

# Detaljplan för Nallebjörnen 1 m.fl.

inom stadsdelen Anderstorp, Skellefteå kommun,  
Västerbottens län

# Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

Detaljplan för Nallebjörnen 1 m.fl. inom stadsdelen Anderstorp, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, 2023-11-20.

---

## Innehåll

Planhandlingar.....	2
Utredningar .....	2
Detaljplanens syfte.....	2
Plandata.....	3
Tidigare ställningstaganden.....	5
Miljökonsekvenser .....	8
Illustration .....	9
Planeringsförutsättningar .....	10
Detaljplanens genomförande.....	26
Planbestämmelser .....	28
Konsekvenser av planförslaget .....	31

## Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av planens miljöpåverkan

## Utredningar

Följande utredningar har genomförts:

- Dagvattenutredning, *Tyréns*, 2023-10-20
- Geoteknisk utredning, *Tyréns*, 2023-01-23

## Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för en 10 avdelningsförskola som har tillräckligt stor friyta för att uppmuntra barnen till lek och rörelse. Planens syfte är också att möjliggöra bostäder som främjar estetisk tilltalande gestaltning och orienterbarhet.

# Plandata

## Läge och areal

Planområdet är belägen i stadsdelen Anderstorp, cirka 1,5 kilometer sydöst om centrala Skellefteå, se Figur 1. Planområdet utgörs av fastigheten Nallebjörnen 1, Nallebjörnen 2 och del av Sörböle 16:8. Planområdet är cirka 5,6 hektar.



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

## Markägarförhållanden

Skellefteå kommun äger all mark inom planområdet.

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med ett utökat förfarande. Ett utökat förfarande har valts eftersom planförslaget inte helt följer den fördjupade översiktsplanen och delar av planområdet anses vara av ett betydande allmänt intresse eftersom parkområdet används av många människor.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är satt efter bedömningen att planen förväntas kunna genomföras inom 10 år. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas under denna tid. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

## Huvudmannaskap

Skellefteå kommun är huvudman för allmän platsmark samt ansvarar för att anlägga förskolan. Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av den allmänna platsmarken inom planområdet, vilket i den här planen innefattar markområde för gata, gång- och cykelväg och park.

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.

## Tidplan

Samråd: 2023-11-20

Granskning:

Antagande:

# Tidigare ställningstaganden

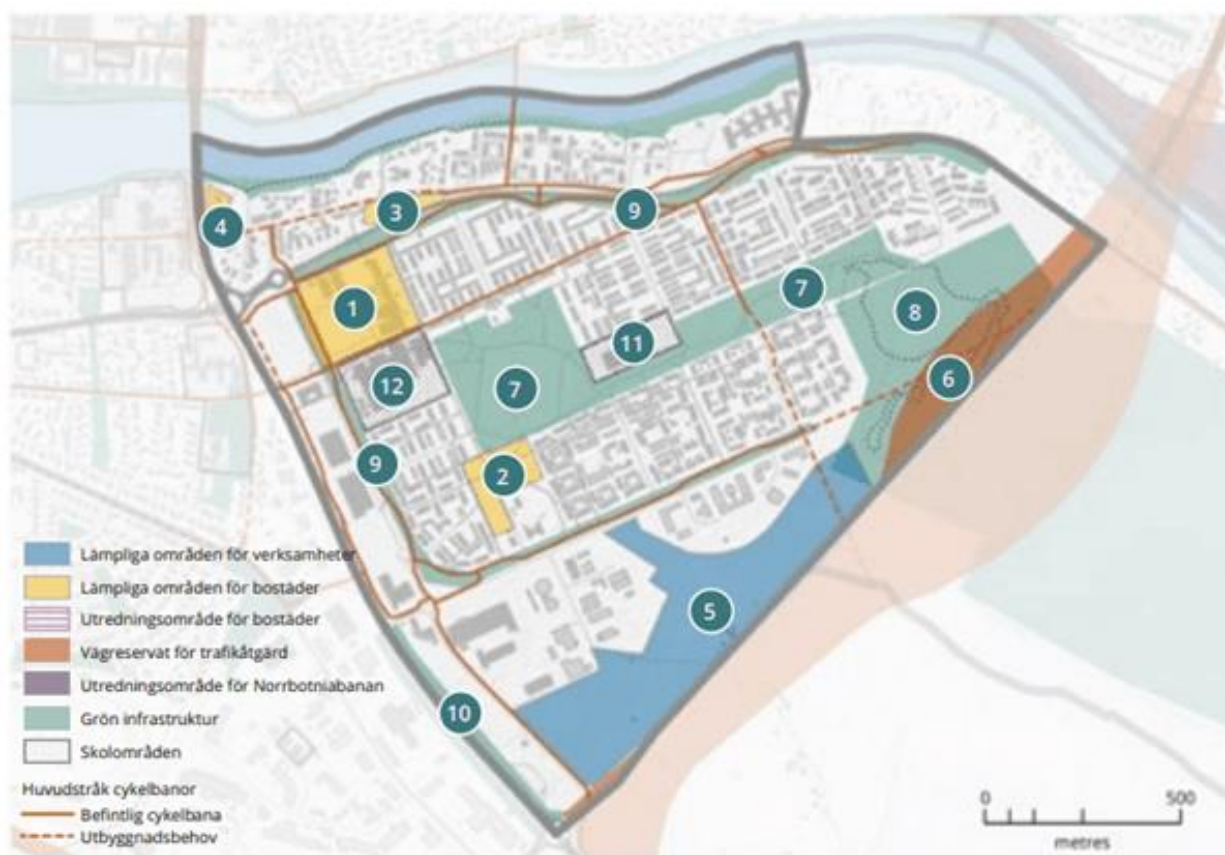
## Kommunala

### Kommunala beslut

Samhällsbyggnad fick 17 november 2022 i uppdrag av bygg- och miljönämnden att upprätta förslag till detaljplan för aktuellt område.

### Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteleden 2030 som vunnit laga kraft 28 februari 2020 föreslår att fastigheten Nallebjörnen 1 ska fortsätta användas till förskoleändamål och pekar ut parkområdet norr om förskolan som lämplig för bostäder, se Figur 2. Planförslaget är därav inte helt förenligt med den fördjupade översiktsplanen eftersom förskolan placeras i området som pekas ut som lämpligt för bostäder och bostäder placeras där förskolan är idag.



Figur 2: Fördjupad översiktsplan för Skellefteleden 2030, Anderstorp. Aktuellt planområde är vid punkt 2.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-19

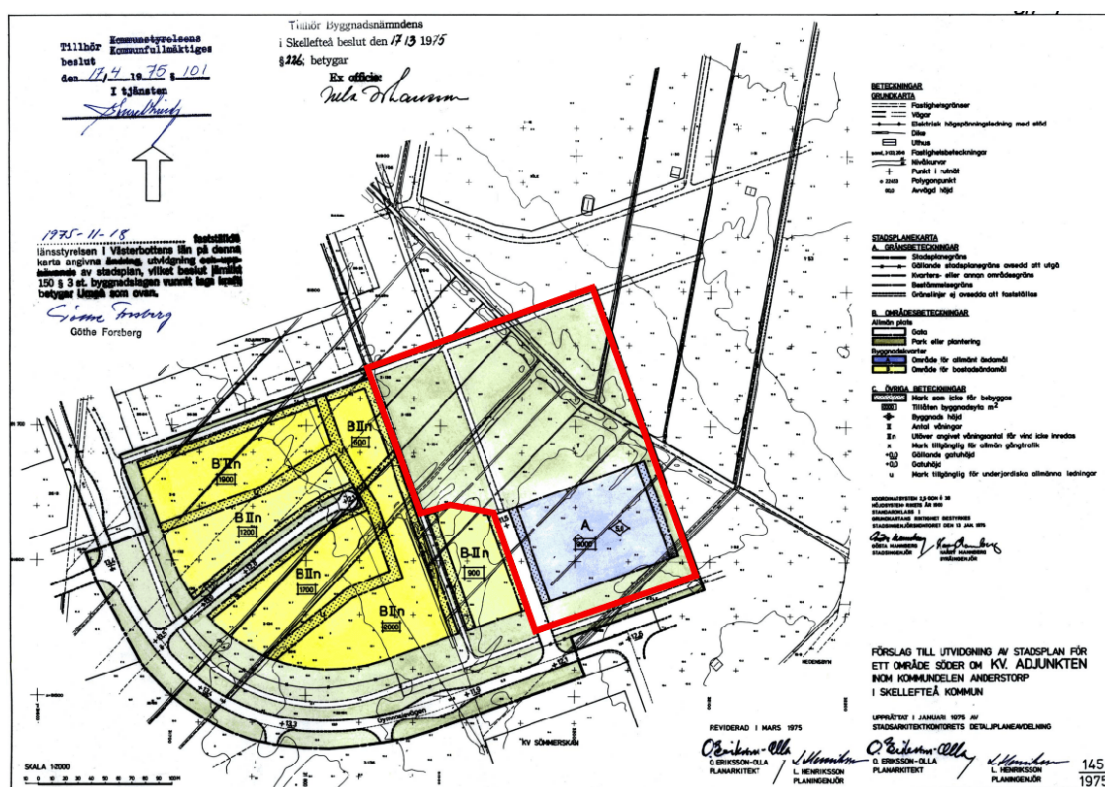
## Detaljplan

Det finns tre gällande detaljplaner inom planområdet:

