



Planbeskrivning

# Detaljplan

## för Jordbrukaren 1

inom stadsdelen Hedensbyn, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Samrådshandling 2024-05-29  
Dnr: 2022-3594

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-3594

Detaljplan för Jordbrukaren 1 inom stadsdelen Hedensbyn, Skellefteå kommun, Västerbottens län.  
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, maj, 2024.

## Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

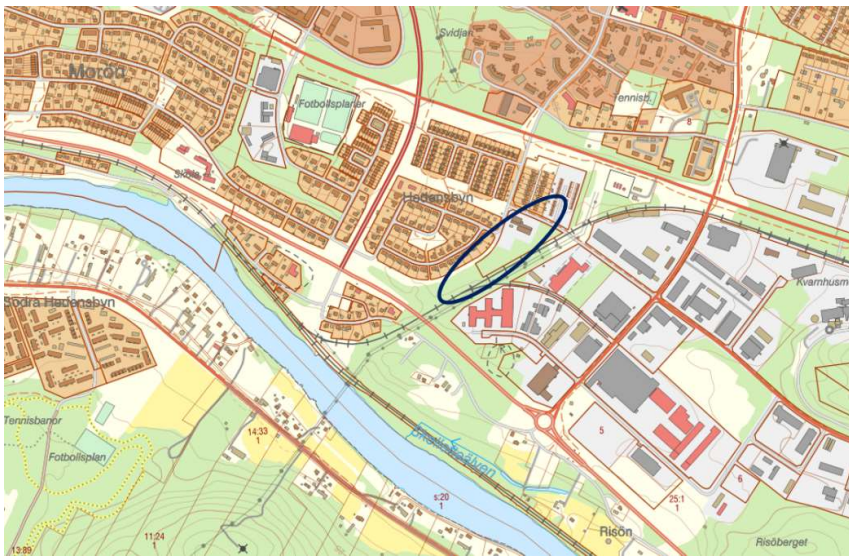
## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder.

## Plandata

### Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Hedensbyn. Norr och väster om planområdet finns bebyggelse av enbostadshus i form av friliggande och sammabyggnad bostäder. I sydöst finns närmast planområdet ett ej längre nyttjat spårområde för järnväg och bortom det ett industriområde och kontorsskolområde.



Bakgrundskarta med planområdets lokalisering markerad med mörkblå oval. © Lantmäteriet

## Areal

Planområdet omfattar ca 4,2 hektar mark.

## Markägarförhållanden

Planområdet ägs av Diös Jordbrukaren 1 AB.

# Tidigare ställningstagande

## Översiktsplan

Planområdet berörs av den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens kommun, som antogs av kommunfullmäktige i februari 2020. I den fördjupade översiktsplanen är det aktuella området utpekade som utvecklingsområde för odling. Det innebär att syftet som den nu föreslagna detaljplanen medger, inte överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen.

## Detaljplan

Gällande detaljplan för Jordbrukaren 1 är *Förslag till ändring av stadsplan kv. Trädgårdsmästaren samt del av kv Plogen mm* laga kraft 1973-03-29, akt nr 2482K-P60/73. Enligt den gällande planen är Jordbrukaren 1 ämnad att användas för trädgårdsändamål. I planbeskrivningen tillhörande samma plan står det att Jordbrukaren 1 främst är avsedd att mer specifikt användas som plantskola.

Även del av detaljplan Kv Magasinet m.fl. laga kraft 1976-09-13, akt nr 2482K-P80/76 berörs. Användningarna som ersätts är järnvägsändamål och högspänningsledning.

## Strandskydd

Ingen del av det aktuella planområdet berörs av strandskyddsbestämmelserna.

## Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2023-09-21 §215 samhällbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

## Riksintressen

I närheten av planområdet finns riksintressen för kommunikation som avser både en ny dragning av europaväg 4 och nya järnvägsanläggningar. Utöver dessa två finns inga riksintressen i närheten av det aktuella området. Riksintresset kommer inte påverkas negativt av aktuellt planförslag.

# Miljökonsekvenser

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

## Ställningstagande

Undersökningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan med tillhörande checklista, se bilaga.

Enligt genomgången visar tre faktorer i undersökningen på att det kan finnas en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför behöva genomföras och upprättas i samband med planarbetet. Faktorer som ska studeras vidare i den strategiska miljöbedömningen är:

- Brand/ Explosion (närhet till industri)
- Verksamhetsbuller (närhet till industri)
- Förorenad mark inklusive grundvatten (halogenerade lösningsmedel i närheten)

Ett antal faktorer visar på "risk för" miljöpåverkan. Dessa faktorer bedöms varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan och kommer därmed att behandlas i kommande planarbete och redovisas i planbeskrivningen. Faktorer som ska behandlas i kommande planarbete:

- Dagvatten
- Radon
- Sulfidrisk

Planens genomförande bedöms därmed kunna antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed att genomföras.

Länsstyrelsen har den 2 november 2023 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

## Beslut

Planen antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 november – 22 november 2023.

## Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Tyréns har upprättat en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som sammanfattas nedan: Detaljplanen har antagits medföra en betydande miljöpåverkan, varför en strategisk miljöbedömning genomförs. Syftet med en miljöbedömning är att identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekter som planförslaget kan medföra. De betydande miljöaspekter som bedöms relevanta att hantera i miljöbedömningen är buller, ytvatten/dagvatten, grundvatten, markmiljö, klimatpåverkan, risk och säkerhet.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-3594

De betydande konsekvenserna av planförslaget bedöms dels hänga samman med omvandlingen från dagens användning av fastigheten till bostadsbebyggelse och dels den sanering av förorenad mark som behövs för delar av planområdet samt dess påverkan på ytvatten och grundvatten. Byggskedet innebär en rad åtgärder som kan inverka störande och skadligt på omgivningen. Dessa störningar kan vara avgränsade i tid, men så stora att de ändå upplevs som påfrestande.

En viss negativ konsekvens kan ses för aspekten förorenad mark kopplat till byggskedet i samband med att kända föroreningar inom planområdet ska omhändertas och viss risk för spridning kan förekomma. Omhändertagande av kända föroreningar bedöms däremot ge långsiktiga positiva effekter och konsekvenser för närområdet med minskad risk för förorenings-spridning.

Efter färdigställande av bostadsområdet bedöms inte planen medföra ytterligare bullerpåverkan, men negativa miljökonsekvenser knutna till byggfasen finns och bedöms som måttligt negativa trots beaktande av riktvärden på grund av närheten till befintliga bostäder.

Byggskedet bedöms ha liten negativ effekt på grundvattnet eftersom schaktning kan blottlägga föroreningar och öka urlakning tillfälligt. Jämfört med nollalternativet kommer planförslaget ha en obefintlig konsekvens för grundvattnet efter färdigställande av bostadsområdet eftersom den låga urlakningen kommer likna nuläget. Vid byggnationen kommer avrinning av dagvatten och föroreningshalt att öka i och med exempelvis blottlagda förorenade massor, användning av entreprenadmaskiner samt reducering av växtlighet. Detta kommer dock med i och med iakttagna skyddsåtgärder att vara övergående och dagvattenhanteringen kommer vara bättre än nuläget, efter färdigställande av planförslaget.

