



Detaljplan

för Trillan och Meden mfl

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

Detaljplan för Trillan och Meden inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, mars 2023.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa innovativa och ändamålsenliga studentbostäder i nära anknäring till Campus Skellefteå.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i centrala Skellefteå, söder om Skellefteälven och avgränsas av Forskargatan och Campus i öster, Skramträskvägen i söder, flerbostadshus och radhus i norr och väster.

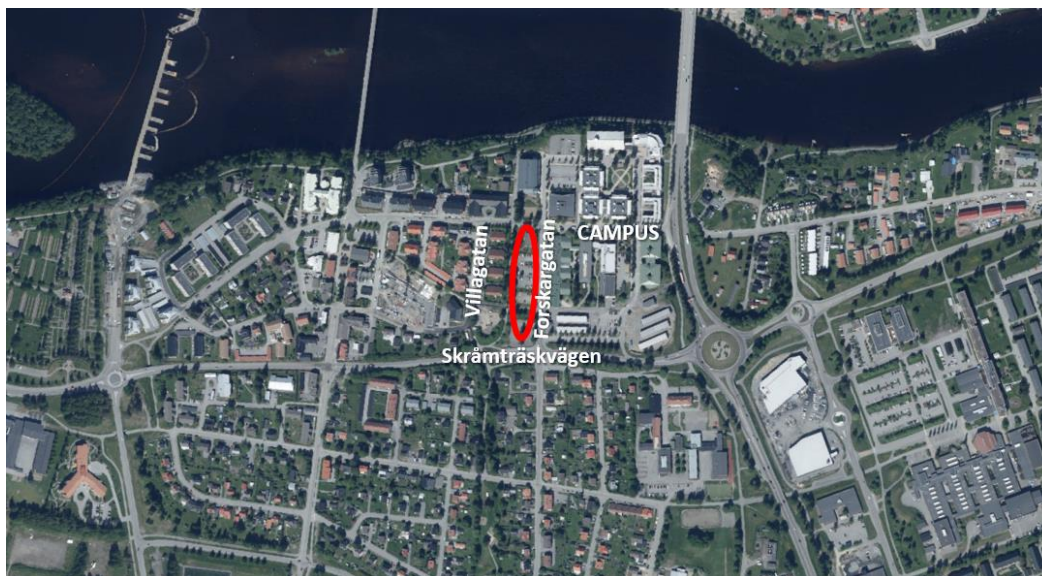


Bild 1. Planområdets ungefärliga läge är markerat i rött.

Areal

Planområdet omfattar cirka 5 000 kvadratmeter.

Markägarförhållanden

Samtliga fastigheter Trillan, Meden och del av Sörböle 16:8 ägs av Skebo.

Tidigare ställningstagande

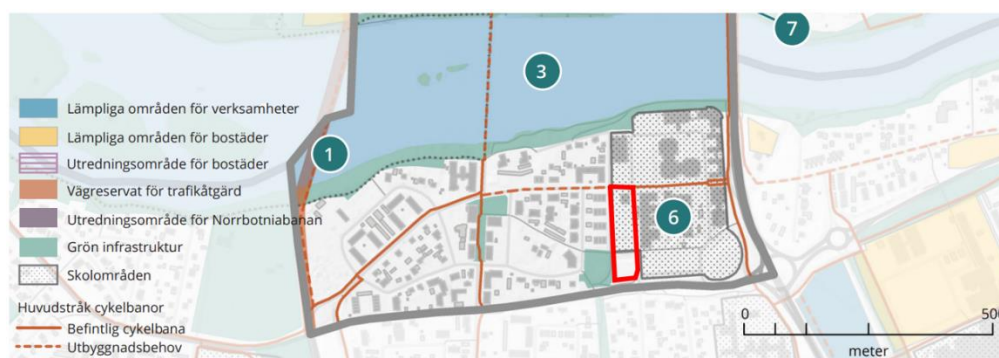
Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, laga kraft 2020-02-28. Rekommendationerna för planområdet är att det ska säkras för utbildning och campusverksamhet. Syftet med detaljplanen bedöms delvis överensstämma med den fördjupade översiktsplanens intentioner, eftersom planförslaget innehåller användningen bostäder, men även område för skola.

Kommunens motivering är att marken ska nyttjas mer effektivt till studentbostäder vilket är kopplat till Campus och skolan. De nya studentbostäderna är nödvändiga pga av rådande bostadsbrist, och det är viktigt att studenterna har möjlighet till boende på orten, allra helst i närheten av Campus.

I fördjupningen ges även rekommendationerna att ny bebyggelse söder om älven ges en friare struktur, öppnare ytor och gatorna mer vindlande.



<p>6 Campus (högskola, komvux)</p>	<p>Säkra området för högre utbildning och campusverksamhet</p>	<p>Området bedöms ha god kapacitet för utveckling inom fastigheten. Om verksamheten behöver utöka ska byggnation inom fastighet och på höjd utredas som första alternativ. Vid förtätning kan nya parkeringslösningar bli aktuella. Behov av parkeringsytor ska beaktas i enlighet med kommunens parkeringsriktlinjer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bidra till kunskap och unik kompetens • Tätt stad längs älven • Stärk karaktär och identitet • Levande stad • Tillgänglig stad • Enkla resor • Möjliggör för ett varierat näringsliv
---	--	--	--

Bild 2. Urklipp från den fördjupade översiktsplanen med intentioner. Inom vita områden föreslås ingen förändring (tidigare skola). Planområdet är markerat i rött.

Fördjupad översiktsplan för Centrala stan

Enligt den fördjupade översiktsplanen för centrala stan, antagen 2016-10-18, är området som föreslås utpekad för "förtätning". Föreslagen detaljplan ligger därmed i linje med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer.

Detaljplan

Det finns en gällande detaljplan för aktuellt planområde:

Detaljplan för kv Forskaren, Trillan mm (Skeriaområdet), antagen 1998-09-22. Detaljplanen reglerar gällande användning till högskola, gymnasium, forskning och utveckling mm. samt ett område för plantering närmast Skrämträskvägen. Högsta våningsantal är reglerad till tre våningar och utöver det får sutterrängvåning anordnas. Genomförandetiden har gått ut.

