



Detaljplan

För Volten 2

inom stadsdelen Sörböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

Detaljplan för kvarteret Volten 2 inom stadsdelen Sörböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, juni 2023.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

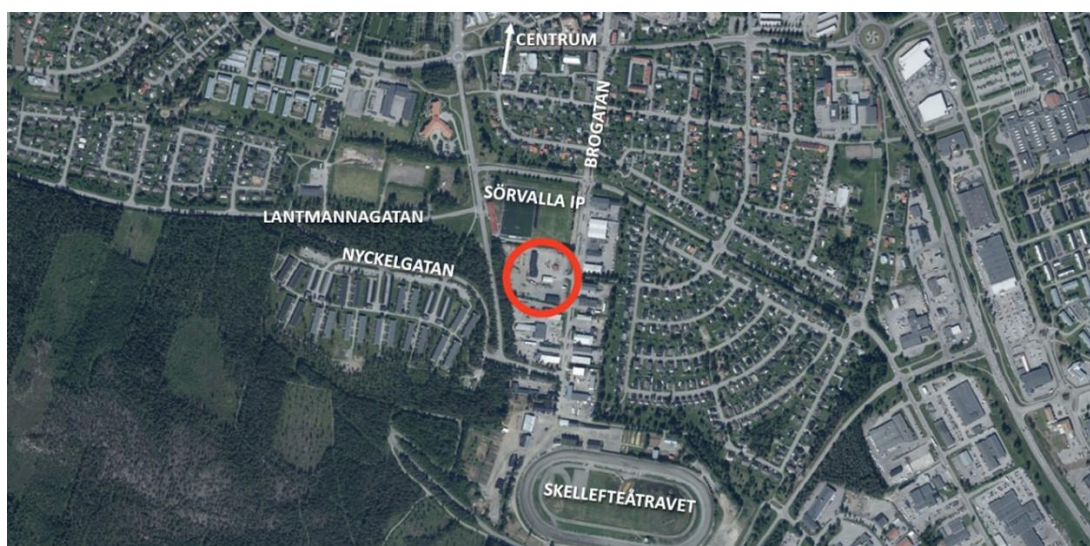
Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att omvandla ett befintligt verksamhetsområde för småindustri till att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med flerbostadshus inom stadsdelen Sörböle, söder om Skellefteå centrum.

Plandata

Läge

Planområdet ligger mellan Skellefteåtravet och Sörvalla IP inom stadsdelen Sörböle, söder om Skellefteälven (Figur 1). Sörböle utgörs av villabebyggelse och ett område med verksamheter, så som veterinär och byggföretag. Planområdet är i dagsläget planlagt för småindustri och det har tidigare funnits ett drivmedelsföretag inom området.



Figur 1. Planområdets läge.

Areal

Planområdet är ca 2 hektar

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Volten 2 som ägs av OH Väg Nord AB.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I Skellefteå kommuns fördjupade översiktsplan för Skellefteådalen (2020) anger kommunen att det aktuella industriområdet kan utvecklas till ett område för bostadsändamål. Förhållningsstättet ska vara en levande stad och grön infrastruktur. Planförslaget följer intentionerna i FÖP. Enligt markanvändningskartan är planområdet utpekad för industri, upplag eller teknisk anläggning. Kommunen ser positivt på att omvandla en del bostadsnära industriområden till områden för bostäder.

Skellefteå kommun har tagit fram ett program till den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens (beslut 2022-02-15 § 38). Programmet är en del av arbetet med en ny FÖP för Skellefteådalens som förväntas vinna laga kraft 2025. Kommunens vision är att Skellefteådalens ska fortsatt ha småstadens skala genom att bygga vidare på de värden som finns idag. Högre och tätare bebyggelse kan förkomma där det finns goda förutsättningar för det. Visionen är även att skapa en 15-minutersstad, där olika stadsdelar ska kunna nås inom 15 minuter till fots, cykel eller med kollektivtrafik. Detaljplanen ligger inom område för befintlig bebyggelse som kan förtätas och omvandlas för alla behov- näringsliv, service, skola, bostäder och grön infrastruktur.