Klimatpåverkan av planförslaget bedöms ha en liten negativ och avtagande konsekvens, främst kopplat till anläggningsskedet på grund av tillfällig ökning av resurser.

Jordbrukaren 1 bedöms sammantaget inte vara utsatt för oacceptabla risker. Avstånd till transportvägar för farligt gods leder till bedömningen att riskbidraget från dessa transporter är försumbar. Avstånd till större tillståndspliktig industri leder till samma bedömning.

Miljöaspekt	Planförslaget (KS)	Planförslaget (LS)	Nollalternativet
Buller	Måttligt negativ	Liten negativ	Liten negativ
Förorenad mark	Liten negativ	Positiv	Obetydlig/ingen
Yt- och dagvatten	Liten negativ	Positiv	Obetydlig/ingen
Grundvatten	Liten negativ	Obefintlig/ingen	Obefintlig/ingen
Klimatpåverkan	Måttligt negativ	Liten negativ	Obefintlig/ingen

Tabell som visar den samlade konsekvensbedömningen för planförslaget, kortsiktigt (KS) och långsiktigt (LS) och nollalternativet (utveckling om det är som dagsläget) för samtliga utredda aspekter.

## Samråd

En övergripande summering av de behov som framkommit under samrådsskedet och som beaktats i arbetet med MKB och tillståndsansökan är bland annat:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan/ avgränsningssamråd
- Länsstyrelsens yttrande om betydande miljöpåverkan

Miljökonsekvensbeskrivningen samråds vid samrådet för detaljplanen.

# Förutsättningar och förändringar

## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt men sluttar svagt från norr mot söder. Bebyggelse finns längst i norr och i anslutning till denna en hårdgjord parkeringsyta. Till största delen är planområdet obebyggt och därmed också till en stor del täckt av grönska. I anslutning till bebyggelsen finns anlagda gräsytor, men till största delen är planområdet täckt av skog.



*Bild på planområdet som visar vegetation och markförhållande under sommartid.*

I områdets nordvästra hörn finns en björkrad, se bild på nästa sida. Planbestämmelse [n<sub>3</sub>] säkerställer björkraden så att den bevaras och får endast fällas om träden är sjuka eller skadade.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-3594



*Några av björkarna i nordvästra planområdet.*

### Geotekniska förhållanden

Tyréns har upprättat ett PM för geoteknik som sammanfattas nedan:

Jordarten i området är silt och/eller sulfidsilt. Fyllningsmaterial förekommer från markytan ner till djup som varierar mellan 0,2 och 0,7 meter. Påträffad fyllningsmaterial utgörs av grus och sand med varierande organisk halt, men även av silt och sandig humusjord. Det är ett bergfritt djup på drygt 11 meter.

Förekommande jordarter bedöms lättschaktade ner till påträffad sandig siltig morän. Naturligt lagrad morän ska alltid förutsättas innehålla block. Någon undersökning med avseende blockförekomst har ej utförts.

Stabilitetsproblem kan inom området under byggskedet på grund av förekomst av finkorniga jordar (silt och/eller sulfid silt) och ska hanteras enligt AMA23. Det rekommenderas även att man skiftar ut organiskt material under framtida planerade byggnader.

Utifrån utförd undersökning bedöms grundläggningsförhållandena som mindre gynsamma då dominerande jordarter inom området utgörs av finkorniga jordar (silt och/eller sulfidsilt) med relativt låga skjuvhållfasthets- och deformationsegenskaper. Planerade nybyggnationer bedöms behövas pålas utifrån nu utförda undersökningar. Inga påldjup är framtagna inom ramen för aktuell undersökning. Grundläggning ska utföras på frostfritt djup och på tjältåliga massor efter att jordlager med organiskt material skiftats ur.

Schaktarbeten bedöms kunna utföras med slänt under förutsättning att grundvattenytan ligger, eller är avsänkt till, minst 0,5 meter under schaktbotten innan schakten tas ut. Släntkrön ska vara obelastade. Schaktens släntlutning är till stor del beroende av jordens egenskaper, schaktdjup, väderlek, hur lång tid schakten ska stå öppen samt grundvattennivåer och bör därför anpassas till rådande förhållanden på platsen. Slänthytor ska skyddas mot erosion och nederbörd. Markarbeten

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

utförs lämpligast vid torr väderlek. Risk för hydraulisk bottenuppträckning skall beaktas. Vid schaktarbeten ska föreskrifter och rekommendationer "Schakta säker - Säkerhet vid schaktning i jord" beaktas. Schaktslänter bör inte läggas brantare än 1:2 för temporära slänter i finkorniga jordar. Vid ihållande regn finns risk för erosion av schaktslänter och utfläckning av slänter kan krävas.

Det rekommenderas fortsatta mätningar av grundvattenytta i installerade grundvattenrör för bättre utvärdering av grundvattenytans fluktuationer samt inför vidare detaljprojektering.

### Förorenad mark

Utifrån den miljötekniska markundersökningen som genomförts inom fastigheten Jordbrukaren 1, bedömer Tyréns att riskerna med de påträffade föroreningarna som acceptabla och att inga föroreningar som påverkar markens lämplighet för etablering av bostäder på området.

Särskild hantering kan bli aktuell om sulfidhaltiga massor påträffas vid schakt. Uppschaktad sulfidjord klassas som miljöfarligt avfall och skall deponeras på avsedd deponi. Beakta även förekomst av järnsand. Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats i undersökningen.

I Miljöbalkens 10 avsnitt 11 § framgår att den som äger eller brukar en fastighet skall underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. De ämnen och halter som påvisats inom fastigheten kopplat till järnsanden kan potentiellt utgöra skada eller olägenhet för människors hälsa när markanvändningen ändras till bostadsbebyggelse. Med anledning av detta rekommenderas att den miljötekniska markundersökningen delges tillsynsmyndigheten.

### Radon

Planområdet tillhör ett område med lokala förekomster av hög risk för radon. Inga höga halter återfanns i de prov Tyréns tagit, men eftersom provtagningen är osäker och rekommenderas tas på tjälfri mark, har planbestämmelse införts som säkerställer att bebyggelse uppförs radonskyddat.

### Risk för skred/höga vattenstånd

Inom planområdet finns inga utpekade risker för skred.

Vid ett så kallat 100-årsregn finns mindre områden inom planområdet som riskerar att översvämmas med upp till en halv meters vattendjup. Vid ett dammbrott uppströms i Skellefteälven föreligger också risk att de allra sydligaste delarna av planområdet översvämmas i någon omfattning.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

Planområdet inrymmer vid detaljplanens upprättande inte några bostäder. Detaljplanens huvudsyfte är som redovisats ovan att möjliggöra för bostadsbyggande på platsen och den bebyggelse som planeras är flerbostadshus och tillhörande bostadskomplement.

