

Detaljplan

för del av bostadsområde Falkträsket (etapp 2)
inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Samrådshandling 2023-05-16
Dnr: 2020-5287

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

Detaljplan för del av bostadsområde falkträsket (etapp 2) inom Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, maj 2023.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

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

I framtagandet av detaljplanen har även följande utredningar ingått som underlag:

- PM Markmiljöteknisk undersökning Falkträsket, Skellefteå kommun (Sweco 2023-03-17)
- PM Markradonundersökning Falkträsket, Skellefteå kommun (Sweco 2022-11-28)
- Dagvattenutredning, Falkträsket etapp 2 (Sweco 2022-11-28)
- Fladdermusinventering, Falkträsket i Skellefteå kommun (2022 Sweco)
- Ornitologisk inventering, Falkträsket juni 2016 (Staffan Andersson, Ornitolog)
- PM Geoteknik, översiktlig utredning GEOTEKNIK/GEOHYDROLOGI, Södra Falkträsket, Skellefteå (Thyréns 2014-12-05)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möta behovet av bostäder och den starka efterfrågan, med fokus på radhus/parhus och småhustomter. Detaljplanen ska utreda hur många bostäder som kan tillkomma utifrån platsens förutsättningar med genomtänkta lösningar för en god exploatering. Fokus ligger på att säkerställa lämplig reglering i ett topografiskt utmanande och blött område.

Plandata

Läge

Det aktuella planområdet ligger i stadsdelen Sunnanå mot sjön Falkträsket, ca 3 km sydväst från Skellefteås centrum. Området angränsar både mot befintliga villatomter i norr och det nya bostadsområdet öst om Falkträskbäcken. Planområdet angränsar också mot ett äldre fritidshusområde i sydväst.

Areal

Detaljplanen omfattar ca 14,4 ha.

Markägareförhållanden

Kommunen äger den största delen av marken inom planområdet (fastigheten Sunnanå 14:1>4). Fastigheten Sunnanå 1:13>3 är i privat ägo och fastighetsägarna medfinansierar projektet.

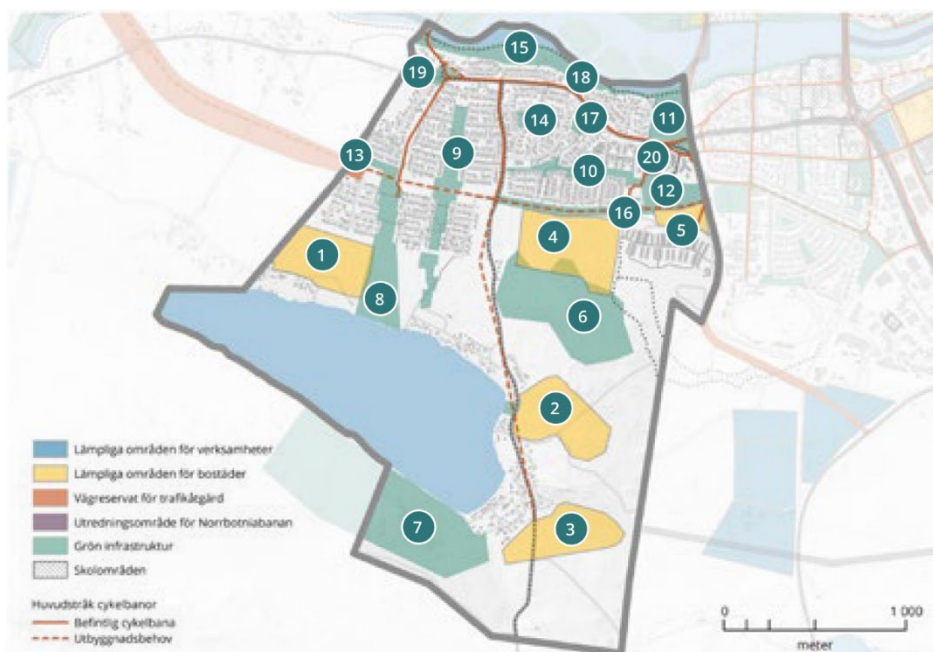
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

För planområdet gäller fördjupningen av översiktsplanen i Skellefteleden 2030 (FÖP Skellefteleden 2030) som vann laga kraft 2020-02-28. Planförslaget anger att en fortsatt utbyggnad på Falkträsket ska vara möjlig och inom planområdet (1) föreslås ett 60-tal radhus/parhus och småhus.

För planområdet betonas att fortsatt planering ska ta hänsyn till områdets höga grundvattennivåer. Topografin ger möjligheter att skapa utsikt över staden och översiktsplanen trycker på att en genomtänkt placering av hus är viktig för att minimera schakt och fyllnadsmassor. Dessutom ska strandskyddet mot Falkträsket beaktas och planeringen ska verka för att miljö kvalitetsnormerna i sjön och bäcken inte försämras.

Längs sjöns stränder finns fritidshusbebyggelse av blandad storlek och standard och en övergång till permanentboende sker successivt. Intentionen är att värna om allmänna platser och befintliga passager mellan hus och strand, och det är extra viktigt då Sunnanå och staden växer.



Figur 1. Urklipp ur Fördjupningen av Översiktsplanen för Skellefteleden

Detaljplan

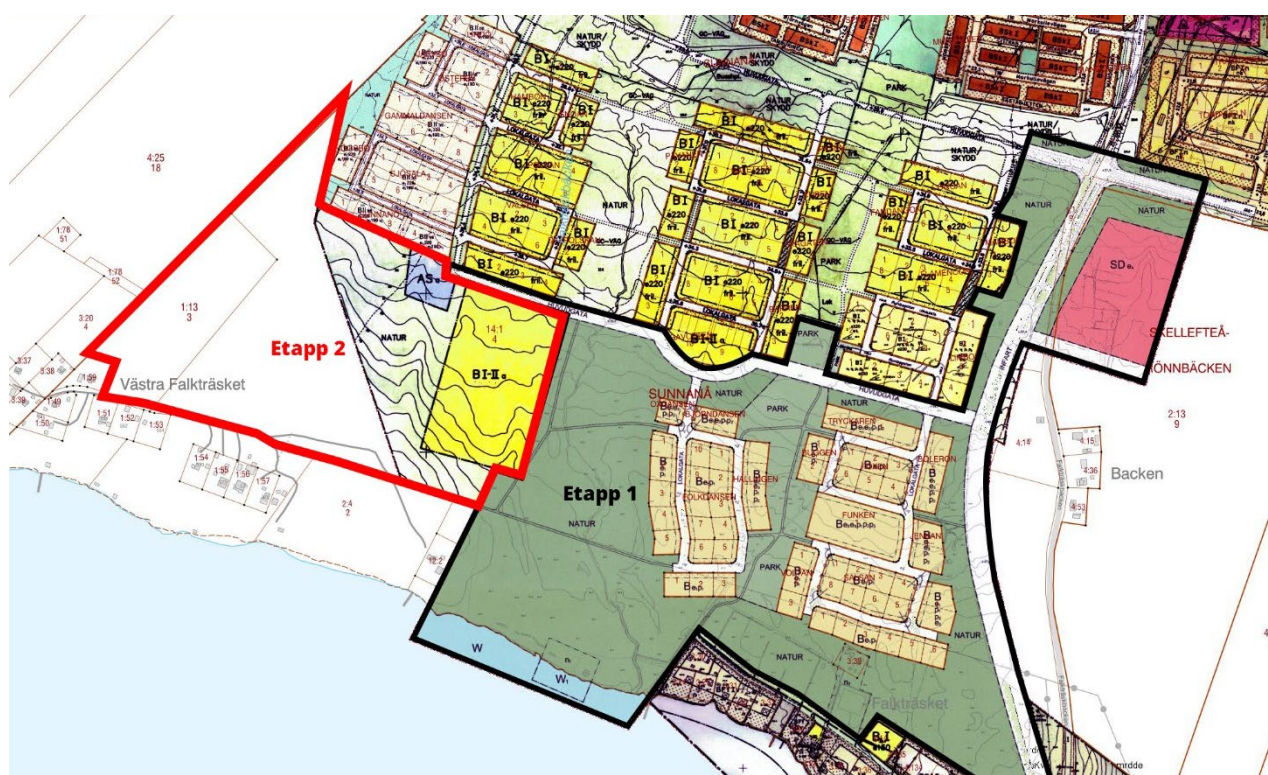
För del av planområdet (markerat på kartan i röd linje) finns en befintlig detaljplan som antogs 1992. Kommunfullmäktige antog 1992-10-20 detaljplanen för bostadsområdet Falkträsket inom stadsdelen

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

Sunnanå. Där regleras området norr om Dansgatan för villabebyggelse i 1–2 våningar med en total byggrätt om 220 kvm. Söder om Dansgatan utformades planen med en mer generell bestämmelse (BI-II) för bostäder i syfte att säkra mark för ändamålet. I planen från 1992 var intentionen att pröva småhusbebyggelse och gestaltning med ekologisk inriktning inom vissa kvarter av det nya området. Då ville man även utreda möjligheten till flerbostadshus upp till två våningar, med 1 till 4 lägenheter/hus. I planen pekades även två områden ut som allmänt ändamål (AS), lämpligt för mindre förskolor. Vid framtida behov skulle en ny detaljplan tas fram och utformas mer i detalj.

