kommunens motiv till upphävande av strandskyddet.

## Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs för med hänvisning till det särskilda skälet nedan.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c – d §§ miljöbalken framhålls följande:

- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

**\*Strandskyddsutredning redovisas till granskning.**

# Detaljplanens genomförande

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning

Skellefteå kommun ansvarar för och bekostar anläggandet och framdragning inom allmän platsmark av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt, anlägga broar, gata, gång- och cykelväg, fördröjning av dagvatten samt skyddsvall. Skellefteå kommuns lantmäteri ansvarar för fastighetsbildning och ledningsrätter utförs i enlighet med detaljplanen.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark inklusive bostäder, gårdar, lekytor, parkering samt interna gator och vägar.

## Avtal

### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan planverksamheten Skellefteå kommun och mark- och exploatering Skellefteå kommun. Avtalet reglerar detaljplanens omfattning, ansvar och kostnader. Avtalet signerades 2023-06-20.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Slagträet 1 överförs i sin helhet till Skellefteå kommuns markinnehavsfastighet Degerbyn 24:1 genom fastighetsreglering. Efter fastighetsregleringen kommer minst tre nya fastigheter att bildas inom det område som är planlagt för bostadsändamål. Skellefteå kommun avser inte att området som är planlagt för odlingslotter eller idrottsplats ska styckas av, utan avsikten är att ansvar kommer regleras genom upplåtelseavtal. Kommunen bekostar och ansöker om lantmäteriförrättningen till den kommunala Lantmäterimyndigheten i Skellefteå.

### Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan bildas av exploatören för att samordna förvaltningen av bostadsfastigheternas gemensamma ytor såsom vägar och soprum. De fastigheter som har del i en gemensamhetsanläggning har formell rätt att nyttja gemensamhetsanläggningens ytor för dess ändamål.

### Ledningsrätter och servitut

Det finns befintliga ledningar för kommunalt vatten- och avlopp i planområdets norra del, delar av dessa hamnar under kvartersmark och säkras därför med u-område i plankartan. Formell rätt att dra ledningar över annans fastighet bildas genom en ansökan till lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Mark- och exploatering i Skellefteå kommun bekostar planarbetet, grundkarta, fastighetsförteckningen och alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet.

### Anläggande och drift av allmän plats

Allmänna platser är områden dit alla människor är välkomna och som är till för gemensam användning. Skellefteå kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

### Gatukostnader

Utbyggnad och ombyggnad av gator bekostas av Skellefteå kommun. Skellefteå kommun ansvarar även för drift och underhåll.

### Anläggande och drift av vatten och avlopp

För att ansluta till kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp ansöker du till vatten och avfall i Skellefteå kommun. Kostnaden finansieras genom en anslutningsavgift i enlighet med Skellefteå kommuns taxa.

## Hantering av invasiv art

Den invasiva främmande arten Jättebalsamin förekommer nordväst i planområdet mellan softballplanen och gång- och cykelbanan. Denna art finns med på EU:s lista över arter som ska utrotas. Det finns lagkrav på att markägaren ska bekämpa arten om den finns på dennes mark. Kommunen ska fastställa hur stor utbredningen är och tillse att en korrekt bekämpning och sanering av det påverkade området görs innan eller i samband med att exploateringen påbörjas. En felaktig hantering kan leda till att fröbanken sprids via jordmassor.



# Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte utifrån Plan- och bygglagen (2012:900) SFS 2023:173.

## Allmän plats

### Användning av mark och vatten

#### GATA – Gata

Marken avsedd för gata regleras med bestämmelsen **GATA**. Syftet är att säkra att fordon kan ta sig till och från planområdet.

#### GCVÄG – Gång- och cykelväg

Marken avsedd för gång- och cykelväg regleras med bestämmelsen **GCVÄG**. Syftet är att säkra allmäntillgänglig gång- och cykelväg.

#### NATUR – Natur

Marken avsedd för natur regleras med bestämmelsen **NATUR**. Syftet är att säkerställa områden för grönska och bevara de höga naturvärden som finns inom planområdet.

#### PARK – Park

Marken avsedd för park regleras med bestämmelsen **PARK**. Syftet är att säkerställa område för skyddsvall mot buller och farligt gods, samt att området ska skötas regelbundet och ge ett trevligt inslag i miljön för närboende och passerande på gång- och cykelvägen.