Inom planområdet finns det idag en låg kontorsbyggnad från 1978. Detaljplanen innebär att byggnaden kommer rivas.



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

Kvarteret Jordbrukaren ligger mitt i Hedensbyn i utkanten av ett villaområde som vuxit fram mellan 1966 och 1976. I området finns även enstaka äldre trähus från tidigt 1900-tal som berättar om områdets historia som jordbruksmark.



*Bostadsbebyggelse norr om planområdet.*

Det omgivande villaområdet består av flera etapper av gruppbebyggelse. Genomgående är att områdets olika gruppbebyggelser har tydligt sammanhängande formspråk. Husen har i princip enbart sadeltak på huvudbyggnad och låglutande tak på garagebyggnad.

I områdets norra del finns flera etapper kedjehusbebyggelse med fasader i en kombination av rött tegel och målad träpanel på Stafettgatan och enbart målat trä på Risbergsgatan. Varje enskild enhet är definierad genom tydliga gavelmotiv och variationer i fasadkulör, detta skapar en känsla av villakvarter snarare än radhusområde. Vanliga färger är faluröd, brun, vit, grå, blå, gul. Många av husens originalkulörer har blivit utbytta över tid.

I södra delen av Hedensbyn finns fristående villor i ett plan och 1,5-plan. Fasaderna är generellt av ljus tegel, ibland i kombination med målad träpanel, och taken är av mörka betongpannor. Entréer, fasadelement, balkongräcken med mera varierar mellan husen men är ofta av mörkt trä eller målat trä.

### **Arbetsplatser övrig bebyggelse**

I planområdet finns en verksamhetsbyggnad som inrymmer en restaurang och kontorslokaler. Byggnaden i ett plan har en träfasad och ett låglutande tak. I övrigt finns igen bebyggelse inom planområdet.

### **Offentlig service**

Ingen offentligt service finns eller föreslås inom planområdet. Förskola finns i Morö Backe centrum, cirka 700 meter norr om planområdet. Närmaste skola finns också i stadsdelen Morö Backe, och

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

ligger cirka 1,3 km norr om planområdet. I anslutning till Morö Backe skola finns också fritidshem. Ett fritidshem finns också inom stadsdelen Morön, ca 700 meter väster om planområdet. Närmaste hälsocentral finns i Morö Backe centrum.

### Kommersiell service

Inom planområdet finns i dagsläget en byggnad som inrymmer ett antal mindre konsult- och serviceföretag. Öster om planområdet finns Hedensbyns industriområde med en lång rad verkstads- och serviceföretag. I Morö Backe centrum finns en restaurang och lite längre västerut, på Moröhöjden finns en livsmedelsbutik.

### Tillgänglighet

Planområdet består av relativt flack mark, vilket ger goda förutsättningar att uppnå en god tillgänglighet. Vid iordningsställande av marken vid bostadsbebyggelsen ska en god tillgänglighet för tillkommande bebyggelse beaktas och hanteras.

Parkeringsplats för personer med funktionsvariation ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshuset.

### Jämställdhet och trygghet

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Inom planområdet finns förutsättningar att anordna mötesplatser i form av samnyttjade uteplatser mellan bostadshuset. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan också bidra till en ökad jämställdhet och ökad mångfald.

En möjlighet till att välja och använda flera olika transportslag är också gynnsamt ur ett jämställdhetsperspektiv. För att positivt bidra till boendemiljöer som värnar om jämställdhet bör det finnas väderskyddad cykelparkering inom planområdet. Detta i kombination med att planområdet ligger i närheten till kollektivtrafik ger goda förutsättningar.

Planområdet är endast delvis exploaterat sedan tidigare. Kvällstid kan området uppfattas som otryggt då det är mörkt och ödsligt. Den föreslagna markanvändningen bostäder innebär att människor vistas i området dygnet runt. Om detaljplanen genomförs blir området mer tillgängligt, upplyst och tryggt att vistas i, i förhållande till nuvarande markanvändning.

En storskalig parkeringsplats kan brytas upp med grönska, planteringar och varierande markbeläggning, för att ge ett mer småskaligt och tryggt intryck. Det är även viktigt att parkeringen blir väl upplyst.

### Barnrättsperspektivet

I plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf anges att bestämmelserna om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden. Här anges också att långsiktigt hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer ska främjas. Genom portalparagrafen blir det tydligt att alla

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

människors livsmiljö ska vara god, och att detta ska gälla oavsett ålder. Barnrättsperspektivet innebär att beslutsprocessen ska utgå från barnets rättigheter. Vi vuxna ska innan vi fattar beslut kontrollera att barnets rättigheter är tillgodosedda. Med ett barnrättsbaserat synsätt menas att varje barn ska ses som rättighetsbärare med egna rättigheter, individuell personlighet, egna behov, egna intressen och personlig integritet.

Planen syftar till att skapa en god boendemiljö och därmed en god miljö för barn att leva i. Vad som är viktigt ur barnets perspektiv skiftar efter barnets ålder och dess individuella förutsättningar, behov, intressen och personliga integritet. I planarbetet har ingen riktad dialog förts med barn och unga och därmed har inte barnens egna perspektiv hörts. Då ett stort antal barn kan antas bo och vistas i området har barnperspektivet varit viktigt i områdets utformning. Barnperspektiv är den enskilda vuxnes syn på barnet, på barndom och barndomens villkor. Vuxna bygger sitt barnperspektiv på egna erfarenheter från barndom, barn i den egna närheten, personliga värderingar och professionell kunskap.

Sparad grönska och miljöer att utforska och leka i är viktiga för barn i en viss ålder, medan för de äldre barnen och ungdomarna kan möjligheterna att bland annat själv ta sig från området med kollektivtrafik och cykel vara viktiga.

Drygt 100 meter nordväst om planområdet, mellan Stafettgatan och Strågatan, finns en stadsdelslekpark, Färgglada lekplatsen som tillhandahåller fotbollsmål, gunga, rutschkana, klätterställning, lekhus, volleybollplan, sittplatser.

Planområdet ligger dessutom intill ett mindre skogsområde som erbjuder rekreationsmöjligheter för samtliga målgrupper.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån barnperspektivet gällande boende- och livsmiljö inom planområdet.

### Byggnadskultur och gestaltning

Planförslaget innebär att planområdet kan bebyggas med en kombination av lamellhus i två våningar och punkthus upp till sex våningar. Gestaltningen av området ska knyta an och framförallt inspireras av omgivande 60-tals arkitektur – både från villakvarteren och industriområdet.

Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott av lägenheter till området som hittills enbart innehåller småhus. Bostadsområdet ska tilltala en bred målgrupp och vara ett attraktivt alternativ för barnfamiljer. En viktig uppgift för planförslaget är att med gångstråk och gestaltning skapa en koppling mellan bostäderna på Risbergsgatan och Strågatan. Nya huskroppar placeras kring ett bilfritt gångstråk genom planområdet som skapar en ny barnvänlig koppling mellan Risbergsgatan och Strågatan. Längs stråket placeras gemensamma funktioner för de boende och sociala ytor för lek och umgänge. Stråket skapar även liv och rörelse genom kvarteret vilket ger ökad trygghet. Material och växter plockas upp från villakvarteren så som bärbuskar och fruktträd, rönn, syrén, pioner, dansk sjösten samt låga staket och häckar.

### Gestaltning tvåvåningshus

Tvåvåningshusen i norr och väster möter byggnadshöjd och karaktär på småhusbebyggelsen längs Strågatan och Risbergsgatan. Volymer och fasader utformas för att efterlikna radhusbebyggelse snarare än flerbostadshus med loftgång för att ge en mjuk övergång till omgivande bebyggelse. Det uppnås genom att fasaderna delas upp i mindre segment genom tydliga variationer i färg eller material. Tegel, målat trä och puts i nyanser av bland annat rött, grönt, brunt och gult är exempel på lämpliga fasadmaterial. Segmenten får gärna avspelas i huskropparnas lägenhetsindelning. Småhuskaraktären förstärks med branta sadeltak som skapar tydliga gavelmotiv och balkonger som

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

med färg, placering och utformning förtydligar den vertikala indelningen. Utvändiga trapphus utformas och placeras så att det inte blir ett allt för dominant fasadelement som försvagar radhusillusionen. Trappan kan döljas med skärmvägg eller spaljé som fungerar som växtstöd.

### Gestaltning fyra- till sexvåningshus

I söder och öster placeras punkthus upp till sex våningar som skapar ett tydligt avslut för bostadsområdet mot industriområdet i öster. Husens varierade placeringar och våningshöjder skapar en serie av mindre gårdsrum och siktlinjer när man rör sig genom området. Placeringen av husen är gjord för att minimera skuggning av befintlig bebyggelse och skärma av buller från industriområdet. Kombinationer av tegel, trä, plåt och puts är exempel på lämpliga material. Byggnaderna får gärna ha en sammanhållen gestaltning samtidigt som variationer i färg eller material mellan huskropparna används för att skapa en varierad och intressant boendemiljö. Nyanser av gult, grönt och blågrön är exempel på passande kulörer. Variationer i färg mellan huskroppar förbättrar orienterbarheten i området för både barn och vuxna när det blir lättare att prata om sin boendemiljö. Detaljer och fasadelement så som entréer och balkongräcken utformas med omsorg och blir ett dekorativt inslag som bidrar till områdets identitet. Material och utformning kan inspireras av Hedensbyns industriområde och bestå av tex sträckmetall, perforerad eller korrugerad plåt.

### Komplementbyggnader

Komplementbyggnader och gemensamhetslokaler i området utformas så att det förstärker känslan av villakvarter och placeras för att rama in gårdar och rumsligheter. Byggdelar från den befintliga kontorsbyggnaden på Jordbrukaren kan med fördel användas för att bygga inglasade uterum, miljöhus och förråd och andra landskapselement.

## Friytor

### Lek och rekreation

Friyta definieras som markområde som inte är avsett för byggnader eller trafikanläggningar (exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg)

Inom en 500 meters zon från planområdet finns tillgång till gröna ytor, park och lekplats. För att nämna några: Stafettgatans närpark, färgglada lekplatsen med fotbollsplan, volleybollplan och grillplats. Nordväst om planområdet ligger Skogsvallen med tillhörande fotbollsplaner och ishockeyrink. I norr ligger Morö backe centrum, där Stjärnans lekplats återfinns, intill finns även en tennisplan och fotbollsplan samt område för spontan lek i närskogen.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-3594

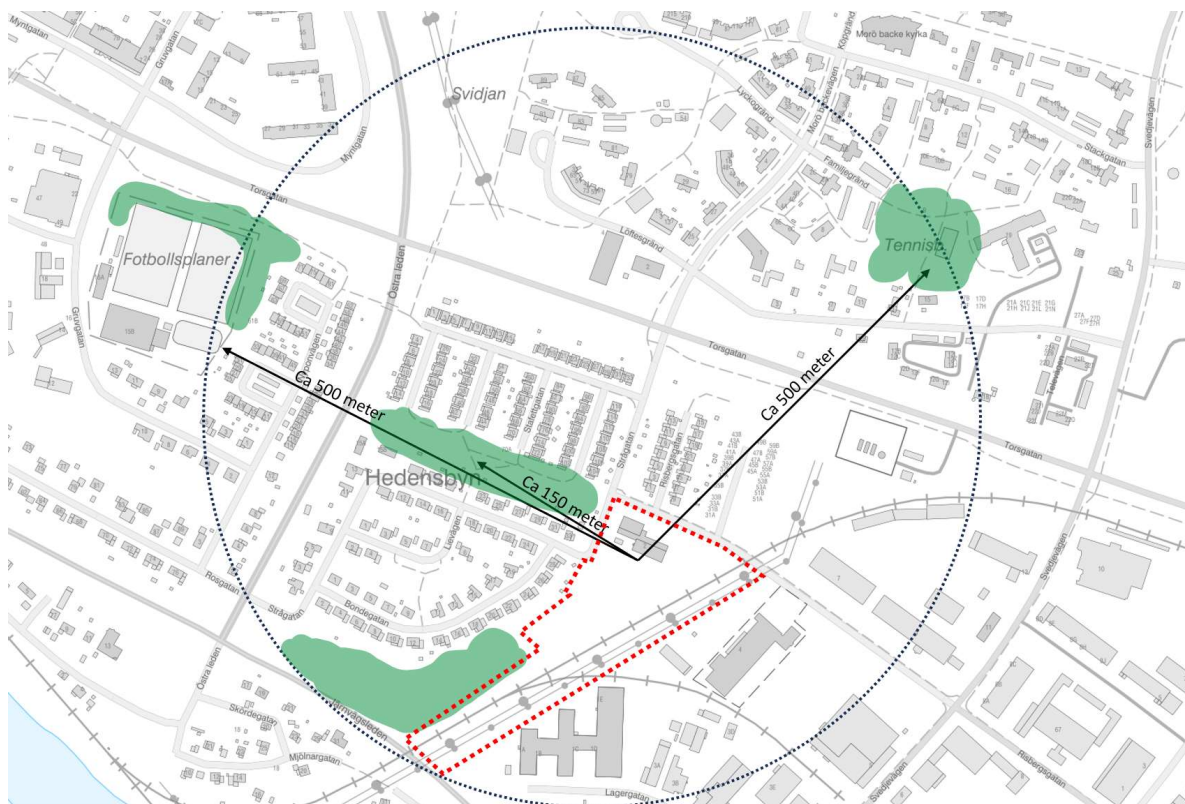


Bild över rekreatiionsytor som parker, aktivitetsytor, lekplatser och öppna gröna ytor markerade i grönt. Planområdet har markerats ungefärligt med röd streckad linje.