Del av planen från 1992 omarbetades och upphävdes i samband med den nya detaljplanen för etapp 1 som vann laga kraft 2018 (se område inom svart linje ovan). I den planen medgavs en ny byggrätt för förskola och vård i den östra delen av planområdet (SD), vilket bedömdes vara ett mer strategiskt läge utifrån dagens behov.



Figur 2. Gällande detaljplaner

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddsområde för Falkträsket. Falkträskbäcken omfattas inte av strandskydd.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-10-21 att ge samhällsbyggnads planverksamhet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga kända riksintressen.

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.

Kommunen tar fram detaljplanen i egen regi, tillsammans med en privat fastighetsägare. Delar av planområdet kommer att säljas till en eller flera exploatörer för byggande av radhus/parhus. Vid kommande anbudsförfarande 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

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

Ställningstagande

På grund av områdets lokalisering i staden och det nya tillskott av bostadsbebyggelse som planen möjliggör för finns frågor som måste utredas. Lokaliseringen görs i närheten av Falkträsket som omfattas av strandskydd. Falkträskbäcken som ligger öst om planområdet har otillfredsställande ekologisk status och det långsiktiga målet är att statusen ska förbättras. Falkträsket är av god kvalitet och skall inte försämrats. Exploatering av det nya området får inte försämma vattenkvaliteten i bäcken och sjön.

I intilliggande kvarter som planerades på 90-talet har det funnits problem med dagvatten och tidvis blöt mark. I detaljplanearbetet för det nya området väst om bäcken (Del av bostadsområdet Falkträsket) gjordes därför omfattande utredningar för att exploateringen inte skulle påverka angränsande områden negativt. I utredningarna framkom det att bäckens status, och den höga grundvattennivån krävde alternativa lösningar för att möjliggöra exploatering av området. Det gjordes bland annat genom en länshållning av grundvattnet samt lösningar för lokalt omhändertagande av vatten.

I denna plan (Del av bostadsområdet Falkträsket, etapp 2) är förutsättningarna likartade, med Falkträsket som recipient och de krav som medföljer med att säkerställa bäckens status. Utredningarna har visat sig att det till och med är blötare än vad de tidiga utredningarna visade. Kommunen kommer att arbeta med fyllnader av marken, istället för länshållning, då det kräver

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

långsiktig drift och skötsel på ett annat sätt. Genom att fylla marken kommer kommunen att skapa ett torrare område.

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

Länsstyrelsen har den 15:e september 2022 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 7 februari till 28 februari 2023.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger ca 3km från Skellefteås centrum, söder om stadsdelen Sunnanå och norr om sjön Falkträsket. Den största delen av planområdet sluttar norrut mot befintlig bebyggelse. Öster om planområdet sträcker sig Falkträskbacken.

Planområdet består av skogsmark som utgörs av talldominerad barrskog. En del i nordost består av upplagda massor från tidigare anläggningsarbeten i angränsande bostadsområde.

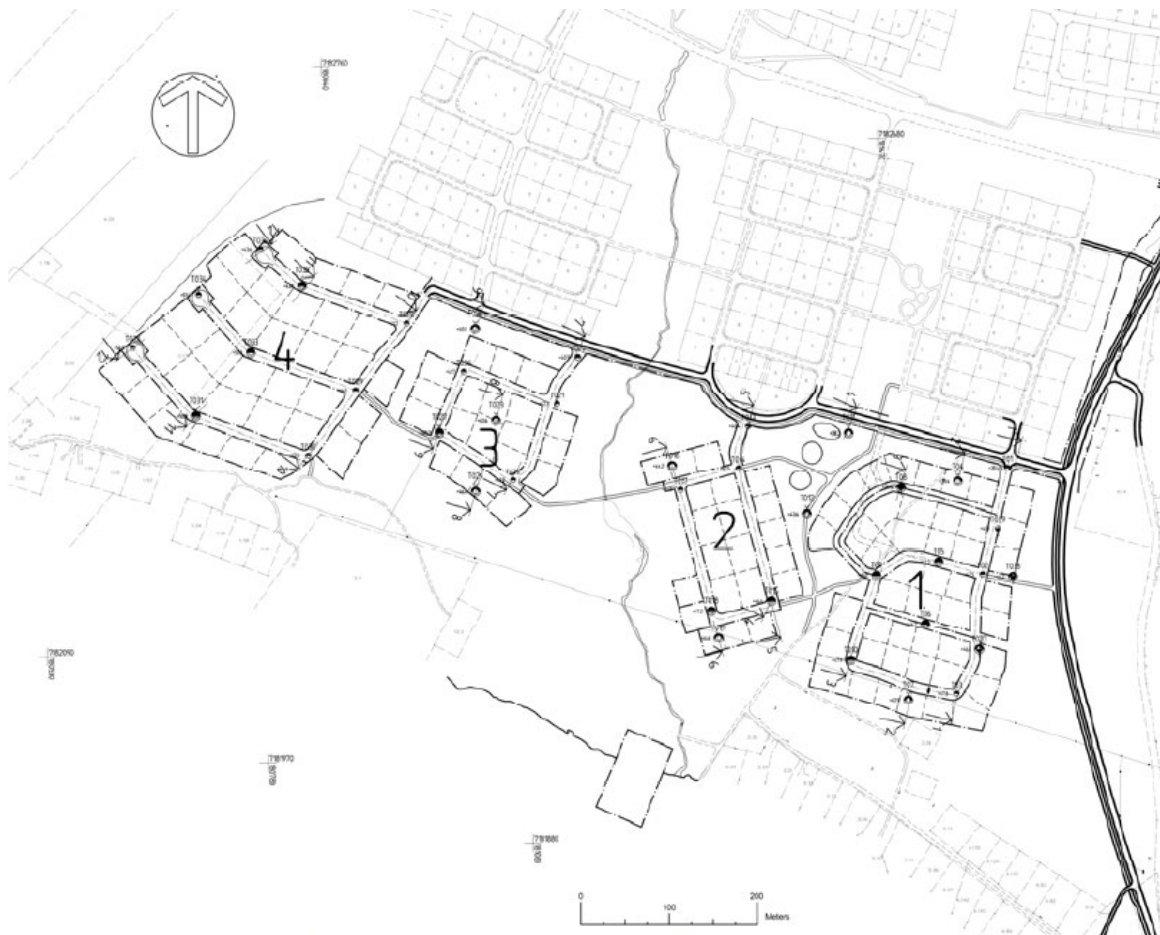
Geotekniska förhållanden

Tyréns levererade en geoteknisk undersökning av planområdet redan 2016 inför arbetet med detaljplanen för etapp 1. Denna ligger även till grund för denna detaljplan. Figur 3 visar en tidig skiss från 2014 och den indelning av området som användes i den geotekniska undersökningen (numrering 1-4). Här redovisas bara förutsättningarna inom gällande planområde (3 och 4)

Generellt för hela området är att bergytan bedöms ligga >3,5 m djup under markytan. Inom området har slagsondering utförts för att mäta hur djupt berg ligger. Samtliga har trängt ned till ca 3,5 m djup under markytan utan stopp mot berg. I områdets östra del har ett antal djupare sonderingar avbrutits på 5,5 m respektive 10,8 m under markytan utan stopp mot berg.

Den naturligt lagrade jorden i området utgörs av 0-0,2 m torv eller vegetationstäckes som underlagras av morän. Moränen består av ca 0-0,5 m grusig siltig sandmorän ovan en sandig siltig morän. Eftersom området består huvudsakligen av morän, sättningar borde inte vara ett problem. Jorden i

området har en låg hydraulisk konduktivitet, det vill säga att den är relativt genomsläpplig (Rapport Länshållning 2015-10-28).



Figur 2. Bilden redovisar en tidig skiss och indelning av området söder om Dansgatan i delområden, numrering 1-4. (ritning G110101 tillhörande Markteknisk undersökningsrapport (MUR, daterad 2014-12-05)).

Delområde 3

Markytans genomsnittliga lutning i området uppgår till ca 1:25. En fläck med svallsediment har påträffats i punkt T027 i områdets sydvästra del. Svallsedimentet består av ca 0,4 m silt ovanpå 0,3 m grusig sand. I områdets östra del finns en yta på ca 100 x 50 m som har nyttjats som upplag för massor under flera års tid. Dessa har nu avyttrats och fram till exploatering ska området fortsätta fungera som upplag för nya massor av kontrollerad kvalitet.

Delområde 4

Markytans genomsnittliga lutning i området uppgår till 1:15. Längst i nordost flackar terrängen ut något.

Hydrogeologi

Sweco mätte grundvattennivån under tjällossningsperioden år 2022 i de sju befintliga grundvattenrör som finns inom området för etapp 2. Rören installerades av Tyréns redan på senhösten år 2011 och det finns även några grundvattenmätningar från november 2011. Grundvattennivån är generellt sett



Figur 4. Interpolerade grundvattennivåer (blå linjer) i Falkträsket utifrån uppmätta värden 2022-04-26. Grå linjer är höjdkurvor från höjdmodell i Scalgo LIVE (Dagvattenutredning, Falkträsket etapp 2, 2022-11-28, Sweco AB).

hög inom hela planområdet och varierar över året. Nivån bedöms vara som högst på våren under snösmältningen.