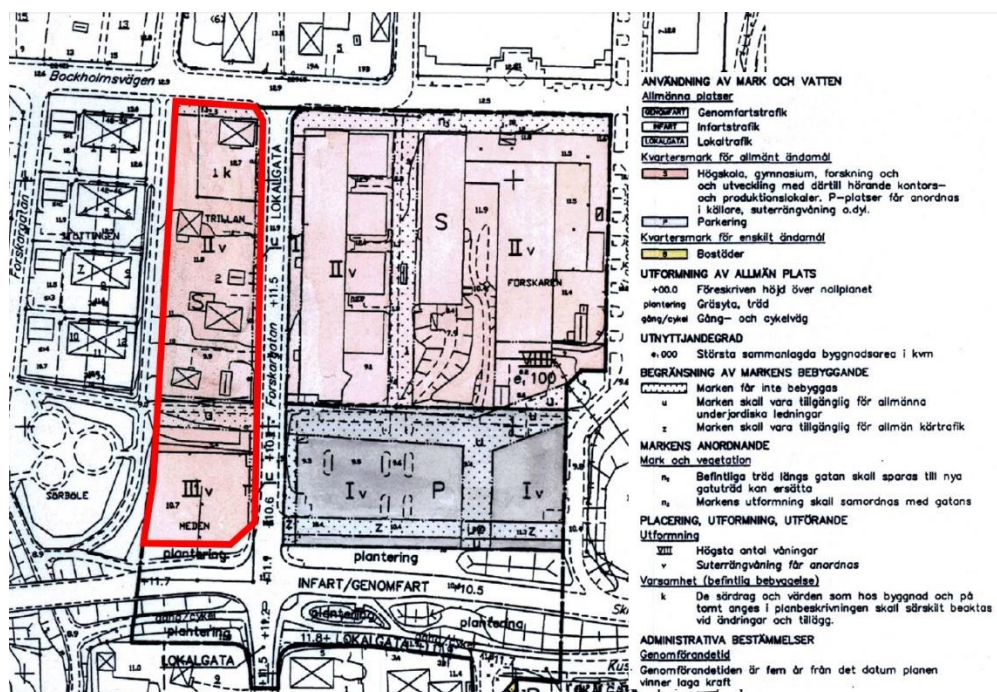


Bild 3. Urklipp från gällande detaljplan. Planområdet är markerat i rött

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddet

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-08 att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för kvarteren Meden och Trillan.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-06-17 att ge samhällsbyggnad, plan i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för aktuellt planområde.

Hållbart byggande

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

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

Exploatören har avstått från att fylla i checklistan men kommer att göra så vid bygglovsansökan.

Miljökonsekvenser

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

Ställningstagande

Undersökningen baseras på bifogad checklista och genomgång av planens miljöpåverkan. Slutsatsen av genomgången visar att det inte behövs anta att planen medför någon risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan såsom översvämning och förorenad mark bedöms inte inverkan vara jämförbar med risk för betydande miljöpåverkan. Kraven enligt Miljöbalken och Skellefteå kommuns dagvattenpolicy gällande dagvatten kommer att utredas och säkerställas i planarbetet. Vidare ska planhandlingen beskriva hur hantering av schaktning ska hanteras för att undvika att förorenad mark leder till någon negativ miljöpåverkan.

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

Bedömningen utgår från den genomgång och undersökning av planens miljöpåverkan som redovisas i bifogad sammanställning, bilaga 1.

Länsstyrelsen har den 24 januari 2022 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen antas inte 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 26 januari–9 februari 2023.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt från norr till söder och utgörs främst av hårdgjorda ytor för parkering samt en del träd, framförallt björkar och buskar i ytterkanterna. I norra delen av planområdet finns en byggnad som tillhör Campus. I norr-sydlig riktning finns en cykelväg med en fin Allé med träd av högt värde. I väst-östlig riktning, från Forskargatan till Villagatan sträcker sig en gång- och cykelväg. Vid ett genomförande av föreslagen detaljplan bedöms andelen grönytor minska.



Bild 4. Planområdet från sydöst, sett från Skråmträskvägen

Geotekniska förhållanden

Planområdet i enlighet med SGU:s jordartskarta utgörs av älvsediment bestående av finsand och grovsilt som har en genomsläpplighet på medelhög nivå. Nordväst och nordöst om planområdet har borrhöjningar gjorts som visar på lera vilket ger en indikation på en låg genomsläpplighet. Jorddjupet beräknas vara mellan 30 – 50 meter enligt SGU:s jorddjupskarta. (geoteknisk undersökning är beställd och förväntas vara klar under början av Mars 2023 och biläggs planen till granskning).

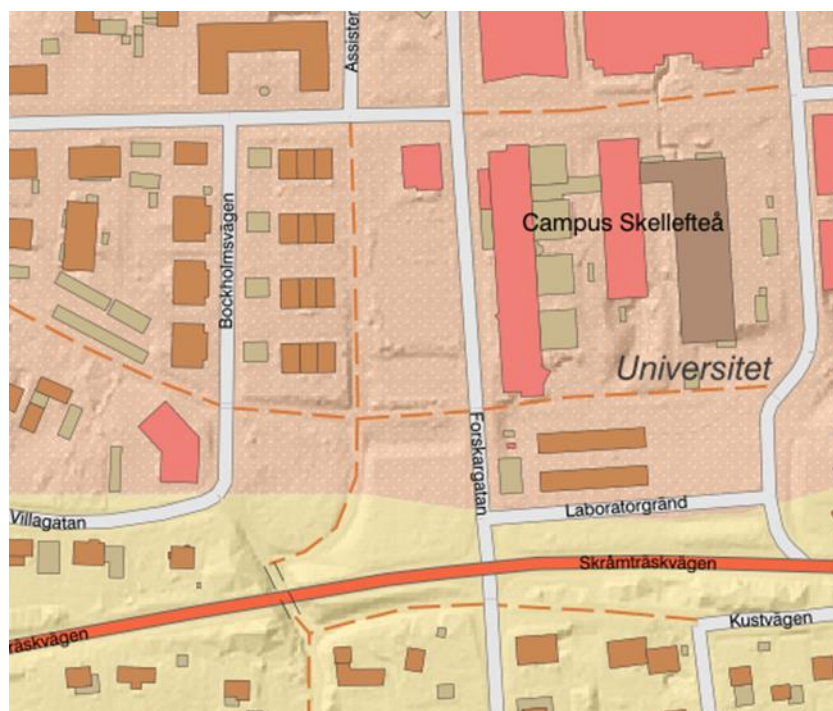


Bild 5. Urklipp från SGU:s jordartskarta som visar grundlager av jordarter

Sulfidjord

Vid schakt i sulfidjorden skall den klassas som miljöfarligt avfall och Länsstyrelsens restriktioner och föreskrifter skall följas gällande hanteringen av sulfidjorden.

Järnsand

I kommunens kartering visar den att nuvarande parkeringsytor inom planområdet är utfyllda med järnsand som kommer behöva omhändertas vid ett genomförande av detaljplanen enligt kommunens policy.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom eller intill planområdet

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i centrala Skellefteå, direkt söder Skellefteälven. Planområdet avgränsas av Skråmträskvägen i söder, Forskargatan i öster, Bockholmsvägen i norr samt Villagatan i väster. I direkt anslutning till planområdet, i öster och i norr ligger Campus. I nordöstra delen av planområdet finns en befintlig byggnad/hus som ägs av studentföreningen. I väster längs med Villagatan finns det radhus utformade med assymetriska sadeltak, träfasader i gul kulör. Radhusen är upprättade i två våningar.