Skellefteå kommun har inte några riktlinjer för friyta i dagsläget, men utreds i varje enskild detaljplan. För tillkommande bostäder ska fastighetsägaren tillhandahålla följande:

- Friytan ska placeras på en plats som är skyddad mot buller och avgaser.
- Friytan ska inkludera 10 % vegetation såsom buskar, träd och ordnade planteringar som är en viktig kvalitet inom planområdet.
- Friytans storlek ska vara minst 30 % av bostädernas totala yta ( $m^2$  BTA, bruttoarea).

För att skapa förutsättningar för friyta med hög kvalitet säkerställs detta i plankartan med följande bestämmelse:

- Friyta motsvarande 30 % av byggnadernas sammanlagda bruttoarea ska finnas. Varav minst 10% ska vara vegetation såsom träd, buskar och anordnade planteringar.

Till friytan räknas inte privata balkonger, terrasser och uteplatser. Friytenormen gäller inte för kategoriboende som äldreboenden eller liknande, då ett sådant boende har andra behov när det gäller utemiljön än bostäder.

Friytor har prioritet före cykelskjul och andra byggnader för de boende. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms friytan om  $30\% m^2$  BTA (bruttoarea) klaras om fastigheten innehåller följande:

- Uteplats för umgänge med sittplatser (möblemang behöver inte vara fast) såsom grillplats, pergola, berså eller liknande. Både sol och skugga ska finnas. Uteplatsen ska ligga minst 10 meter från eventuell privat uteplats eller balkong vid fasad.
- Stora och medelstora träd såsom lind, lönn, björk, tall, sälg, rönn, oxel eller liknande. Träd ska finnas vid friytor för vistelse. För större träd räcker det med att de finns inom fastigheten.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

Inhemska arter bidrar alltid med fler ekosystemtjänster än importerade arter och är därför att föredra.

- Plats för lek och spel såsom kubb, boule och liknande.
- Lekmöjligheter med lekmiljö och redskap för barn i åldern 2-5 år. Sittmöjlighet ska finnas i anslutning till lekmiljön.

### Naturmiljö

En väl uppvuxen skog finns i planområdets sydöstra kant, mot det nedlagda järnvägsspåret. Här finns möjlighet att spara en del grönska även med planens genomförande. Uppvuxen skog finns också i begränsad omfattning söder om planområdet. Vilket också säkerställs med planbestämmelsen natur [NATUR]. I övrigt är det ont om naturmiljöer i planområdets absoluta närhet. Ett mindre skogs- och rekreationsområde finns på Risberget väster om planområdet.

Mellan planområdet och bostadsområdet går ett naturområde/ stig, aktuellt område visas i bild nedan. En liten del av området övergår från allmän plats mark till kvartersmark [B]. Stigen säkerställs i plan som allmän gång- och cykelväg med x-bestämmelsen [x<sub>1</sub>].



*Bild som visar den allmänna marken mellan planområdet och bebyggelse i söder.*

## Gator och trafik

### Gatunät

Planområdet angränsar mot två lokalgator. Strågatan, väster om planområdet leder upp till den mer trafikerade Torsgatan. Via strågatan eller Bondegatan är det också möjligt för biltrafik att ta sig västerut och ut på Östra leden. Norr om planområdet går Risbergsgatan som leder till Hedensbyns industriområde.

### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns närmast på norra sidan av Risbergsgatan. Denna gång- och cykelväg viker av norrut längs Strågatan. Eftersom det tidigare industrispåret för järnvägstrafik öster om planområdet lagts ner, finns det en möjlighet att i framtiden omvandla detta stråk till en gång- och cykelväg. Det skulle vara mycket gynnsamt för boende i planområdets möjligheter att snabbt ta sig in mot centrum. Området har i detaljplan säkerställts med användningen skydd [SKYDD] och en illustrationslinje med föreslagen gång- och cykelväg.

### Kollektivtrafik

Lokaltrafikens linjer 3 och 4 passerar norr om planområdet, med närmast hållplats längs Strågatan. Hållplats för linje 2, mellan Skellefteå och Skelleftehamn, finns i korsningen mellan väg 372 och östra leden, ca 450 meter sydväst om planområdet.

### Parkering, utfarter och infarter

I dagsläget finns parkering tillhörande planområdets enda byggnad både söder och norr om byggnaden. Utfarter från dessa parkeringar finns mot Strågatan och mot Risbergsgatan.

Vid den nya detaljplanens genomförande kommer utfarter för biltrafik att samlas mot Strågatan. Bild nedan visar där kvartersmarken utökas och en infart av tre planeras. Anslutning för gång- och cykeltrafik kan bli aktuell även mot Risbergsgatan, för en bättre koppling till den befintliga gång- och cykelvägen på norra sidan om denna gata. Utfartsförbud finns i plankartan på en kort sträcka vid kurvan mot Risbergsgatan.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594



*Kommunen har ett snöupplag på marken som kommer behöva flyttas.*

### Postmottagning

I samband med exploatering av ny bebyggelse inom planområdet ska dialog ske med PostNord i god tid. En placering av postmottagningen måste vara enligt den standard som PostNord godkänt för att posten ska börja delas ut till adressen.

## Hälsa och säkerhet

### Risker och Störningar

En riskutredning har upprättats (Risk PM, Tyréns 2024-03-20) där syftet är att bedöma risknivån för den planerade bebyggelsen inom det aktuella planområdet med hänsyn till risken för olyckor. Målet är att identifiera vilka olycksrisker som kan påverka den planerade bebyggelsen, utreda om risknivån är tolerabel samt att föreslå eventuella riskreducerande åtgärder.

Jordbrukaren 1 bedöms inte vara utsatt för oacceptabla risker. Avstånd till transportvägar för farligt gods leder till bedömningen att riskbidraget från dessa transporter är försumbar. Avstånd till större tillståndspliktig industri (batteritillverkning av Northvolt, samt Tuvan biogasanläggning) leder till samma bedömning.

Närheten till Hedensbyn industriområde, inkluderat Kuusakoskis återvinningsanläggning, bidrar till vissa risker som behöver hanteras inom planområdet. Kuusakoski har ansökt om tillstånd att hantera



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

litiumjonbatterier och 'black mass'. Detta skulle kunna innebära att giftig brandrök når planområdet. Inom industriområdet i övrigt förväntas viss hantering av brandfarlig och explosiv vara samt upplag av material med hög brandbelastning. Detta kommer att vara aktuellt även i framtiden då området fortsatt är utpekad som ett område lämpligt för industriändamål. Eventuella tillkommande industrier förutsätts söka tillstånd för sin hantering enligt tillämplig lagstiftning. Risker som bedöms tillkomma är framförallt brandrök med eventuellt giftigt innehåll.