Utifrån mätvärdena från 2022-04-26 har grundvattennivåerna interpolerats i ArcGIS Pro för att skapa en tolkning av grundvattensituationen i området, se fig. 4 ovan. Tolkningen är en ögonblicksbild från en dag under snösmältningen då grundvattennivåerna bedöms vara som högst. En interpolering är alltid förenad med viss osäkerhet då grundvattennivåerna kan variera lokalt över ett mindre område. Det ger dock en bild av grundvattnets strömningsriktning och en grov uppskattning av vad nivåerna kan förväntas vara mellan två observationspunkter.

För att undvika grundvattensänkning kommer utfyllnad att behövas för den bebyggda delen av detaljplanen inklusive lokalgatan. I det aktuella planförslaget har utgångspunkten varit att förlägga det östra bostadsområdet där de högsta grundvattennivåerna uppmäts. På så sätt kan man lämna en större andel av de centrala naturmarksområdena relativt orörda. En översiktlig uppskattning över höjdsättningen inom området har utförts som visar att vägar behöver höjas med omkring 70-90 cm ovan befintlig marknivå. För att tomtmarken ska kunna avrinna mot vägarna bör den ligga minst 90 cm ovan befintlig marknivå. Dessa markhöjningar bedöms motsvara en fyllnadsvolym på minst 50 000 m³.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

Förorenad mark

Sweco utförde en markmiljöundersökning (PM markmiljöteknisk undersökning Falkträsket etapp 2, Skellefteå kommun, 2023-03-27, Sweco AB). Provtagningarna omfattade totalt 5 punkter och syftet med markmiljöundersökningen är att kontrollera i vilken utsträckning historiskt luftnedfall av metaller från Boliden Rönnskär har påverkat markkemin inom planområdet.

Av de ämnen som har analyserats överskrider halten för MKM avseende arsenik i två provpunkter och KM i samtliga punkter. Halter av bly och kadmium överskrider riktvärde KM i de ytligaste proven i samtliga provpunkter. Övriga ämnen är i samtliga under tillämpligt jämförvärde som i detta fall bedöms vara KM då området planeras för bostadsbebyggelse.

Arsenikhalterna bedöms vara naturliga bakgrundshalter, övriga ämnen som konstaterats i förhöjda halter bedöms härröra till luftnedfall från industriverksamhet vid Rönnskär.

Radon

Sweco utförde en mätning av markradon 2022-09-29 och 2022-09-30 i tre punkter (PM markradonundersökning Falkträsket etapp 2, Skellefteå kommun, 2022-11-28, Sweco AB). Baserat på mätresultaten klassificeras marken som lågradonmark (<10 kBq/m³) och traditionellt / radonskyddat utförande rekommenderas.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet ligger i västra Falkträsket ovanför sjön och söder om det befintliga Sunnanå bostadsområdet. Öster om planområdet sträcker sig Falkträskbäcken. Bebyggelsen sydväst om planområdet består av små fritidshus som ligger tätt i första och andra led.

Bostäder

Inom planområdet finns utrymme för totalt 78 småhustomter, 31 villatomter där standardtomten ligger mellan 700 - 750 m² och 47 radhus/ kedjehus. Bostadsområden återfinns norr om planområdet, ovanför Dansgatan samt öster om Falkträskbäcken där gäller detaljplanen för Falkträskets bostadsområdets etapp 1. Dessutom ligger ett fritidshusområde i sydväst.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planområdet ligger inom 3 km från områden med större arbetsgivare.

Offentlig service

Inom stadsdelen finns 4 förskolor – Falkträskets förskola, Bulleribock föräldrakooperativet, Orren och Sunnanå förskola. Falkträskets förskola ligger närmast, ca 800m nordöst om planområdet längs med Falkträskvägen. På Grubban, söder om Sunnanåskolans låg- och mellanstadie, pågår planering för att bygga ut skolan med nya idrottslokaler.

Kommersiell service

Stadens centrum med arbetsplatser, service, vårdcentral osv ligger ca 2,8 km från planområdet. Inom samma avstånd återfinns ett större handelseområde på Anderstorp och norr om älven en

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

matvarubutik. Inom området Grubban planeras även för en ny matvarubutik som komplement till den kommersiella servicen på södra sidan älven.

Tillgänglighet

Där topografin kräver det har gatornas sträckning anpassats för att skapa acceptabla lutningar. På så sätt kan acceptabla gång- och cykelvägar samt gator tillskapas inom området. Det innebär att den som kan gå obehindrat kan ta sig fram inom hela planområdet. Topografin i området sätter dock begränsningar för personer i rullstol. Planområdets västra kvarter har störst utmaningar vad gäller lutningar och anpassning av mark. Detta område kommer att säljas för exploatering av ett mindre antal aktörer som kan ta ett helhetsgrepp och säkerställa bra lösningar för tillgänglighet till bostäderna. Kvarteretsmarken och bostadens tillgänglighet regleras i BBR och kontrolleras i bygglovsskedet.

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska utformas med god tillgänglighet gällande såväl utomhus- som inomhusmiljön.

Jämställdhet och trygghet

Vid nybyggnation ska det alltid beaktas att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer ska kunna vara fullt delaktiga i samhällslivet. Så långt det är möjligt ska våra livsmiljöer vara tillgängliga, trygga och användbara för alla människor. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande eller felaktig belysning.

Inom planområdet tillskapas bostäder genom byggnation av friliggande villor och radhus/parhus. Denna typ av bostad är inte för alla och bygger vidare på typologin i närområdet. Inom stadsdelen Sunnanå planeras dock för många nya flerbostadshus, både bostadsrätter och hyresrätter. I det område som planeras för radhus/parhus finns också möjlighet att skapa hyresrätter.

Bedömningen är att stadsdelen som helhet planeras för människor med olika preferenser och livssituation. För att öppna upp planområdet för fler tillskapas en parkmiljö med vistelseytor som kan nyttjas av fler än de som bosätter sig i planområdet, samtidigt som ett större naturområde sparas som fortsatt rekreations- och strövområde med koppling mot Falkträsket och omgivande natur.

Skellefteå kommun eftersträvar ett jämställt transportsystem som ska möjliggöra att män och kvinnor har samma möjlighet till mobilitet. Kvinnors och mäns resmönster skiljer sig åt i flera avseenden, bland annat antal, längd, restid, färdmedel och syfte med resan. Detta kan förklaras utifrån kvinnors och mäns vardagsliv, värderingar och normer men även utifrån utformningen av den fysiska strukturen. Ett jämställt transportsystems uppgift är att möjliggöra för människor att leva jämställda liv. Planen möjliggör för koppling till befintligt huvudnät för gång och cykel för att invånarna ska kunna färdas säkert inom, till och från planområdet. Planområdet ligger med god närhet till förskola, skola och andra målpunkter i vardagen. På sikt kommer tillskott av dagligvarubutik på Sunnanå också att skapa än mer tillgängliga, trygga och användbara livsmiljöer i närområdet.

Kollektivtrafiken nås via Lantmannagatan.

Barnrättsperspektiv

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

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

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

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

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

I närområdet finns en stadsdelslekpark och en förskola med 6 avdelningar. Området ligger dessutom nära Falkträsket som erbjuder rekreativsmöjligheter för stora och små barn. Här finns även en ramp till vattnet för rullstol. Utanför planområdet finns Falkberget med utsiktsplats och grillplats samt Rösberget som har elljusspår, grillplatser och utsiktsplatser.

Inom planområdet säkerställs både parkmark och naturmark för spontanlek och häng. Planen möjliggör för koppling till befintligt huvudnät för gång och cykel för att barn och unga ska kunna färdas säkert till och från planområdet till viktiga målpunkter i vardagen. Kollektivtrafiken nås via Lantmannagatan.

Byggnadskultur och gestaltning

Områdets topografi ger möjligheter till en varierad bebyggelsestruktur där bebyggelsen så gott det går ska anpassas efter markens förutsättningar. Bebyggelse i sluttning får inte innebära schaktning och ska grundläggas på sådant sätt att ingrepp i naturen minimeras.

Tomterna för friliggande småhus har lokaliserats där marken är mer plan för att möjliggöra en enklare byggprocess för den enskilde tomtköparen. En stor frihet kommer att råda i utformningen av byggnaderna. Det planen reglerar är placeringen av husen, markfyllnader och husens nockhöjd.

Byggnaders placering gentemot angränsande naturmark, parkmark regleras med bestämmelsen slänt som anger största lutning. På slänt som ligger mot naturmark eller parkmark ska höjdsättningen anpassas för att skapa en naturlig övergång mellan det privata och det allmänna (en förprojektering ska genomföras till granskning). Byggnaders placering mot angränsande gatumark regleras med bestämmelsen prickmark inom vilken byggnader eller bygglovsfria åtgärder inte får placeras. Mellan tomterna regleras byggnaders placering med bestämmelsen p_1 - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Här frångår kommunen gängse norm något på grund av de små tomterna.

Terränganpassning och höjdsättning av tomter

Med anledning av att mycket höga grundvattennivåer i området har dokumenterats, har en översiktlig uppskattning över höjdsättningen inom området utförts som visar att vägar behöver höjas med 70 cm ovan befintlig marknivå. För att tomtmarken ska ha en lämplig avrinning mot vägarna bör den ligga minst 90 cm ovan befintlig marknivå. Dessa markhöjningar bedöms motsvara en fyllnadsvolym på ca 50 000 m³ i hela planområdet. Kommunen ska ta ansvar för att anpassa marken inom

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

kvarteren i enlighet med Swecos rekommendationer innan tomterna säljs. Därefter ska ytterligare anpassningar inför byggnation ske med fyllnad. Schaktning är ej tillåtet inom planområdet (b₂). På grund av de höga grundvattennivåerna tillåts inte källare eller suterräng inom planområdet (b₁).