Bild 6. Befintlig byggnad inom planområdet som tillhör studentföreningen

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag lokaler för studentföreningen. Detaljplanen ligger centralt och i närområdet finns det ett flertal arbetsplatser, där skolor, hotell, butiker, restauranger är några som kan nämnas.

Offentlig service och kommersiell service

Handelsområdet på söder (Hammarängen/Anderstorp) ligger cirka en kilometer sydöst om planområdet, som tillhandahåller matvarubutik, elektronik, möbler, byggmaterial etc.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten.

Vid iordningsställande av marken vid bostadsbebyggelsen ska en god tillgänglighet för tillkommande bebyggelse beaktas och hanteras.

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

Jämställdhet och trygghet

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

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Inom planområdet utgörs mötesplatserna dels av det halvoffentliga rummet som tillskapas mellan husen med möjlighet till spontana möten i form av sittplatser och spontana aktiviteter mm.

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

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

Nya stråk genom planområdet bör vara väl upplysta för att uppfattas som trygga platser vid ett genomförande av detaljplanen.

Barn, äldre, och personer med synnedläggelse mfl kan uppleva gångfartsområden som svårorienterade varför utformning av tydliga stråk och avgränsningar i ex markbeläggning och med vegetation är viktigt vid utformning av den offentliga platsen.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling. Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden, främst på innergården.

Gestaltningmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö och särskilda ambitioner ska därför läggas på att skapa en skala som är i en läsbar detaljering och på ett tydligt sätt är kopplad till hur ytor och rörelsemönster samspelar, på ett tryggt sätt ur ett barnperspektiv. Som en del i det utgör gestaltningen och kulörsättningen en del i att skapa tydlig orientering. Det ska vara tydligt avgränsat för barn var de kan vistas med cykel och till fots. Innergårdarna bör utformas med tydliga ytor för lek och vistelse samt markering som visar var det är stråk för rörelse mot målpunkter.

Från planområdet nås två grundskolor och två förskolor inom 10 minuters gångtid. Längs Forskargatan sträcker sig trottoarer på båda sidor för en säkrare skolväg och en trygghet intill gatan.

I närheten av planområdet, längs Villagatan har det tidigare funnits en lekplats, som för närvarande renoveras. I och med omläggning av vatten- och avloppsledning i närområdet, samt påbörjade byggnationer av nya bostäder har lekplatsens iordningsställande försenats. Ambitionen är att den ska

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

uppföras under 2023. För lite äldre barn och ungdomar finns Sörböleskolans lek-och idrottsytor samt grön- och rekreatiomsområden för sociala möten och spontana aktiviteter.

Inom planområdet eftersträvas en struktur likt planillustrationen, som skapar en innergård mellan husen. På innergårdarna föreslås gemensam uteplats med utrymme för lek och möten, t ex kan sittplatser, aktivitetsytor och möjlighet till odling anordnas. Vintertid kan snöhögar lämnas på innergårdarna och utgöra säsongsbundna lekplatser.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån barnperspektivet gällande boende- och livsmiljö. Ombyggnation enligt planförslaget bidrar till positiva effekter utifrån aspekten trygghet och barnperspektivet.

Byggnadskultur och gestaltning

Den nya bebyggelsen består av studentlägenheter och forskarbostäder, ett och två rum och kök mellan 20–55 kvm. Totalt ca 250 bostäder. Husen är i tre till fyra våningar med indragen takvåning på en till två våningar. De lägre byggnaderna i norr är anpassade till den befintliga radhusbebyggelsen medan huset i söder ut mot den större Skråmträskvägen är fyra våningar med två indragna takvåningar. En dialog har hållits med de närboende och som ett resultat ad det har huen orienterats om och sänkts för att ta hänsyn till insyn, sol och skuggbilder.

Den nya bebyggelsen är placerad som hus i park, husen ligger i vinkel mot det befintliga gatunätet, man kan röra sig fritt mellan husen och det finns en visuell koppling mellan Forskargatan och den befintliga cykelbanan som går utmed fastighetens västra sida. Varierande höjder och den mjukt rundade formen ger att rumsligt och visuellt flöde. Skillnaden i höjd mellan husen, de indragna takvåningarna och komplementbyggnader i en våning, lek med skala och perspektiv, ger variation och rumsliga kvaliteter till såväl gaturummet som till utemiljön mellan husen inne i området.

Samtliga tre bostadshus har sin huvudentré ut mot Forskargatan i nära anslutning till miljöhus, angöring och parkeringsplatser för personer med funktionsvariationer. Utmed den befintliga cykelbanan väster om den nya bebyggelsen ligger mindre cykelhus i en våning placerade, från den här sidan finns även en sekundär entré. Nedfart till garage sker från Bockholmsvägen i norr. Nedfarten utförs uppvärmd alternativt med ett skyddande tak.

Entréer och lokaler är uppglasade, gemensamma tvättstugor och lokalytor vetter mot Forskargatan. In mot den grönskande gården ligger bostäder i en förhöjd bottenvåning. Det ger aktiva bottenvåningar och trygga mellanrum med fönster som vetter åt alla håll med ljus som sipprar ut under dygnets mörka timmar. Bottenvåningarnas bostäder ligger ca 700 mm över mark vilket ger ett bra insynsskydd och privathet till bostäderna men även åt förbipasserande.

Gestaltning, material och kulör har ett lokalt ursprung. Fasaden ska vara hållbart utformade och kan vara i t ex i metall med inslag av trä. Om t ex trä används där man kommer nära fasaden, i uthusens fasader, de indragna entréerna och i fasaden för de indragna takvåningarna kan en tydlig identitet skapas med verksamheten på Campus. Campushallens runda former och färgsättning har inspirerat. Att ge varje hus en tydlig kulör är identitetsskapande grepp som underlättar orienteringen i området. Tydliga volymer som staplas, tre tydliga kulörer och material som känns igen och som anknyter.

Utemiljön

Den långsmala tomten är ca 150 x 80 meter stor. Den kantas i öster av Forskargatan, som är trafikerad, och i väster av ett gång- och cykelstråk. På tomten ligger de tre byggnaderna placerade på diagonalen för att möta solen på bästa sätt. Markplaneringen består av häckar, träd och dagvattenbäddar.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

Varje byggnad har en entréplats med sittmöjligheter. Väster om husen, i en gemensam trädgård ligger bersåer med sittplatser i form av solbänkar annars står husen i öppna grasmattor. Häckar och dagvattenbäddar håller styr på kvarteret framför allt i väster mot stråket. I öster ramar de in funktioner som parkering för personer med funktionsvariationer och cykelställ, och öppnar sig annars mot husens entréer. Häckarna ger en definition mellan offentlig och halvoffentlig zon. Tanken är att ge bostäderna på sin smala tomt en viss privatisering mot staden men ändå öppna upp vid husens entréer. Entréerna är generösa och uppglasade med indragna entrépartier som skydd mot väder och vind.