Detaljplan

Gällande detaljplan, 2482K-P4/71 *Stadsplan för Kv. Granen, Plogen m fl. fastställd 1971-01-14*, reglerar småindustriändamål på den aktuella platsen. Enligt gällande detaljplan får 20% av tomten bebyggas, två våningar med max 6,5 m byggnadshöjd och max 10 grader lutning på tak. Vind får inte inredas och stängsel mot Karlgårdsleden ska uppföras ur säkerhetssynpunkt. Genomförandetiden har utgått.

Gällande detaljplan kommer att upphävas för det aktuella området vid denna detaljplans laga kraft.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnad fick 2023-01-26, i uppdrag av bygg- och miljönämnden att upprätta en detaljplan för området.

Riksintressen

Aktuellt planförslag bedöms inte medföra påverkan på riksintresse transport 3 kap. 8 § miljöbalken (flyget) då högsta tillåtna höjd inte överskrider 45 meter från marknivå.

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 för detta projekt valt att fylla i checklistan. Kommunen ser positivt på detta, då det visar på en hög ambitionsnivå och transparens genom hela processen. Resultatet sammanfattas kort nedan.

Miljökonsekvenser

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

Ställningstagande

Undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts av kommunen 2023-01-27. Undersökningen grundar sig i en tillhörande checklista. Enligt genomgången visar inte någon av faktorerna i undersökningen på "risk för betydande miljöpåverkan". Några faktorer visar "risk för miljöpåverkan", såsom buller, geoteknisk undersökning, miljöinventering av förorenade områden (MIFO), elektromagnetiska fält samt skuggning och gestaltning, vilka ska behandlas i planarbetet.

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

Länsstyrelsen har 2023-02-20 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan, förutsatt att föroreningssituationen hanteras inom ramen för detaljplanarbetet. Länsstyrelsen påpekar att det är viktigt att föroreningssituationen beskrivs och att en riskbedömning görs tillsammans med kommunens ställningstagande gällande behov av ytterligare undersökningar eller åtgärder. Det är även viktigt att undersöka risk för, och åtgärder mot, spridning av föroreningar via dagvatten i en dagvattenutredning. Länsstyrelsen anger även att vid antagande av detaljplanen ska det vara säkerställt att marken är lämplig för bostäder och därmed uppnå känslig markanvändning inom hela planområdet.

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 16/5 - 30/5 2023.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är planlagt för småindustri och är anlagd för verksamheter. Den vegetation som finns inom planområdet utgörs av sly och ett antal buskar (Figur 2). Marken är hårdgjord med asfalt eller packat grus och är plan, med undantag för några mindre upplag. Väster om planområdet finns ett mindre skogsparti som ansluter till friluftsområdet Rösberget.



Figur 2. Markförhållanden inom planområdet. Ungefärligt planområde visas med röd streckad linje.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram av WSP (PM geoteknik) för att undersöka markförhållandena inom planområdet. I den sydvästra delen av fastigheten ligger berget ytligt, ca 1,5 m djup under markytan, jorddjupen ökar mot norr och öster till över 10 m i nordost och ca 8 m i sydost. I den sydvästra delen av området består jordprofilen av sandig morän över berg. Med de ökade jorddjupen ökar inslagen av lösare lagrade sediment bestående av främst silt, som i de östra delarna av fastigheten även är sulfidhaltiga. I den norra delen av fastigheten återfinns även ett upp till 1 m tjockt skikt av siltig sand ovan silten. Fyllningens mäktighet varierar också inom fastigheten med den största mäktigheten, upp till 3 m, i områdets centrala delar och omkring 1 m i övriga fastigheten (Figur 3).



Figur 3. Jordarter inom planområdet. Källa: WSP.