Detta tillsammans leder till bedömningen att följande planbestämmelser föreslås för att riskerna ska kunna anses hanterade med hänsyn till principerna:

- Byggnader med bostäder på fastigheten Jordbrukaren 1 förses med möjlighet till avstängning av ventilationen på en central och lättillgänglig plats i byggnaden.
- Minst en av utrymningsvägarna från byggnaderna med bostäder på fastigheten Jordbrukaren 1 bör veta bort från Hedensbyn industriområde.

## Buller

I denna rapport redovisas en bullerutredning för fastigheten Jordbrukaren 1 som ligger ca 3 km öster om Skellefteå centrum. I utredningen som är ett av underlagen till detaljplanen redovisas beräknade ljudnivåer från trafik och närbelägna industrier. Det är främst den närbelägna industrifastigheten Smedjan 1 i nordöst som kan bidra med höga ljudnivåer från industri då dess detaljplan medger tung industri.

### Trafikbuller

Närliggande vägar är bland annat Järnvägsleden i söder, där finns även den planerade Norrbotniabanan med i beräkningen.

När det gäller trafikbuller visar beräkningarna att fri planlösning kan tillämpas eftersom högsta ekvivalenta ljudnivå är 57 dBA, vilket är under riktvärdet 60 dBA. Beräknad maximal ljudnivå vid fasad (under natt) är som högst 75 dBA från Norrbotniabanan. Vid många eventuella privata uteplatser överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och längst i norr överskrider också riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå för uteplats. Därmed behöver bullerskyddande gemensamma uteplatser anordnas. Har man tillgång till en gemensam uteplats som klarar riktvärdena kan den privata vara ett komplement som därmed inte behöver uppfylla riktvärdena.

### Verksamhetsbuller

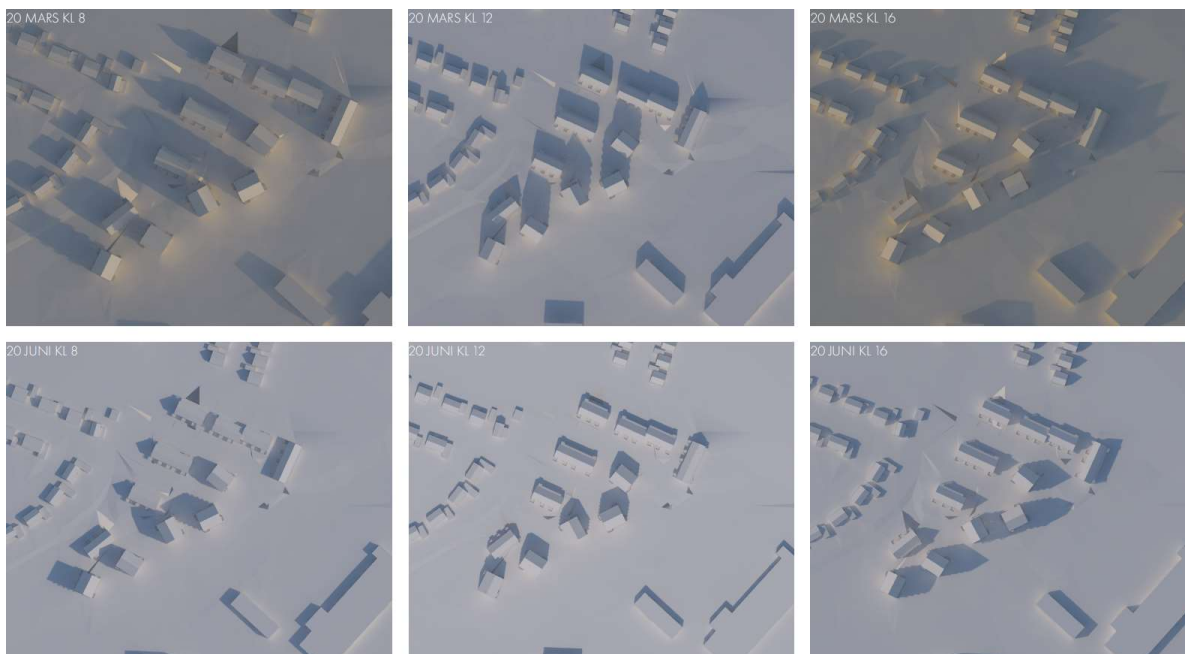
När det gäller industribuller behöver de bostäder som ligger längst upp i nordöstra delen av planområdet tillämpa ljuddämpad sida eftersom ljudnivån från industrin kan överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå (i beräkningarna har det antagits att industrin bullrar lika med riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 55 dBA maximal ljudnivå vid befintliga bostäder). Eventuella uteplatser placeras där ekvivalent ljudnivå inte överskrider riktvärdet 45 dBA.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-3594

### Skuggning

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Skuggstudien är gjord för vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning vid tre olika klockslag på dagen, kl 8, klockan 12 och klockan 16.



*Skuggstudie som redovisar påverkan av skuggbildning inom planområdet och omkring planområdet.*

### Åtkomst för räddningstjänst

Om utrymning förutsätter medverkan av räddningstjänsten och dess höjdfordon där körbara ytor eller allmänna vägar inte kan nyttjas för uppställning av höjdfordonet, måste en särskild räddningsväg och uppställningsplats anläggas. Dessa utformas i enlighet med räddningstjänstens gällande kravställningar.

Kravställningarna angående räddningsväg gäller även i det fall gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för övriga räddningsfordon. Det får vara högst 50 meter mellan uppställningsplatser för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter (i huvudsak entréer och utrymningsvägar).

Idag gällande kravställningar redovisas i dokumentet "Brandskyddsvägledning 4 – Utrymning med hjälp av höjdfordon i Skellefteå" som beskriver räddningstjänsten i Skellefteå kommuns förmåga och kravställningar då utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Dokumentet redovisar bland annat krav på avstånd, svängradier, körbanebredd och svepbredd.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till befintlig förbindelsepunkt. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

### Renvatten

Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande.

### Spillvatten

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

### Dagvatten

Tyréns har utfört en dagvattenutredning daterad 2024-05-13 som sammanfattas nedan:

Skellefteälven är mottagande recipient och genomförda föroreningsberäkningar visar att mängderna föroreningar beräknas öka men att halterna (utom BaP) efter en exploatering kommer att vara under riktvärden för Skellefteå kommun vid förbindelsepunkt mot dagvattenledningsnätet. Utsläpp av dagvattnet från planområdet bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna i Skellefteälven utifrån föreslagen systemlösning för dagvattenhanteringen.