#### VÄG – Väg

Marken avsedd för väg regleras med bestämmelsen **VÄG**. Syftet är att säkerställa område för Järnvägsleden.

## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

### *Upphävande av strandskydd*

#### **a<sub>1</sub> – Strandskyddet är upphävt (begränsas av illustrerad fastighetsgräns)**

Strandskyddet är upphävt (begränsas av illustrerad fastighetsgräns) regleras med bestämmelsen **a<sub>1</sub>**. Syftet är att upphäva strandskyddet inom natur, park, gata och gång- och cykelväg.

### *Utformning av allmän plats*

#### **fördröjning – Fördröjning**

Marken avsedd för fördröjning och rening av dagvatten regleras med bestämmelsen **fördröjning**. Syftet är att säkra ett tillräckligt stort område för att omhänderta dagvattnet och säkerställa att området är lämpligt för bebyggelse.

#### **skog – Skog**

Skog ska finnas regleras med bestämmelsen **skog**. Syftet är att säkerställa skog i för att långsiktigt behålla höga naturvärden närmast Klintforsån.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### skyddsvall – Skyddsvall

Vall ska finnas regleras med bestämmelsen **skyddsvall**. Syftet är att skydda bebyggelse mot buller och farligt gods från väg 95 och järnvägen.

## Kvartersmark

### Användning av mark och vatten

#### B – Bostäder

Marken avsedd för bostäder regleras med bestämmelsen **B**. Syftet är att möjliggöra för bostäder.

#### J – Industri

Marken avsedd för industri regleras med bestämmelsen **J**. Syftet är att fortsatt möjliggöra för industri.

#### L – Odlingslotter

Mark som kan användas för odlingslotter regleras medbestämmelsen **L**. Syftet är att möjliggöra för odlingslotter.

#### R – Idrottsplats

Mark som kan användas för idrott regleras medbestämmelsen **L**. Syftet är att möjliggöra för idrottsplats.

#### T – Trafik

Mark som kan användas för trafik regleras medbestämmelsen **T**. Syftet är att möjliggöra trafik för Norrbotniabanan.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### *Begränsningar av markens utnyttjande*

#### **Prickmark – Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen gäller inte gemensamt förråd för odlingslotter eller idrottsplats**

Marken får inte förses med byggnad regleras med bestämmelsen **prickmark**. Syftet är att skydda natur, säkra god sikt, utrymme för drift och underhåll av tekniska ledningar samt möjlighet att sköta bostaden på den egna fastigheten. Marken med användningen odlingslotter eller idrottsplats ska inte bebyggas för att området ska ha karaktär av odlingslotter och inte ett koloniområde, samt säkerställa att inte orenat dagvatten rinner direkt i Klintforsån.

### *Fastighetsstorlek*

#### **d<sub>1</sub> – Minsta fastighetsstorlek är 13 800 kvm**

Minsta fastighetsstorlek är 13 800 kvm regleras med bestämmelsen **d<sub>1</sub>**. Syftet är att kvartersmarken öster om den kommunala gatan inte ska kunna styckas upp i mindre fastigheter för att säkerställa förutsägbarhet för VA-utbyggnad inom planområdet.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### **Höjd på byggnadsverk**

**$h_1$  – Högsta nockhöjd på gemensamt förråd till odlingslott eller idrottsplats är 2,5 meter**

Högsta nockhöjd på gemensamt förråd till odlingslott eller idrottsplats är 2,5 meter regleras med bestämmelsen  **$h_1$** . Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd och skapa en småskalig karaktär i odlingslottområdet.

**$h_2$  – Högsta nockhöjd på parkeringshus är 6 meter**

Högsta nockhöjd på parkeringshus är 6 meter regleras med bestämmelsen  **$h_2$** . Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd.

**$h_3$  – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad/bostadskomplement är 3,5 meter**

Bostädernas högsta nockhöjd regleras med bestämmelsen  **$h_3$** . Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd för att skapa förutsägbarhet för omgivningen och ett tilltalande helhetsintryck i området.

**$h_4$  – Två byggnader (460 + 460 kvm byggnadsarea) får uppföras med högsta nockhöjd på 14 meter. En byggnad (460 kvm byggnadsarea) får uppföras med högsta nockhöjd på 17 meter. Högsta nockhöjd på övriga huvudbyggnader är 14 meter. Högsta nockhöjd på bostadskomplement är 3,5 meter**

Bostädernas högsta nockhöjd i kvartersmarkens sydvästra del regleras med bestämmelsen  **$h_4$** . Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd för att skapa förutsägbarhet för omgivningen, orienterbarhet och ett tilltalande helhetsintryck i området.