Stabiliteten är relativt god inom fastigheten, men sämre i delar där finsediment dominerar. Inför uppfyllnader bör stabilitetsberäkningar göras för det berörda området så att brott i jorden kan uteslutas. Silten är känslig för vatten, i vattenmättat tillstånd kan den bli flytande när den bearbetas eller vid vibrationer i närliggande mark. Ovan grundvattennivån får schaktslänter inte stå brantare än 1:1,5, under grundvattenytan behöver slänter göras ännu flackare. Slänkrön ska inte belastas med upplag eller tunga maskiner.

Finsedimenten är mycket sättningkänsliga. För att undvika stora sättningar bör lasttillskott minimeras i det område som domineras av siltsediment. Det är stor skillnad i sättningkänslighet mellan finsedimentområden och områden där friktions sediment dominerar, och även inom finsedimentområdet då skiktets mäktighet varierar. Om byggnader placeras så de spänner mellan dessa områden kan det bli stora sättningsdifferenser inom en och samma byggnad. Marken ska ej belastas ovan befintliga ledningar som är känsliga för rörelser. Konsultation med geotekniker rekommenderas vid detaljprojektering.

Nedanstående rekommendationer gäller främst för finsedimentområden.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

Nybyggnation

För lätta byggnader kan en källargrundläggning räcka för att helt kompensera lasttillskottet, medan tyngre byggnader kan behöva grundläggas på pålar. För lättare byggnader kan ett alternativ till kompensations grundläggning vara att marken förbelastas en längre tid innan byggnationer påbörjas, på så sätt hinner större delen av primärsättningarna utvecklas innan byggnaden uppförs.

Uppfyllnad, väg, hårdgjorda ytor

En höjning av markyta kommer orsaka sättningar i marken. Om möjligt bör eventuell uppfyllnad för vägar och hårdgjorda ytor läggas så tidigt som möjligt och färdigställas först efter att merparten av sättningarna utvecklats.

Schakt

Finsedimenten innehåller huvudsakligen silt som är erosionskänslig och flytbenägen vid vattenöverskott och samtidig bearbetning vilket måste beaktas vid schaktarbete under grundvattenytan samt under nederbörds- och snösmältningsperioder. Försvårande omständigheter för schaktarbeten, t.ex. block förekommer i moränen och rester från tidigare verksamheter har påträffats i befintlig fyllning.

- Släntlutning 1:1,5 kan förutsättas för schakter ovan grundvattenytan.
- Siltsedimenten bedöms till stor del vara sulfidhaltiga, från ca 0,5 m under markytan. Uppschaktad sulfidjord ska hanteras enligt Skellefteå kommuns riktlinjer.
- Uppschaktad järnsand ska hanteras enligt Skellefteå kommuns riktlinjer.
- Schakter skall skyddas mot tillrinnande yt- och grundvatten. Schakt skall länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer.

Förorenad mark

Marken inom detaljplaneområdet kan potentiellt vara förorenat då det tidigare hanterats drivmedel på fastigheten. Området har ej riskklasserats.¹ En miljöteknisk markundersökning har genomförts av WSP, 2023-01-10, i syfte att undersöka föroreningar av metaller, olja, PAH och vägsalt. För att omvandla den nuvarande industrimarken till bostadsändamål, bör marken motsvara Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Prover togs i jord, vatten och asfalt. Prover i asfalt visade ingen PAH-halt.

Jordprover visade på förekomst av olika föroreningar, huvudsakligen arsenik, i halter över KM i flera provpunkter mellan 0-1 meter under markytan inom den norra parkeringen. Genom schaktning av det översta jordlagret bedöms detta kunna åtgärdas.

