

# Detaljplan för Nattkvarteret 4 m.m.

Inom stadsdelen Anderstorp, Skellefteå kommun,  
Västerbottens län

# Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

Detaljplan för Nattkvarteret 4 m.m. inom stadsdelen Anderstorp, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, 2023-10-06.

---

## Innehåll

Planhandlingar.....	2
Utredningar .....	2
Detaljplanens syfte.....	2
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Miljökonsekvenser .....	9
Illustration .....	10
Planeringsförutsättningar .....	12
Detaljplanens genomförande.....	34
Planbestämmelser .....	36
Konsekvenser av planförslaget .....	40

## Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av planens miljöpåverkan

## Utredningar

Följande utredningar har använts vid upprättande av detaljplanen:

- Geoteknisk utredning, *Tyréns*, 2019-06-20
- Dagvattenutredning, *Tyréns*, 2020-04-06
- Planprogram för Anderstorg, Skellefteå kommun, 2020-10-20
- Bullerutredning, *Tyréns*, 2023-06-26
- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2023-10-02
- Gestaltningsprogram, Skellefteå kommun, 2023-10-05

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på Nattkvarteret 4. Centrum tillåts i bottenvåning för att skapa förutsättningar för flexibel markanvändning. En viktig del i planarbetet är att säkerställa att bebyggelsen får en estetiskt tilltalande gestaltning och harmonierar med Anderstorg för att uppnå god bebyggd miljö. Detaljplanen medför att markanvändningen ändras från centrumbebyggelse och handel i 1 våning till flerbostadshus mellan 4–10 våningar.



# Plandata

## Läge och areal

Planområdet utgörs av fastigheten Nattkvarteret 4 och del av fastigheten Nattkvarteret 2.

Planområdet ligger i stadsdelen Anderstorp, cirka 1 kilometer sydöst om Skellefteå stad, se Figur 1.

Planområdet är cirka 0,36 hektar.



Figur 1: Figur 1. Nattkvarteret 4 placering i relation till Skellefteå stad. Planområdet illustreras med vit markering.

## Markägarförhållanden

Skellefteå kommun äger Nattkvarteret 4, Heimstaden äger Nattkvarteret 2.

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Standardförfarande tillämpas eftersom förslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Skellefteå 2030, föregått av planprogram för Anderstorg, inte anses vara av betydande allmänt intresse eller av annan stor betydelse, och inte antas medföra risk för betydande miljöpåverkan. Standardförfarande innebär att detaljplanen arbetas fram i sex steg: samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas under denna tid. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla tills att den ändras, ersätt eller upphävs.

Genomförandetiden är satt efter bedömningen att planen förväntas kunna genomföras inom 10 år.

## Tidplan

Samråd: 2023-10-06

Granskning:

Antagande:

## Huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inklusive bostäder, gårdar, friytor till lek och parkering. 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.

# Tidigare ställningstaganden

## Kommunala

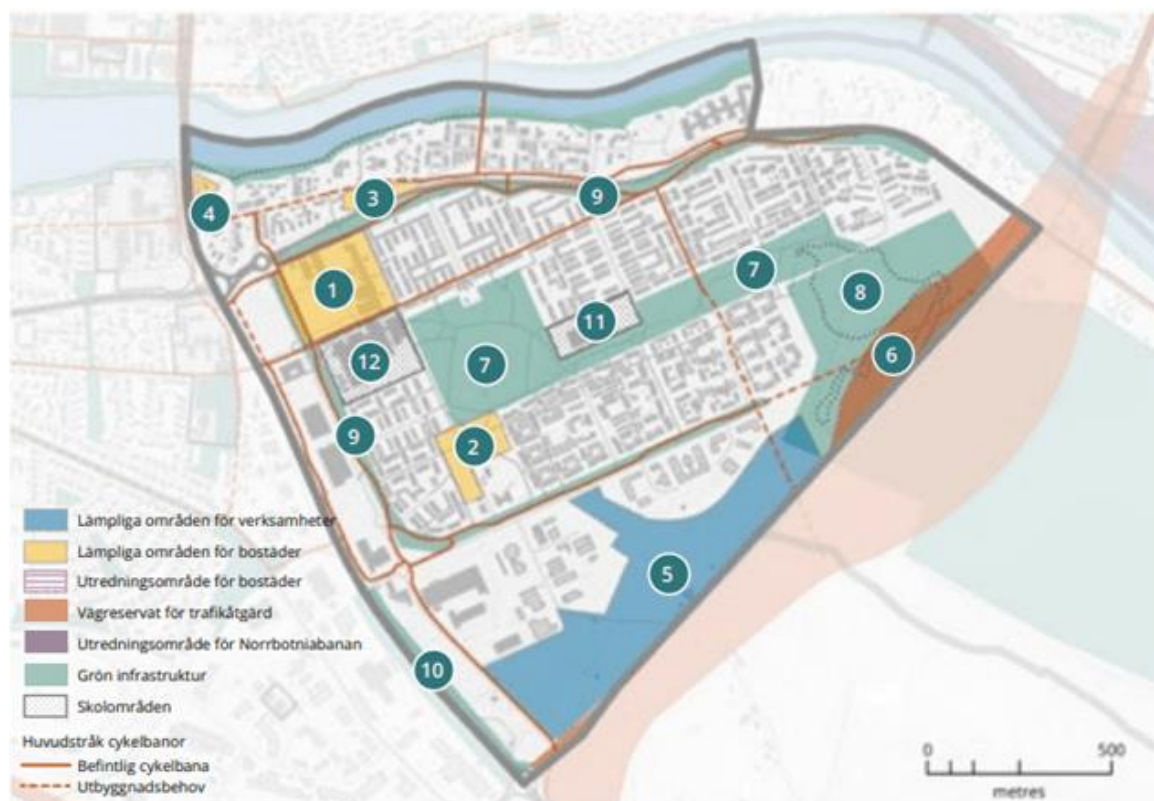
### Kommunala beslut

Samhällsbyggnad fick 2021-12-16 i uppdrag av bygg- och miljönämnden att upprätta en detaljplan för fastigheten Nattkvarteret 4.

### Fördjupad översiktsplan

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för *Skellefteå 2030*, som vunnit laga kraft 2020-02-28. Där pekas Nattkvarteret 4 ut som en lämplig plats för bostäder, se Figur 2.

Rekommenderad våningsantal är fyra våningar med möjlighet upp till 12 våningar mot Anderstorsleden. Den fördjupade översiktsplanen beskriver att området kring Anderstorg behöver en tydligare stadskaraktär och puls vilket ska uppnås med blandade upplåtelseformer och verksamheter. Dessutom ska det funka som en ny entré till Anderstorp. I fokus ska sociala värden vara som skapar gemenskap, jämställdhet och barns behov bör prioriteras högt. Kreativitet och arkitektur ska ges plats och innovativ teknik prioriteras för att uppnå klimat och miljömässig hållbarhet. Kopplingarna mellan Campus och Anderstorsområdet ska stärkas och utformas med fotgängare och cyklister i fokus. Stråk till grönområde och älv ska stärkas med planskilda kopplingar.



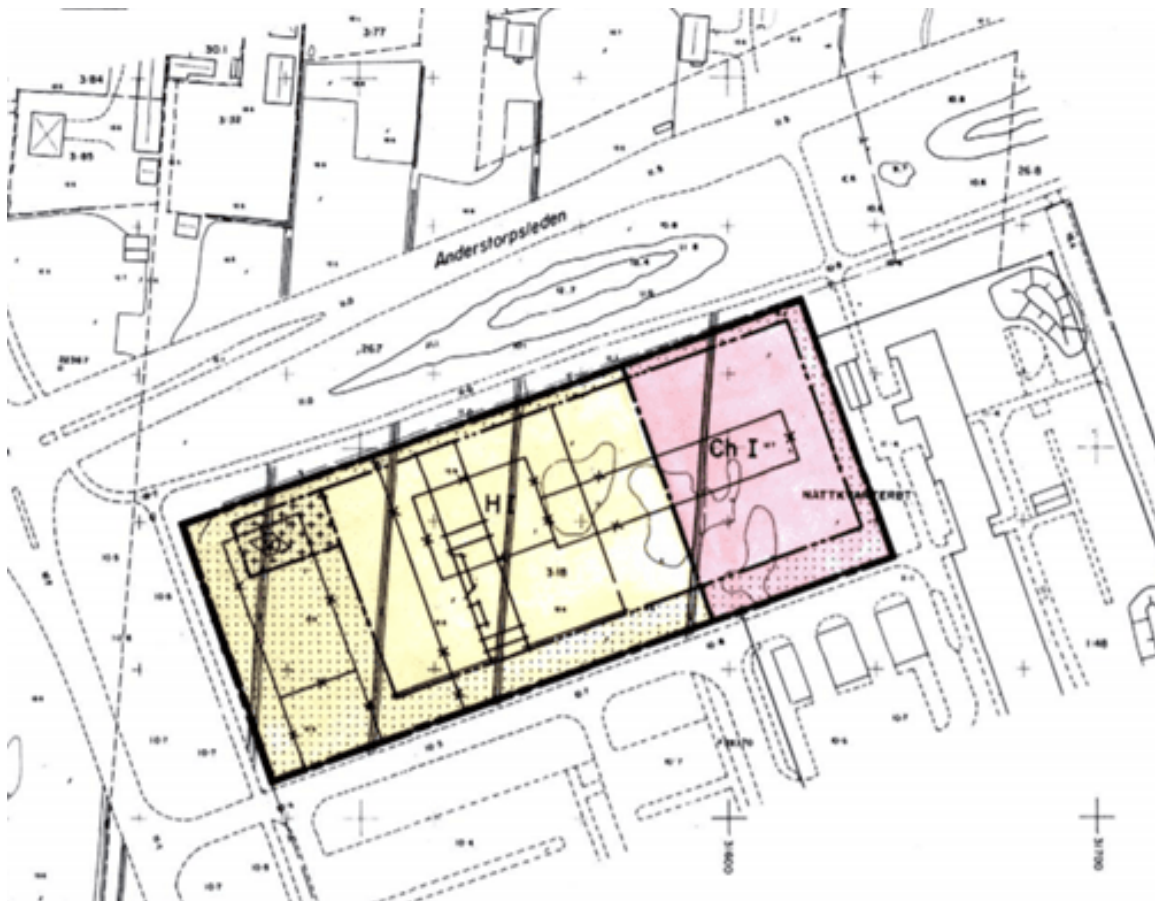
Figur 2: Figur 2. Fördjupad översiktsplan. Önskad utveckling till 2030 i Anderstorp (Nattkvarteret 4 ingår i punkt 1).

## Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

### Detaljplan

Gällande detaljplan för området är *Förslag till ändring av stadsplan för Nattkvarteret*, som vunnit laga kraft 1983-07-01. Reglerar markanvändningen till centrumbebyggelse som får uppföras i ett våningsplan. Planområdet illustreras med röd/rosa färg, se Figur 3. Det aktuella området i gällande detaljplanen upphävs när den nya detaljplanen för Nattkvarteret 4 vinner laga kraft.



Figur 3: Figur 3. Gällande detaljplan. Aktuellt planområde markerat med rosa och användningen centrumbebyggelse [Ch].

### Angränsande detaljplan

Detaljplan angränsande till planområdet, Anderstorg, del av Sörböle 16:8, antogs av bygg- och miljönämnden 2021-04-22. Riktlinjerna för fortsatt planering behandlas i detaljplanen och genomförandet av detaljplanen. Riktlinjerna berör områdets struktur och bebyggelse, användning, friytor och grönska, torget, gaturummens utformning, gång och cykel, parkering och tekniska lösningar.



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### Planprogram

Ett planprogram för Anderstorg godkändes i bygg- och miljönämnden 2020-10-22. Planprogrammet har tagit fram riktlinjer för struktur och målbild med utvecklingen av Anderstorg. Programmet trycker på en planering som utgår ifrån ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv för att skapa en blandad stadsbebyggelse med bostäder, centrumverksamhet med mera, se Figur 4.

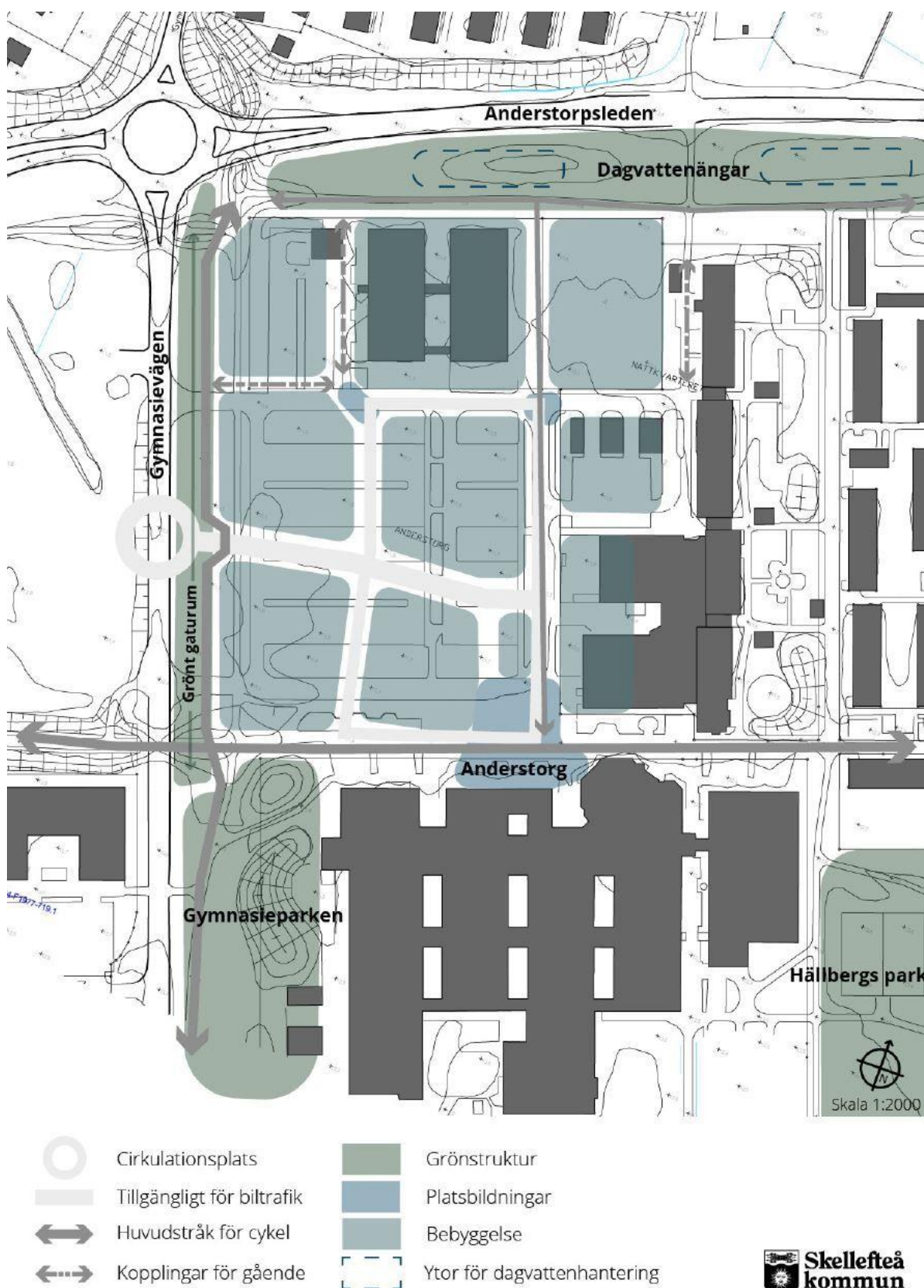
Riktlinjer för fortsatt planering som berör Nattkvarteret 4 är:

1. Bebyggelsen ska utgöras av halvslutna kvarter med gröna gårdar
2. Kvalitativa uteplatser för boende på innergård eller i förgårdsmark
3. Ett kvalitets- och gestaltnings-program ska tas fram i detaljplaneskedet för att säkerställa kvaliteten på arkitekturen och de allmänna platserna i området
4. Området ska integreras i stadsdelen för att binda ihop platser och uppmuntra möten mellan människor med olika kultur, bakgrund och ålder
5. Områdets struktur ger barn utrymme till lek i det offentliga rummet
6. Inhemska växter som stärker ekosystemtjänster ska användas i planteringar
7. En grönytefaktor som premierar kvalitativa grönytor på kvartersmark ska vara en del av detaljplanen
8. Indrag i bebyggelsen ska ge identitet till området genom att skapa små platsbildningar
9. Bottenvåningar ska utformas så att de skapar ett omväxlande gaturum med aktiva fasader
10. Gröna gaturum – trädplantering och plantering i gaturummet ska ske där det är möjligt
11. Gaturummets utformning ska bidra till ett lugnt trafiktempo och en trygg miljö för oskyddade trafikanter
12. Gång och cykel prioriteras vid utformningen av gaturummet med fokus på tydlighet och god orienterbarhet



## Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526



Figur 4: Figur 4. Illustration ur Planprogrammet för Anderstorg

## Hållbart byggande

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

Vid detaljplaneläggning får exploatören ta del av nämnda riktlinjer och fylla i medföljande checklista. Att fylla i och sen följa riktlinjerna är ett frivilligt åtagande där checklistan fungerar som ett underlag inför kommande bygglovsansökan.

# Miljökonsekvenser

## Undersökning av planens miljöpåverkan

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

## Ställningstagande

Enligt genomgång visar inte någon av faktorerna i undersökningen risk för betydande miljöpåverkan. Ett antal faktorer visar *risk för miljöpåverkan*. Dessa faktorer bedöms varken enskilt eller vid en sammanvägning medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras.

Faktorer som visar på *risk för miljöpåverkan* och behandlas och redovisas i planbeskrivningen är:

- Sulfidjord
- Sol- och skuggförhållanden
- Buller/vibrationer
- Dagvatten

Länsstyrelsen har 2023-05-11 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 2023-05-05 till 2023-05-19.

## Illustration

Illustrationerna i Figur 5 och Figur 6 visar två möjliga utformningar av Nattkvarteret 4.

Dessa ska dock inte ses som en exakt återgivning av byggnaders placering och utformning, eller hur gårdsmiljön kommer att se ut. Exploatören kan utforma området efter egna förslag, så länge dessa är förenliga med bestämmelserna i plankartan och planbeskrivningens syfte. Plankartan visar dock inte bebyggandets omfattning visuellt, därav kan illustrationerna vara en hjälp att förstå planens möjliga konsekvenser.



Figur 5: Figur 5. Illustration möjlig utformning av Nattkvarteret 4. Kortare men högre byggnader.



Figur 6: Figur 6. Illustration möjlig utformning av Nattkvarteret 4. Längre men lägre byggnader.



# Planeringsförutsättningar

## Natur

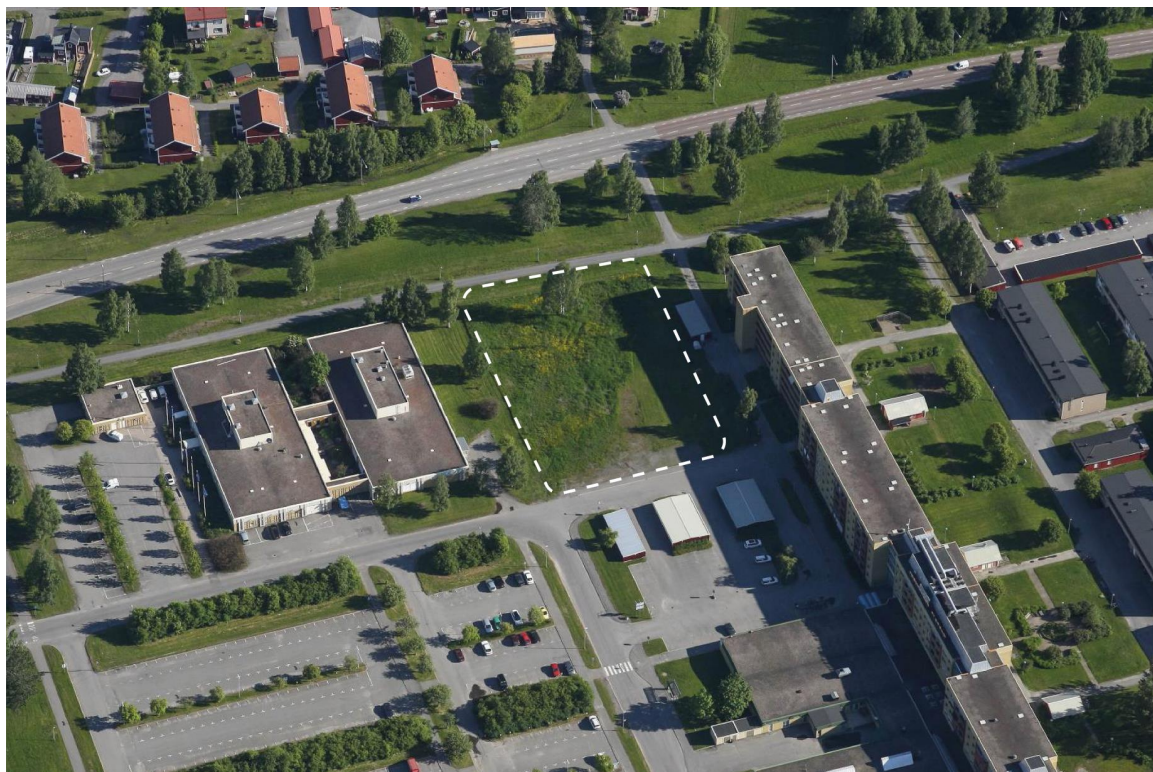
### Naturmiljö

#### Förutsättningar

Planområdet är i dagsläget obebyggt och utgörs av grönyta bestående av gräs och ett fåtal träd och buskar, se Figur 7. Naturmiljön bedöms inte vara av bevarandevärde.