All kvartersmark som ligger mot naturmark eller parkmark begränsas med bestämmelsen slänt, inom vilken inga byggnader tillåts, inklusive bygglovsfria åtgärder. Inom slänt ska marken anpassas för att skapa en naturlig övergång mellan det privata och det allmänna. Slänterna får ej överstiga 1:20 (en förprojektering ska säkerställa föreslagen släntlutning till granskning). Här tillåts gräs eller annan växtlighet.

För att minimera onödig utfyllnad och höga slänter mot granne och gata sätts höjder i kommande höjdsättningskarta för respektive tomt. Höjdsättningen kommer att regleras i förhållande till projekterade gatuhöjder. Den ska vara rådgivande i lovgivning och projektering, och ses som en förutsättning för att köpa tomt i området. Höjdsättningskartan ska baseras på framtagna rekommendationer om fyllnad i plankartan samt bestämmelser om placering av huvudbyggnad (begränsning av markens bebyggelse).



Figur 5. Bild över planområdet och planerad struktur. Området i väst planeras för radhus/parhus och området i öst planeras för villatomter. Grön mark i bild redovisar var slänt planeras på de enskilda tomterna.

För att undvika att dagvatten inte förs över mellan tomter ska diken utföras i gatumark men också mellan tomter. För att olägenhet inte ska uppstå så ska byggherrens markplanering redovisas i bygglovet, i enlighet med höjdsättningskartan som följer tomtköpet.

Byggrätt

Planområdets geotekniska förutsättningar gör att maximala antalet våningar är två. På grund av de höga grundvattennivåerna får schaktning av tomter ej genomföras. Placeringen av huset på tomten får stor betydelse för tomtens höjdsättning och för anpassning mellan tomter ska ske i enlighet med den höjdsättningskarta som tagits fram (kompletteras till granskning). Denna måste följas i bygglovet.

Utöver angiven byggrätt i detaljplanen så är det med gällande lagstiftning möjligt att, bygglovsfritt, uppföra ytterligare 75 kvm komplementbyggnad på den egna fastigheten (30 kvm Attefalls hus, 15 kvm friggebod samt 15 kvm tillbyggnad Attefall, 15 kvm skärmtak i anslutning till uteplats).

Byggrätt för villatomter

Villatomterna ligger mellan 700-750 kvm vilket är något mindre än den vanliga tomtstorleken på Sunnanå. Gestaltningssmässig frihet råder inom planområdet tillsammans med en generös nockhöjd. Det skapar valmöjligheter för den enskilde att välja mellan olika husleverantörer och skapar en frihet

Planbeskrivning

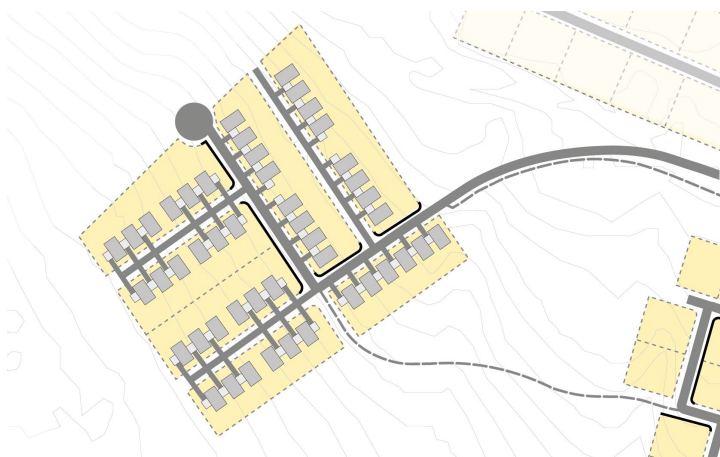
Dnr: 2020-5287

vad gäller färg och fasadmaterial. För att säkerställa friyor och minska skuggning och olägenhet på angränsande fastigheter regleras byggrätten efter platsens och den mindre tomtens förutsättningar. Det ger bättre förutsättningar för höjdsättning mellan tomter.

- Byggnadernas höjd regleras med bestämmelserna "h₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter" och h₂ - Högsta nockhöjd på fristående garage och komplementbyggnader är 3,5 meter".
- Byggnadsarea regleras till 150 kvm per fastighet, inklusive komplementbyggnader e₁ (komplementbyggnad 3,5 meter nockhöjd).

Byggrätt för parhus- och radhustomter

Inom planområdet regleras de västra kvarteren som lämpliga för parhus eller radhus. Kvarteret har större topografiska utmaningar och genom att sälja ut området ett mindre antal exploatörer skapas goda förutsättningar för en mer sammanhållen markplanering. Byggrätten och begränsningar av markens bebyggande utformas för att ge viss flexibilitet samtidigt som reglering för en god helhet och en god bebyggd miljö säkerställs. Först och främst handlar det om tillgängligheten till fastigheterna där anslutning till bebyggelsen rekommenderas i enlighet med figur 6 nedan. Behov av fyllnad kommer att finnas i hela planområdet men denna lösning säkerställer att schaktning, som inte är tillåtet, undviks. Svarta linjer i kartan redovisar utfartsförbud.



Figur 6. Illustrationen visar lämplig anslutning till kommande bostäder i radhusområdet i syfte att undvika schaktning i området.

För att säkerställa friyor och minska skuggning och olägenhet mellan husen regleras byggrätten och komplementbyggnad enligt följande:

- Byggnadernas höjd regleras med bestämmelserna "h₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter" och h₂ - Högsta nockhöjd på fristående garage och komplementbyggnader är 3,5 meter".
- Minsta tillåtna fastighetsyta är 345 kvm - e₂
- Byggnadsarea tillåts vara 30% av fastighetens yta, vilket innefattar både huvudbyggnad och komplementbyggnader. Utöver det får varje enskild bostad bygga en fristående komplementbyggnad om max 15 m² samt ett inglasat uterum om max 15 m² - e₃
- Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4§ första stycket 1, 2 och 3 och 9 kap 4a-4c §§ PBL (4 kap 15§ 1 PBL, 9 kap 8§ 2a-2b §§ PBL) a₁.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

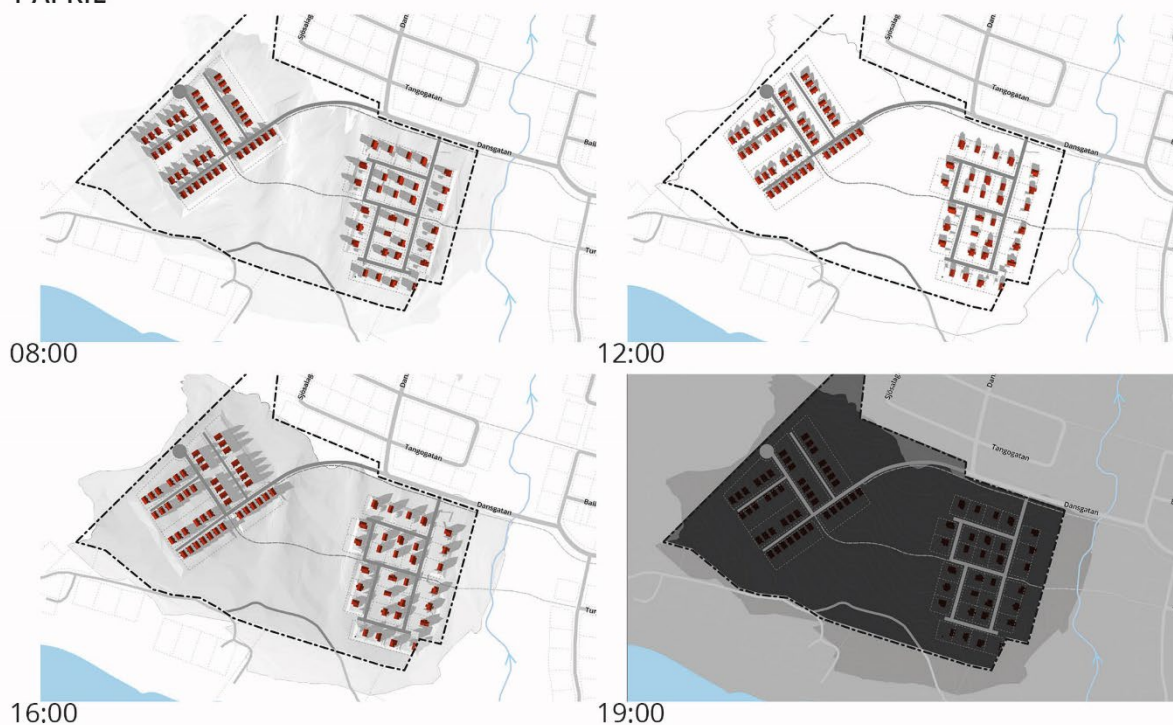
Skuggning

Eftersom planområdet ligger i norrsluttning innebär det att skuggning från det egna och grannarnas hus kan innebära större olägenhet än vad som hade varit fallet om marken hade varit plan eller sluttat mot syd. Placeringen av huset på tomten får stor betydelse för solförhållandena både på den egna tomten och på tomter norr om den egna tomten.