¹ EBH-kartan, Länsstyrelserna.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

I punkten 22W05GV, markerat i figuren nedan med rött, överskrids i grundvattenhalten alifater C10-12 3x nivån för ångor i byggnader enligt SPI. Föroreningen bedöms därmed göra denna del av fastigheten olämplig för bostadsändamål om den ej åtgärdas. Oljeföreningen i 22W05GV är påträffad i punkt där stålrör satts vilket kan innebära risk för kontaminering. Som ett första steg rekommenderas därför en kompletterande provtagning och analys av vattnet. I grundvattnet finns i flera punkter med mycket höga halter (enligt SGU 2013:1) av arsenik, bly, kadmium, nickel och zink. Halterna ligger betydligt över Livsmedelsverkets nivå för otjänligt dricksvatten (Livsmedelsverket, 2001) och kan även innebära begränsningar för intag av växter från platsen. Vidare undersökning rekommenderas i undersökningen som en del i riskbedömning och åtgärdsval.



Figur 4, klassning av grundvatten för olja och metaller. Källa: WSP.

För att möta de krav som ställs för känslig markanvändning behöver åtgärder vidtas genom att marken schaktas 1 meter. Områden med högre halter föroreningar planläggs som parkering, vilket motsvarar mindre känslig markanvändning (MKM).

WSP har tagit fram en kompletterande riskutredning för att identifiera eventuella risker kopplat till markföroreningarna. Föreningssituationen vad gäller förekomst av metaller, bedöms medföra risk för markmiljön vid föreslagen markanvändning. Inga föroreningsnivåer som medför oacceptabla hälsorisker vid föreslagen markanvändning har påträffats. Genomförda undersökningar inom området har visat att de identifierade riskerna framför allt omfattar den framtida markmiljön inom användningsområdet för bostäder och den södra parkeringen. Riskerna orsakas av metaller, alifater och aromater. Det är troligen förekomsten av järnsand som orsakar de förhöjda halterna av metaller i den ytliga jorden inom fastigheten, samt i grundvattnet (Figur 5). Hantering av drivmedel och oljegrus har troligen orsakat de förhöjda halterna av alifater och aromater i jorden. Framledes ska de vägledningarna som finns för järnsand följas i samråd med kommunen. Enligt kommunens rekommendationer för järnsand framgår bland annat att den skall företrädesvis användas i ren form, den skall inte användas inom områden med sur sulfatjord, kontakt med syre skall undvikas och möjligheten för vatten att infiltrera genom materialet skall begränsas. Val av åtgärder angående

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

järnsanden på fastigheten i samband med exploatering föreslås anpassas efter markanvändning. På de ytor som ej hårdgörs eller bebyggs rekommenderas att järnsand tas bort.

Om man säkerställer en korrekt användning av järnsanden innebär detta att halterna av metaller i den tillgängliga jorden kommer att minska och sannolikt också den påverkan som sker på grundvattnet. De minskade metallhalterna tillsammans med behovet av att tillföra jord till de områden som inte kommer att hårdgöras skapar fysiska förutsättningar för växtlighet och kommer även att minska eventuella kvarvarande metallhalter i yttlig jord ytterligare. Detta förväntas ge förutsättningar för en acceptabel markmiljö inom området.