#### Förändringar

Planområdet kommer delvis utgöras av ordnad grönyta som har som avsikt att användas som gemensam trädgård av de boende i flerbostadshusen. Grönytan bör utformas så att den bjuder in till vistelse och gemenskap. Träd med krontäckning och vegetation bör planteras för att skapa tilltalande gårdsmiljöer som ger möjlighet till skuggbildning.



Figur 7: Figur 7. Planområde detaljplan för Nattkvarteret 4, utgörs av grönyta.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### Mark och vegetation

#### Förutsättningar

Marken består av årsrik och återbrukad åker- och ängsmark. Topografin är relativt flack med en viss lutning i nordsydlig riktning. Höjd över havet varierar mellan +11,7 meter i norr och +12,2 meter i syd.

#### Förändringar

Ingen förändring planeras av mark och vegetation. Det är viktigt att lutningen norrut fortsätter finnas för hantering av skyfall, se mer under rubriken "Översvämning".

### Geotekniska förhållanden

#### Förutsättningar

Utifrån tidigare undersökningar från 1968, 1974 och 1983 utgörs marken under ytskiktet av silt ovan lerig silt, och sulfidhaltig lerig silt (svartmocka) till ett djup på 4–6 meter. Svartmockan underlagas av ett lager silt på cirka 2–3 meter som vilar på morän på djupet av cirka 5,5 till 9 meter. Ingen bergnivå har konstaterats, utifrån närliggande brunnborrningar och jorddjupskartan ligger berget på cirka 10–20 meter djup.

#### Förändringar

De lösa sedimenten klassificeras som lerig sulfidsilt och är sättningsbenägna med begränsad bärighet. Sulfidjorden är mycket sättningsbenägen och stora sättningar uppkommer vid uppfyllning av marken. Vidare är sedimenten mycket tjällyftande. Marken inom området bör inte höjas på grund av att jorden är mycket sättningskänslig.

Om de lösa sedimentens mäktighet överstiger cirka 4 meter uppstår problem. Det innebär att marken inte är direkt byggbar utan kostsamma grundförstärkningar. En mindre kostsam grundförstärkning är om marken förbelastas innan byggnation. Detta kräver dock långa liggtider innan marken är byggbar.

Om marken ska fyllas upp och för hårdgjorda ytor bedöms förbelastning och/eller lättfyllning vara nödvändig som förstärkningsåtgärd. För 1–2 plans byggnader bedöms ytligt grundläggning med förbelastning och/eller lättfyllning fungera. För högre byggnader som genererar större laster bedöms pågrundläggning vara nödvändig.

Grundvattnet bedöms ligga relativt ytligt på cirka 1–2 meter. Årsvariationer hos grundvattnet uppgår normalt till 1 meter. Källare är inte lämpligt.

#### **Kompletterande undersökningar**

Kompletterande detaljerade geotekniska undersökningar rekommenderas inför projektering av planerade konstruktioner. I dessa utredningar bör bland annat pållängder och påltyper bestämmas och erforderliga grundförstärkningsåtgärder (förbelastning/lättfyllning) tas fram. Även grundvatten bör kontrolleras.

## Vattenområden

### Skellefteälven

#### Förutsättningar

Skellefteälven är dagvattenrecipient för planområdet och utgörs av en 11 kilometer lång vattenförekomst. Skellefteälven har otillfredsställande ekologisk potential och uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen beror på väsentlig påverkan på kvalitetsfaktorn fisk. Åtgärder för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet. Den kemiska statusen är påverkad av hydromorfologisk påverkan från jordbruk med förhöjda ämnen av bromerade difenyleter kvicksilver och kvicksilverföreningar. Vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad på grund av väsentlig påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. Miljökvalitetsnorm (MKN) som ska uppnås är god ekologisk potential år 2039 och god kemisk status år 2027 (VISS, 2023-09-22).

Planområdet ligger i ytterkanten av grundvattenförekomsten Älvsediment Medleområdet som är 51 kvadratkilometer. Grundvattenförekomsten är en sekundär recipient där endast infiltration inom Nattkvarteret 4 påverkar grundvattenförekomstens östra ytterkant. I nuläget är grundvattenförekomstens kemiska status och kvantitativa status god (VISS, 2023-10-02).

#### Förändringar

Ingen påverkan sker på dagvattenrecipienten, se mer under rubriken "Dagvatten".

## Bebyggelseområden

### Byggnadskultur och gestaltning

#### Förutsättningar

Stora delar av den befintliga bebyggelsen på Anderstorp uppfördes under 1970-talet. Stadsdelen kännetecknas framför allt av planering och gestaltning utifrån funktionsseparering och miljonprogrammets principer. Detta syns genom kvartersstrukturen och angränsningsgatornas möte med de stora parkeringsytorna samt det välutbyggda och finmaskiga gång- och cykelnätet som ger området en hög trafiksäkerhet. Bebyggelsen norr om det stora parkområdet på Anderstorp är ensidigt arrangerat med i princip samma hustyp utan direkta gårdsbildningar. Bebyggelsestrukturen på Anderstorp delas upp av nuvarande barriärer i form av Anderstorpsleden och Gymnasievägen. Figur 8 visar befintlig bebyggelse öster om planområdet.

Juli 2021 antogs detaljplan för Anderstorp, del av Sörböle 16:8 som angränsar med planområdet. Genomförande av planen kommer ha en inverkan på Anderstorps karaktär. Planen möjliggör för fyra uppbrutna stadskvarter där avgränsningen mellan gård och gata är tydlig samtidigt som släpp i bebyggelsestrukturen skapar visuell kontakt mellan gatan och de planterade gårdarna. Huvudgatan in i området och den bortre tvärgatan får ett stramare och mer sammanhållet uttryck. Stadsradhus eller större lägenheter med egen entré mot gata. Här tillkommer högre byggnadsvolymer placerade anpassade för ett större stadsrum. Bostadskvarteren utgörs tre halvöppna kvarter med slutna hörn. Byggnadshöjderna är anpassade för att skapa olika typer av gaturum och goda och skiftande ljusförhållanden för bostäder, gator och gårdar. Från tre våningar cirka 10,5 meter till åtta våningar

## Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

och 27 meter. Fyra våningar med en högsta byggnadshöjd om 14,5 meter är den vanligast förekommande byggnadshöjden.

### Förändringar

Ett gestaltungsprogram är framtaget för Nattkvarteret 4, se bilaga. Den nya bebyggelsen ska målmedvetet förhålla sig till befintlig bebyggelsestruktur och kulturhistoriska miljö genom placering och utformning. Samma färgpalett används som till Anderstorg för att främja en ändamålsenlig struktur i området. Huskroppar ligger i nordvästra hörnet av fastigheten och med denna placering ramas in en rimlig innergård mellan nybyggnation och det befintliga flerbostadshuset österut. Öppna ytor och utsiktlinjer mot resten av området skapar en trygghetskänsla och



Figur 8: Figur 8. Centrumhuset. Återfinns direkt öster om planområdet.

## Bostäder

### Förutsättningar

Det finns inga befintliga bostäder på Nattkvarteret 4 vid tid för detaljplanens upprättande. Väster om planområdet på Nattkvarteret 1 finns verksamhetslokaler uppförda i 1 våning. Öster på Nattkvarteret 2 finns flerbostadshus uppförda i 5 våningar. Söder om planområdet på Anderstorg kommer bebyggelse uppföras som är mellan 4–10 våningar.

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus uppförda i varierad byggnadshöjd mellan 4–10 våningar. Det är även flexibilitet hur stor del av marken på fastigheten som kan bebyggas.

Om exploatören väljer att utnyttja all bruttototalarea (BTA), det vill säga, om exploatören väljer att bygga så mycket som det är möjligt enligt detaljplanen, kan den västra byggnadskroppen bli 50 meter lång, men då blir bebyggelsen lägre. Exploatören kan även välja att den västra byggnadskroppen blir 20 meter lång, då kan höjden på bebyggelsens bli högre. Det är för att skapa tydliga gårdsrum med



## Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

slutna hörn, eventuell handel eller verksamhet ska kunna komma närmare gata, samt att skapa gestaltungsflexibilitet.

Figur 9 illustrerar bebyggelsens högsta möjliga höjd, det är:

1. 18 meter nockhöjd = 5 våningar
2. 27 meter nockhöjd = 8 våningar
3. 33 meter nockhöjd = 10 våningar



Figur 9: Figur 9. Högsta möjliga byggnadshöjd på Nattkvarteret 4.

## Arbetsplatser övrig bebyggelse

### Förutsättningar

Det finns inga befintliga arbetsplatser men gällande detaljplan möjliggör för centrumverksamhet.

### Förändringar

Handel och mindre verksamheter möjliggörs i bottenplan vilket innebär att arbetsplatser kan tillskapas.

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet men båda kan nås inom gång- och cykelavstånd. Offentlig service som finns i närområdet är förskolor och F-9 skola, Anderstorgsgymnasiet, vårdcentral, folktandvård och hemtjänst. Kommersiell service som återfinns i närområdet är livsmedelsbutik, möbelhandel, restaurang, secondhandbutik, frisör och pizzeria. Skellefteå stadskärnas serviceutbud ligger enbart cirka 1 kilometer bort.

### Förändringar

Offentlig och kommersiell service kan skapas i bebyggelsens bottenvåning. Planförslaget kan även innebära ett ökat behov av offentlig och kommersiell service i närområdet.

## Friytor

### Lek och rekreation

#### Förutsättningar

Planområdet idag är en så kallad "lucktomt" som utgörs av en stor vildvuxen gräsyta som i nuläget kan användas för lek.

Cirka 200 meter sydost ligger Hällbergs park som utgör ett stort sammanhängande grönområde i stadsdelen Anderstorp. Parken innefattar ett idrottsplatsområde, fotbollsplan, tennisplan, två lekplatser, varav en är en stadsdelslekplats. Hällbergs park kan nås från planområdet via befintlig gång- och cykelstråk som mynnar ut i en trottoar öster om planområdet. En planerad gång- och cykelväg som löper väster om planområdet kommer vara en naturlig väg till parken.

Det finns ett flertal övriga lekplatser i närområdet. Bortanför Hällberspark, cirka en kilometer sydost om planområdet finns Byberget. Ett stort skogsområde där det finns möjlighet för rekreation och stråk för vandring och motion. Både Hällbergspark och Byberget tillför många sociala, ekologiska och tekniska värden.