**$h_5$  – En byggnad (460 kvm byggnadsarea) får uppföras med högsta nockhöjd på 14 meter. Två byggnader (460 + 460 kvm byggnadsarea) får uppföras med högsta nockhöjd på 17 meter. En byggnad (460 kvm byggnadsarea) får uppföras med högsta nockhöjd på 23 meter. Högsta nockhöjd på övriga huvudbyggnader är 14 meter. Högsta nockhöjd på bostadskomplement är 3,5 meter**

Bostädernas högsta nockhöjd i kvartersmarken längst norrut regleras med bestämmelsen  **$h_5$** . Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd för att skapa förutsägbarhet för omgivningen, orienterbarhet och ett tilltalande helhetsintryck i området.

### **Markens anordnande och vegetation**

**$n_1$  – Parkering för odlingslott eller idrottsplats**

Marken avsedd för parkering för odlingslott eller idrottsplats regleras med bestämmelsen  **$n_1$** . Syftet är att säkerställa plats för gemensam parkering.

### **Markreservat för allmännyttigt ändamål**

**$c_1$  – Markreservat för allmännyttig energianläggning**

Markreservat för allmännyttig energianläggning regleras med bestämmelsen  **$c_1$** . Syftet är att säkerställa markreservat för allmännyttig energianläggning.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### **u<sub>1</sub> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras med bestämmelsen **u<sub>1</sub>**. Syftet är att säkerställa markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

### **Placering**

#### **p<sub>1</sub> – Fasad längre än 18 meter ska ha en förskjutning av byggnaden med minst 1,5 meter i djupled. Bestämmelsen gäller inte komplementbyggnader**

Fasad längre än 18 meter ska ha en förskjutning av byggnaden med minst 1,5 meter i djupled. Bestämmelsen gäller inte komplementbyggnader och regleras med bestämmelsen **p<sub>1</sub>**. Syftet är att fasaden på sammanbyggda småhus ska saxas för att skapa god gestaltning och boendemiljö genom att privatere tomter.

### **Upphävande av strandskydd**

#### **a<sub>2</sub> – Strandskyddet är upphävt (begränsas av illustrerad fastighetsgräns)**

Strandskyddet är upphävt (begränsas av illustrerad fastighetsgräns) regleras med bestämmelsen **a<sub>2</sub>**. Syftet är att upphäva strandskyddet för att möjliggöra för bostäder och odlingslotter eller idrottsplats samt industri.

### **Utformning**

#### **f<sub>1</sub> – Endast radhus, parhus eller kedjehus**

Marken är avsedd för radhus, parhus eller kedjehus regleras med bestämmelsen **f<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för yteffektiva och attraktiva bostäder som passar väl in i den byggda miljön.

#### **f<sub>2</sub> – Tak ska vara sadeltak, valmat sadeltak eller indragen våning**

Tak ska vara sadeltak, valmat sadeltak eller indragen våning regleras med bestämmelsen **f<sub>2</sub>**. Syftet är att bebyggelsen är att begränsa bebyggelsens upplevda höjd för att skapa god bebyggd miljö.

### **Utnyttjandegrad**

#### **e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 20 kvm inom användningsområdet**

Största byggnadsarea är 20 kvm regleras med bestämmelsen **e<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för ett gemensamt förråd i småskalig karaktär om marken används till odlingslotter.

#### **e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea är 460 kvm per byggnad**

Största byggnadsarea är 460 kvm per bebyggelse regleras med bestämmelsen **e<sub>2</sub>**. Syftet är att säkerställa friyta och plats för markparkeringar, samt säkerställa att byggrätten är lämplig i förhållande till infrastruktur som gator, va-system.

#### **e<sub>3</sub> – Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 1380 kvm**

Största byggnadsarea är 1380 kvm inom sekundärt egenskapsområde regleras med bestämmelsen **e<sub>3</sub>**. Syftet är att säkerställa friyta och plats för markparkeringar, samt säkerställa att byggrätten är lämplig i förhållande till infrastruktur som gator, va-system.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### **e<sub>4</sub> – Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 1840 kvm**

Största byggnadsarea är 1840 kvm inom sekundärt egenskapsområde regleras med bestämmelsen **e<sub>4</sub>**. Syftet är att säkerställa friyta och plats för markparkeringar, samt säkerställa att byggrätten är lämplig i förhållande till infrastruktur som gator, va-system.