Figur 5. Läge av kartlagt område med järnsand. Källa: WSP

Radon

Detaljplanen ligger inom lågriskområde för radon

Fornlämningar

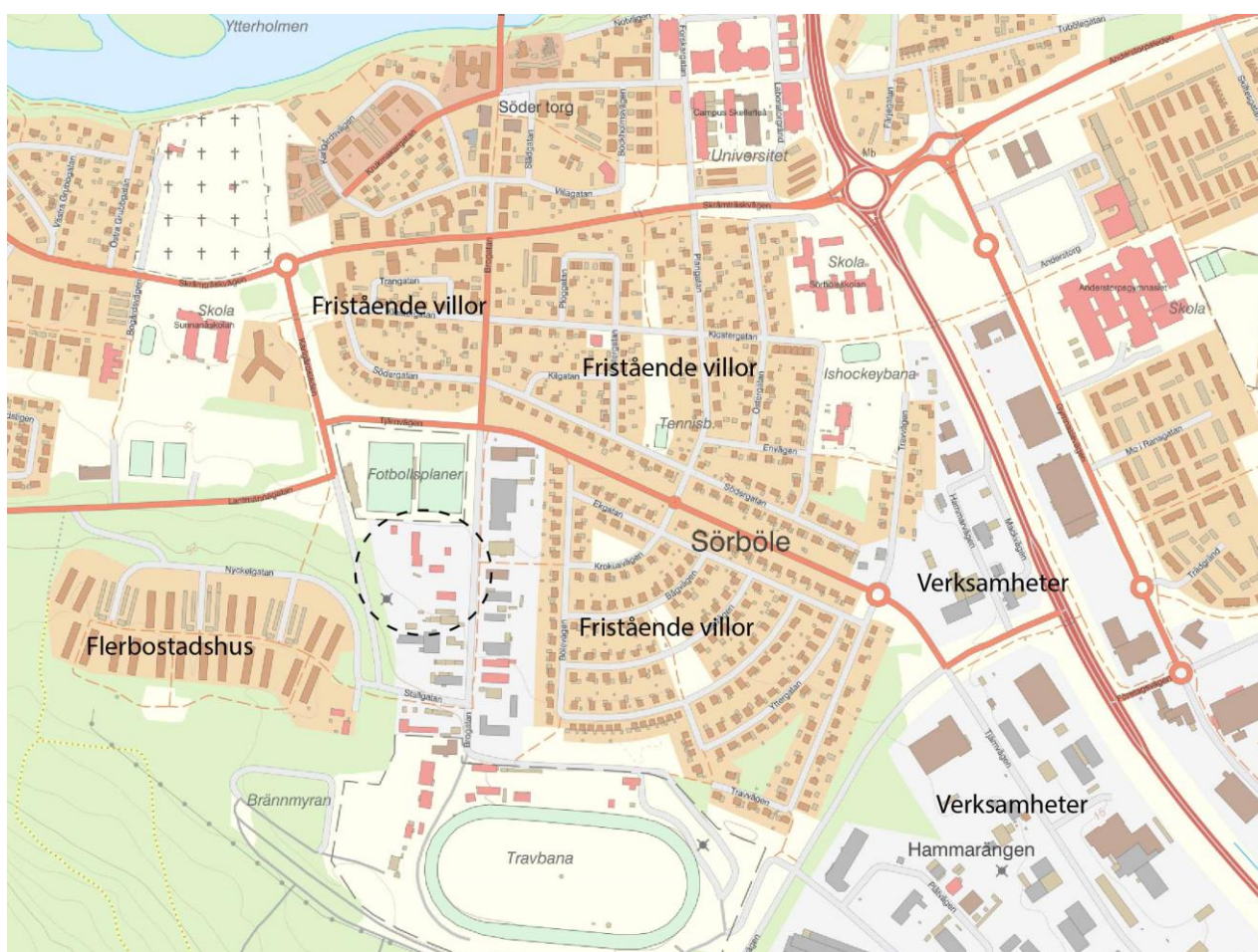
Inga kända fornlämningar finns inom eller i anslutning till planområdet. Påträffas fornlämningar ska det anmälas till länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas i samband med grävning ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom stadsdelen Sörböle finns i huvudsak fristående villor. I den fördjupade översiktsplanen framkommer det att delar av villabebyggelsen på Sörböle är klassisk 1950-talsbebyggelse i trä eller tegel. Byggnaderna är huvudsakligen i ett eller ett och ett halvt plan. Kvarteren är gröna med storvuxen vegetation men med få stora gemensamma grönytor.

Väster om planområdet finns ett område med flerbostadshus (Nyckelgatan). Husen är uppförda i två våningar, med rött tegel och lätt sluttande tak. Lägenheterna har balkong eller uteplats. Mellan husen finns grönytor och trädgångar. Husen är från 1970-talet.



Figur 6, karta visar bebyggelseområden i förhållande till planområdet.