Hårdgörandegraden, i form av den reducerade arean, för planområdet ökar från 0,45 ha till 0,74 ha vilket medför att flödena inom planområdet ökar från 128 l/s till 275 l/s (inkl. klimatfaktor) för ett 20-årsregn. Detta innebär i sin tur att det krävs fördröjning om ca 50 m<sup>3</sup> för att flödet från ett 20-årsregn inte ska öka i förhållande till nuläget. Ett dike föreslås längs den sydvästra sidan av planområdet som ska kunna avleda ett 100-årsregn samt leda vattnet till föreslagen torrdamm i södra delen av planområdet vid dimensionerande regn. Innan vattnet leds till diket föreslås det finnas grönytor för översilning som ska rena vattnet innan vidare ledning via dike till torrdamm. Vattnet från torrdammen föreslås att ledas söder ut mot skogsområde nedström planområdet.

Avledning och fördröjning föreslås lösas genom att avleda dagvattnet ytledes via planerad höjdsättning. Med den systemlösningen uppnås en hållbar dagvattenhantering med en flödesutjämnad avrinning och därtill en effektiv rening.

Slutligen har ytor för snöhantering inom planområdet föreslagits.

### Sprinkler

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

## Planbeskrivning

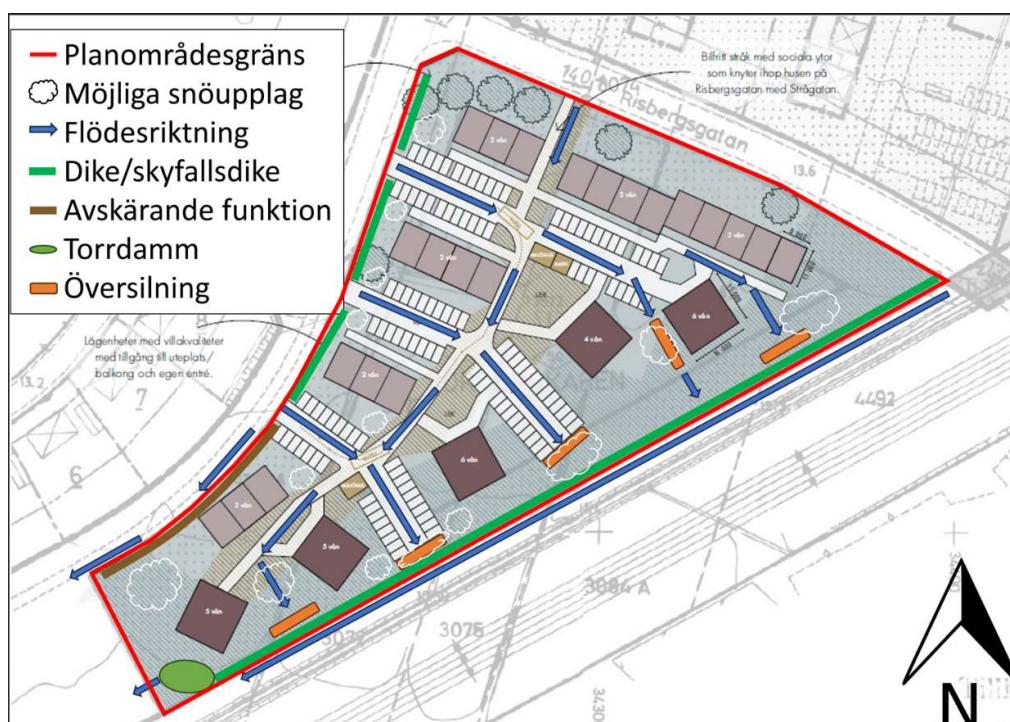
Dnr: 2022-3594

### Brandpost

Erforderligt brandvattenflöde är 20l/s för bebyggelse högre än tre våningar. Närmaste brandposter är tre stycken längs med Risbergsgatan, i nordväst och nordöst. Brandposterna är belägna inom lämpligt avstånd från planområdet, och deras kapacitet bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla det kravställda flödet för tillkommande bebyggelse.

### Snöupplag

Grönytor i området kan nyttjas som snöupplag under vintern. Vid snösmältning behöver vattnet ges möjlighet att avledas ytligt varför snöupplag ej ska placeras i direkt anslutning till, eller rakt på befintliga avrinningsstråk eller i lägre punkter där dagvatten kan samlas vid kraftigt regn. Nedan redovisas en bild över lämplig placering av snöupplag inom planområdet.



I bilden redovisas exempel på ytor som är lämpliga för snöupplag inom planområdet.

### El, Fjärrvärme och fiber

Planområdet kan vid ett genomförande av detaljplanen anslutas till det befintliga ledningsnätet för el, fjärrvärme och fiber. Efter genomfört samråd kommer det klarläggas om det behövs ett område för transformatorstation inom planområdet. Om så är fallet så kommer en användning/ egenskap i plankartan för transformatorstation läggas till.

### Avfall

Avfall skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

Miljörum säkerställs inte i plankartan men planeras utifrån nuvarande situationsplan finnas på två ställen inom planområdet och eftersom flera infarter planeras kan driftfordon åka in genom området utan att behöva backa.

Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering ska alltid redovisas för Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall för godkännande, innan bygglov kan ges.

## Strandskydd

Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggand detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras. Detaljplanen ligger inte inom strandskydd.

# Detaljplanens genomförande

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

## Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2024

Granskning: 4:e kvartalet 2024

Antagande: 1:a kvartalet 2025

## Genomförandetid

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

## Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

## Avtal

### Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad Skellefteå kommun och exploatör/ Diös fastigheter AB. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplan.

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer upprättas mellan mark- och exploatering Skellefteå kommun och exploatör/ Diös fastigheter AB.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

### Fastighetsrättsliga frågor

Vid ett genomförande av detaljplanen ska en fastighetsreglering genomföras. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten.

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten Hedensbyn 25:1 som i dagsläget erhåller allmän platsmark park/plantering, att överföras till Jordbrukaren 1 och planläggas som kvartersmark.

### Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar detaljplanen inklusive alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet, såsom geoteknisk undersökning och dagvattenutredning m.fl.

### Tekniska frågor

#### Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget finns följande utredningar framtagna, vilka bifogas planhandlingarna:

- Geoteknik PM planeringsunderlag (Tyréns, 2024-02-14)
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik (2024-02-14)
- Miljöteknisk markundersökning (Tyréns, 2024-02-14)
- Dagvattenutredning, Jordbrukaren 1 (Tyréns, 2024-05-13)
- Bullerutredning, Jordbrukaren 1 (Tyréns, 2024-04-29)
- Risk PM (Tyréns, 2024-03-20)
- Miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns 2024-05-08)

### Samråd

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

### Konsekvenser

#### Planens genomförande

Planförslaget omfattar exploatering av bostäder på en tidigare oexploaterad del av ett avgränsat naturområde i yttre delen av Skellefteås tätort. En exploatering innebär att delar av detta naturområde kommer försvinna. De boende i både planområdet samt närområdet kommer fortsatt ha tillgång till natur- och rekreationsområden i nära anslutning till planområdet.