### **e<sub>5</sub> – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet**

Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet regleras med bestämmelsen **e<sub>5</sub>**. Syftet är att säkerställa friyta och plats för markparkeringar, samt säkerställa att byggrätten är lämplig i förhållande till infrastruktur som gator, va-system.

### **e<sub>6</sub> – Utöver angiven största byggnadsarea får 1000 kvm uppföras som parkeringshus inom egenskapsområdet**

Utöver angiven största byggnadsarea får 1000 kvm uppföras som parkeringshus inom egenskapsområdet regleras med bestämmelsen **e<sub>6</sub>**. Syftet är att möjliggöra för parkeringshus för att minska anspråktagandet av mark och öka andelen kvalitativ friyta.

## **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

### ***Markens anordnande och vegetation***

#### **Dagvatten inom fastigheten ska avledas till plats utpekad för fördröjning**

Dagvatten inom fastigheten ska avledas till plats utpekad för fördröjning. Syftet är att dagvatten och vatten vid skyfall ska rinna mot dagvattendamm för att renas och inte rinna direkt ut i Klintforsån.

### ***Skydd mot störningar***

**Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vändamot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden**

Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vändamot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

**Färdigt golv i bostad ska vara minst 50 cm över kommunal gata och gatunivå inom kvartersmark**

Färdigt golv i bostad ska vara minst 50 cm över kommunal gata och gatunivå inom kvartersmark. Syftet är att skydda bostäder vid översvämning.

### ***Utformning***

**Fasadfärgen ska ligga inom spannet G60Y-Y80R enligt NCS systemet. Svärta ska ligga på minst 15 och högst 60. Kulörthet ska ligga på minst 05 och högst 50**

Fasadfärgen ska ligga inom spannet G60Y-Y80R enligt NCS systemet. Svärta ska ligga på minst 15 och högst 60 för att motverka de allra ljusaste och mörkaste kulörerna. Kulörthet ska ligga på minst 05 och högst 50 för att ge en sammanhållen färgton. Syftet är att främja estetisk tilltalande gestaltning.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### **Fasad ska utformas i materialen trä, tegel, puts eller natursten. Sockelvåning ska vara i annan kulör och/eller material än fasaden**

Fasad ska utformas i materialen trä, tegel, puts eller natursten. Sockelvåning ska vara i annan färg och/eller material än fasad. Syftet är att skapa god bebyggd miljö och harmoniera med redan bebyggd miljö och att området ska vara lätt att orientera i och ger en levande bottenvåning med känsla av lägre bebyggelse.

### **Utförande**

#### **Källare får inte finnas**

Källare får inte finnas. Syftet är att inte tillåta källare på grund av jordprofilen och sättningsproblematiken.

### **Villkor för startbesked**

#### **Starbesked får inte ges för bebyggelse förrän bullerskyddsvall uppförts som säkerställer att marken är lämplig för bebyggelse**

Starbesked får inte ges för bebyggelse förrän bullerskyddsvall uppförts som säkerställer att marken är lämplig för bebyggelse. Syftet är att säkerställa att bebyggelse inte får byggas innan det är säkert att marken är lämplig.

#### **Starbesked får inte ges för bebyggelse förrän dagvattenlösning redovisats som säkerställer att marken är lämplig för bebyggelse**

Starbesked får inte ges för bebyggelse förrän dagvattenlösning redovisats som säkerställer att marken är lämplig för bebyggelse. Syftet är att säkerställa att bebyggelse inte får byggas innan det är säkert att marken är lämplig, men samtidigt inte låsa fast en specifik dagvattenlösning innan kvartersmarken har projekterats.

## **Vattenområde**

### **Användning av mark och vatten**

#### **W – Vattenområde**

Vattendrag avsedd för vattenområde regleras med bestämmelsen **W**. Syftet är att bekräfta vattendraget Klintforsån.

### **Egenskapsbestämmelser för vattenområde**

#### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

##### **t<sub>1</sub> – Markreservat för bro för allmännyttig trafik**

Vattenområde avsedd för markreservat för bro för allmännyttig trafik regleras med bestämmelsen **t<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för bro för allmännyttig trafik till det nya bostadsområdet.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2023-2365

### **x<sub>1</sub> – Markreservat för bro för allmännyttig gång- och cykeltrafik**

Vattenområde avsedd för markreservat för bro för allmännyttig gång- och cykeltrafik regleras med bestämmelsen **x<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för bro för gång- och cykeltrafik för att binda samman gång- och cykelvägen med Sjungande dalens IP.