Detaljplan för Nallebjörnen 1 och parkområdet norr om förskolan är "Förslag till utvidgning av stadsplan för ett område söder om KV Adjunkten", antagen 1975. Detaljplanen reglerar markanvändningen på Nallebjörnen 1 till allmänt ändamål reserverad för barnstuga och området norr om förskolan till park eller plantering, se Figur 3.

Detaljplan för parkområdet väster om Anderstorps idrottsplatsområde är "Förslag till ändring av stadsplan för KV Gymnasieskolan, lektorn m.m.", antagen 1975. Detaljplanen reglerar markanvändningen till park eller plantering, se Figur 4.

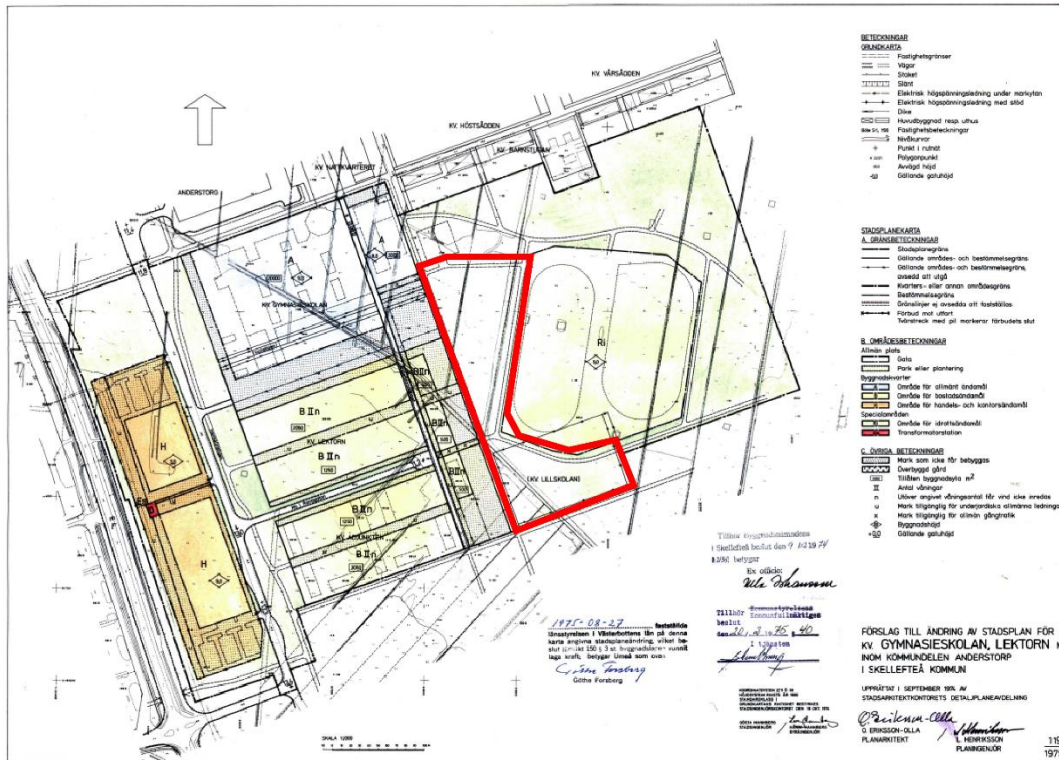
Detaljplan för gruppboendet är "Detaljplan för del av fastigheten Sörböle 16:8", antagen 2005. Detaljplanen reglerar markanvändningen till gruppboende och teknisk anläggning för telekommunikation, se Figur 5.



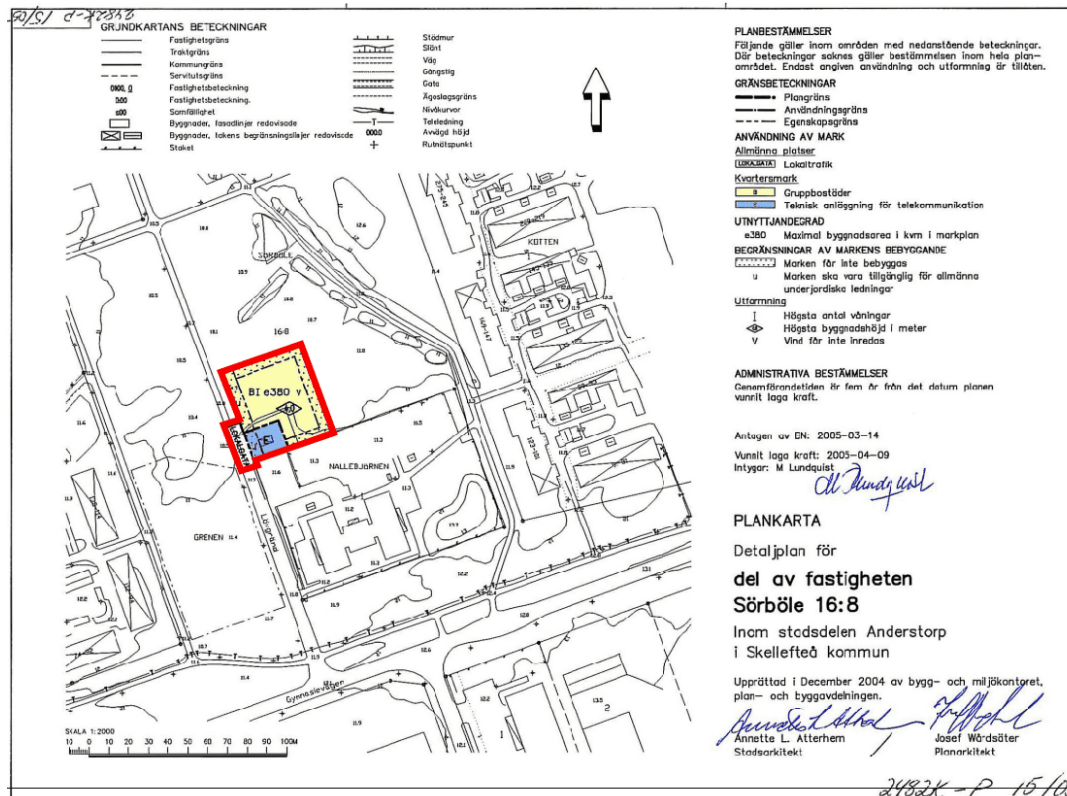
Figur 3: Gällande detaljplan för Nallebjörnen 1 och parkområdet norr om förskolan. Den del av planområdet som ersätts av ny detaljplan visas med röd markering.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-19



Figur 4: Gällande detaljplan för parkområdet väster om Anderstors idrottsplatsområde. Den del av planområdet som ersätts av ny detaljplan visas med röd markering.



Figur 5: Gällande detaljplan för gruppboendet. Hela planområdet ersätts av ny detaljplan.