Bild 7. Till vänster, vy sett från sydost. Bild till höger, vy utmed Forskargatan



Bild 8. Illustrationsplan

Friytor

Lek och rekreation

Campusområdet tillsammans med Söder torg är två av Skellefteås centrala mötesplatser på södra sidan om älven. Nordöst om planområdet ligger Viktoriabron, som tillsammans med parkbron utgör kopplingar till Skellefteå centrum norr om älven. Norr om planområdet rinner Skellefteälven genom de centrala delarna från väster till öster. För avkoppling och rekreation är älven en värdefull del av centrala stan och utgör ett rekreativt område, såväl vinter- och sommartid. Längs med älvens båda sidor sträcker sig Skellefteås uppskattade promenadstråk "broarna runt". Vidare längs norra stranden, öster om Parkbrons fäste ligger Bryggarbacken med träbryggor och trappor ner mot älven vilket tillgängliggör älvsrummet och skapar viktiga rekreationsytor. På norra sidan har älvsbrinken utvecklats mot Viktoriabron med ett aktivitetsområde som bland annat utgörs av en lekpark och umgängesytor. Boströmsbäckens utlopp rinner numera synligt innan den når älven vilket förbättrat upplevelsen av så väl bäcken som strandpromenaden. Cirka 1,5 kilometer söder om planområdet ligger Sunnanås elljusspår som nyttjas av intilliggande stadsdelar, till både sommar- och vinteraktiviteter.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

Den nya bebyggelsen är placerad som hus i park, man kan röra sig fritt mellan husen, men häckar och dagvattenbäddar delar in utemiljön i mindre rum och tydliggör gränsen mellan rörelsestråk och vistelseytor men utan att skymma sikt och överblickbarhet.

Den upplyfta bottenvåningen ligger en bit upp från marken vilket ger en allmän känsla till gårdsrummet. Uthus i en våning med träfasader tillsammans med låga häckar och lummiga dagvattenbäddar ger en intim och skyddad utemiljö för lek och socialt umgänge.

Utemöbler utformas för fler ändamål. Genom att ge möblerna en form som lockar till ett annat sätt att sitta eller ligga kan möblerna användas av alla åldrar. Under sommaren när studenterna är på sommarlov kan möblerna fungera som en liten scen eller som en plattform för ett spontant yogapass.

Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende. Fastighetsägaren ska tillhandahålla friyta motsvarande 20% av BTA (bruttoarea). Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

- De parkeringsplatser som krävs för personer med funktionsvariationer enligt BBR (parkeringsgaraget ingår ej)
- Möjlighet till gemensamma takterrasser för vistelse
- Planteringar, rabatter och dylikt
- Upplysta och låsbara cykelrum och cykelgarage
- 20 % av ytan för cykelparkering
- 10 % av takytor om de är försedda med sedumtak eller motsvarande
- Dubbla ytan av gemensamhetslokaler

Till friytan räknas inte privata balkonger eller terrasser. Friytenormen gäller inte för kategoriboende som äldreboenden eller liknande, då ett sådant boende har andra behov när det gäller utemiljön än bostäder. Delas området upp i flera fastigheter kan friytor med fördel samordnas för att skapa större och mer sammanhängande gårdar.

Det finns inte någon lekplats i dagsläget inom planområdet. Närmaste lekplats är Campuslekplatsen i östra hörnet av Villagatan.

Friytor har prioritet före cykelskjul och andra byggnader för de boende. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms friytan om 20% av BTA (bruttoarea) klaras. Detta säkerställs på plankartan.

Friyta för små barns lek ska placeras med möjlighet till skugga, varierat läge för att både ha möjlighet till sol och skugga.

Vattenområden

Planområdet utgörs idag främst av hårdgjorda ytor, viss grönyta och vegetation, samt en del bebyggelse. En del av friytan kommer att behöva användas för att skapa fördröjning av dagvatten. Cirka 100 meter norr om planområdet mynnar Skellefteälven som rinner vidare ut till Bottenviken som är slutrecipient. Miljö kvalitetsnormerna för Skellefteälven har otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status.

Gator och trafik

Gatunät gång och cykeltrafik

Skrämträskvägen söder om planområdet är en förbindelseled mellan Sörböle och Lund. Många trafikanter som färdas på vägen har Campus och Anderstorps externa handelsområde som målpunkt. Vägen har därför en rätt hög trafikfrekvens, vid senaste trafikmätningen ca 7000 fordon/vardagsdygn (2021). Idag är den skyltade hastigheten förbi planområdet 40 km/h.

Planområdet angörs i dagsläget via Forskargatan i öster. Vid ett genomförande av detaljplanen avses trafiken fortsatt angöra vi Forskargatan.

Planförslaget innebär en viss trafikökning på omkringliggande gator vid ett genomförande. Bedömningen är dock att trafikökningen som planförslaget medför inte kommer motsvara den trafikminskning som kommer till följd av att parkbron omvandlas till en gång- och cykelbro.

Det finns befintliga gång- och cykelstråk i samtliga väderstreck som ska kopplas ihop med planområdet och vidare till närliggande områden. Det sträcker sig en gång- och cykelkoppling genom planområdet i öst-västlig riktning som kommer finnas kvar vid ett plangenomförande.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar i anslutning till Karlgårdsbron, cirka 700 meter västerut, och cirka 50 meter i sydöst finns ytterligare en hållplats, invid campuslekplatsen.

En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger cirka 1200 meter nordväst om planområdet. Den nya busstationen utgör en nod i länstrafikens linjenät och kommer att användas tills dess att ett nytt resecentrum är byggt norr om Sara Kulturhus, cirka 1200 meter från planområdet.

Parkering, utfarter och varumottagning

Skellefteå kommun är i en expansiv fas vad gäller exploatering av bostäder, där parkeringsfrågan är en utmaning och kommunen befinner sig i en stor omställning där tillfälliga lösningar av bland annat bostäder och parkeringar är nödvändiga för att kortsiktigt kunna lösa stadsplaneringen. En av Skellefteå kommuns övergripande målsättningar är att skapa en stadsplanering i samverkan med ett effektivt och hållbart transportsystem. Hur vi uppnår detta är en komplex fråga i nuläget och beror inte endast på en enskild aspekt utan på en helhet och ett samspel mellan olika faktorer.

Planförslaget för Trillan och Meden möjliggör för byggandet av nya centrala och innovativa studentbostäder, vilket innebär en unik möjlighet till förtätning intill campusområdet i centrala Skellefteå.

I dag nyttjas en stor del av kvarteret inom planområdet till markparkering, vilket är en ineffektiv användning av central mark. Genom att använda planområdet mer effektivt, till studentbostäder, ett stenkast från campus, kan vi skapa mervärde både för stadskärnan och för de som väljer att påbörja sina studier eller forskningsprojekt i Skellefteå.