Närmast planområdet finns ett antal industrifastigheter. Byggnaderna är generellt stora till ytan och uppförda i ett plan med hög taknock. Byggnader i två plan förekommer och fasadmateriell varierar

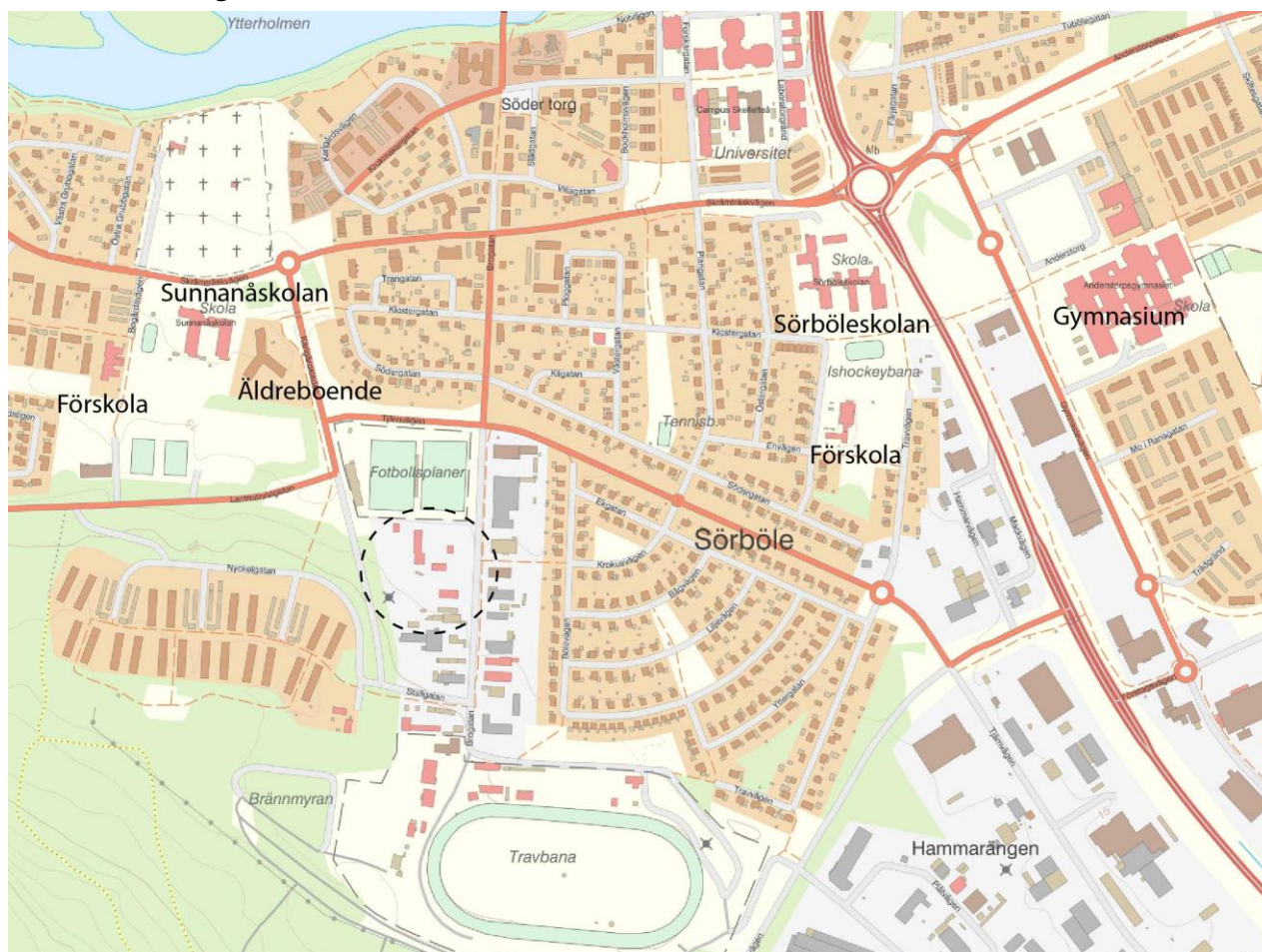
mellan plåt, trä, puts och tegel. Fasadfärgen är olika nyanser av grått, gult, rött. Byggnaderna vid fotbollsplanerna är i ett plan, med gul och vit stående träpanel och rött plåttak.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Närmast planområdet finns en byggfirma, VVS butik och en butik för ridsport. Ytterligare verksamheter och arbetsplatser finns längst väg E4 (Figur 6). Området vid E4, Hammarängen, ligger knappt 1,5 km från planområdet. Fler arbetsplatser finns i Skellefteå centrum, ca 1,5 km norr om planområdet till fots eller med cykel.