# Miljökonsekvenser

## Undersökning av planens miljöpåverkan

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

### Ställningstagande

Enligt genomgången visar inte någon av faktorerna i undersökningen risk för betydande miljöpåverkan. Varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer bedöms planen medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

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

1. Nyckelbiotop/Biotopskydd
2. Översvämning
3. Sulfidjord
4. Grönska/växtlighet
5. Friluftsliv/rekreatjonsområde

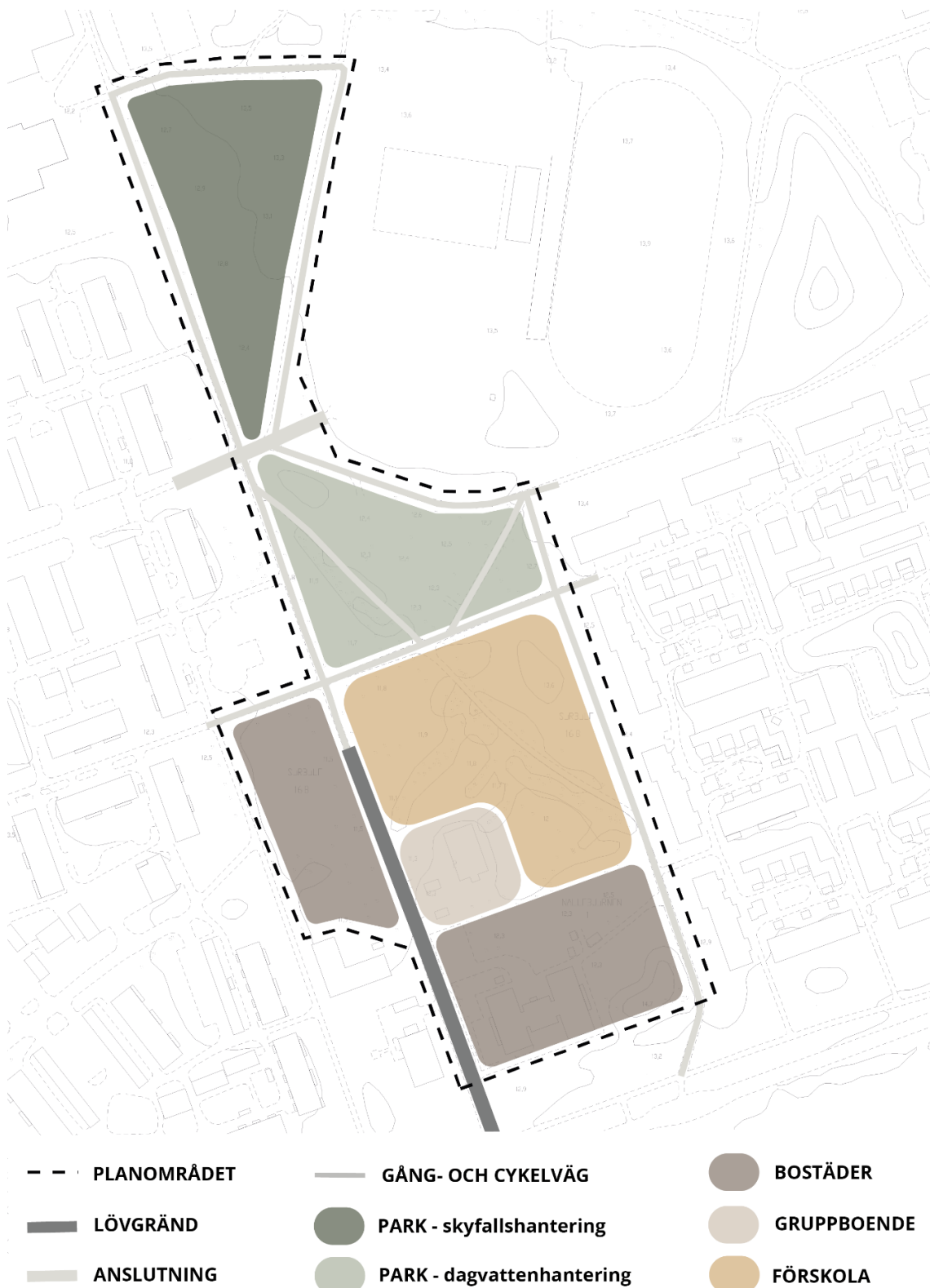
Det bedöms **inte** finnas risk för markföroreningar, radon, eller ras, skred och erosion inom planområdet. Därav behandlas inte detta i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har den 2023-02-27 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 risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2023-03-01 till 2023-03-15.

# Illustration



Figur 6: Föreslagen markanvändning inom planområdet.

# Planeringsförutsättningar

## Natur

### Mark och vegetation

#### Förutsättningar

Planområdet utgörs av gammal jordbruks- och odlingsmark. Lutning inom och i anslutning till planområdet är mycket flack. Marken på förskolan och gruppboendet består av klippt gräsmatta med enstaka buskar och träd, asfalterade ytor och gemensam parkering. Naturmiljön på dessa platser bidrar med en del ekologiska och sociala värden men bedöms inte vara av särskilt bevarandevärde.

Parkområdet består till stor del av naturmark av parkkaraktär, med stora gräsytor och ordnad växtlighet. Parkområdet tillhör Anderstorps stora grönområde och utgör ett sammanhängande grönstråk som gynnar biologisk mångfald och skapar naturliga flyktvägar för fåglar och insekter. Här växer björkar, små skogsdungar och pilträd, se Figur 7. Enstaka träd och dungar bedöms ha högre naturvärden och ska bevaras om möjligt. Växtligheten längs den diagonala gång- och cykelvägen är ett exempel på en viktig flyktväg. I den västra delen av parkområdet består marken av vildvuxet gräs, se Figur 8.



Figur 7: Pilträdet, oktober 2022.



Figur 8: Västra delen av parkområdet, oktober 2022.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-19

### Förändringar

Området där förskolan står idag, samt den västra delen av parkområdet föreslås bebyggas med bostäder. Marken här kommer utgöras av ordnad grönyta som har som avsikt att användas som gemensamma och enskilda trädgårdar av de boende. Exploateringen innebär hårdgörande av stora ytor, både takytor och markytor. Ingen förändring föreslås av gruppboendets markanvändning.

Parkområdet norr om förskolan och gruppboendet föreslås bli det nya förskoleområdet. Här kommer det finnas ordnad gräsmatta med buskar och träd, lekplats, samt hårdgjorda ytor. Befintliga träd och växter ska bevaras i största möjliga mån eftersom det är värdefullt för spridning av biologisk mångfald. En spridningsväg i nordsydlig riktning bör finnas kvar. Genom att placera förskolan längre in i parkområdet bedöms mer växtlighet kunna bevaras och skapar en mjukare övergång mot Anderstorps parkområde.

I planområdets nordligaste del ska området fortsätta vara av parkkaraktär. Parkytan föreslås användas för att hantera dagvatten och vatten vid skyfall vilket innebär att marknivåerna kommer behöva sänkas och träd och buskar kan komma behöva tas bort.

## Biotopskyddade miljöer

### Förutsättningar

Längs östra sidan av gång- och cykelvägen som löper genom planområdets västra del i nordsydlig riktning finns en planterad björkallé, se Figur 9 och 10. Om intrång planeras på allén behöver dispens ansökas om från länsstyrelsen. Åtgärder som återplantering kan komma att krävas och rekommenderas att vidtas.



Figur 9: Biotopskyddad björkallé, oktober 2022.



Figur 10: Biotopskyddad björkallé, mars 2023.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### Förändringar

Björkallén kommer delvis vara placerad i gata, gång- och cykelväg och park. Björkarna som är placerad i gatumark kan behöva fällas för att anordna gata, angoring till förskolan samt rymma dagvatten och snöhantering. Den som önskar att fälla björkar ansvarar för att söka dispens från länsstyrelsen.

## Geotekniska förhållanden

### Förutsättningar

I samband med detaljplanens framtagande har en geoteknisk utredning genomförts. Marken består av mulljord eller fyllning som följs av silt ovan sulfidsilt på morän. Det är täta jordar med dålig infiltration. Marken är sättningbenägen vid lastökning och problem med sättningar kan uppstå vid ytlig grundläggning. Sättningarnas storlek och eventuella åtgärder bör utredas närmare för varje enskild byggnad och utifrån aktuellt grundläggnings sätt. Här nedan redovisas översiktliga grundläggningsrekommendationer.