Planområdet är relativt litet där många bostäder ska få plats, och vi bygger bort de parkeringar som finns inom planområdet idag. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer inte alla parkeringar för bostäderna att kunna lösas inom planområdet. En viktig utgångspunkt i arbetet med detaljplanen har därför varit att studera alternativ för hur planområdets långsiktiga parkeringsbehov kan tillgodoses, bland annat i yteffektiva parkeringshus eller parkeringsdäck.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

En parkeringsanalys har tagits fram (november 2022) i samband med framtagande av samrådshandlingarna. I Utredningen studeras parkeringsbeläggningen (bilkparkerings) utifrån dagens förutsättningar samt behovet vid ett genomförande av detaljplanen. Den nya bebyggelsen omfattar främst studentbostäder och den har legat till grund för en del av utformning och reglering av föreslagen detaljplan.

Resultatet från utredningen visar att det överlag är brist på parkeringsplatser söder om älven. Inom planområdet idag finns det ca 150 platser, som vid ett genomförande kommer ersättas med plats för studentbostäder. Då det redan är brist på parkeringsplatser på den södra sidan älven och inom området är detta en konsekvens som slår utanför planens gränser och denna konsekvens måste hanteras vid planens genomförande. Det innebär att exploatören kan lösa parkering till bostäderna utifrån två alternativ. Ett alternativ är genom att bygga parkeringsgarage under marken inom planområdet. Det andra alternativet är att skapa en varaktig lösning utanför planområdet genom servitutsavtal eller friköp i samband med bygglov.

Kommunen har som ambition att i närtid lösa detta. Tills dess att vi inväntar bättre parkeringslösningar på söder föreslås att de bostadsparkeringar som behövs för planområdet ska lösas på fastigheterna närmast Skramträskvägen, inom området där det i nuläget finns tillfälliga bostäder. Det är också möjligt att upprätta avtalsavtal i samband med bygglov.

Postmottagning

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

Hälsa och säkerhet

Störningar

Skuggning

De byggrätter som planen medger är 5+1 våningar (indragen våning höst upp) närmast Skramträskvägen, och de andra två är 3+1 våningar (indragen våning höst upp) med lämpligt avstånd till närliggande bebyggelse i väst. För att säkra ljusförhållandena inom planområdet och inte orsaka stora skuggbildningar mot befintlig bebyggelse i väster har en solstudie tagits fram.

Enligt Bild 9 nedan visar solstudien att marginell skuggbildning sker mot befintlig bebyggelse i väster kl 9 under vår/höst. Kommunens bedömning är att planförslagets skuggning inte är att betrakta som betydande olägenhet för de närboende radhusen i väster. Bedömningen är att de behåller sin möjlighet till solljus under större delen av dagen samt att de resterande årstider inte påverkas av planförslaget.

Inom planområdet blir det en del skuggbildning i nordöst. Fördelen med volymernas vinklade placering är att möjlighet till sol finns på fasadernas sydvästra sida. Det innebär att boende kan välja ifall de önskar skugga eller sol vid sin utevistelse, vilket ses som en förmån. Exploatören kan med fördel planera för sittplatser både i nordväst och i sydöst för att ge boende en valmöjlighet till sol- eller skugglägen.

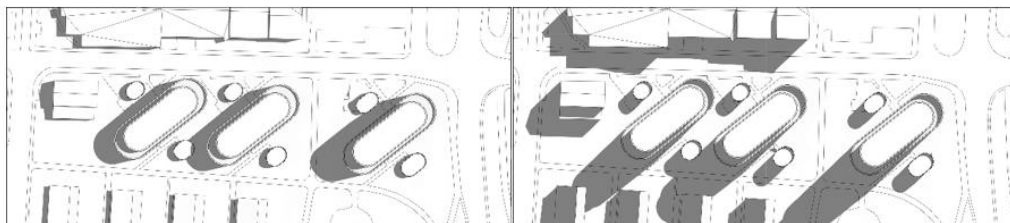
Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

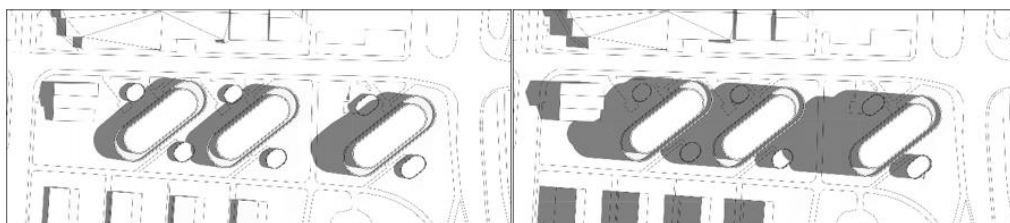
SOMMAR

VÅR/HÖST

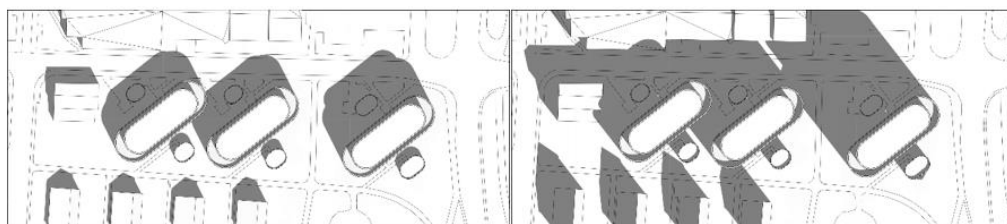
KL 9



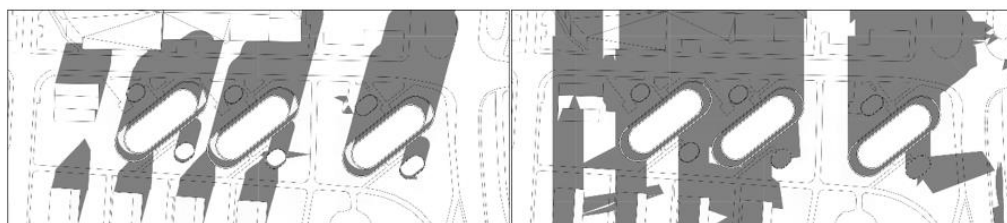
KL 12



KL 15



KL 18



VINTER

KL 12

KL 15



Bild 9. Redovisar skuggningspåverkan inom planområdet och närområdet. (Sandellsandberg arkitekter)

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

Skyfall

I dagvattenutredningen är en skyfallsanalys gjord där det beskrivs rinnvägar i planområdet samt samlingsplatser för vatten vid ett 100-årsregn både före och efter exploatering. Detta är baserat på topografin. Ingen hänsyn har tagits för markegenskaper eller ledningsnät utan det är beräknat utifrån markhöjder och mängden regn som krävs för att fylla upp lågpunkter i planområdet. Regnmängden är uttryckt i mm. SMHI:s definition av ett skyfall med varaktighet på 60 minuter alternativt ett 100-årsregn som varar i 40 minuter är 50 mm vilket har använts som bas i skyfallsanalysen.