En skuggstudie till *Detaljplanen för bostadsområde falkträsket etapp 1* genomfördes 2015 av Tyréns. Den har varit rådgivande även för denna detaljplan eftersom förutsättningarna är likartade. Tyréns skuggstudie visade att placering av huvudbyggnad på tomten blir viktigare ju högre huset är. För att ge kunden en större flexibilitet i val av hustyp är kommunen generös vad gäller nockhöjd. Inom planområdet tillåts tvåvåningshus i upp till 7,5 meter utan reglering på taklutning. Tomterna i denna plan är mindre än standardtomten vilket har lett till att byggnadsarean har justerats för att minska olägenhet av skuggor. Det procentuella avtrycket på mark är att likställa med om tomten varit 900 kvm med en byggrätt om 200 kvm, såsom i etapp 1. Till denna plan har en kompletterande skuggstudie genomförts för att studera påverkan utifrån kvartersmarkens utformning, byggrätt och möjlig placering av hus.

Under sommarmånaderna är skuggeffekterna minst märkbara, april och september lyfts fram som exempel för att visa att husens placering blir viktigare ju längre från sommarmånaderna och utesäsongen man kommer. Det västra kvarteret som regleras för radhusbebyggelse har större topografiska utmaningar. För att klara tillgänglighet till bostäderna behöver placering av gatorna anpassas mer efter de naturliga förutsättningarna. Detta ger något sämre förutsättningar för ljusinsläpp på tomterna då husen också står tätare. Vid exploatering av radhus och parhus ska placeringen, så gott det går, anpassas för att minimera skuggor på intilliggande tomter. Angiven placering enligt skissen ger en godtagbar skuggbildning.

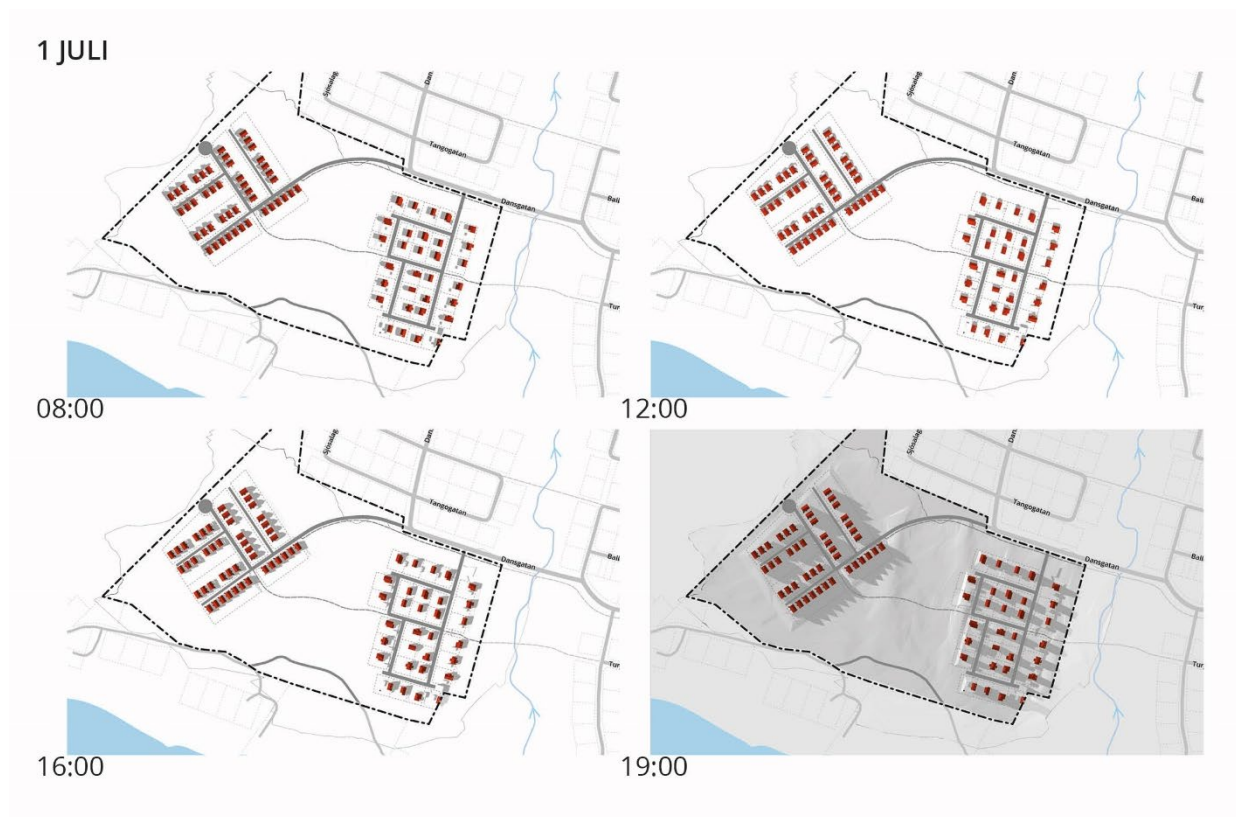
1 APRIL



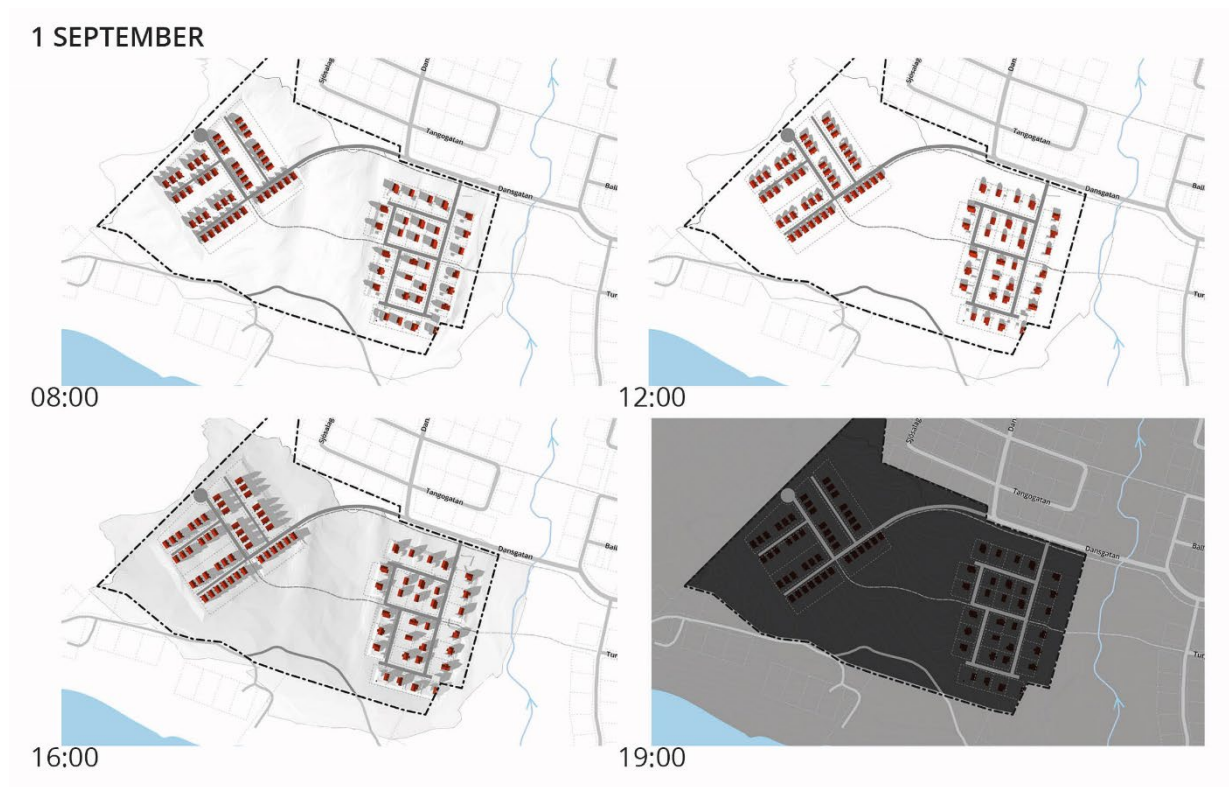
Figur 7. Skuggeffekter 1 april.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287



Figur 8. Skuggeffekter 1 juli.



Figur 9. Skuggeffekter 1 september

Friytor

Lek och rekreation

Nordöst om planområdet finns en stadsdelslekpark och ett parkområde som är tillgängligt för boende inom planområdet. Området ligger dessutom nära Falkträsket som erbjuder vattenlek och fiske för stora och små. Vid badplatsen finns bryggor och en ramp till vattnet för rullstol. I närheten finns även Falkberget samt Rösberget som har elljusspår, en grillplats och utsiktsplatser.

Inom planområdet erbjuds både naturmark och parkmark med plats för promenader, naturlek och häng. De gröna stråken som bibehålls inom planområdet ger kopplingar från bebyggelsen mot Falkträsket och seglarskolan. Att tillskapa en gestaltningsmässig kvalitet i parken är viktig för områdets attraktivitet och här finns goda möjligheter att arbeta med markplaneringen för att skapa ett unikt uttryck och identitetsskapande rum, med lekfullt intressanta miljöer för hela närområdet. Visionen för gestaltningen är att tillskapa en unik identitet med växtlighet som främjar den biologiska mångfalden.