### Förändring

Bostadsbebyggelsen är placerad så att rumslighet skapas och det går att röra sig fritt mellan husen. Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende. Fastighetsägaren ska tillhandahålla friyta motsvarande 15 % av BTA (bruttoarea). Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

1. De parkeringsplatser som krävs för personer med funktionsvariationer enligt BBR (parkeringsgaraget ingår ej)
2. Möjlighet till gemensamma takterrasser för vistelse
3. Planteringar, rabatter och dylikt
4. Upplagda och låsbara cykelrum och cykelgarage
5. 20 % av ytan för cykelparkering
6. 10 % av takytor om de är försedda med sedumtak eller motsvarande

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### 7. Dubbla ytan av gemensamhetslokaler

Friytor har prioritet före cykelskjul och andra byggnader för de boende. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms friytan om 15 % av BTA (bruttoarea) klaras. Till friytan räknas inte privata balkonger eller terrasser. Friyta för små barns lek ska placeras med möjlighet till skugga, varierat läge för att både ha möjlighet till sol och skugga. Utomhusmiljön ska utformas för att skapa välanvända områden, trygga miljöer och målet är att öka attraktiviteten i stadsdelen.

Genom att bryta upp kvartershörn eller skapa indrag i bebyggelsen kan små friytor med gröna inslag skapas. På så vis kan spontana mötesplatser för de boende uppstå och identitet ges till området.

## Gator och trafik

### Gatunät

#### Förutsättningar

Planområdet angränsar i norr mot Anderstorpsleden som fungerar som infart- och genomfart till Skellefteå centralort för biltrafik. Detta har bidragit till Anderstorps ledkaraktär med ett relativt stort och öppet gaturum med bebyggelsen tillbakadragen från gatan. Anderstorpsleden har en hastighetsbegränsning på 50 kilometer i timmen. Trafikmängden på Anderstorpsleden uppgår i dagsläget till cirka 6 300 årsdygnstrafik.

Väster om planområdet löper Gymnasievägen i nord-sydlig riktning. Gatan samlar upp biltrafik från närliggande bostadsområden och handelsområdet på Anderstorp. Mängden biltrafik på gatan uppgår till cirka 6 300 årsdygnstrafik. Med en planerad utveckling av Anderstorg med bostäder och handelsetableringar kan biltrafikmängden på Gymnasievägen förväntas öka.

Angöring till gymnasieskolan sker framför allt via den södra anslutningen. Angöringen till området med motorfordon kommer framöver ske via den nybyggda cirkulationen på Gymnasievägen och kommer därmed ersätta de två gatuanslutningar som nämns ovan och från parkeringen.

#### Förändringar

Biltrafiken kommer ledas från Gymnasievägen via två gatuanslutningar till Anderstorggatan och vidare till planområdet. Infarten placeras i planområdets sydvästra hörn för att leda in så lite trafik som möjligt.

Det är viktigt att så många människor som möjligt upplever det tillgängligt att vistas inom och ta sig till och från planområdet. Marken inom planområdet är flack vilket ger förutsättningar att skapa tillgängliga vägar med låg lutning. Eventuella trottoarer ska utformas med anslutningspunkter för att det ska vara enkelt att ta sig upp och ner.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### Gång- och cykel

#### Förutsättningar

Planområdet är omslutet av gång- och cykelvägar i nordlig, västlig och östlig riktning. Norr om planområdet sträcker sig ett huvudstråk för gång- och cykel parallellt med Anderstorpsleden. I väst finns en befintligt gång- och cykelväg och i öst planeras en ny gång- och cykelväg. Gående och cyklisterna kommer ha ett flertal entréer till området genom gång- och cykelvägnätet. Gång- och cykelvägnätet på Anderstorp är välutbyggda och finmaskiga vilket ger en hög trafiksäkerhet. Det ansluter med Skellefteå kommuns övriga cykelvägnät vilket gör det smidigt att snabbt ta sig till omkringliggande stadsdelar.

#### Förändringar

Ingen förändring av gång- och cykelvägnätet.

### Kollektivtrafik

#### Förutsättningar

Lokalbuss linje 1 och linje 70 passerar väst om planområdet längs Gymnasievägen. Regionbuss 220 passerar norr längs Anderstorpsleden. Hållplats för lokalbuss finns cirka 200 meter bort och hållplats för regionbuss finns cirka 40 meter bort. Samtliga hållplatser kan nås via gång- och cykelväg.

#### Förändringar

Det nya tillskottet bostäder kan innebära att efterfrågan på kollektivtrafik ökar, men inte så mycket att ytterligare utbyggnad av kollektivtrafiken krävs.

### Parkering

#### Förutsättningar

Det finns inga befintliga parkeringsplatser för varken bil, cykel eller andra fordon. På Anderstorg uppförs ett parkeringsgarage som ska samnyttjas av boende och verksamheter på Anderstorg.

#### Förändringar

Riktvärdet för bilparkering:

1. 0,8 parkeringsplats/bostad för lägenheter >55 kvadratmeter
2. 0,6 parkeringsplats/bostad för lägenheter 35-55 kvadratmeter
3. 0,5 parkeringsplats/bostad för lägenheter <35 kvadratmeter
4. Minst 4 parkeringsplatser för personer som lever med rörelsehinder

Parkeringsgaraget kommer samnyttjas till bilparkering av bland annat boende på Nattkvarteret 4. Ovanstående riktvärden kan ses över och ersättas av mobilitetslösningar. I planområdet ska parkeringsplatser för personer som lever med rörelsehinder finnas inom gångavstånd på högst 25



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

meter från en tillgänglig och användbar huvudentré till bostadshusen. Det ska även finnas på- och avstigningsplats i nära anslutning till huvudentrén.

Riktvärdet för cykelparkering:

- 2 parkeringsplats/bostad

Cykelparkering ska finnas i planområdet. Placering och utformning ska bidra till tillgängliga, trygga och säkra parkeringar. Cykelparkeringarna ska hålla hög kvalitet och får med fördel vara väderskyddade, belysta och låsbara.

## In- och utfarter

### Förutsättningar

Gatan Anderstorg passerar söder om planområdet och sträcker sig till Nattkvarteret 2. Gatan är enskild och väghållare är Heimstaden.

### Förändringar

In- och utfart löses genom anslutning från Gymnasievägen till Anderstorg. En gemensamhetsanläggning ska anordnas mellan Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2 för att skapa en infart för privata bilar samt sop-, snö- och brandbilar till planområdet.

## Varumottagning

### Förutsättningar

Ingen varumottagning finns i nuläget.

### Förändringar

Angöring för varumottagning till intilliggande fastigheter kommer fortsatt fungera. Varumottagning till framtida verksamheter ordnas mot de nya gatorna inom planområdet. Mottagningen ska ordnas så att trygga och ergonomiska leveranser kan genomföras.

## Social hållbarhet

### Barnrättsperspektivet

#### Förutsättningar

Planområdet används inte av barn men barn kan färdas förbi planområdet på gata eller gång- och cykelvägar.

#### Förändringar

I arbetet med detaljplanen för Nattkvarteret 4 har barnets bästa tagits i beaktning ur två perspektiv: Barnrättsperspektivet och barnperspektivet. Barnens perspektiv har inte fått utrymme i planen.

Följande grupper av barn bedöms beröras av planförslaget:

- Barn som bor i närområdet
- Barn som passerar planområdet
- Barn som kan tänkas flytta in i de planerade bostäderna

**Barnrättsperspektivet** innebär att alla barn har rätt till att få sina rättigheter tillgodosedda och inget barn får diskrimineras på någon grund. Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn. Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling och alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Sedan 2020 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). FN:s konvention om barnets rättigheter består av 54 artiklar. De artiklar i barnkonventionen som främst är förankrade med detaljplanen är:

- Artikel två. Barnets rätt att inte diskrimineras
- Artikel tre. Bedöma och beakta barnets bästa
- Artikel sex. Barnets rätt till liv och utveckling

**Barnperspektivet** är vuxnas tankar och föreställningar om hur barn vill ha det och hur planområdet bör utformas för att säkerställa barns behov. I detaljplanen är förslag som bedömts kunna leda till positiv inverkan för barn:

- Slutna hörn skapar trygga innegårdar åtskilda från biltrafik
- Byggnadsarean regleras så att barn får tillräckligt stor friyta
- Byggnadskroppen placeras mot Anderstorpsleden vilket fungerar som en bullerskydd och minskar störande ljud på gården
- Så lite trafik som möjligt leds in på fastigheten
- Bostäder i närheten av offentlig och kommersiell service minskar avståndet och restiden till förskola, skola, vårdcentral och mataffär
- Bostäder i närhet av finmaskiga och välutbyggda gång- och cykelstråk, samt närhet till god fungerande kollektivtrafik skapar förutsättningar för barn att transportera sig själv till olika målpunkter i vardagen
- Fasaderna ska ha olika färger för att barn lättare ska kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö och därför bör byggnader uppföras som ger identitet

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

**Barnens perspektiv** är barnens egna ord och tankar om hur de vill ha det. På grund av att planområdet enbart omfattar en fastighet, samt att planeringen inte påverkar direkt ett område där barn bor och rör sig eller spenderar sin vardag har bedömningen gjorts att inte ha en dialog med barn.

## Tillgänglighet

### Förutsättningar

Hårdgjorda ytor är viktiga för framkomligheten och tillgängligheten, för att så många människor som möjligt ska kunna ta sig till, och vistas inom planområdet. Topografin är relativt flack vilket skapar goda förutsättningar för en tillgänglig anslutning och utemiljö med låg lutning.

Planområdet har goda förbindelser med Anderstorps vägnät för gång, cykel och bil. Vägar till planområdet är relativt flacka vilket skapar goda förutsättningar för personer att ta sig dit. Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till närliggande service och kollektiva förbindelser.

### Förändringar

Bostadshusen och gårdarnas utformning ska sträva efter att skapa en god vistelsemiljö för alla, med både fysisk och psykisk tillgänglighet. Boverkets byggreglers (BBR) föreskrifter och allmänna råd, ska och bör uppfyllas.

## Jämställdhet och jämlikhet

### Förutsättningar

Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till offentlig och kommersiell service på Anderstorp och Skellefteå stad samt parker och gröna områden. Det är också nära till kollektiva förbindelser som nås genom Gymnasievägen. Planområdet används i dagsläget inte till något särskilt och är en stor öppen yta. Det skapar god uppsikt över området, samtidigt kan stora öppna ytor upplevas som otrygga vissa tider på dygnet. Planområdet saknar belysning vilket kan skapa känsla av otrygghet på kvällar och under vinterhalvåret.