### Grundläggning

Grundläggning av byggnader kan utföras ytligt med platta på mark eller med spetsburna pålar. Vid ytlig grundläggning kan förstärkningsåtgärder behöva utföras. Dessa förstärkningsåtgärder kan vara kompensationsgrundläggning med lättfyllnadsmaterial såsom skumglas eller liknande, alternativt förbelastning av ytan med överlast eller en kombination av dessa båda förstärkningsåtgärder.

Grundläggning ska ske frostfritt och utföras i torrhet. All fyllning och organiskt material måste schaktats bort innan grundläggning kan utföras. All grundläggning under grundvattennivån rekommenderas att utföras med vattentät betong. Detta för att skydda konstruktionen från vatten samt för att undvika påverkan på grundvattennivån i omgivningen. För att inte påverka grundvattennivån inom området skall dräneringsnivån anpassas och läggas ovan rådande grundvattennivåer.

### Schaktarbeten

Förekommande siltjordar blir mycket flytbenägna i vattenmättat tillstånd vilket ska beaktas vid schaktning under grundvattenytan samt under nederbördsrika perioder och vid snösmältning. Vid schakt under grundvattenytan finns även risk för bottenuppträckning i öppna schakter. Det kan då bli aktuellt med spont vid djupare schakter. Schaktslänter kan hållas med en maximal släntlutning på 1:1,5, dock ska schaktansvarig alltid ta ställning till schaktslänTERS stabilitet på plats och anpassa efter rådande förhållanden. I övrigt utförs schaktarbete enligt anvisningar i arbetsmiljöverkets skrift *Schakta säkert*. Uppschaktad sulfidjord måste omhändertas på rätt sätt, tex läggas under grundvattenytan eller påföras ett täcksikt med tillräcklig tjocklek för att undvika kontakt med luftens syre så att oxidation förhindras.

### Fyllningsarbeten

All fyllning under byggnad och urgrävda områden ska minst tillhöra materialtyp 2-3B enligt AMA Anläggning 20 tabell CE/1 och materialet packas enligt tabell CE/4. Fyllning under platta, plintar och andra bärande delar på konstruktionen ska minst tillhöra materialtyp 2. Om fyllning kommer att utföras med materialtyp 3B måste hänsyn tas till att materialen är mycket väderberoende och

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

dränerande lager kan behöva användas. Vid vinterarbete får grundläggning ej ske på tjälad jord och all fyllning under byggnaden skall utföras med krossmaterial med minsta stenstorlek om 20 millimeter.

### **Anläggning av hårdgjorda ytor**

Förekommande jordar inom området är mycket tjällyftande vilket medför att tjällyftningar kan komma att uppstå på snöfria ytor. Lyftningskänsliga ytor som till exempel infarter och mot byggnader bör därför skyddas mot tjälnedträngning med hjälp av frostskyddsisolering tex Styrofoam. Hårdgjorda ytor anläggs i övrigt enligt AMA Anläggning 20 enligt tillåten tjällyftning och för ett terrassmaterial av materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4.

### **VA-ledningar**

Förstärkt ledningsbädd rekommenderas då sättningar kan uppstå.

### **Grundvattensänkning och omgivningspåverkan**

Grundvattennivån ligger cirka 1,1 meter till 1,7 meter under befintlig markyta. Sänkning av grundvattenytan kan leda till sättningar på omgivande fastigheter. Tillfällig avsänkning av grundvattennivån får endast utföras om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom erforderlig pumpning. I annat fall krävs tillstånd enligt miljöbalken. För att minimera omgivningspåverkan skall eventuell grundvattensänkning inte fortgå efter byggtiden.

### **Kompletterande undersökningar**

När byggnaders läge och utformning är bestämt skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att kunna bestämma och dimensionera lämpliga förstärkningsåtgärder. Vid pålning bör kompletterande hejarsonderingar utföras för att bestämma förmodat djup för pålstopp. Uppföljning av grundvattennivåernas variation inom området bör utföras innan detaljprojektering. *Till granskning kommer en kompletterande geoteknisk utredning som inkluderar hela aktuellt planområde.*

## Vattenområden

### Skellefteälven

#### Förutsättningar

Skellefteälven är dagvattenrecipient för planområdet och 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 som ska uppnås är god ekologisk potential år 2039 och god kemisk status år 2027 (VISS, 2023-10-18).

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### Förändringar

Ingen negativ påverkan bedöms ske på dagvattenrecipienten, se mer under rubriken "Dagvatten".

## Bebyggelseområden

### Bostäder

#### Förutsättningar

Det finns inga befintliga bostäder inom planområdet. Öster och väster om planområdet finns bostäder i form av flerbostadshus, radhus och parhus.

#### Förändringar

Området där förskolan står idag, samt den västra delen av parkområdet föreslås bebyggas med bostäder. Bostäderna kommer vara sammanbyggda småhus som radhus, parhus och kedjehus och får högst uppföras i 2 våningar. Uppskattningsvis blir cirka 60 nya bostäder, men antalet bostäder kan variera beroende på hur små eller stora bostäder som exploatören väljer att bygga. Visionen är att bostäderna ska bidra till varierande boendeformer med fokus på social hållbarhet, god arkitektur och hållbar stadsbyggnad.

### Förskola

#### Förutsättningar

Förskolan Nallebjörnen är belägen i planområdet södra del. Nallebjörnen är en kommunal förskola som består av 4 avdelningar och tar emot upp till 80 barn mellan 1 och 5 år.

#### Förändringar

Den befintliga förskolan planeras att rivas och ersättas. Parkområdet norr om förskolan och gruppboendet föreslås bli det nya förskoleområdet. Den nya förskolan kommer bestå av 10 avdelningar med kapacitet att ta emot upp till 200 barn.

### Offentlig och kommersiell service

#### Förutsättningar

Inom planområdet finns offentlig service i form av förskola och gruppboende.

#### Förändringar

Planförslaget innebär en ökad offentlig service eftersom förskolan byggs ut. Ingen förändring av gruppboendet planeras.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### Gestaltning

#### Förutsättningar

Anderstorp kännetecknas av planering och gestaltning utifrån funktionsseparering samt lågtätrörelsens och miljonprogrammets principer. Stora delar av de befintliga bostäderna uppfördes under 1970-talet. Bostadsbebyggelsen består främst av flerbostadshus, radhus och parhus.

#### Förändringar

Gestaltningen på bostäderna ska ta hänsyn till omkringliggande bebyggelsestruktur men får med fördel bryta av och utformas med ett modernt uttryck. Det kan tillkomma genom färgsättning, fasadmateriell eller olika detaljer. Färgsättningen på fasaderna regleras för att främja estetisk tilltalande gestaltning och motverka de allra ljusaste och mörkaste kulörerna för att den nya bebyggelsen ska passa in i den byggda miljön. Gestaltningssmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera och identifiera sig med sin hemmiljö, därför regleras färgsättningen så att bostadslängorna ska uppföras i olika färger på fasaderna.

Förskolans bebyggelse ska placeras med hänsyn för att i den mån det går inte minska värdet på den diagonala gång- och cykelvägen. Fasaden kan med fördel vara målad trä i en mjuk kulör.

### Friytor

#### Lek och rekreation

##### Förutsättningar

Friytor är ytor som kan användas till lek och utevistelse. Boverkets rekommendation är att en förskolegård ska ha minst 40 kvadratmeter friyta per barn. Förskolan Nallebjörnen har en friyta som motsvarar drygt 70 kvadratmeter friyta per barn. Förskolegården är omringad av stängsel och är uppdelad i olika sektioner med hjälp av stängsel. Utomhusmiljön erbjuder ett varierat utbud av aktiviteter som stimulerar barnen till lek och rörelse. Där finns bland annat sandlådor, lekplats med ruschkana och klättermöjligheter, små lekstugor, gungor och bänkar och olika lekredskap som passar både yngre och äldre barn. I sydöst finns en kulle som används av barnen till lek och pulkaåkning. Det finns även träd och buskar där barnen kan leka.

Norr om förskolan är Anderstorps stora parkområde som till stor del består av naturmark av parkkaraktär, där finns även lekpark och en idrottsanläggning. Parkområdet används till promenader och diverse lek, aktivitet och rörelse.