Idag finns avrinning från stora områden som är situerade söder och väster om planområdet. Avrinningen sker igenom planområdet i östlig riktning där det senare rinner ut i recipienten Skellefteälven norrut. Att planområdet ligger i en sänka gör området utsatt för översvämning. Marköversvämningar med djup på över 1 meter kan uppstå intill planerad bebyggelse. Planens lämplighet kan ifrågasättas i och med detta. Skyfallsanalysen bedömer att volymen vatten som samlas i lågpunkterna vid översvämning av skyfall gör att översvämningsrisken ej kan hanteras inom planområdet. Dagvattenhantering och fördröjningar som möjliggör ny bebyggelse inom planområdet bör helt eller delvis bekostas av exploitören förutsatt att detta måste lösas till följd av denna exploatering.

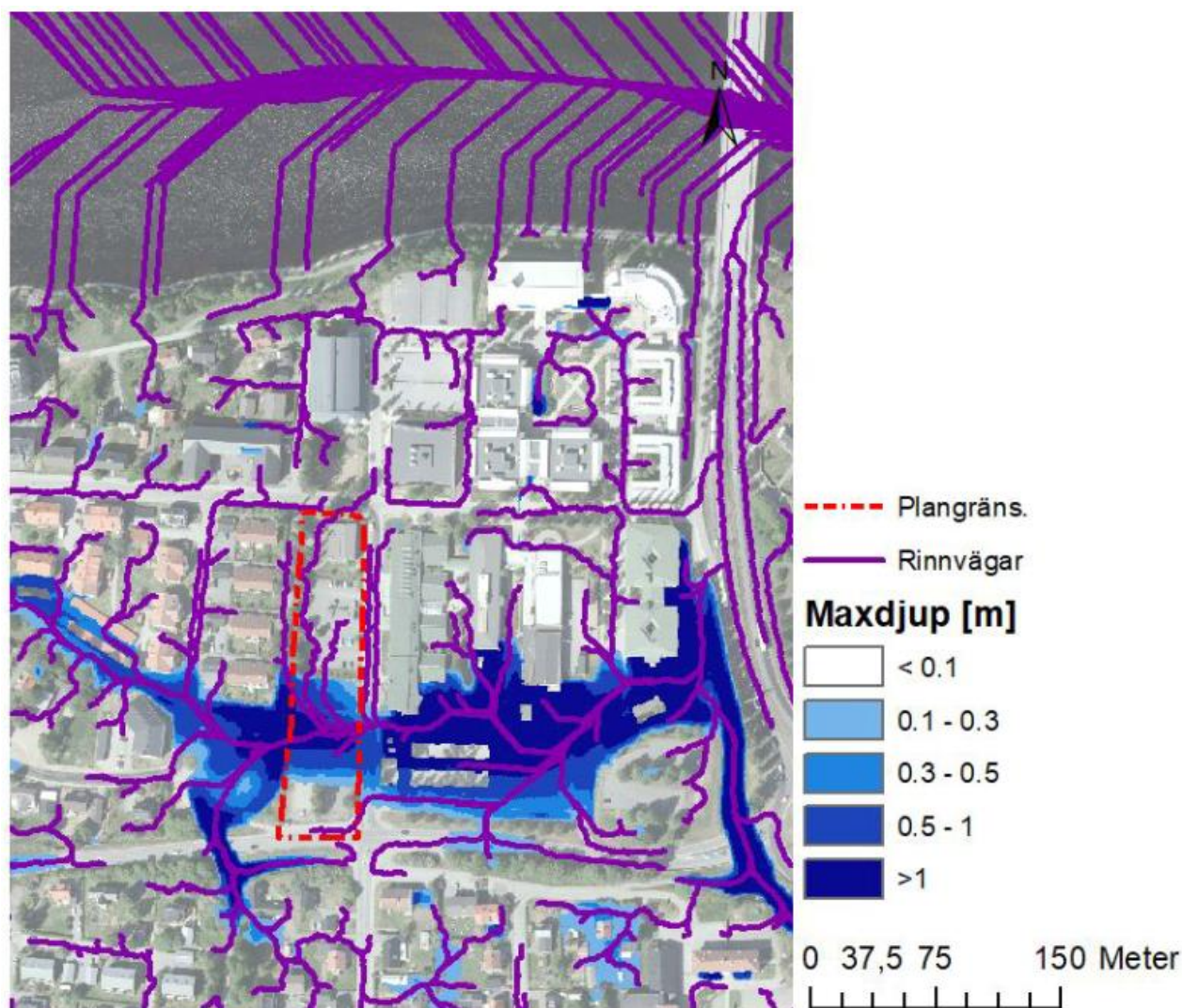


Bild 10. Översvämning vid ett 100-årsregn samt rinnvägar i området för befintlig situation.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

Buller

Skelleftebostäder AB har gett i uppdrag att göra en trafikbullerutredning till Tyréns Sverige AB som underlag i arbetet vid södra infarten till Skellefteå där nya studentbostäder ska uppföras i upp till 6 våningar. Beräkningar på ekvivalenta och maximala ljudnivåer jämförs med aktuella riktvärden nämnda i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Svensk författningssamling, förordning 2015:216). Bestämmelser finns i förordningen gällande beräkning av bullervärden vid byggande av bostäder och ska tillämpas vid ärenden om bygglov, ärenden om förhandsbesked samt vid planläggning för att se om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa är uppfyllt enligt 2 kap. 6 a § plan- och bygglagen (2010:900).

I denna bullerutredning sker beräkningarna med trafikprognos för år 2040. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas vara någon dBA lägre i dagens trafikläge. Trafikbuller kommer från närliggande vägar Forskargatan och Skråmträskvägen samt från väg E4 som finns på ett mindre avstånd från planområdet. Beräknade maximala och ekvivalenta nivåer av trafikbuller redovisas i utredningen vid fasad och 1,5 meter över mark.

Trafikbullernivåer på kortsidan mot Forskargatan för byggnad "Röd" beräknas till 61 dBA i ekvivalent ljudnivå. På övriga fasader är ekvivalent ljudnivå under eller lika med riktvärdet 60 dBA. Ljuddämpad sida behöver tillämpas på fasad där ekvivalent ljudnivå är högre än riktvärdet 60 dBA om bostaden är större än 35 kvadratmeter. I övrigt kan fri planlösning tillämpas. Den maximala ljudnivån beräknas vara högst 84 dBA. Ett bullerskyddat läge för eventuella gemensamma uteplatser bör tillämpas så att riktvärdena 50 dBA för ekvivalent ljudnivå och 70 dBA för maximal ljudnivå inte överskrids. Detta gäller de delar av planområdet som ligger längst i väster. Privat uteplats kan vara ett komplement som ej behöver uppfylla riktvärdena om det finns tillgång till en gemensam uteplats som i sin tur uppfyller de riktvärden som föreligger.

Åtkomst för räddningstjänst

Om utrymning från höjd över 11,0 meter förutsätts ske med räddningstjänstens maskinstege eller hävare, och gatunät eller motsvarande inte ger tillfredsställande åtkomlighet, behöver särskild räddningsväg och uppställningsplatser anordnas i enlighet med räddningstjänstens anvisningar (dokumentet "utrymning via höjdfordon").