Planförslaget påverkar landskapsbilden. En exploatering av planområdet med bostäder innebär att stora delar av den befintliga skogen måste avverkas. Detta kommer förändra landskapsbilden i närområdet. Höjder, volymer på byggnader och arkitektoniska uttryck i närområdet varierar redan i nuläget. Tillkommande bostadsbebyggelse bedöms ha goda möjligheter till att upplevas som en naturlig förtätning av den befintliga bebyggelsestrukturen, där exploateringsgraden och höjderna

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-3594

anpassats till omkringliggande bebyggelse, samtidigt som de är tillåtna för att bidra till en ökad variation av höjder i närområdet. För att uppmuntra till en levande utomhusmiljö har planområdets södra gräns anpassats för att fortsatt möjliggöra bevarande av närliggande skog, och de sammankopplande stråk som redan finns till området i väster och till planområdet.

Planförslaget medger uppförande av flerbostadshus. Planillustrationen, som utgör en målbild för hur planområdet kan bebyggas, visar på bostadskvarter med en uppdelning av punkthus närmare Hedesbyns industriområde i öster och lägre lamellhus i väst och norr närmast befintlig bebyggelse. Detta bidrar till ett bra lokalklimat och möjlighet till värdefull utevistelse för de boende i området.

Genom planering av lokalt omhändertagande av snömassor samt dagvatten tas hänsyn till dagens klimat, liksom eventuella framtida förändringar med mer snö och/eller regn. Plats för detta finns inom planområdet tillsammans med avsatt område för omhändertagande av dagvatten. Med föreslagna lösningar bedöms planförslaget inte få någon negativ påverkan på recipienten Skellefteälvens miljö kvalitetsnormer.

Planförslaget möjliggör främst för en förtätning på Hedensbyn med bostäder. Flerbostadshusen bidrar inte till en funktionsblandning, men en variation i uttryck exempelvis med varierat våningsantal, fasadmateriell, färgsättning etc. eftersträvas.

Buller från närliggande industri har varit en begränsande faktor vid planeringen av planområdet. Bullerutredningen visar att både ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå överskrider vid fasad vid ett flertal tillfällen. Genom att styra bebyggelsen och skapa tysta innergårdar har bullerutredningen visar att det går att uppnå godtagbara bullernivåer på de tysta sidorna. Med större lägenheter där hälften av bostadsrummen kan placeras mot tyst sida och/eller lägenheter mindre än 35 m<sup>2</sup> som nu får byggas med 65 dB(A) vid fasad kan de högre ljudnivåerna på yttersidorna accepteras.

Kommunens mål är att trafikanter som promenerar, cyklar eller nyttjar kollektiva färdmedel ska prioriteras i planering. Gång- och cykelvägar och stråk för oskyddade trafikanter ska utformas så att de skapar säkra miljöer för barn och så att de är tillgängliga för alla. Tillhörande bostäderna ska möjligheter ges till cykelparkering för att uppmuntra till användande av cykel som transportsätt. Bostäderna ligger i Skellefteås tätort med goda möjligheter att gå och cykla mellan viktiga målpunkter.

De gator som angränsar planförslaget har i nuläget separerade gång- och cykelvägar. Detaljplanen tillåter inte några utfarter mot Risbergsgatan. Detta kan bidra till att boende väster om planområdet upplever detta som negativt då detaljplanen medför ökad trafik, om än måttlig.

Detaljplanen innebär även en konsekvens på människors rörelsemönster i området, där rörelse kommer behöva ske runt omkring planområdet vid ett genomförande. Det har dock fortsatt getts förutsättningar för att bibehålla stråket väster om planområdet för att uppmuntra till rekreation.

## Illustration



Illustrationsplan som visar ett exempel på hur kvartersmarken inom planområdet skulle kunna utformas vid ett genomförande.

## Planbestämmelser

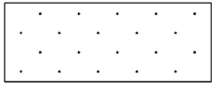
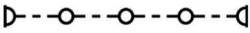
Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
SKYDD	Skyddsområde; Friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel Anlagt grönområde som helt eller delvis kräver skötsel. Området skyddar mot störning från industri/verksamhetsområdet i öster.
NATUR	Naturområde; Friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel..



## Planbeskrivning

Dnr: 2022-3594

<b>B</b>	Bostäder; Område avsett för Bostäder.
<b>födröjning<sub>1</sub></b>	Födröjning och rening av dagvatten och skyfall.
<b>e<sub>1</sub> / e<sub>2</sub></b>	Största byggnadsarea är 4200 m <sub>2</sub> (e <sub>1</sub> ) respektive 1700 m <sub>2</sub> (e <sub>2</sub> ). Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar. Syftet är att reglera så att endast en begränsad yta på marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
<b>f<sub>1</sub>/f<sub>2</sub></b>	Maximalt 6 våningar (f <sub>1</sub> ) respektive 2 våningar (f <sub>2</sub> ).
<b>f<sub>3</sub></b>	
<b>h<sub>1</sub> / h<sub>2</sub></b>	Högsta nockhöjd i meter.
<b>o</b>	Minsta taklutning ska vara 27 grader
<b>n<sub>1</sub></b>	Marken ska luta med minst 1:2000 ned åt sydväst
<b>n<sub>2</sub></b>	Födröjning och rening av dagvatten ska finnas.
<b>n<sub>3</sub></b>	Träd med en stamdiameter 20 cm eller högre får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
<b>n<sub>4</sub></b>	Dike ska finnas.
	Utfartsförbud, Ingen utfart får ske av fordonstrafik.
<b>Huvudmannaskap</b>	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark; Det innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom natur-, skydd- och gatuområden inom planområdet.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-3594

<b>Genomförandetid</b>	Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.
<b>a<sub>1</sub></b>	Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter på 20 cm eller högre.
<b>u<sub>1</sub></b>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; Områden avsatta för kommunens vatten- och avloppsledningar samt Skellefteå Krafts el-, fiber- och fjärrvärmenät. Ledningsägarnas rättighet till området säkras genom ledningsrätt, som bildas genom lantmäteriförrättning.
<b>x<sub>1</sub></b>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
	Friyta motsvarande 30 % av byggnadernas sammanlagda bruttoarea ska finnas. Varav minst 10% ska vara vegetation såsom träd, buskar och anordnade planteringar.
	Minst en utrymningsväg från byggnaderna med bostäder ska finnas vara bortvänd från Hedensbyns industriområde.
	Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgångsfunktion (manuell). För byggnader som är försedda med självdragsventilation ska ventilationsöppningar vara möjliga att stänga.
	Källare får inte finnas.
	Grundläggning ska utföras radonskyddat enligt gällande normer.

## Medverkande tjänstemän

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

Samhällsbyggnad  
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel  
Verksamhetschef plan

Lisa Eleveros  
Planingenjör

Frida Feil  
Planarkitekt