Om fyllnadsmassor finns att tillgå kan till exempel ett böljande kullandskap växa fram med ängsblommor som omsluts av enklare stenmjölsstigar både i lutning och på platt mark. En illustration och utvecklingsplan för parkmarken ska tas fram i fortsatt projektering och genomförande.

För bostadsbebyggelsen säkerställs tillgången på friyta på den egna tomten genom byggrätten och begränsningen av markens bebyggande.

Mellan de två nya kvarteren går en anvisad skoterled i nordsydlig riktning. Intentionen är att skoterleden ska få vara kvar även efter exploateringen av området, se figur 10 nedan. En mindre omdragning kan bli aktuell för att förbättra säkerheten mellan olika trafikslag.

Naturmiljö

En stor del av planområdet pekats ut som naturmark och denna utgörs av talldominerad barrskog. Skogen används idag av närboende och upptrampade stigar visar att det finns sociala värden som är viktiga att värna. Den nya bebyggelsen kommer att ta stora delar av befintlig skog i anspråk. Genom området lämnas de torrare partierna som framtida strövområde. Naturmarken går mellan och söder om de två kvarteren vilket lämnar strövområde i nordsydlig och östvästlig riktning. Mot stugområdet skapas lämnas ett orört skogsparti mellan det gamla och det nya.

Marken kommer att påverkas av de fyllnader som rekommenderas. Syftet är att höja kvartersmark och gatemark för att förbättra byggbarheten. Fyllnad ska ske med minst 90 cm från nuvarande läge vilket innebär att anpassningen mot naturmarken ska hanteras för att skapa en övergång som känns naturlig. Anpassningen sker på kvartersmark för att bevara mer naturmark orörd.

Inom planområdet finns även ett område för parkmark norr om de två kvarteren. För att ta hand om dagvatten föreslås anläggningar av samlad fördröjning inom på parkmarken norr om västra kvarteret. På grund av de höga grundvattennivåerna måste även dagvattenanläggningarna höjas upp för att en hållbar dagvattenhantering ska kunna säkerställas. Dagvattenanläggningen och dess tillrinningsväg ska på parkmarken utformas så att den tillför upplevelsevärden och ekologiska värden. Utformningen ska bidra till att skapa en parkmiljö och en gestaltning med ytor som är attraktiva för närboende och besökare. Gestaltningsmässig kvalitet i parken är viktig för områdets attraktivitet och här finns goda möjligheter att arbeta med fyllnadsmassor för att skapa ett unikt uttryck och en egen identitet för platsen.



Figur 10. Bild över planområdet och planerad fördelning av parkmark och naturmark. Illustrationen visar även en möjlig placering av dagvattendamm och dikessystem i området. Denna placering ska ses som preliminär i planskedet. I kartan redovisas en ungefärlig sträckning av den befintliga skoterleden genom området.

Området kring Falkträskbäcken är flackt och marken är fuktig eller våt. Skogen är tät, rik på lövträd och bitvis rik på omkullfallna döda träd. För att öka tillgängligheten till detta område, och minska risken för slitage på vegetationen kan grusade stigar anläggas till och genom området. En gång och cykelväg mellan etapp 1 och etapp 2 kan öka tillgängligheten mellan områdena. En passage över bäcken kan tillkomma om åtgärder vidtas för att minimera risk för översvämning. Vandringshinder får inte tillskapas.

Fåglar och fladdermöss

Under 2016 beställdes och genomfördes en översiktlig ornitologisk inventering av ett större område vid Falkträsket. Vid fältbesöket noterades inom området 20 fågelarter, samtliga arter kan anses typiska och allmänna för den typ av brukad kulturskog som dominerar området. Biotoperna saknar mycket av de strukturer som behövs för att vara värdefulla ur ornitologisk synvinkel. Falkträskbäckens utlopp utgör ett undantag där mer lövträd skapade möjlighet för arter knutna till lövskog. Bedömningen är att planområdet saknar fågelarter eller fågelbiotoper som kräver särskilt hänsynstagande (se Ornitologisk inventering, Falkträsket juni 2016)

Även en fladdermusinventering har gjorts inom planområdet. Den gjordes i slutet av koloniperioden/början på migrationsperioden den 10–15 augusti, 2022. Under fladdermusinventeringen påträffades en bestämd fladdermusart, nordfladdermus och obestämda Myotis-art/arter. Fladdermössen nyttjar främst de sydöstra delarna av inventeringsområdet utmed vattnet samt i den gamla kraftledningsgatan. De använder även tälten i områdets nordöstra hörn och

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

bedömningen är att det främst är som födosökslokal och inte som koloniplats (boplats). Förutom som födosökslokal nyttjas troligen vissa delar av området för förflyttning mellan olika livsmiljöer.

Den sammantagna bedömningen är att planerade bostäderna inom inventeringsområdet kan ha en viss negativ effekt på den lokala fladdermusfaunan i och med minskningen av skogsareal. Nya jaktbiotoper kommer dock sannolikt att skapas i och kring bostadsområdet. Den viktigaste födosökslokalen i närhet till Falkträskets strand beröras inte av nu aktuella detaljplan men den gamla kraftledningsgatan kommer att försvinna och därmed förloras den som ledlinje och födosökslokal för fladdermöss. För att säkra att fladdermöss och fåglar fortsatt kan nyttja och röra sig genom området har en grön passage säkerställts, stråket binder ihop omkringliggande miljöer med varandra och skapar förutsättningar för att en ny värdefull livsmiljö. För att ytterligare minska den negativa påverkan av etableringen kan hänsynsåtgärder kopplat till belysning vidtas inom bostadsområden men framförallt inom park- och naturmarken.

Vattenområden

Planområdet ingår i ett större avrinningsområde som avvattnas mot recipienten Falkträskbäcken. En mycket liten del av planområdet avrinner söderut mot Falkträsket men dessa ytor kommer inte att påverkas av den planerade exploateringen.

Falkträskbäcken

Falkträskbäcken ligger öst om planområdet i en grund dal mellan Rösberget och Fällan. Området för Falkträskbäckens utlopp består av skogsklädd mark innan den rinner vidare ner mot befintliga bostadsområden och jordbruksmark för att slutligen nå utloppet i Skellefteälven. Total längd på Falkträskbäcken ca 2,4 km och det är idag en liten och grund bäck.

Huvuddelen av vattnet kommer från Falkträsket samt grundvatten från omkringliggande marker. Bäcken är även recipient för dagvattnet från den nuvarande bebyggelsen i Falkträskområdet. Falkträskbäckens begränsade omfattning och flöde gör den till en recipient som lätt påverkas av förändringar i sin omgivning. Detta tillsammans med bestånden av öring gör att bäcken i kommunens dagvattenstrategi och är klassad som en känslig recipient. Bäcken är också påverkad av föroreningar från tidigare genomförda exploateringar i området kring bäcken.

Falkträskbäckens ekologiska status är idag klassad som måttlig och miljö kvalitetsnormen för bäcken är god status, senast 2027. Den sänkta statusen idag beror framförallt på att bäckens närområde och svämplan har en nedsatt struktur och funktion tillsammans med begräsningar i konnektiviteten uppströms och nedströms men även i sidled (är det även så inom planområdet?).

- **Svämplan** är viktiga biotoper invid vattendragen som innehåller komplexa och produktiva ekosystem samtidigt som de har andra viktiga funktioner såsom att bromsa högflöden, minska erosion och minska näringstransporten i vattendragen.
- **Konnektivitet** handlar om påverkan av till exempel dammar och vägtrummor som stänger av eller hindrar fri passage och spridning av djur och växter i vattensystemen.

Under 2015 genomfördes provtagningar i bäcken samt på dagvattnet från befintliga bostadsområden som visade på förhöjda metallhalter, koppar och zink visade ett stort påslag från bostadsområdet norr om Dansgatan. För att förbättra statusen har åtgärder genomförts såsom att ersätta vägtrummor med broar. Det förbättrar möjligheten till uppströms och nedströms passage för bland annat öring. Inför exploateringen av det nya bostadsområdet öst om bäcken anlades även två dammar för rening och fördröjning och delar av vattnet leds till Falkträskvägen för att minska flödet till bäcken just här.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

I denna plan värnas bäckens svämplan och närområdet genom att ett ca 60 meter brett grönt stråk avsatts som naturmark närmast bäcken. Vattnet kommer att ledas med fördröjning och rening och anslutas vid bäcken norr om Lindögatan för att sprida inloppen till recipienten. En passage över bäcken för gång och cykel kan tillkomma och för att minimera negativ påverkan på bäckens närområde ska en passage tillkomma med en brolösning då inga vandringshinder får tillskapas.

Åtgärder inom nu tänkt planområde ska säkerställa att inga ytterligare föroreningar tillförs bäcken. Utöver de föroreningar dagvattnet för med sig måste flödet från dagvattenanläggningar fördröjas. Stora vattenmängder riskerar av påverka bäckens hydromorfologi och då äventyras även möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen. Åtgärder för fördröjning samt rening av vattnet ska säkras.

Falkträsket

Falkträskets vattenkvalitet kontrolleras årligen. Sjön har bra pH-värden, är näringsfattig, har bra siktdjup och låga metallhalter. Sjön har tidigare också varit vattentäkt för Skellefteå stad. Det är viktigt att behålla den goda kvalitén eftersom sjön är viktig både för bad och för sommarstugeboende. En växande befolkning behöver också lättillgängliga och generösa rekreativsområden som Falkträsket och trycket kommer att öka i området. Därför är det nödvändigt att Falkträskets goda vattenkvalitet inte försämras. Motorbåtstrafiken bör fortsättningsvis hållas på en låg nivå.