### Förändringar

För att uppnå jämställdhet och jämlikhet behöver planområdet utformas med hänsyn till så många människor som möjligt för att de ska kunna vara fullt delaktiga i samhället. Planområdet ska sträva efter att skapa välmående miljöer med fysisk och psykisk tillgänglighet.

Gårdsmiljön bör vara överblickbarhet och orienterbarhet för att skapa välkomnande rum som ska upplevas trygga alla tider på dygnet. Det bör finnas spontana mötesplatser där människor kan träffas och integrera med varandra, men det är lika viktigt med tillgång till avskilda platser. För att människor ska trivas är en förutsättning att gården har goda ljus och ljudförhållanden. Genom att bevara och tillskapa grönska skapas förutsättningar för välmående miljöer som bjuder in till långvarig vistelse. Mötesplatser består även av det halvoffentliga rummet som tillskapas mellan byggnadskropparna, där kan spontana möten skapas genom sittplatser och bevara ytor för spontana aktiviteter. Flerbostadshusen kommer bidra med ljus och skapa "ögon på gatan" vilket ökar känslan av trygghet.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

Eftersom det finns valmöjligheter av olika sätt att transportera sig till och från planområdet kan en jämställd och jämlik mobilitet uppnås. Från planområdet kommer det vara möjligt att köra bil, ta sig fram på gång- och cykelvägar och åka kollektivtrafik. Det bör finnas god belysning längs stråk där människor ofta färdas och det ska vara öppna ytor med god sikt. Närhet till belysta cykelparkeringar vid entréer bidrar till att de kan användas av fler människor olika tider på dygnet.

I detaljplanen är förslag som bedömts kunna leda till positiv inverkan för jämställdhet och jämlikhet:

- Cykelparkering
- Planområdets närhet till gång- och cykelvägar och kollektiva förbindelser
- Säkerställer tillräckligt stor friyta

Inom planområdet tillskapas bostäder genom byggnation av flerbostadshus. Denna typ av bostad är lämplig för de flesta människor och bygger vidare på typologin som redan har presenterats från den tidigare detaljplanen i närområdet.

## Trygghet

### Förutsättningar

Planområdet kan upplevas som en ödslig grönyta och skapar ett tomrum i den byggda miljön. Samtidigt bidrar det till att skapa god uppsikt över området vilket kan upplevas tryggt. Flerbostadshusen i öst, kollektivtrafik som trafikerar i norr, samt gång- och cykelvägarna som omringar planområdet skapar genomflöden av aktivitet vilket kan leda till känsla av trygghet.

### Förändringar

Bostäderna bidrar till att skapa ett fint komplement i den byggda miljön och bidrar med mer mänsklig aktivitet i området. Genomflöde av lokalt liv skapas genom att möjliggöra för handel och verksamhet i bottenplan. Det skapar kvällsaktivitet vilket kan bidra till att gång- och cykelvägarna upplevs tryggare under fler tider på dygnet.

Genom att förtäta med bostäder men samtidigt behålla sammanhängande grönska kan den sammantagna upplevda tryggheten i området öka. För att främja trygghet ska bebyggelsekropparna placeras så att det fortfarande finns överblickbarhet och valmöjlighet mellan passager.

Parkeringsplatser tenderar att kunna upplevas som otrygga men det kan till stora delar avhjälpas genom att parkeringarna bryts upp med grönska, planeringar och varierande markbeläggning. Det är även viktigt att parkeringen blir väl upplyst. Även stråken genom planområdet bör vara väl upplysta för att uppfattas som trygga platser.

I detaljplanen är förslag som bedömts kunna leda till positiv inverkan för trygghet:

- Förtätning i befintlig bebyggelse
- Ökad mänsklig aktivitet
- Möjliggör för kvällsaktivitet

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

#### Förutsättningar

Buller ingår i det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* som riksdagen fastställde 1998. Generationsmålet år 2020 för det delmål som berör buller lyder: "Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker." Vidare sägs att: "Trafikbullret i tätorter bör minska så att det underskrider gällande riktvärden".

Riktvärden för trafikbuller bör ej överskridas vid nybyggnation:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

#### Förändringar

En bullerutredning har genomförts av Tyréns 2023-06-26 i samband med detaljplanearbetet för att säkerställa att gällande riktvärden följs. Planområdet utsätts för trafikbuller från Anderstorpsleden i syd, Gymnasievägen i väst och Anderstorg i norr. Beräkningar har skett med uppmätt hastighet 63 kilometer i timmen på Anderstorpsleden. Med skyltad hastighet 50 kilometer i timmen på Anderstorpsleden sjunker ekvivalent ljudnivå med 2 dBA vid fasad mot Anderstorpsleden. För illustration av beräknad ekvivalent ljudnivåprognos 2024, se Figur 10.

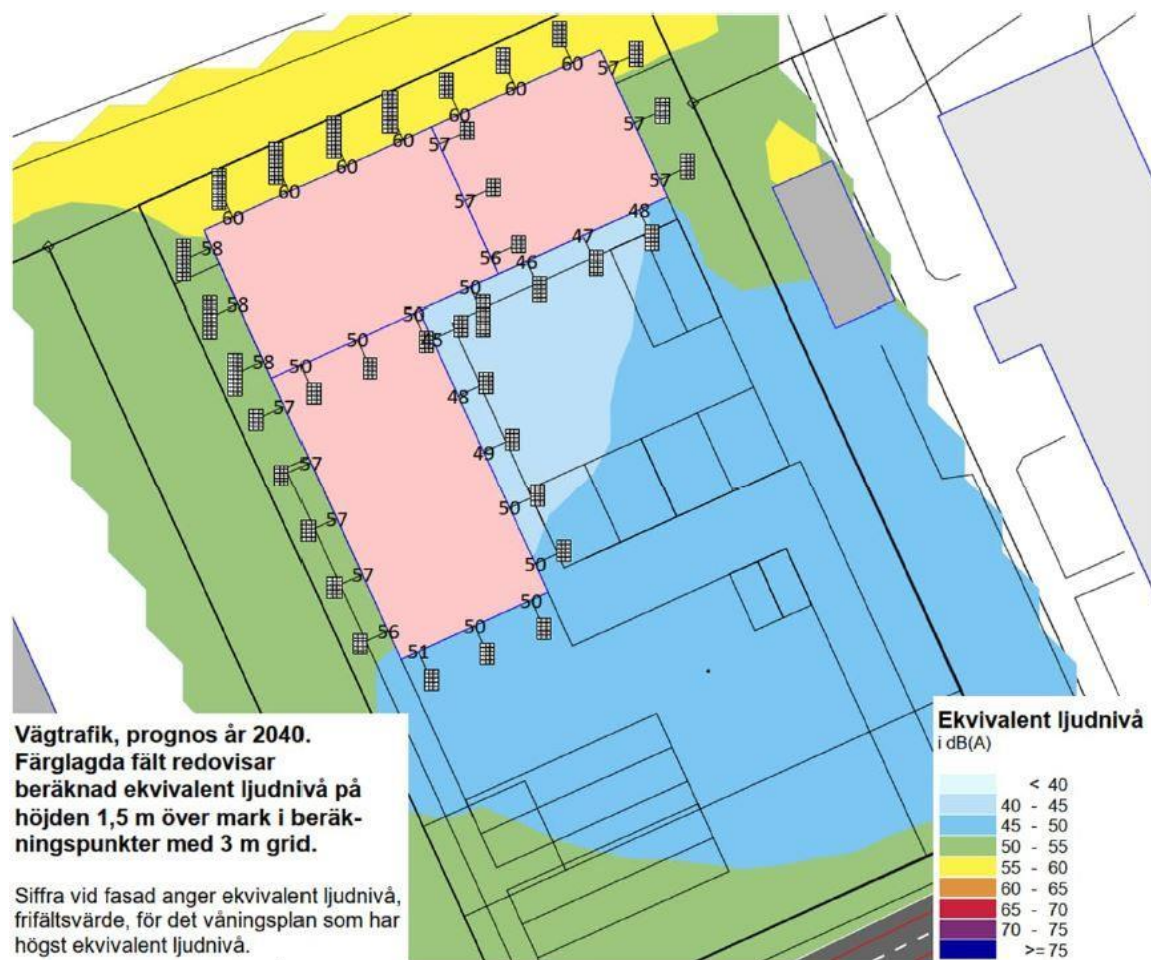
Bullerutredning visar att bullernivåerna från Anderstorpsleden kan överstiga rekommenderade riktvärden för byggnadskropparna placerade i planområdets nordöstra del. Ingen betydande bullerökning sker i genomförandet av detaljplanen.

#### *Ljudnivå från vägtrafik vid fasad*

Beräknad ekvivalent ljudnivå är som högst 60 dBA och beräknad maximal ljudnivå under natt är som högst 69 dBA vid fasad, se Figur. Eftersom ekvivalent ljudnivå är lägre eller lika med 60 dBA vid fasad kan fri planlösning tillämpas.

#### *Ljudnivå från vägtrafik vid uteplats*

Som högst är beräknad ekvivalent ljudnivå 61 dBA och beräknad maximal ljudnivå 68 dBA. För att klara riktvärden för uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, placeras lämpligen privata uteplatser mot innergården i sydost. Även mot innergården kan riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på uteplats överskridas, speciellt för de övre våningsplanen. Det är därför lämpligt att anordna en gemensam uteplats på innergårdens markplan, där beräknade ljudnivåer är under riktvärden. Finns tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller riktvärden kan den privata uteplatsen vara ett alternativ som därmed inte behöver uppfylla riktvärden.



Figur 10: Figur 10. Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark (Tyréns bullerutredning).

## Åtkomst för räddningstjänst

### Förutsättningar

Räddningstjänst angör till Nattkvarteret 4 via Anderstorgsgatan i söder.

### Förändringar

Räddningstjänsten kommer fortsättningsvis angöra Nattkvarteret 4 via Anderstorgsgatan. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska utformas enligt räddningstjänstens riktlinjer, även för byggnader dit gatunätet inte ger direkt åtkomlighet för räddningstjänstens fordon. Detta hanteras i samband med bygglovsansökan. Gällande brandskyddsföreskrifter ska följas.



## Skugga och ljus

### Förutsättningar

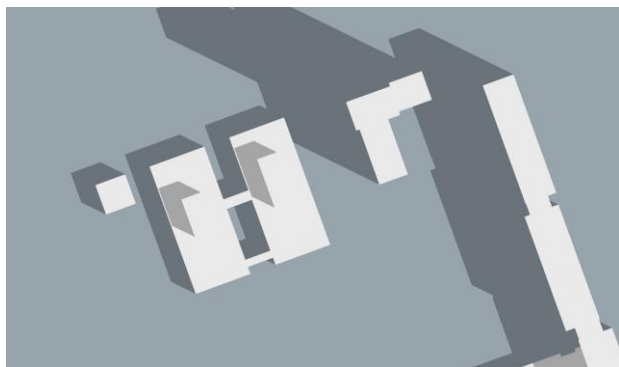
Öster om planområdet på Nattkvarteret 2 finns flerbostadshus uppförda i 5 våningar. Väster om planområdet på Nattkvarteret 1 finns mindre verksamheter uppförd i 1 våning. Eftersom planområdet i dagsläget är obebyggt påverkas inte omkringliggande bebyggelse av skuggning. Gällande detaljplan möjliggör dock bebyggelse upp i två våningar vilket hade skapat en viss skuggbildning från planområdet.

Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på att byggnader ska utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå, utan att skaderisker och olägenheter för människors hälsa uppstår.

### Förändringar

En enklare skuggstudie har genomförts i SketchUp Pro av Skellefteå kommun, se Figur 11–22. Skuggstudien redovisar den föreslagna bebyggelsens skuggning i april, juni och september, vid klockan 08.00, 12.00, 16.00 och 19.00. Skuggstudien utgår från högsta möjliga byggnadshöjd. Planförslagets skuggbildning bedöms inte skapa olägenhet för människors hälsa.

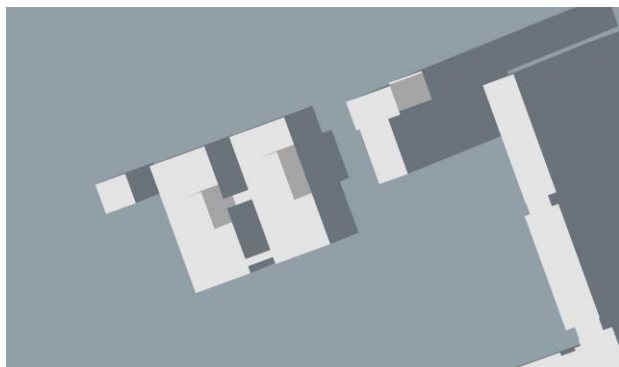
#### April



Figur 11: Figur 11. Skuggning, april klockan 08:00.



Figur 12: Figur 12. Skuggning, april klockan 12:00.



Figur 13: Figur 13. Skuggning, april klockan 16:00.

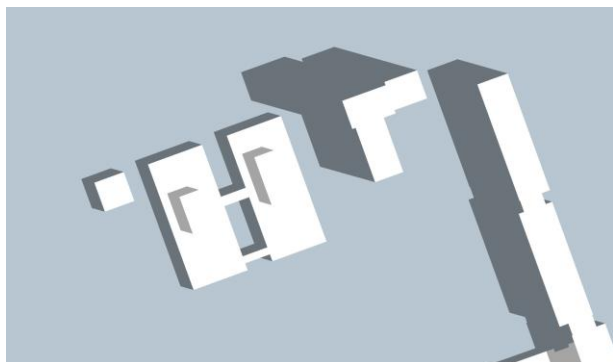


Figur 14: Figur 14. Skuggning, april klockan 19:00.

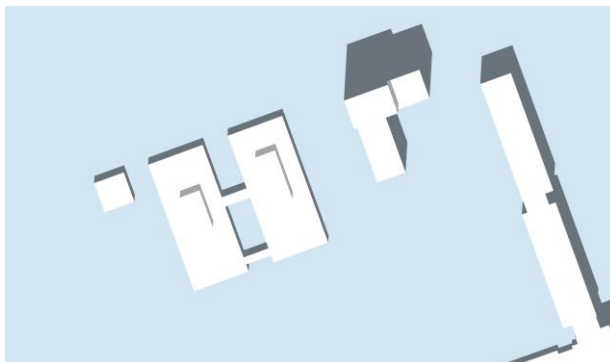
# Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

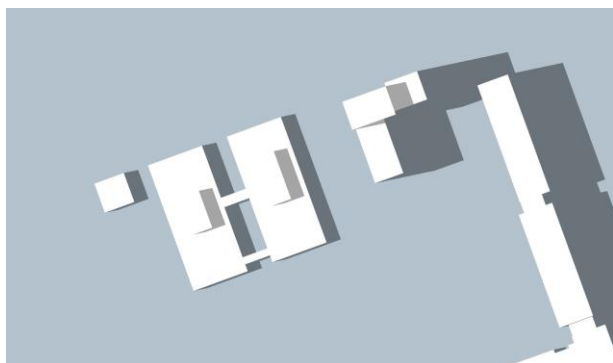
## Juni



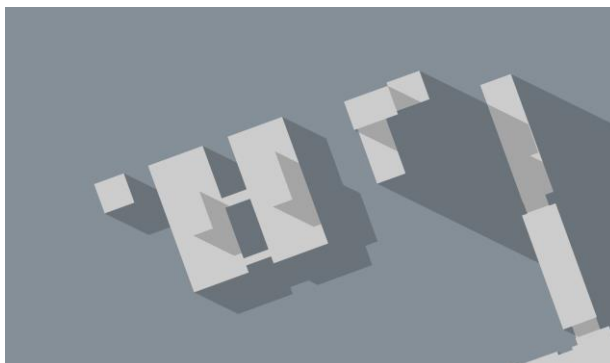
Figur 15: Figur 15. Skuggning, juli klockan 08:00.



Figur 16: Figur 16. Skuggning, juli klockan 12:00.

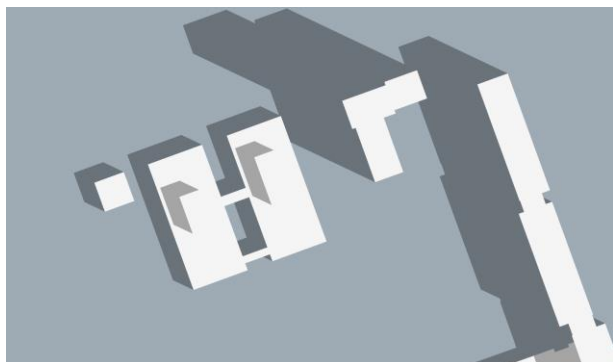


Figur 17: Figur 17. Skuggning, juli klockan 16:00.



Figur 18: Figur 18. Juli, skuggning klockan 19:00.

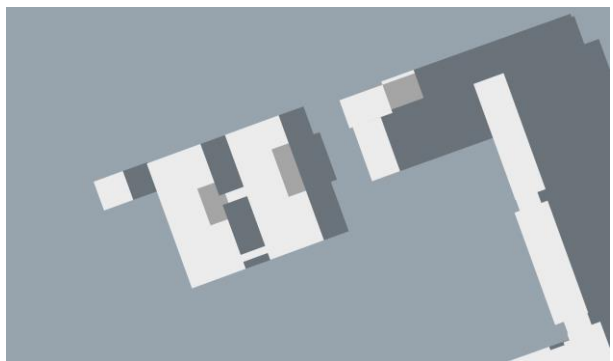
## September



Figur 19: Figur 19. Skuggning, september klockan 08:00.



Figur 20: Figur 20. Skuggning, september klockan 12:00.



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

Figur 21: Figur 21. Skuggning, september klockan 16:00.      Figur 22: Figur 22. Skuggning, september klockan 19:00.

### Förorenad mark

#### Förutsättningar

Det finns inga kända markföroreningar.

#### Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för markföroreningar.

### Radon

#### Förutsättningar

Planområdet bedöms vara ett lågriskområde för radon.

#### Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för radon.

### Risk för skred

#### Förutsättningar

Marken bedöms inte utgöras av risk för skred, ras eller erosion.

#### Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för ras, skred eller erosion.

### Risk för översvämningar

#### Förutsättningar

Länsstyrelsen Västerbotten har tagit fram en skyfallskarteringen med hänsyn till ett 100-årsregn som visar att Nattkvarteret 4 norra del riskerar översvämning vid extrema skyfall. Gång- och cykelvägen norr om planområdet och gatan sydväst riskerar vattennivåer som överstiga en meter.

#### Förändringar

Eftersom området kommer gå från att vara en grönyta till delvis hårdgjord yta innebär det att åtgärder måste vidtas för att säkerställa hantering, och om möjligt även förbättra möjligheten att fördröja vatten vid skyfall.

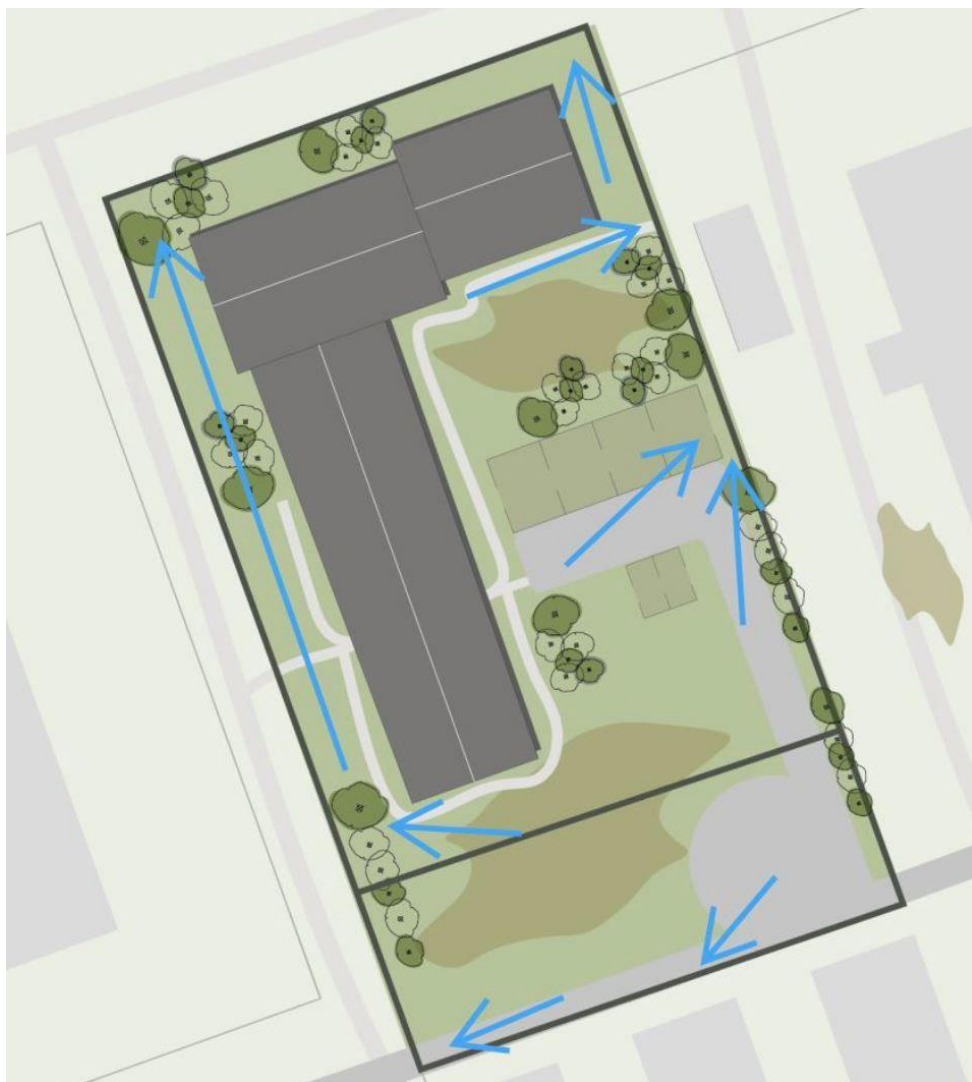
## Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Avrinning av dagvatten norrut mot Anderstorpsleden kan möjliggöras genom en höjdsättning så att ytor närmast byggnaderna har ett frångående ut från byggnaden mot omgivande grönyta eller gångstråk. Asfalterade ytor såsom gångstråk, parkering och liknande inom fastigheten bör om möjligt avleds till vegeterade överdämningsytor för omhändertagande av regn upp till det dimensionerande flödet för 20 års regn. Vid regn över de dimensionerande föreslås att överdämningsytorna bräddar över de hårdgjorda ytorna och att den övergripande avrinningen sker enligt blå pilar i Figur 23.