Offentlig service

Inom Sörböle finns kommunala skolor, förskolor och äldreboende (Figur 7). Sunnanåskolan har klasser mellan F-6 och Sörböleskolan F-9. Gymnasium finns på Anderstorp, ca 1,3 km öst om planområdet. Det finns även en privat förskola vid flerbostadshusen i sydväst. Universiteten på campus Skellefteå ligger ca 1 km nordost om planområdet. Detaljplanen medför inga förändringar avseende offentlig service.



Figur 7, offentlig service i förhållande till planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2022–3983

Kommersiell service

Planområdet ligger inom ett område med verksamheter och handel, såsom byggverksamhet, veterinär, verkstad och VVS-handel. Vid E4an, ca 1 km öst om planområdet, finns ytterligare verksamheter och handel, exempelvis livsmedelsbutiker och skrymmande handel.

Planförslaget medför ingen förändring gällande kommersiell service.

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

Vid nybyggnation är det viktigt att inkludera och beakta människor i alla åldrar och med olika funktionsvariationer för att skapa en jämställd bebyggd miljö. Mellan byggnader behövs friyta för aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Alla ytor ska vara utformade så att de är tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper i samhället. Det är även viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv att det finns en möjlighet att använda olika transportslag vid resor till och från planområdet.

Trygghet

I dagsläget används fastigheten för industriändamål, vilket innebär att planområdet befolkas huvudsakligen dagtid. Planförslaget medger bostäder vilket innebär att fler människor kommer att röra sig i området under fler timmar av dygnet. Detta kan skapa en ökad känsla av trygghet för de som befinner sig i och i anslutning till planområdet.

Barnperspektiv

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 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.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

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.

Genom detaljplanen möjliggörs bostäder med tillhörande innergård och friytor. Det innebär att det finns möjlighet att skapa lekplatser och ytor för spontan lek och spontana aktiviteter inom planområdet. Utanför planområdet finns Rösberget som har elljusspår, grillplatser och utsiktsplatser. Ur ett barnperspektiv innebär planförslaget därmed en mer inkluderande och tillgänglig miljö.

Byggnadskultur och gestaltning

Nya bostäder med högre hus kan komma att påverka stadsbilden. Då angränsande byggnader ligger på lägre höjder så bör en god anpassning utifrån gestaltning och utformning kunna ske. Delar av villabebyggelsen i Sörböle är klassisk 1950-talsbebyggelse i trä eller tegel. Byggnaderna är huvudsakligen i ett eller ett och ett halvt plan. I väst utgörs bebyggelsen av lamellhus från 1970-talet. Närmast planområdet finns industribyggnader i varierande fasadmateriell och färg. På lång sikt ser kommunen att industri och verksamhetsområdet längs Brogatan troligtvis omvandlas till en mer blandad stadsdel med fokus på bostäder. Utvecklingen av Volten 2 till en god bostadsmiljö behöver därför fungera i två scenarion; med den omgivning som finns idag, samt i ett framtida scenario där grannfastigheterna troligtvis utvecklas till bostadskvarter.

Öst - västligt stråk av nya bostadsområden

Nya områden planeras väster om Volten 2, vid Nyckelgatan och Södra Sunnanå. De högsta husen kommer resa sig ur skogen och deras siluetter kan ses i en kontext med de nya husen inom Volten 2. Tillsammans bildar de en ny årsring och blir nya blickpunkter som kommunicerar med staden. Sett från norr kommer husen att teckna sig mot en bakgrund av skog eftersom topografin reser sig ytterligare söder om de nya bebyggelseområdena. I den fördjupade översiktsplanen föreslås området kring Nyckelgatan få nya byggnader som synliggör området med potential att bli ett "landmärke".