Det är viktigt att beakta att om räddningsväg och uppställningsplatser förläggs på bjälklag till underjordiska garage, behöver tillräcklig bärförmåga för bjälklaget tillgodoses.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA".

Fastigheten Trillan inom planområdet är idag ansluten till kommunens vatten och avloppsnät. Meden har ingen anslutning idag men bör anslutas. 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.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

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

Dagvatten

AFRY har genomfört en dagvattenutredning på uppdrag av Skellefteå kommun. I Skellefteå kommun finns en dagvattenstrategi i vilken flertalet mål för dagvattenhantering listas. Där finns också en prioritetsordning som ska följas när det gäller dagvattenhantering. Planområdets recipient är Skellefteälven, norr om planområdet.

Dagvatten kommer anslutas till befintligt dagvattennät och därmed används riktvärden för utsläppskälla enligt Skellefteå kommuns dagvattenstrategi. En föroreningsberäkning har genomförts i vilken det framkommer att inga av de riktvärdena överskrids innan eller efter exploatering. Resultaten visar även att nya föroreningshalter som kan beräknas i Skellefteälven efter exploatering och med reningsåtgärder underskrider befintliga föroreningshalter vilket uppnår kravet på att recipientens status inte får försämrats.

Dagvattenutredningen visar att planområdets allmänna platsmark endast har försumbara ökning av flöde. Vid önskan om att fördröja dagvattenflöde från denna del av planområdet behöver en fördröjningsvolym på 0,6 m³ anläggas på platsen. På övriga delar av planområdet föreslås anläggning av regnbäddar för att tillgodose fördröjningsbehov beskrivet i bilaga. För att uppnå önskat värde på utflöde, 10 l/s, behöver ca 81 m³ fördröjas från respektive fastighet inom planområdet. 53 m³ bör fördröjas inom fastighet Trillan 2 och 28 m³ inom fastighet Meden 1 för att inte öka belastningen i befintliga förbindelsepunkter. Krav på fördröjning och rening kan uppnås med föreslagen anläggning av regnbäddar. Det finns ingen möjlighet för ledningsnätet att ta undan vattnet utan fördröjning måste ske.

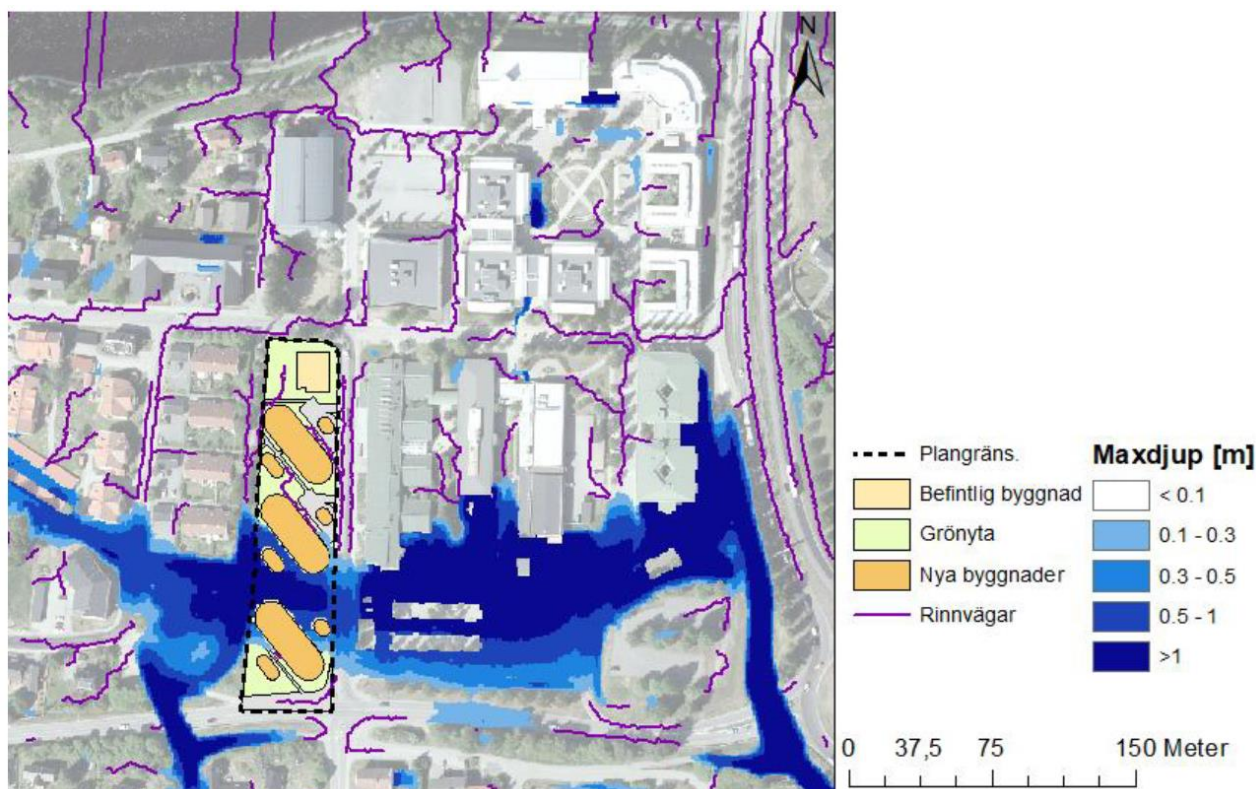


Bild 11. Konsekvenserna av ett skyfall efter exploatering.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

Uppströms från planområdet bidrar ett stort område vid större regn som överskrider ledningsnätets kapacitet med vattenvolymer som påverkar genom avrinning till översvämningar på planområdet. Topografin medverkar till en sämre avrinningsförmåga för vattnet. För att minska detta behöver befintliga rinnvägar brytas och åtgärder för att underlätta avrinning introduceras. Detta bedöms inte kunna lösas inom planområdet på grund av stora volymer av vatten. En större skala på dagvattenlösning bör utredas i framtiden som exempel genom framtagande av en skyfallsplan för tätorten.



Bild 12. Exempel på placering av regnbäddar och dagvattenledningar.

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.

Snöupplag

Växtlighet och grönytor i området kan även nyttjas som snöupplag under vintern. För att inte placera snöupplag där avrinning och avledning av vatten vid snösmältning och regn sker bedöms det att uppläggningsytor för snö finns i den nordöstra delen samt de sydliga delarna av planområdet. Vid snösmältning behöver vattnet ges möjlighet att avledas ytligt för översilning varför snöupplag ej ska placeras i direkt anslutning till eller rakt på befintliga avrinningsstråk eller i den sänka där dagvatten kan samlas vid kraftigt regn. En del av snön kommer behöva forslas bort.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

El, fjärrvärme, fiber

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till Skellefteå Krafts befintliga el-, fjärrvärme och fibernät. Inom planområdet har Skellefteå Kraft idag flertalet ledningar som bland annat försörjer närliggande fastigheter i direkt anslutning till planområdet.