##### Förändringar

Förskolans friyta kommer motsvara cirka 52 kvadratmeter friyta per barn. Det bedöms vara tillräckligt stort för att uppmuntra barnen till lek och rörelse. Det får med fördel finnas olika landskapselement samt variation av flacka och kuperade områden med olika underlag som gräs, stenar, kullar eller klippblock. Befintliga träd, buskar och miniskogar kan användas av barnen för lek och rastaktiviteter. Behöver träd avverkas för att anlägga förskolan eller kan materialet sparas och användas som rekvisita i lek.

Bostädernas friyta kommer utgöras av ordnad grönyta som har som avsikt att användas som gemensamma och enskilda trädgårdar av de boende samt hårdgjorda markytor. Gårdarna får gärna



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

ha gott om grönska eftersom det bidrar till att skapa trivsamma miljöer som bjuder in till vistelse och gemenskap. Om befintliga träd tas bort bör nya träd med krontäckning och vegetation planteras för att skapa tilltalande gårdsmiljöer som ger möjlighet till skuggbildning

I parkområdet är förhoppningen att området ska kunna användas till spontana aktiviteter när det inte är skyfall.

## Gator och trafik

### Gaturum

#### Förutsättningar

Inom planområdet sträcker sig gatan Lövgränd i nordsydlig riktning och ansluter till förskolan, gruppboendet och ett befintligt bostadsområde. Lövgränds körbana har en bredd på 6 meter och gaturummet har en bredd på 10 meter. Gatans bredd med tillhörande diken bedöms tillräckligt för att klara en trafiksäker miljö samt kunna hantera dagvatten och snöröjning. Angöring till Lövgränd sker söderifrån via Företagsvägen.

Från Moiranagatan finns den enda anslutningen till Anderstorps idrottsplatsområde.

#### Förändringar

Gatan Lövgränd förlängs norrut för att bilar och andra fordon ska kunna angöra till förskolan och det nya bostadsområdet. För att möjliggöra för att anlägga en gång- och cykelväg längs gatan utökas gaturummet till cirka 12 meter. Det bedöms vara tillräckligt för att säkra framtida behov av gata, gång- och cykelväg samt hantering av dagvatten och snöröjning.

Anslutningen från Moiranagatan till Anderstorps idrottsplatsområde kommer fortsätta finnas inom park för dagvattenhantering.

## Gång- och cykel

#### Förutsättningar

Genom planområdet finns asfalterade gång- och cykelvägar som utgör värdefulla kopplingar och används av många som bor i och passerar genom området. Där gatan Lövgränd slutar fortsätter en gång- och cykelväg norrut mot Anderstorp idrottsplatsområde. En gång- och cykelväg löper i västöstlig riktning mot ett handelsområde i väst och ett flerbostadshusområde i öst.

En gång- och cykelväg sträcker sig öster om förskolan och löper diagonalt genom planområdet. Den är bevarad från när området användes till jordbruk och bedöms vara värdefullt från ett historiskt och kulturhistoriskt perspektiv. Gång- och cykelvägen bidrar till att skapa en trivsam miljö genom sin organiska struktur, se Figur 11. Gång- och cykelvägen används hela året, även fast den varken är belyst eller snöröjs under vintern, se Figur 12.



Figur 11: Diagonalt gång- och cykelväg, oktober 2022.



Figur 12: Diagonalt gång- och cykelväg, mars 2023.

## Förändring

Det diagonala gång- och cykelvägen kommer tillhöra förskolan och inte längre vara allmänt tillgängligt. Eftersom den bedöms vara värdefullt från ett historiskt och kulturhistoriskt perspektiv ska det finnas kvar som ett tydligt och läsbart element i landskapet. Gång- och cykelvägen kan användas som en del av förskolans lekmiljö av barnen.

En ny gång- och cykelväg föreslås anläggas öster om den planerade förskolan. Ett utrymme med en bredd på cirka 10 meter avsätts i parkmarken för gång- och cykelväg vilket bedöms tillräckligt för att rymma gång- och cykelväg samt ytor för dagvattenhantering och snöröjning.

## Kollektivtrafik

### Förutsättningar

Planområdet har god tillgänglighet till kollektivtrafik och är anslutet till Skellefteås kollektivtrafiknät. Närmsta hållplats finns längs Företagsvägen och kommer vara lokaliserad cirka 70 meter från bostäderna i södra kvarteret och cirka 250 meter från förskolan och bostäderna i västra kvarteret.

### Förändringar

Det nya tillskottet av bostäder kommer inte innebära att ytterligare utbyggnad av kollektivtrafiken krävs.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### Parkering

#### Förutsättningar

Nordväst om förskolan finns en kommunal parkering som främst nyttjas av personal på förskolan och gruppboendet. Det går även att tillfälligt parkera längs Lövgränd för hämtning/lämning av barn.

#### Förändringar

För bostäderna ska parkering för bil och cykel ordnas på kvartersmarken. Det ska finnas 1 bilparkeringsplats/bostad samt plats för gemensam gästparkering. Parkeringar kan samordnas på en gemensam yta, framför bostädernas entré eller som inbyggt garage. Det ska finnas minst 2 cykelparkeringar per bostad. Dessa ska ligga i anslutning till bostädernas entré och får med fördel vara väderskyddade.

På förskolan ska det finnas minst 22 parkeringsplatser för anställda varav 3 kan nyttjas av besökare. Minst 15 parkeringsplatser för hämtning och lämning ska finnas i närheten av förskolans entré. Det ska finnas minst 50 cykelparkeringar som bör vara väderskyddade samt anpassade för platskrävande cyklar och barnvagnar.

### In- och utfarter

#### Förutsättningar

Till förskolan och gruppboendet finns in- och utfart i väst till Lövgränd.

#### Förändringar

Minst två in- och utfarter till förskolan kan behöva anordnas för att fordon inte ska behöva backa på förskoleområdet. Till bostäderna föreslås minst en in- och utfart till respektive område.

### Varumottagning

#### Förutsättningar

Fordon som ska leverera varor till förskolan angör via Lövgränd.

#### Förändringar

Fordon som ska leverera varor till förskolan kommer fortsättningsvis angöra via Lövgränd.

## Social hållbarhet

### Barnens plats i planen

#### Förutsättningar

Parkområdet används av både små och stora barn till spontanlek, vistelse och promenader. Förskolepersonalen går med barnen genom parkområdet för att ta sig till närliggande lekplatser eftersom området inte trafikeras av bilar. Grupper av barn som bedöms beröras av planförslaget är barn som går på förskolan Nallebjörnen, yngre barn som bor i närområdet och så småningom kommer börja på den nya förskolan, och barn som kommer flytta in i de planerade bostäderna.

En dialog genomfördes 28 april 2023 av Skellefteå kommun tillsammans med barn på förskolan Nallebjörnen. Syftet med dialogen var att ge barn möjlighet att med egna ord uttrycka sina tankar och åsikter om förskolan, utomhusmiljön, grönområdet norr om förskolan, samt vägarna till förskolan. Dialogen genomfördes på förskolan eftersom det är en trygg plats för barnen vilket kan bidra till att de känner sig mer bekväma att uttrycka sina tankar och åsikter. Förskolan är även en plats där mångfald av barn representeras vilket innebär att barn som berörs kan få möjlighet att höras.

Under dialogen framkom det att barnen gillar att leka bland buskar och träd, klätterställningen samt sandlådan. Barnen gillar att titta på fordonen som kör längst Företagsvägen samt vinka till kompisar och föräldrar när de hämtas och lämnas. Majoriteten av barnen berättade även att de tar sig till förskolan främst via gång- och cykelvägar. Den kulle som finns sydöst på förskolegården har av personalen identifierats som särskilt värdefull i verksamheten. Den används av barnen till lek och pulkaåkning. Under dialogen framkom det av förskolepersonalen ser många fördelar med att kunna ta sig till parkområdet utan att behöva passera en väg som trafikeras av bilar.

#### Förändringar

Att det byggs en 10 avdelningsförskola innebär att fler barn kommer kunna erbjudas en förskoleplats som bor i närheten av Anderstorp. Närhet mellan förskola och bostad ökar chansen att barn lär känna andra barn i sitt närområde och förenkla livspusslet. Att förskolan flyttas längre norrut i planområdet innebär att förskolepersonalen kan gå med barnen från förskolan direkt till parkområdet och närliggande lekplatser utan att beblandas med biltrafik. Den nya gång- och cykelvägen gör det enklare att färdas till och från förskolan utan att behöva ta långa omvägar. Utöver förskolegården kommer barnen ha närhet till parken och ett stort skogsområde längre söderut. Det är värdefullt för barn att ha andra naturmiljöer att upptäcka runt om förskolan.