Höjddelaren i efterläget bör eftersträvas att vara i anslutning till nuläget eller så långt söderut i planområdet som möjligt för att möjliggöra att skyfallsflöden avrinner norrut mot Anderstorpsleden. Den befintliga vägen och vändplanen kommer inte att kunna höjdsättas så att den kan avvattnas norrut eftersom befintliga förutsättningar styr dess markhöjd. För dessa ytor kommer skyfallsflödet att avrinna åt sydväst.

Det är viktigt att skyfallsflöden i så stor utsträckning som möjligt avrinner norrut är det viktigt att i den fortsatta projekteringen i samband med exploateringen av området ta hänsyn till markhöjderna för att skapa säkra skyfallsvägar inom området.



Figur 23: Figuren visar illustrationsplanen och de ljusblå pilarna ska indikera hur vattnet bör rinna vid skyfall (Sweco dagvattenutredning)

## Teknisk försörjning

### Dricks- och spillvatten

#### Förutsättningar

Nattkvarteret 4 ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten och kapaciteten bedöms vara tillräcklig för att den planerade bebyggelsen ska kunna anslutas till detta.

#### Förändringar

Skellefteå kommuns bestämmelser för användning av allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA) gäller. Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt i vatten- och avloppsnätet. Det anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Tryckhöjande åtgärder inom fastighet bekostas av fastighetsägaren. 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

#### Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för att den planerade bebyggelsen ska kunna ansluta sitt dagvatten. På grund av de geotekniska förutsättningarna är avrinningen från planområdet låg. Idag avrinner ungefär 40 % av dagvattnet söderut mot parkeringarna på Anderstorp och de resterande 60 % rinner norrut mot Anderstorpsleden. Dagvattenrecipient är Skellefteälven.

#### Förändringar

Dagvattenutredning genomfördes 2023-10-02 av Sweco. Enligt planförslaget kommer andelen hårdgjord yta att öka. Sammanhängande gröna ytor ska lämnas obebyggda för att skapa förutsättningar för avrinning ovan mark i öppna dagvattensystem. På kvartersmark regleras byggnadsarean för att säkerställa att detta är möjligt. Dagvattensystem ovan mark ska utformas med estetiska och biologiska värden i fokus. Exempel på öppna dagvattensystem är diken, dammar, skålformade gräsytor, kanaler, svackdike. Exploatören ska komma med förslag på lösningar som förbättrar dagvattensituationen.

Dagvattensystemet har begränsad mottagningskapacitet vilket innebär att dagvattnet från planområdet behöver fördröjas. Från planområdet kan dagvattensystemet ta emot 10 liter/sekund. Dagvattenhanteringen bör så långt det är möjligt ske via öppna lösningar genom att dagvattnet avleds på marken. Det behöver finnas gröna ytor som kan fördröja dagvatten och fungera som öppen dagvattenhantering. Det bidrar till infiltration och minskar föroreningsbelastningen från de hårdgjorda ytorna. De hårdgjorda ytorna inom planområdet kan med fördel angöras med svackdike eller översilningsytor eller utkastare från taken. Dagvattnet kan ledas till anpassade kupolbrunnar som leder dagvattnet till dagvattenservisen i planområdets nordvästra del. Dessa lösningar kan kompletteras med dagvattenmagasin under jord. För underjordiska magasin behöver

## Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

grundvattenytans läge bestämmas mer noggrant. Det är möjligt att anlägga täta magasin under grundvattenytans läge men då ökar kraven på grundläggning markant för att förhindra upplyftning.

Föroreningshalterna för planens bebyggelsetyp och utifrån den hårdgörandegrad som beräknats bedöms inte föroreningshalterna i dagvattnet överstiga Skellefteå kommuns riktvärden i förbindelsepunkten. Av den anledningen finns inget direkt reningsbehov för fastigheten utifrån kommunens dagvattenstrategi men för planområdet som helhet föreligger ett reningsbehov i och med att markens markanvändning förändras och dagvattenföroreningarna förväntas öka i efterläget jämfört med nuläget om inga dagvattenrenande åtgärder genomförs vilket betyder att utan dagvattenrenande åtgärder uppfyller inte planområdet icke försämrings principen i vattendirektivet.

Taktytor är relativt rena förutom i början av en regnhändelse då takytan spolats av. Detta då föroreningarna på tak till största delen härrör från atmosfärisk deposition. Av den anledningen är det fördelaktigt ifall det så kallade first flush flödet som spolas av takytan kan omhändertas för rening medan resterande flöde går direkt vidare till fördröjning innan avledning till förbindelsepunkten för dagvatten. I och med att det är relativt trångt mellan byggnad och plangräns är möjligheterna att fördröja dagvattnet ytligt begränsat och det föreslås att takavvattningen från dessa taktytor fördröjs i rörmagasin längs med byggnaden, se Figur 24. First flush flödet kan med fördel avvattnas via utkastare på kringliggande gräsmatta.

De gröna pilarna i Figur 24 visar principiellt hur flöden upp till det dimensionerande regnet med en återkomsttid på 20 år kan hanteras från de hårdgjorda ytorna genom avledning till vegetationsytor. Tas dagvattnet i stället ner på ett ledningsburet system direkt behöver underjordisk fördröjning kompletteras med en reningsanläggning vilket skulle kunna utgöras av filtermagasin, sedimenteringsmagasin eller skelettjord men då försvåras även underhållsåtgärderna.

Dagvattenutrednings slutsatser:

- Planområdet i ett efterläge förväntas inte överskrida Skellefteå kommuns uppsatta riktvärden från dagvattenstrategin för föroreningshalter i förbindelsepunkten för dagvatten, därav föreligger inget direkt reningsbehov för fastigheten
- Föroreningsbelastningen från planområdet kommer däremot att öka i efterläget jämfört med nuläget då markanvändningen och andelen hårdgjorda ytor ökar vilket medför ett reningsbehov utifrån vattendirektivets icke försämrings princip. För att planen ska kunna antas behöver dagvattenrenande åtgärder ske. Hårdgjorda ytor såsom asfalterade ytor behöver ledas till grönytor för ökad rening alternativt annan likartad grundrening för att efterleva vattendirektivet
- Fördröjning kommer att behövas inom planområdet för att uppfylla kravet på maximalt utflöde om 10 liter/sekund i förbindelsepunkten för dagvatten från fastigheten
- Eftersom gång- och cykelbanan väster om Nattkvarteret 4 inte är en del av detaljplanen kan takavvattning behöva tas ner på ledning och då kan ledningen behöva utformas som ett rörmagasin. First flush med utkastare bör eftersträvas för reningens skull
- Om underjordisk fördröjning övervägs är det viktigt att säkerställa grundvattenytans läge
- I dagvattenutredningen har det inte framkommit något som tyder på att de hårdgjorda ytornas placering spelar betydande roll för möjligheterna att skapa de dagvattenrenande åtgärderna och den fördröjning som behövs





Figur 24: Figur 24. En föreslagen illustrationsplan där de gröna pilarna visar hur dagvattnet från hårdgjorda ytor kan omhändertas i öppna reningsanläggningar. De svarta pilarna hänvisar hur dagvattnet från takavvattning kan ledas via ledning direkt till dagvattenservisen. Vilket är den röda ringen som markerar ungefärligt läge.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### Sprinkler

#### Förutsättningar

Det finns ingen sprinkler i planområdet.

#### Förändringar

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

### Brandpost

#### Förutsättningar

Det finns brandposter i närheten av planområdet. Brandvattenbehovet bedöms klaras med de befintliga brandposterna och vattnet som finns i bandfordonen.

#### Förändringar

Ingen förändring av brandposter bedöms vara nödvändig i och med genomförandet av detaljplanen.

### Avfall

#### Förutsättningar

Eftersom Nattkvarteret 4 inte är bebyggt i dagsläget behövs ingen renhållning. Eftersom Nattkvarteret 4 är en avlång fastighet som enbart ansluter till gata i söder behöver någon form av lösning ordnas ifall bostäder placeras i fastighetens norra del så att det inte blir mer än 50 meter mellan entré och renhållningsfordon.

#### Förändringar

En gemensamhetsanläggning upprättas mellan Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2 som inkluderar väg på Nattkvarteret 2 och vändplan på Nattkvarteret 4 så att fordon når till fastigheten. Avståndet är mindre än 50 meter mellan byggnadskropp och vändplan.

Avfallet ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen 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. Förslagsvis sker angöring för sophämtning på den interna gatan där även sorteringskärl kan placeras under mark. 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 Avfall. Utgångspunkten är att fokusera på minskad mängd avfall samt återbruk och delning av resurser.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### Snöupplag

#### Förutsättningar

Det bedöms finnas goda förutsättningar att hantera snöupplag.

#### Förändringar

Snöupplag ska ordnas på den egna fastigheten, förslagsvis på grönytor. Vid stora mängder kan snön behöva transporteras bort från området. Öppna dagvattenlösningar är även fördelaktiga för hantering av snöupplag vintertid. Smältvattnet från dessa kan då omhändertas i det dagvattenrenande systemet.

### Fiber, el, fjärrvärme

#### Förutsättningar

Skellefteå Kraft AB har befintliga nät för fiber, el och fjärrvärme i närheten av planområdet. Nattkvarteret 4 kan beredas möjlighet att ansluta till detta.

#### Förändringar

Underjordiska ledningar hänvisas att placeras i gatumark.