Då delar av befintliga ledningar ligger inom området som nu planeras att bebyggas kommer dessa att behöva flyttas. Skellefteå kraft ansvarar för att ledningarna flyttas, samt att ledningsrätt bildas för dessa. Ansökan om bildande av ledningsrätt görs hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

Avfall

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

Avfallsutrymmen ska byggas vid körbara vägar. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Om djupbehållare önskas inom området krävs ett fritt utrymme på minst 8 meters bredd, från sopbilens ytterkant fram till behållarens bakkant, för att klara lyft i samband med hämtning av avfall.

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

Inom planområdet kan underjordsbehållare som placeras närmast Forskargatan eller Villagatan vara ett alternativ, det får samrådask med avdelningen för avfallshantering. Det är oavsett fördelaktigt om avfallshantering till det tillkommande bebyggelse kan styras längs gatan.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ett utökat förfarande tillämpas eftersom ett genomförande av detaljplanen inte helt följer den fördjupade översiktsplanen samt antas vara av intresse för allmänheten.

Tidplan

Samråd: kvartal 1 2023

Granskning: kvartal 2-3 2023

Antagande: kvartal 4 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet. Detta gäller i huvudsak GC-vägarna inom plan.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och Skellefteå bostäder AB (Skebo). Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal måste tecknas mellan fastighetsägare och Skellefteå kommun för att säkerställa och avtala om;

- Ombyggnation av GC – vägen i väst och mellan fastigheterna, och återställande av ytor angränsande, gatumark och gångvägar.
- Skyddsåtgärder eller ersättning av skadade träd längs Trillans fastighetsgräns.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Ledningsrätt

I plankartan finns det avsatt mark (u-område) för ledningar. Dessa ska säkras med ledningsrätt för kommunen.

Ansökan om fastighetsreglering görs till den kommunala Lantmäterimyndigheten. Fastighetsreglering ska ske i enlighet med detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget finns följande utredningar, vilka bifogas planhandlingarna.

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Geoteknisk undersökning är beställd och levereras i mars 2023 (bifogas till granskning)
- Solstudie daterad 2023-03-13

Samråd

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

Konsekvenser av planens genomförande

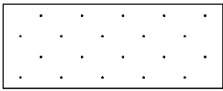
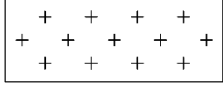
Planens genomförande möjliggör ett identitetsskapande och attraktivt boende på Campus. Den kommande bebyggelsen placeras där det idag finns parkering och då det redan är brist på parkeringsplatser på den södra sidan älven och inom området är detta en konsekvens som måste hanteras vid planens genomförande. Fler ytor blir hårdgjorda och fler människor kommer att strömma till i området. Grönska och friytor kommer att minska till följd av planförslaget. Hantering av dagvattensituationen är av största vikt då området har utmaningar och ett säkerställande genom innovativt omhändertagande är nödvändig för att skapa en bra miljö utan risker. Vidare är en det viktigt att säkerställa att grönskan med högt värde, så som allén i syd-nordlig riktning, i möjligaste mån bevaras och förstärks i samband med exploateringen för att området ska kännas attraktivt för genomströmning av människor. Bostäder inom området är en livgivande faktor och kommer även att skapa större trygghet på fler timmar på dygnet. Arkitekturen om genomfört rätt kommer att bidra till Campus och Skellefteås identitet och attraktion som helhet.

Hållbart byggande

Exploatören har avstått från fylla i checklisten för hållbart byggande.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
GATA1	Lokalgata; Allmän plats avsedd för både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.
GATA2	Huvudgata; Allmän plats avsedd för både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter.
GC-VÄG	Gång- och cykelväg; Allmän plats avsedd för gång- och cykeltrafik.
B	Bostäder; Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. Även komplement till användningen ingår.
C1	Centrumverksamhet medges endast i markplan; Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrumstärkande verksamheter i bottenvåning bedöms kunna bidra till liv i området.
E1	Transformatorstation placeras i källare eller garage; Användningen tekniska anläggningar inrymmer områden för tekniskt ändamål, i detta fall transformatorstation.
S	Skola; Med användningen skola avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. Även komplement till användningen ingår.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
	Marken får endast förses med miljöhus, cykelgarage eller annat bostadskomplement; Inom området får endast bostadskomplement till användningen placeras. Det kan exempelvis vara garage, ramp/nedfart till garage, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader.
h ₁	Högsta nockhöjd är 16,8 meter; Nockhöjd är definierat som avståndet från markens medelnivå till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

h ₂	Högsta nockhöjd är 21,5 meter; Nockhöjd är definierat som avståndet från markens medelnivå till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.
	För bostäder mindre än 35 kvm får ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiga 65 dB(A). För bostäder större än 35 kvm där ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dB(A). Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå., 4 kap. 12 § 1 st 2 p.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; Inom markreservatet får åtgärder som försvårar tillgängligheten till ledningarna inte genomföras. Ledningsrätt ska bildas.
D--○--○--○--D	Utfartsförbud.
f ₁	Entréer i markplan ska vara genomgående; Syfte är att byggnad ska upplevas tryggare och inte få en baksida.
f ₂	Fasadmaterial ska vara av hållbart material. Eventuell fasadintegrerad solenergianläggning ska utformas med hög nivå av estetik utan moneteringsdon eller kablar; Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk utformning.
f ₃	Endast fransk balkong är tillåten
f ₄	Ventilationsaggregat och och liknande ska integreras i det övergripande formspråket. Hisschakt på tak får uppföras med en maximal höjd på 1 meter, totalt omfattande högst 10 m² och med avstånd på minst 1 meter från närmsta fasadliv. Bestämmelsen syftar till att minimera uppstickande byggnadsdelar för att skapa ett harmoniskt taklandskap.
f ₅	Byggnad ska utformas i fyra våningar, varav den fjärde våningen ska utformas med indrag på minst 1,8 meter från byggnadens övriga fasadliv; Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk utformning.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-3008

f ₆	Byggnad ska utformas i sex våningar, varav den femte och sjätte våningen ska utformas med indrag på minst 1,8 meter från byggnadens övriga fasadliv; Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hög arkitektonisk utformning.
b ₁	Källare annat än parkeringsanläggning får inte tillskapas; Avsedd mark är inte lämplig för källare.
b ₂	Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig för vatten; Bestämmelsen syftar till att tillgodose en tillräcklig friyta samt för fördröjning av dagvatten.
e ₁	Endast en huvudbyggnad om maxiamalt 770 kvadratmeter; Bestämmelsen syftar till att endast en huvudbyggnad ska uppföras.
EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR ALL KVARTERSMARK	Inom BC₁ och BC₁E₁ ska minst 30% av markplan utgöras av lokaler för gemensamt bruk för de boende; Bestämmelsen syftar till att säkerställa att centrumstärkande verksamheter anordnas inom planområdet.
Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan att gälla även efter genomförandetidens slut.

Medverkande tjänstemän

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Lisa Elveros
Planingenjör