## Tillgänglighet

#### Förutsättningar

Lutning inom och i anslutning till planområdet är mycket flack. Tillgängligheten i byggnader regleras bland annat av Boverkets byggregler (BBR) och granskas i bygglovsprocessen. Parkeringsplatser för personer som lever med rörelsehinder ska finnas inom ett gångavstånd på maximalt 25 meter från huvudentrén. Det ska även finnas på- och avstigningsplats i nära anslutning till huvudentrén.

#### Förändringar

Eftersom marken inom planområdet är mycket flack finns det goda förutsättningar att skapa tillgängliga bostäder, förskola, gata och gång- och cykelvägar där människor kan röra sig fritt.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### Trygghet

#### Förutsättningar

Förskolan och gång- och cykelvägarna skapar en upplevd trygghet eftersom det skapar aktivitet på dagtid. Men eftersom planområdet till stor del består av öppna grönytor kan det upplevas ensligt och otryggt vissa tider på dygnet. Samtidigt är det god uppsikt över området vilket kan upplevas tryggt. I närheten av planområdet vid Anderstorps idrottsplatsområde upplever en del att det är otryggt att vistas.

#### Förändringar

Förskolan och gång- och cykelvägarna kommer fortsätta att skapa aktivitet under tiden de används. Förtätningen av bostäder kan bidra till att öka den upplevda tryggheten eftersom fler människor kommer röra sig i området vilket skapar "ögon på gatan". Närhet mellan förskola och bostad ökar chansen att barn lär känna andra barn i sitt närområde vilket kan bidra till ökad känsla av trygghet. För att ytterligare stärka den upplevda tryggheten bör det finnas god belysning längs stråk där människor ofta färdas och finnas öppna ytor med god sikt.

Både förskolan och bostäderna kommer behöva parkeringsplatser. Parkeringsplatser tenderar att kunna upplevas som otrygga men det kan till stor del avhjälpas genom att parkeringarna bryts upp med grönska, planeringar eller varierande markbeläggning.

### Jämställdhet och jämlikhet

#### Förutsättningar

Parkområdet och gång- och cykelvägarna är allmänna platser som skapar spontant möten där människor kan träffas och integrera med varandra. Förskolan kan på kvällen användas som lekplats av barn. Från planområdet är det möjligt att köra bil, ta sig fram på gång- och cykelvägar samt åka kollektivtrafik.

#### Förändringar

De nordligaste delarna av planområdet kommer fortsätta vara parkmark där människor kommer kunna träffas och integrera med varandra. Den nya förskolan kommer kunna användas av barn som lekplats under kvällstid.

Bostädernas gårdsmiljö bör sträva efter att vara överblickbar och orienterbar för att skapa välkomnande rum som bjuder in till vistelse 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. Genom att bevara och tillskapa grönska skapas förutsättningar för välmående miljöer som bjuder in till långvarig vistelse.

## Hälsa och säkerhet

### Sulfidjord

#### Förutsättningar

Sulfidjord förekommer inom planområdet. Om sulfidjorden exponeras för luft kan det bildas sura sulfatjordar som påverka närliggande vattendrag. För att undvika detta måste sulfidjord som syresätts schaktas bort och hanteras på deponi.

#### Förändringar

Om sulfidjord syresatt vid exploatering av området ska den schaktas bort och hanteras på deponi.

## Åtkomst för räddningstjänst

#### Förutsättningar

Räddningstjänst angör till planområdet via Lövgränd.

#### Förändringar

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

## Risk för översvämning

#### Förutsättningar

I samband med detaljplanens framtagande har en dagvattenutredning genomförts som även omfattar skyfall. Utredningen visar att stora delar av planområdet har en utmanande situation vid skyfall och att det finns flera lågpunkter där vatten samlas, se Figur 13. Vid extrema skyfall bedöms planområdet med nuvarande utformning och närliggande bostäder riskera att översvämmas.

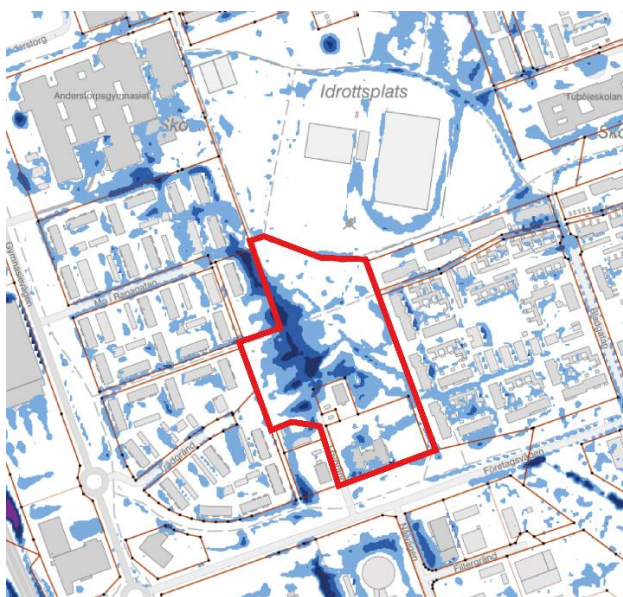
Exploateringen innebär hårdgörande av stora ytor, både takytor och markytor. Dagvattenutredningen har utrett tre scenarion angående hårdgörandegrad efter exploateringen, där förskolan får en hårdgörandegrad på 50 % och bostäderna får en hårdgörandegrad på 40 %, 60 % eller 80 %.

För att kunna bygga de nya bostäderna och den nya förskolan behöver marken fyllas. Golvnivån behöver ligga högre än vattennivån vid översvämning. För att minimera volymen vatten som trängs undan vid exploatering föreslår utredningen att enbart marken som ska hårdgöras höjs upp på bostädernas fastighet. Det västra bostadsområdet samt förskolan bedöms innebära att ett vattendjup på 10–40 centimeter trängs undan och det södra bostadsområdet att ett vattendjup på 10–20 centimeter trängs undan. Beräkningen utgår från det värsta tänkbara utfallet och det är mer troligt att vattnet som trängs undan ligger mot de lägre angivna volymerna. Fyllning av marken kommer dock utan åtgärder orsaka ännu större vattenansamlingar för omkringliggande bebyggelse.

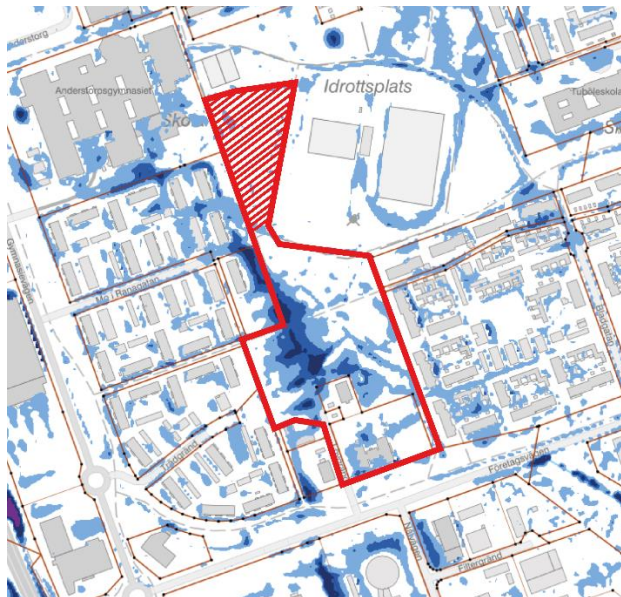
## Planbeskrivning

Dnr: 2022-19

Om bostäderna får en hårdgörandegrad på 60 % och förskolan 50 % skulle det innebära ett undanträngt vattendjup på 1440–2100 kubikmeter. Det finns ingen yta inom det utredda området som är tillräckligt stor för att hantera den volymen vatten. Därför föreslår utredningen att planområdet utökas norrut med en yta som är cirka 6900 kvadratmeter, se Figur 14. Den ytan bedöms även eventuellt ha kapacitet över för att avlasta situationen för omkringliggande bebyggelse. Dock krävs vidare utredning för att säkerställa att den föreslagna ytan har rätt förutsättningar. Det finns inga naturliga rinnstråk som leder vattnet norrut mot den föreslagna ytan utan för att vatten ska kunna ledas dit behöver marken i planområdet höjdsättas och diken anläggas.