## Detaljplanens genomförande

### Avtal

#### Markanvisningsavtal

Skellefteå kommunen avser att markanvisa Nattkvarteret 4. Vid markanvisningsförfarandet ska Skellefteå kommun föra dialog om utformning och disposition av byggnader, parkering och friytor och minimal klimatbelastning

#### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Planverksamheten, Skellefteå kommun och Mark- och exploatering, Skellefteå kommun.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning (GA) ska inrättas mellan Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2. Nattkvarteret 4 ska ansöka om och bekosta bildandet av gemensamhetsanläggningen. Ansökan om bildandet av gemensamhetsanläggningen sker av Nattkvarteret 4 till den kommunala lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun.

### **Ledningsrätter och servitut**

I plankartan har u-område avsatts för underjordisk ledning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Mark- och exploatering, Skellefteå kommun, bekostar planarbetet, grundkarta, fastighetsförteckning och alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet. I planarbetet har en bullerutredning, dagvattenutredning och geoteknisk undersökning genomförts.

### **Anläggande och drift av vatten och avlopp**

Anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp finansieras genom en anslutningsavgift i enlighet med Skellefteå kommuns taxa.

### **Gatukostnader**

Skellefteå kommun ansvarar för drift och underhåll av gata.

# Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

## Kvartersmark

### Användning av mark och vatten

#### B – Bostäder

Marken avsedd för bostäder regleras med bestämmelsen **B**. Syftet är att fortsatt möjliggöra för bostäder med möjlighet till utveckling av framför allt byggrätt, placering och höjd.

#### C – Centrum

Marken avsedd för centrumverksamhet regleras med bestämmelsen **C**. Centrum möjliggörs i bottenvåning. Syftet är att möjliggöra flexibel markanvändning med levande bottenvåning samt uttryck av stadskaraktär vilket stärker kopplingen mot Anderstorg och Skellefteå stad. Här lämpar sig primärt mindre service som inte har en störande omgivningspåverkan.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### *Begränsningar av markens utnyttjande*

#### Prickmark

Marken får inte förses med byggnad av följande skäl:

- Flerbostadshus ska placeras minst 10 meter från gata. Detta regleras för att säkerställa god sikt och underhåll, tekniska ledningar, samt att det ska vara möjligt att sköta byggnaden på den egna fastigheten. Exempelvis, skotta snö från tak, måla om, rensa hängrännor
- Flerbostadshus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. Detta regleras för att säkerställa god sikt och underhåll, tekniska ledningar, samt att det ska vara möjligt att sköta bostaden på den egna fastigheten. Exempelvis, skotta snö från taket, måla om, rensa hängrännor

#### Korsmark

Marken får endast förses med bostadskomplement. Syftet är att tillåta bostadskomplement som carport, växthus, soprum eller cykelförråd.



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### **Höjd på byggnadsverk**

#### **h1 – Högsta nockhöjd är 18 meter**

Högsta nockhöjd är 18 meter. Detta regleras med bestämmelsen **h1**. Nockhöjden regleras för att bostädernas höjd och volym ska passa in i den byggda miljön, för att skapa ett vackert gaturum, bevara en viss utsikt och för att ta tillvara dagsljus och säkra ljusinsläpp på gårdar, in i byggnader eller ner på gatan.

#### **h2 – Högsta nockhöjd är 27 meter**

Högsta nockhöjd är 27 meter. Detta regleras med bestämmelsen **h2**. Nockhöjden regleras för att bostädernas höjd och volym ska passa in i den byggda miljön, för att skapa ett vackert gaturum, bevara en viss utsikt och för att ta tillvara dagsljus och säkra ljusinsläpp på gårdar, in i byggnader eller ner på gatan.

#### **h3 – Högsta nockhöjd är 33 meter**

Högsta nockhöjd är 33 meter. Detta regleras med bestämmelsen **h3**. Nockhöjden regleras för att bostädernas höjd och volym ska passa in i den byggda miljön, för att skapa ett vackert gaturum, bevara en viss utsikt och för att ta tillvara dagsljus och säkra ljusinsläpp på gårdar, in i byggnader eller ner på gatan.

#### **h4 – Högsta nockhöjd är 3,5 meter**

Högsta nockhöjd på bostadskomplement är 3,5 meter. Detta regleras med bestämmelsen **h4**. Syftet är att begränsa byggnadshöjden med hänsyn till omgivande bebyggelse och skapa ett tilltalande helhetsintryck.

### **Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter**

#### **v1 - 40 % av lägenheterna ska vara genomgående**

Minst 40 % av lägenheterna ska vara genomgående. Lägenheter anslutna till loftgång räknas inte som genomgående om fler än två bostadsentréer passerar till bostaden. Detta regleras med bestämmelsen **v1**. Syftet är att skapa en hållbar boendemiljö, säkerställa dagsljus till bostäderna, motverka att det bara byggs små bostäder samt minska insynen till bostäderna.

### **Markreservat för allmännyttigt ändamål**

#### **u1 – Underjordiska ledningar**

Marken avsedd för reservat för underjordiska ledningar regleras med bestämmelsen **u1**. Syftet är att säkra tillgång för allmännyttigt ändamål.

### **Markreservat för gemensamhetsanläggningar**

#### **g1 - Gemensamhetsanläggning**

Mark avsedd för gemensamhetsanläggning regleras med bestämmelsen **g1**. Syftet är att säkerställa infart och vändplan till Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### Utformning

#### f1 – Marken är avsedd för flerbostadshus

Marken som är avsedd för flerbostadshus regleras med bestämmelsen **f1**. Syftet är att skapa förutsättningar för en social bostadsform med yteffektiva bostäder som passar väl in i områdets befintliga bebyggelse.

#### f2 – Färgsättning

Fasadens svärta ska ligga på minst 10 och högst 60 enligt NCS för att motverka de allra ljusaste och mörkaste kulörerna. Kulörtheten ska ligga på minst 10 och högst 80 för att ge en sammanhållen färgton. Färgfamiljen ska ligga inom spannet G10Y-Y80R vilket ger stor frihet att välja bland olika kulörer. Allt enligt NCS systemet. Detta regleras med bestämmelsen **f2**. Syftet är att uppnå estetiskt tilltalande gestaltning och harmoniera med bebyggelsen på Anderstorg.

#### f3 - Enhetlig färgsättning

Varje huskropp inom ett egenskapsområde ska ha en egen färg och får inte vara i samma färg som en huskropp i ett annat egenskapsområde inom fastigheten. Detta regleras med bestämmelsen **f3**. Syftet är att uppnå estetiskt tilltalande gestaltning, skapa variation, orienterbarhet och hemhörighet till sin byggnad.

#### f4 – Byggnad får vara högst 13 meter djup

Byggnad får vara högst 13 meter djup regleras med bestämmelsen **f4**. Syftet är att uppmuntra genomgående lägenheter och att byggnadskropparna ska skapa luftig rumslighet.

#### f5 – Minst en genomgående entré ska finnas

Minst en genomgående entré ska finnas regleras med bestämmelsen **f5**. Syftet är att skapa en trygg gatumiljö mot gång- och cykelbana samt att gården ska användas mer eftersom den blir mer tillgänglig.

#### f6 - Balkong får kraga ut 1,5 meter över prickmark

Balkong får kraga ut 1,5 meter över prickmark regleras med bestämmelse **f6**. Syftet är att möjliggöra utkragade balkonger på mark som annars bedöms som icke lämplig för huvudbyggnation, samt att säkerställa dagsljus till bostäderna.

#### f7 - Färdigt golv i bostad ska vara minst 80 cm över gata

Färdigt golv i bostad ska vara minst 80cm över gata. Detta regleras med bestämmelsen **f7**. Syftet är att minska insynen från gång- och cykelbanorna och skapa god boendemiljö.

### Utförande

#### b1 - Källare får inte finnas

Mark som inte får försees med källare regleras med bestämmelsen **b1**. Syftet är att säkerställa att bebyggelsen inte får problematik med översvämning. Det anses inte lämpligt med källare på grund av att grundvattennivån ligger nära markytan och källare kan komma att hamna under grundvattenytan.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2021:5526

### Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

#### ***Fastighetsstorlek***

Minsta fastighetsstorlek är 3200 kvadratmeter. Syftet är att säkerställa att säkerställa god bebyggd miljö.

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

##### **Minst 30 % av planområdet ska vara vegetation**

Minst 30 % av planområdet ska vara vegetation. Syftet är att säkerställa att gårdarna får tillräckligt med vegetation för att främja social hållbarhet och god bebyggd miljö.

#### ***Utnyttjandegrad***

##### **Största bruttoarea är 7060 kvadratmeter**

Största bruttoarea inom planområdet är 7060 kvadratmeter. Syftet är att säkerställa friyta och en god bebyggd miljö.

## Konsekvenser av planförslaget

I och med att detaljplanen för Nattkvarteret 4 vinner laga kraft kommer fler människor ha möjlighet att bosätta sig i Anderstorg. De planerade bostäderna placeras längs välutbyggda och finmaskiga gång- och cykelnät som skapar förutsättningar för hållbara vardagsresor på människors villkor. De boende kommer ha gångavstånd till kommersiell och offentlig service och närhet till busshållplatser.

Möjligheten att transportera sig på olika sätt i vardagen skapar förutsättningar för människor med olika rörelsemönster, könsidentitet, fysiska och psykiska förutsättningar, och socioekonomiska förhållanden att bosätta sig i området. Det kan bidra till att skapa mångfald och en mer jämställd boendemiljö som uppmuntrar till spontana möten mellan människor.

Bostäder och möjlighet till funktionsblandning innebär att fler människor kommer att röra sig i området vilket kan bidra till ökad känsla av trygghet. Slutna hörn bidrar till att skapa en rumslighet på gården. Bostäder i det här läget skapar en starkare anslutning till omkringliggande stadsdelar som Sörböle och Älvsbacka.

Byggnadernas volym kommer förändra stadsbilden och ge området en tydligare stadskaraktär som knyter an till Skellefteå stad. Det är en naturlig plats att gå upp i höjd eftersom det skapar en tydligare entré till staden söderifrån och en övergång i byggnadshöjder innan stadskärnan. Det kan upplevas som en stor förändring av området eftersom övrig bebyggelse i stadsdelen Anderstorp är relativt låg, förutom på vissa ställen där byggnadshöjden uppgår mot 5 våningar. Bebyggelsen kopplar på ett tydligt sätt samman till övrig planerad bebyggelse i Anderstorg, som uppförs i en varierad byggnadshöjd mellan 4–10 våningar, vilket skapar harmoni i området.

Sammanfattningsvis bedöms genomförande av detaljplanen stärka målbilden om att utforma en tät stad längs älven och skapa bostadsförsörjning för att uppnå målet om 90 000 invånare i Skellefteå till 2030.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Therese Kreisel  
Verksamhetschef plan

Angelika Källström  
Planarkitekt

Frida Feil  
Planarkitekt

Stella Karagianni  
Arkitekt