### ***Upphävande av strandskydd***

#### **a<sub>3</sub> – Strandskyddet är upphävt (begränsas av illustrerad fastighetsgräns)**

Strandskyddet är upphävt (begränsas av illustrerad fastighetsgräns) regleras med bestämmelsen **a<sub>3</sub>**. Syftet är att upphäva strandskyddet inom delar av Klintforsån för att möjliggöra för bebyggelse av bro för allmännyttig trafik samt gång- och cykelbro.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) och börjar gälla fr.o.m. att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget innebär en förändring av både den juridiska markanvändningen och hur området ser ut och används idag. Markanvändningen på Slagträet 1 ändras från att till stor del utgöras av idrott till att till stor del utgöras av bostäder och natur. Det innebär att stora delar av marken privatiseras för bostäder, samtidigt som stora delar av skogen säkerställs genom att markanvändningen blir natur och det tydliggörs att naturen ska bestå av skog.

Slagträet 1 kommer att förändras, från att idag till stor del utgöras av ett öppet grönområde med idrottsaktiviteter till att bli ett bostadsområde med närhet till skog och odlingslotter/idrottsaktivitet. Genom att bevara skog i utkanterna av området och möjliggöra för odlingslotter och idrott på den befintliga fotbollsplanen kommer norra delen av området fortsätta vara tillgängligt för allmänheten och präglas av grönska. Området kommer fortfarande erbjuda spontana möten och aktivitet där många olika människor med olika intressen kan träffas. Det kan stärka den upplevda tryggheten och den sociala hållbarheten. Odlingslotterna kan bidra till att ge en ny identitet till området och skapa ett kluster tillsammans med andra odlingslotter som finns väster om centrala Skellefteå.

Förhoppningen är att förtätningen med bostäder kommer bidra med att binda samman de befintliga bostadsområdena i väst och öst och stadsdelarna Degerbyn och Sjungande dalen. Förtätningen sker där det finns befintlig utbyggd infrastruktur, arbetsplatser, idrottsytor, service och kommunikationer vilket är i linje med att skapa en hållbar utveckling. Bostäderna är även en viktig del i att uppnå Skellefteå kommuns bostadsförsörjning och att människor som vill flytta hit kan göra det.

Planförslaget möjliggör för att olika bostadsformer som hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter kan etablera sig i området, samt olika bebyggelseformer som flerbostadshus och radhus, vilket bidrar det till att öka den sociala hållbarheten i området. Den kommunala gatan samt de nya gång- och cykelvägarna bidrar till att stärka kopplingarna till området och öka tillgängligheten till omkringliggande området vilket bidrar till att planområdet inte upplevs lika avskilt. Det bedöms finnas goda möjligheter att ordna ett attraktivt och tryggt bostadsområde där människor får närhet till grönska och idrottsytor samt områdets fina natur och bebyggelse. Det är dock viktigt att förtätningen sker med försiktighet och att det orörda skogsområdet bevaras i största möjliga mån, även under byggnationstiden för att bevara de höga naturvärdena. Det är därför viktigt i genomförandet av detaljplanen att ha tydliga riktlinjer och god dialog för att grönskan inte ska skadas i en större utsträckning än absolut nödvändigt.

Att basebollplanen och softballplanen flyttas från Slagträet 1 innebär att vissa människor kan få längre avstånd till att utöva idrotten, medan andra kommer få närmare. Den nya lokaliseringens läge och kvaliteter kan påverka intresset för sporten och dess framtida utveckling. Planförslaget innebär att västra delen av Skellefteås rekreations- och idrottsutbud kommer att minska samtidigt som efterfrågan av rekreations- och idrottsytor kommer att öka eftersom fler människor kommer flytta till området. Det är därför viktigt att idrotts- och rekreationsytorna som tas i anspråk ersätts på annan plats, som inte är för långt ifrån planområdet. Annars kan en konsekvens bli att det inte blir lika attraktivt och socialt hållbart att bo i området och negativt ur ett folkhälsoperspektiv.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Therese Kreisel

Verksamhetschef plan

Angelika Källström

Planarkitekt

Emmy Nelson

Planarkitekt