Figur 13: Utrett planområde vid ett 100 års regn.



Figur 14: Aktuellt planområde har utökats norrut.

**En kompletterande dagvattenutredning kommer genomföras och redovisas till granskning.**

### Förändringar

Planområdet utökas norrut och kommer utredas vidare om den föreslagna ytan har rätt förutsättningar för att hantera vatten vid skyfall. Ytan pekas ut i plankartan som park med plats för skyfallshantering. För att säkerställa att det inte blir större volymer vatten som trängs undan än vad ytan klarar av, samt att det förhoppningsvis ska finnas kapacitet över för att omkringliggande bebyggelse ska kunna leda sitt vatten dit, regleras maximal hårdgörandegrad för bostäderna till 60 % och förskolan 50 %.

## Teknisk försörjning

### Dricks- och spillvatten

#### Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Kapaciteten i ledningarna bedöms vara tillräckligt för att den planerade bebyggelsen ska kunna anslutas.

#### Förändringar

Den planerade bebyggelsen kommer ansluta till det kommunala verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten. Anmälan om anslutning sker genom kontakt med vatten och avfall i Skellefteå kommun. Anslutningen till förbindelsepunkten kommer fastställas i samband med upprättande av nybyggnadskarta. Kan dricks- och spillvattnet inte avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom den egna fastigheten. Eventuella tryckhöjande åtgärder bekostas av fastighetsägaren. 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

##### **Dagvattenhantering**

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Avrinningen från området är låg och det blir lätt stående vatten. Vid föreslagen exploatering kommer avrinningen att öka markant. Ledningarna är högt belastade och har kapacitetsbrist. Flera av brunnarna som hanterar dagvatten i området är fulla och det är inte möjligt att leda dagvattnet till det befintliga ledningsnätet utan dagvattnet måste fördröjas och renas inom planområdet.

Om bostäderna får en hårdgörandegrad på 60 % och förskolan får en hårdgörandegrad på 50 % bedöms det totala fördröjningsbehovet bli 300 kubikmeter. För att fördröja och till viss del rena dagvattnet föreslås att en torrdamm anläggs i parkområdet norr om den planerade förskolan. Den ytan bedöms vara tillräcklig stor för att fördröja dagvattnet. För att dagvattnet ska kunna fördröjas på kvartersmark kan till exempel rörmagasinet som anpassas efter den planerade bebyggelsen anläggas.

##### **Reningsbehov**

Enklare rening av dagvattenföroreningar krävs innan dagvattnet når Skellefteälven. Dagvattnet ska renas så nära föroreningskällan som möjligt. För att rena dagvattnet som leds i rörmagasinet kan brunnfilter eller grönytor användas. Utgör fastigheternas grönyta 25 % av den hårdgjorda ytan kan dagvattnet översilas över de gröna ytorna innan det når en brunn och rörmagasinet.

**En kompletterande dagvattenutredning planeras att genomföras och redovisas till granskning.**



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### Förändringar

#### **Dagvattenhantering**

Ett tillräckligt stort område för att hantera dagvattnet säkerställs i plankartan. En torrdamm planeras att anläggas på den föreslagna ytan. För att säkerställa att avrinningen från planområdet inte blir större än vad ytorna som pekas ut för att hantera dagvatten klarar av regleras hur stor del av fastigheten för bostäderna och förskolan som får hårdgöras. I hela planområdet är det dock eftersträvansvärt att minimera andelen hårdgjorda ytor för att underlätta dagvattensituationen. För att säkerställa att dagvattnet kan rinna norrut måste området höjdsättas.

#### **Reningsbehov**

Exploatören får välja om dagvattnet kommer att renas genom tekniska lösningar som brunnfilter eller om dagvattnet ska översilas över grönytor. Det bedöms finnas tillräckligt stora ytor för att det ska vara möjligt att rena dagvattnet.

## Sprinkler

### Förutsättningar

Det finns ingen sprinkler inom planområdet.

### Förändringar

Önskan om sprinkler ska det framföras i samband med din VA-anmälan till vatten- och avfallsavdelningen i Skellefteå kommun. Om du får ansluta till sprinkler avgörs av VA-huvudmannen, som för det här planområdet är Skellefteå kommun.

## Brandpost

### Förutsättningar

En väggbrandpost är placerad på förskolan Nallebjörnen.

### Förändringar

Eftersom förskolan planerar att rivas kommer väggbrandposten behöva ersättas på annan plats. För att klara brandvattenförsörjningen behövs en centralt placerad brandpost som ger minst 10 liter/sekund, exempelvis på gruppboendet eller förskolan.

## Avfall

### Förutsättningar

Boverkets byggregler (BBR) råd är att det maximalt får vara ett avstånd på 50 meter från entrén i bostad till avfallsutrymmen för matavfall.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### Förändringar

Det är möjligt att ordna så att avståndet blir kortare än 50 meter mellan entré och avfallsutrymme. Avfallsutrymme kan ordnas i anslutning till gata eller på fastigheterna för förskola, gruppboende och bostäder. Uppsamling och transport av avfall ska utformas för att underlätta angöring av sopbil. Exploatören ansvarar för angöring, drift och underhåll av väg fram till soptunnan så att områdets sopbilar kan ta sig fram.

## Snöupplag

### Förutsättningar

Gatan Lövgränd samt två av gång- och cykelvägarna plogas vintertid. Snön samlas vid sidorna. Snö från gatan förs inte in i resterande område eftersom marken har dålig bärighet och det blir stående vatten. För att det ska vara möjligt att anordna temporära snöupplag krävs att vattnet kan fördröjas vid platsen för snöupplaget.

### Förändringar

Gatan Lövgränd, de två befintliga gång- och cykelvägarna samt den nya gång- och cykelvägen kommer plogas vintertid. För att snön ska rymmas på sidan av vägarna bör ett område om 2,5 meter sparas mellan asfaltkant och fastighetsgräns.

För kvartersmarken ska plogning och snöupplag ordnas på den egna fastigheten, förslagsvis på grönytor. Snöupplag bör placeras med hänsyn så att inte avrinning hindras utan på ytor där vattnet kan rinna vidare. Vid extrema mängder snö kan snön behöva fraktas bort från planområdet.

På förskolans fastighet kan snöupplaget med fördel placeras på en plats så att barnen kan nyttja snöupplaget till lek. Detta bör dock utföras med varsamhet så att olyckor undviks.

## Fiber, el och fjärrvärme

### Förutsättningar

Skellefteå Kraft AB har befintliga nät för fiber, el och fjärrvärme i närheten av planområdet. Kapaciteten i näten är tillräcklig för att bostäderna och förskolan ska kunna anslutas.

### Förändringar

Bostäderna och förskolan ska anslutas till Skellefteå Kraft AB befintliga nät för fiber, el och fjärrvärme. Bebyggelse ska placeras minst 2,5 meter och 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet är att säkra god sikt, utrymme för drift och underhåll av tekniska ledningar samt möjlighet att sköta bostaden på den egna fastigheten. Nya ledningar bör placeras under gata eller på prickmark.

# Detaljplanens genomförande

## Organisatoriska frågor

### Avtal

#### Markanvisningsavtal

Skellefteå kommunen avser att markanvisa Nallebjörnen 1 och västra delen av Sörböle 16:8. Vid markanvisningsförfarandet ska Skellefteå kommun föra dialog med exploatör om utformning och disposition av byggnader, parkering och friytor och minimal klimatbelastning.

#### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan planverksamheten i Skellefteå kommun och mark- och exploatering i Skellefteå kommun.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Två nya fastigheter ska bildas genom avstyckning. Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen och ska ansöka om avstyckning till den kommunala Lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun.

Området som är ämnat för förskola ska avstyckas och bilda en ny fastighet på cirka 11 500 kvadratmeter. Västra bostadsområdet ska avstyckas och bilda en ny fastighet på cirka 5 500 kvadratmeter. Stamfastigheten för Sörböle 16:8 kommer fortsatt vara ämnat för allmän plats.