Gator och trafik

Gatunät

Dansgatan ska fungera som en uppsamlingsgata för det planerade bostadsområdet men även för delar av det befintliga bostadsområdet just norr om planområdet. Till det västra kvarteret ska den befintliga gång- och cykelvägen längs med Dansgatan förlängas på parkmarken mot bostadskvarteret.

Övriga gator inom planområdet utgörs av bostadsgator. Längs med bostadsgatorna ska bilister och oskyddade trafikanter samspela. Avsikten är att anlägga bostadsgatorna med gröna sidoområden i



Figur 11. Kartan visar föreslagna kommunala gator inom planområdet. De kommunala villagatorna är orangea. Planerad gång- och cykelväg markeras med en grön linje och möjlig placering för stig/spång alternativt gång- och cykelväg i mitten av området markeras med gul linje. Svarta markeringar på kvarteretsmarken redovisar utfartsförbud.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

form av grunda diken. De gröna sidoområdena införlivas inte i bostadstomterna och kan inte nyttjas för plantering eller konstruktioner, då de ska uppfylla en funktion för hantering av dagvatten. Vintertid används de som snöupplag vid kommunens snöröjning.

Placering av kupolbrunnar i diken görs förslagsvis i fastighetsgräns eller mitt mellan två fastighetsgränser för att undvika kollisioner med infarter. Varje infart förses med sidotrumma med diameter 200-400 mm, detaljer i PM Dagvatten.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Falkträskvägen och Dansgatan finns en gång- och cykelbana parallellt med gatorna. Denna kommer att försörja de tillkommande kvarteren inom planområdet. Till det västra kvarteret ska den befintliga gång- och cykelvägen längs med Dansgatan förlängas på parkmarken mot bostadskvarteret (se grön linje i kartan).

Ytterligare en koppling för gång- och cykeltrafikanter ska tillskapas längre söderut på naturmarken, med koppling mot Turgatan. På grund av markens blöta karaktär kan en alternativ utformning bli aktuell, i syfte att säkerställa god avrinning norrut och för att fotavtrycket och påverkan på bäcken ska minimeras. Alternativet till en gång- och cykelväg är att tillskapa en spång eller enklare stig, vilket kommer att påverka möjlighet till snöröjning vintertid. Kollektivtrafik

Hållplatser finns längs Lantmannagatan.

Parkering och utfarter

Boendeparkering löses inom fastigheten. Infarter mot bostadshus planeras så att lutning upp mot garageplatser kan erhållas med ca 2-3 % lutning. Inom vissa kvarter regleras utfartsförbud.

Postmottagning

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

Hälsa och säkerhet

Störningar

Buller

I samband med planeringen av etapp 1 gjordes en bullerutredning för Nya Falkträskvägen och Dansgatan som visar att riktvärdet 55 dBA klaras med god marginal vid fasad på såväl befintliga som planerade bostäder. Beräkningarna utgick från 1800 fordon/dygn på "Nya Falkträskvägen" och 1000 fordon/dygn på Dansgatan, hastigheten på gatorna är 50 km/tim. De uppskattade framtida trafikmängderna på både Dansgatan och "Nya Falkträskvägen" baserades på tidigare gjorda trafikmätningar samt erfarenhet från tidigare bostadsområden. Trafikmängderna var väl tilltagna för att inte underskatta bullersituationen. Det fanns trots det utrymme för en fördubbling av de uppskattade trafikmängderna på båda gatorna innan riktvärdet 55 dBA ekvivalentnivå skulle uppnås.

På lokalgatorna i bostadskvarteren förekommer biltrafik endast måttligt och bedöms inte ge någon påtaglig bullerpåverkan på bostäderna. I denna plan har inga kompletterande utredningar för buller genomförts.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns en luftburen kraftledning som ska markförläggas i samband med exploateringen. Detta ska ske i samråd med ledningsägaren (Skellefteå kraft).

Åtkomst för räddningstjänst

Inom planområdet tillåts endast bostäder i högst två plan, vilket innebär att utrymning inte får förutsätta räddningstjänstens medverkan.

Om kommande exploatering av parhus/radhus frångår rekommenderad skiss ska det i bygglovsskedet exploatören säkerställa tillräcklig åtkomlighet för en räddningsinsats. Om detta inte kan uppnås måste särskild räddningsväg och uppställningsplats anläggas. Dessa utformas i enlighet med räddningstjänstens gällande kravställningar. Det får vara högst 50 meter mellan uppställningsplatser för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter (i huvudsak entréer och utrymningsvägar).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten och för planens genomförande behöver verksamhetsområdet utökas. Inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Fastigheterna inom planområdet är idag inte anslutna till kommunens vatten och avloppsnet. Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Renvatten

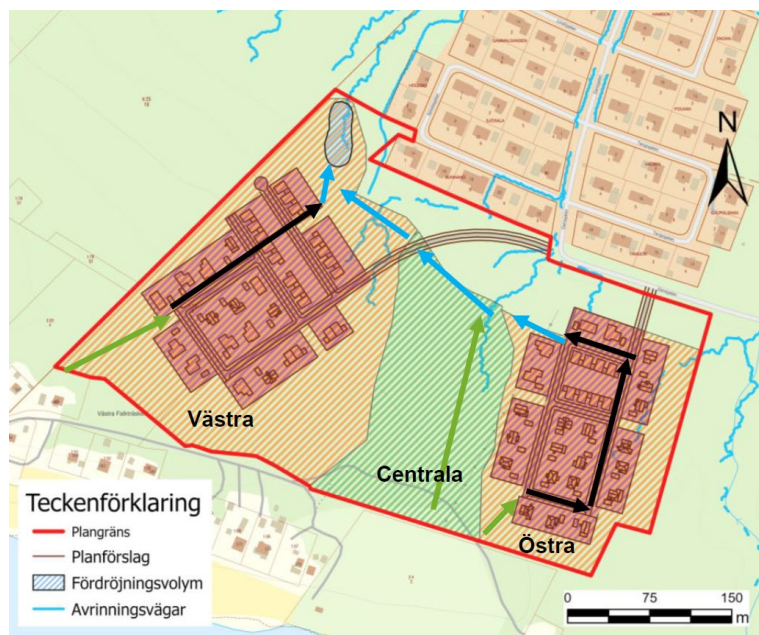
Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som meddelas till fastighetsägarna när anslutningarna är upprättade/grävda.

Spillvatten

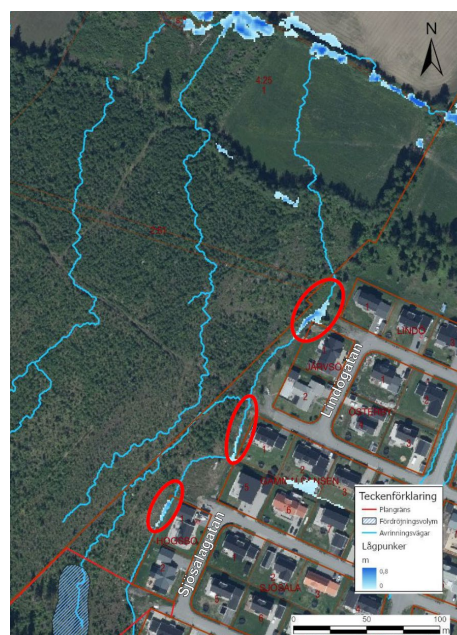
Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som meddelas till fastighetsägarna när anslutningarna är upprättade/grävda. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i gatan. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska försees med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Dagvatten

Skellefteå kommun har inom arbetet med den planerade detaljplanen för Falkträsket etapp 2 önskat hitta en dagvattenlösning som möjliggör utbyggnad av området utan att en tillståndspliktig grundvattensänkning genomförs. I rapporten har beräkningar av flöden, föroreningsbelastning och fördröjningsvolymen inför en planerad exploatering i detaljplaneområdet genomförts. Behovet av fördröjning för området baseras på antagandet om ett nollscenario, dvs att flödet till recipienten inte ska öka jämfört med nuläget. Utifrån den förändrade markanvändningen efter tänkt exploatering, där delar av naturmarken kommer att hårdgöras, visar beräkningarna att med en maximal avtappning



Figur 12. Karta över indelade delavrinningsområden och antagna rinnvägar inom dessa områden. Gröna pilar = avrinning på mark, svarta pilar = avrinning i ledningsburet system, blå pilar = avrinning i svackdike.



Figur 13. Befintlig avrinning nedströms planområdet. Röda ellipser visar lågpunkter där vatten riskerar att stiga till marknivå vid händelse av skyfall.

från området på 163 l/s behöver en fördröjningsvolym om ca 625 m³ tillskapas inom området vid regn med 20 års återkomsttid.

Sweco föreslår att en torrdamm för fördröjning av dagvatten från området ska anläggas i det nordvästra hörnet av planområdet (se föreslagen fördröjningsvolym i bilden ovan). Torra dammar är nedsänkta gröna ytor som kan tillåtas svämma över vid höga dagvattenflöden. De utformas med ett kontrollerat strypt utlopp, vilket innebär att flödet nedströms regleras utifrån bestämda villkor. Vid hög avrinning bildas en tillfällig vattenspegel som sedan försvinner successivt då avrinningen avtar. Torra dammar har även en viss renande effekt på dagvattnet. Ytbehovet för den beräknade fördröjningsvolymen är ca 1250 m².