### Ledningsrätter och servitut

Formell rätt att dra ledningar över annans fastighet bildas genom en ansökan till lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Mark- och exploatering i Skellefteå kommun bekostar planarbetet, grundkarta, fastighetsförteckningen och alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet. Utredningar som genomförts i planarbetet är dagvattenutredning och geoteknisk undersökning.

### Anläggande och drift av allmän plats

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

### Gatukostnader

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

### Anläggande och drift av vatten och avlopp

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

# Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

## Allmän plats

### Användning av mark och vatten

#### GATA – Gata

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

#### GCVÄG – Gång- och cykelväg

Marken avsedd för gång- och cykelväg regleras med bestämmelsen **GCVÄG**. Syftet är att det ska finnas tillgängliga gång- och cykelvägar genom planområdet.

#### PARK<sub>1</sub> – Park - dagvattenhantering

Marken avsedd för park med plats för dagvattenhantering regleras med bestämmelsen **PARK<sub>1</sub>**. Syftet är att det ska vara ett allmäntillgängligt parkområde och säkra en yta för dagvattenhantering.

#### PARK<sub>2</sub> – Park - skyfallshantering

Marken avsedd för park med plats för skyfallshantering regleras med bestämmelsen **PARK<sub>2</sub>**. Syftet är att det ska vara ett allmäntillgängligt parkområde och säkra en yta dit vatten kan ledas vid skyfall.

## Kvartermark

### Användning av mark och vatten

#### B – Bostäder

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

#### B<sub>1</sub> – Gruppbo

Marken avsedd för gruppbo regleras med bestämmelsen **B<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för gruppbo.

#### E – Teknisk anläggning

Marken avsedd för tekniska anläggningar regleras med bestämmelsen **E**. Syftet är att möjliggöra för en kopplingsstation för diverse tele- och datakommunikation som försörjer Anderstorp med omnejd.

#### S<sub>1</sub> – Förskola

Marken avsedd för förskola regleras med bestämmelsen **S<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för en förskola.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### *Begränsningar av markens utnyttjande*

#### Prickmark

Bebyggelse ska placeras minst 2,5 meter och 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet är att säkra god sikt, utrymme för drift och underhåll av tekniska ledningar samt möjlighet att sköta bostaden på den egna fastigheten.

### *Höjd på byggnadsverk*

#### **h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 5,5 meter**

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 5,5 meter regleras med bestämmelsen **h<sub>1</sub>**. Syftet är att gruppboendet ska passa in i den byggda miljön och ha liknande nockhöjd som tidigare.

#### **h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter**

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter regleras med bestämmelsen **h<sub>2</sub>**. Syftet är att bostädernas höjd och volym ska passa in i den byggda miljön.

#### **h<sub>3</sub> – Högsta nockhöjd på förskolan är 11 meter**

Högsta nockhöjd på förskolan är 11 meter regleras med bestämmelsen **h<sub>3</sub>**. Syftet är att förskolans höjd och volym ska passa in i den byggda miljön.

#### **h<sub>4</sub> – Högsta nockhöjd på andra fristående byggnader är 4 meter**

Högsta nockhöjd på andra fristående byggnader är 4 meter regleras med bestämmelsen **h<sub>4</sub>**. Syftet är att byggnaderna ska passa in i den byggda miljön.

### *Markens anordnande och vegetation*

#### **n<sub>1</sub> – Endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras**

Endast 50 % av fastighetsarean får hårdgöras regleras med bestämmelsen **n<sub>1</sub>**. Syftet är att säkerställa att avrinningen från fastigheten inte blir större än vad ytorna som pekas ut för att hantera dagvatten och vatten vid skyfall klarar av.

#### **n<sub>2</sub> – Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras**

Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras regleras med bestämmelsen **n<sub>2</sub>**. Syftet är att säkerställa att avrinningen från fastigheten inte blir större än vad ytorna som pekas ut för att hantera dagvatten och vatten vid skyfall klarar av.

### *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

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

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

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-19

### **Utformning**

#### **f<sub>1</sub> – Marken är avsedd för radhus, parhus eller kedjehus**

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

#### **f<sub>2</sub> – Fasadfärgen ska ligga inom spannet G10Y-Y80R enligt NCS systemet. Svärta ska ligga på minst 10 och högst 60. Kulörthet ska ligga på minst 10 och högst 80**

Fasadfärgen ska ligga inom spannet G10Y-Y80R enligt NCS systemet regleras med bestämmelsen **f<sub>2</sub>**. Svärta ska ligga på minst 10 och högst 60 för att motverka de allra ljusaste och mörkaste kulörerna. Kulörthet ska ligga på minst 10 och högst 80 för att ge en sammanhållen färgton. Syftet är att främja estetisk tilltalande gestaltning.

#### **f<sub>3</sub> – Fasaden på en bostadslänga ska ha en annan färg än fasaden på andra bostadslängor i samma användningsområde**

Fasaden på en bostadslänga ska ha en annan färg än fasaden på andra bostadslängor i samma användningsområde regleras med bestämmelsen **f<sub>3</sub>**. Syftet är att främja estetiskt tilltalande gestaltning och orienterbarhet.

### **Utförande**

#### **b<sub>1</sub> – Källare får inte finnas**

Källare får inte finnas regleras med bestämmelsen **b<sub>1</sub>**. Syftet är att säkerställa att källare inte byggs eftersom grundvattennivån ligger nära markytan.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

### **Utnyttjandegrad**

#### **e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom användningsområdet regleras med bestämmelsen **e<sub>1</sub>**. Syftet är att möjliggöra för en 10 avdelningsförskola och samtidigt säkra tillräckligt stor friyta för att uppmuntra barn till lek och rörelse.

#### **e<sub>2</sub> – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet regleras med bestämmelsen **e<sub>2</sub>**. Syftet är att gruppboendet ska ha liknande byggrätt som tidigare.

#### **e<sub>3</sub> – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet regleras med bestämmelsen **e<sub>3</sub>**. Syftet är att bostäderna ska få tillräckligt med dagsljus och att det ska finnas utrymme för att skapa trivsamma gårdsmiljöer.

**e<sub>4</sub> – Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet regleras med bestämmelsen **e<sub>4</sub>**. Syftet är att bostäderna ska få tillräckligt med dagsljus och att det ska finnas utrymme för att skapa trivsamma gårdsmiljöer.

## Konsekvenser av planförslaget

Att sammanbyggda småhus uppförs i ett centralt läge som samtidigt erbjuder närhet till parker, skogspromenader, lekplatser, förskola, skola, detaljhandel och verksamheter bedöms leda till god boendemiljö. Eftersom det redan finns utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik skapar det förutsättningar för en enkel vardag och hållbara transporter. Fler människor kan leda till att efterfrågan på varor och tjänster i närområdet ökar vilket på sikt kan skapa underlag för utveckling och etableringar av service.

En 10 avdelningsförskola är positivt för barn eftersom det finns ett behov av förskoleplatser och behovet förväntas öka allt eftersom kommunen växer. Fler barn kan innebära en högre ljudnivå under dagtid i området.

För att det ska vara möjligt att upprätta bostäder och förskola i området behövs ytor för att ta hand om dagvatten och vatten vid skyfall. Ytorna kommer förhoppningsvis inte enbart kunna ta hand om vattnet i planområdet utan förhoppningsvis även förbättra situationen i den redan bebyggda miljön.

Att en del av Anderstorps parkområde kommer tas i anspråk för bostäder och förskola innebär att allmänhetens tillgång till grönytor kommer minska. Det blir färre platser där människor kan vistas, ta del av vardagliga möten, rasta hunden eller utföra spontana lekar och aktiviteter. Samtidigt blir det fler människor som kommer bo i området vilket innebär att fler kommer nyttja och behöva samsas om parken. Att grönytorna minskar leder också till att ekosystemtjänsterna blir färre, att det blir sämre spridningsmöjligheter för den biologiska mångfalden och färre naturliga flyktvägar för fåglar och insekter.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Therese Kreisel

Verksamhetschef plan

Angelika Källström

Planarkitekt

Björn Yllinenpää

Planarkitekt