Delavrinningsområdena avskiljs av naturliga höjdåsar där det östra och västra området exploateras och det centrala området lämnas förhållandevis oexploaterat.

Inom kvartersområdena rekommenderas lokalt omhändertagande av dagvatten och trög avrinning ur området i första hand. Dagvattnet föreslås ledas från det östra kvartersområdet genom ett grunt svackdike (se blå pilar i figur 12 ovan för ungefärlig placering). I Swecos rapport har de arbetat utifrån antagandet att det inte kommer att finnas ett ledningsburet system inom kvartersmark, för att inte underskatta flödena ut från området. Dagvattnet föreslås ledas från det östra kvartersområdet genom ett grunt svackdike. Avrinning från det västra kvartersområdet förväntas ansluta till svackdiket eller direkt mot dammen.

Höjdsättning och övrig utformning av området behöver göras med stöd av kompletterade geohydrologiska och geotekniska underlag så att ingen påverkan på grundvattnet sker. För att säkerställa detta kan svackdiken behöva anpassas efter grundvattennivåer och höjder på omkringliggande mark såtillvida att man kan komma att behöva valla in dikena för att möjliggöra erforderliga sektioner och lutning. Torrdammen och omkringliggande områden kan behöva

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

projekteras så att uppbyggda vallar förhindrar dagvattnets utbredning mot befintlig bebyggelse nordost om planområdet i händelse av regn större än det dimensionerande.

Utformning av dagvattenanläggningen inom planområdet och nedströms ska alltså detaljstuderas ytterligare och andra lösningar än de som redovisats här kan därmed bli aktuella.

För att nedströms liggande områden inte ska drabbas av översvämningar i samband med snösmältning och regn krävs även åtgärder utanför det aktuella planområdet. Detta gäller diket nedströms planområdet som idag avvattnar delar av det undersökta planområdet samt fastigheter längs med Sjösalagatan och Lindögatan. Diket har enligt uppgifter från Skellefteå kommun haft uttalade problem med översvämning i samband med stora eller långvariga regn. I den aktuella utredningen har erforderliga sektioner för diket beräknats som kan avbörda de flöden som förväntas avrinna från planområdet utöver det redan befintliga flödet.

Det föreligger ett reningsbehov för planområdet i och med den förändrade markanvändningen. Även om de översiktliga beräkningarna av föroreningshalter ligger under riktlinjerna i Skellefteå kommuns dagvattenstrategi så ökar massutsläppet vid en ökande hårdgörandegrad i området. Föreslagna lösningar med svackdiken och en torrdamm visar att såväl halter som massutsläpp för de flesta prioriterade ämnena minskar, undantaget näringsämnen.

Ytterligare rening förväntas ske genom översilning och i dike nedströms planområdet innan vattnet når recipienten och bedöms vara tillräckligt för att inte försämra MKN för recipienten.

Utredningen av dagvattenhanteringen nedströms ska detaljstuderas vilket innebär att andra lösningar än de som redovisat i det översiktliga dagvattenutredningen kan bli aktuella. Placeringen och storleken på dammen kan förändras. En alternativ avrinningsväg som kan studeras är bland annat Dansgatan.

Sprinkler

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

Brandvattenförsörjning

Räddningsinsatser vid bränder i byggnader inom planområdet kommer att kunna brandvattenförsörjas genom skytteltrafik till brandvattenuttag i närliggande planområden.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

Snöupplag

För att klara det utökade behovet av snöröjning inom planområdet bedöms de utpekade slänterna på parkmark och naturmark kunna nyttjas som ytor för snöupplag. Vid extrema snöoväder kan snön behöva fraktas bort.



Figur 14. Anvisade platser för snöupplag inom planområdet.

Värme

El

Området är möjligt att ansluta till elnätet.

Fjärrvärme

I dagsläget finns inga planer på utbyggnad av fjärrvärme i området.

Fiber

Området är möjligt att ansluta till fibernätet.

Avfall

Avfallet skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen, vilket bland annat innebär att farligt avfall, förpackningar och matavfall ska sorteras ut från övrigt restavfall. Avfallsutrymmen skall 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 till fordonens belastning.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: Maj 2023

Granskning: September 2023

Antagande: December 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från det datum planen vunnit laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ägaren av Sunnanå 14:1 och ägaren av Sunnanå 1:13 har undertecknat ett avtal om att gemensamt planlägga området som berör båda fastigheterna. Sunnanå 14:1 och Sunnanå 1:13 anges nedan som exploateringsfastigheterna.

Kommunen avser bli huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten enligt lagstiftning, planer och kommunens dagvattenpolicy. Vid förändringar ska de rådande förhållandena beaktas.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan ägarna av exploateringsfastigheterna. Undertecknande av exploateringsavtalet ska göras innan detaljplanen går ut för granskning.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan planverksamheten och kommunledningkontoret på Skellefteå kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Ägarna av exploateringsfastigheterna ska gemensamt ansöka om avstyckning av de i detaljplanen utlagda styckningslotterna för bostadsändamål. För styckningslotter som hamnar mitt på nuvarande fastighetsgräns mellan exploateringsfastigheterna ska avstyckningen föregås av en fastighetsreglering. Blivande exploateringsavtal ska reglera fördelning av förrättningskostnader,

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

värdering samt vilken av exploateringsfastigheterna som får erhålla mark genom fastighetsreglering för de styckningslotter som hamnar mitt på en nuvarande fastighetsgräns.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnadsfördelning för utbyggnad av kommunal infrastruktur i enlighet med detaljplanen intentioner kommer att regleras i blivande exploateringsavtal.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Mer utredning krävs bland annat för dagvattensystemet, och höjdsättning av gata och tomter. Utredningar som föreslås är följande:

- Projektering av höjdsättning på kvartersmark, gator samt slänter för anpassning mot naturmark och parkmark.
- Gestaltningsprogram med skötsel för parkmark, med gestaltad dagvattendamm och parkområde.
- Utformning av dagvattenanläggningen inom planområdet och nedströms ska detaljstuderas ytterligare. Det innebär också inmätning för åtgärder av diket nedströms planområdet som idag avvattnar delar av planområdet samt fastigheter längs med Sjösalagatan och Lindögatan. Utredningen ska även redovisa de nödvändiga åtgärder som behövs för att säkerställa att Falkträskbäckens status inte försämras. Dansgatan kan studeras som en alternativ avrinningsväg om diket längs Sjösalagatan och Lindögatan inte ger en fullgod lösning.

Samråd

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

Konsekvenser

Planens genomförande

Uppdateras till granskning

Hållbart byggande

Kommunen tar fram detaljplanen i egen regi, tillsammans med en privat fastighetsägare. Delar av planområdet kommer att säljas till en eller flera exploatörer för byggande av radhus/parhus. Vid

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

kommande anbudsförfarande får exploitören ta del av nämnda riktlinjer och fylla i medföljande checklista.

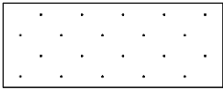

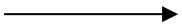
Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
GATA ₁	Gata ; Avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snöröjning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
PARK	Parkmark ; Anlagt grönområde som helt eller delvis kräver skötsel. Området är avsett för allmän gång- och cykelväg. Inom området ingår även sidoområden avsedda för diken, snöröjning, fördröjning, dagvattendamm etc. Även gatubelysning och transformatorstation får uppföras inom området.
NATUR	Naturområde; Friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel. Inom området får allmän gång- och cykelväg anordnas. Även gatubelysning, fördröjning och transformatorstation får uppföras inom området.
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder.
fördröjning ₁	Utformning av områden för fördröjningsåtgärder och dagvattenhantering
fördröjning ₂	Utformning av områden för fördröjningsåtgärder
snöupplag ₁	Snöupplag
e ₁	Största byggnadsarea 150 m ² per fastighet inklusive komplementbyggnader
e ₂	Minsta tillåtna fastighetsyta är 345 m ²
e ₃	Byggnadsarea tillåts vara 30% av fastighetens yta, vilket innefattar både huvudbyggnad och komplementbyggnader. Utöver det får varje enskild bostad bygga en fristående komplementbyggnad om max 15 m ² samt ett inglasat uterum om max 15 m ² .
b ₁	Källare och suterräng får inte finnas.
b ₂	Schaktning tillåts inte.

Planbeskrivning

Dnr: 2020-5287

h₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter.
h₂	Högsta nockhöjd på fristående garage och komplementbyggnader är 4,5 meter.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
	Utfartsförbud
	Markens anordnande och vegetation: Största lutning är 1:5 på det östra kvarteret (bostadsområdet som pekas ut för villabebyggelse) och 1:10 på det västra kvarteret (bostadsområdet som pekas ut för radhusbebyggelse).
p₁	Byggnad ska placeras minst 4 meter från angränsande fastighet.
a₁	Bygglov krävs även för bygglovsbefriade åtgärder som avses i 9 kap 4§ första stycket 1, 2 och 3 och 9 kap 4a-4c §§ PBL (4 kap 15§ 1 PBL, 9 kap 8§ 2a-2b §§ PBL).
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark; Det innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från det datum planen vunnit laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.

Medverkande tjänstemän

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

Revidering

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Stella Karagianni
Arkitekt

Rebecca Bohman
Fysisk planerare