Byggnaderna inom Volten 2 ses i ett sammanhang med intilliggande områden och får därför liknade bestämmelser gällande fasadmateriell och kulörer.

Stråk av högre byggnader längs Brogatan.

Det planeras för två högre hus om ca åtta våningar längs Brogatan, ett vid Söder torg och ett i korsningen Brogatan/Skråmträskvägen. Brogatan är en viktig axel från stadens södra delar som leder via Parkbron till centrum. Vid Parkbrons södra fäste finns i nuläget ett bostadshus om ca sju våningar. I stadskärnan är kulturhuset Sara placerat ett kvarter från Brogatans förlängning i Stationsgatan.

Inom Volten 2 blir byggnaderna gradvis högre mot det nordöstra hörnet och Brogatan. Kvarteret avslutas med ett högt smalt gavelmotiv som riktar sig in mot centrum och inordnar sig i stråket av högre byggnader längs Brogatan. Den högsmala byggnadskroppen gestaltas som en vertikal accent till övriga kvarteret med hjälp av fasadens kulör- och material. Den kommer i framtiden att stå i dialog med ett högre "landmärke" inom den kommande detaljplanen vid Nyckelgatan.



Figur 8. Situationsplan (Between the lines Architecture).

Gårdsmiljöerna

Byggnadernas placering skapar en trygg och grön gårdsmiljö utan bilar i kvarterets mitt. När man rör sig på gården skärmar hus och träd bort verksamhetsbyggnaderna omkring. Kvarterets inre blir till en oas med stora möjligheter till lek och umgänge. Husen som står inne i kvarteret har en lägre skala i fyra våningar och skapar en mer intim gårdsmiljö kring dem, samtidigt som de släpper ner ljuset till gårdarna. De vinkelställda gårdshusen zonerar gården i mindre delar som kan få olika karaktär och funktioner. Det blir en spännande och varierande gårdsmiljö där alla kan hitta sin favoritplats.

För att skapa planmässiga förutsättningar för en trevlig gårdsmiljö regleras korsmark, *Marken får endast förses med komplementbyggnad och pelare till balkonger. Byggnadsdelar såsom balkonger och*

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

burspråk får kraga ut ovan korsmarken på en lägre höjd än 3 meter. Uteplats får glasas in, mellan byggrätterna. Den maximala byggrätten för komplementbyggnader är 450 m² vilket regleras med [e1].

Olika riktningar - olika utformning

Utformningen av byggnadskropparna svarar på vad som finns i olika riktningar kring kvarteret. Områdets fyra sidor har vitt skilda förutsättningar; västerut uppvuxna stora träd som skymmer Karlgårdsleden, i norr ett stort stadsrum med långa siktlinjer över idrottsplatsen, österut kopplingen till Brogatan och vidare i axeln in mot centrum, och i söder det direkta mötet med dagens verksamheter. I kommande stycken beskrivs hur kvartersstrukturen anpassats i de olika riktningarna.

En statsfond mot norr

Husen och träden bildar en ny fond mot fotbollsplanerna. Med vridna taknockar och med en uppbruten fasadsträcka i många mindre byggnadskroppar blir det en varierad och livfull fasad mot norr. Gavelmotiven får på ett självklart sätt olika utseende genom att både täta byggnadsdelar och sammanhållna balkonger över flera plan förkommer vid sida av varandra.

Mitt på kvarteret finns ett släpp mellan husen där det sker en vinkelförändring i huskropparnas placering, det gör att kvälls- och morgonljus kommer att falla in olika på området olika delar, vilket ger ett intressantare skuggspel på fasadytorna.

Husen står på 50 meters avstånd från fotbollsplanerna för att minska risken för störningar i form av ljud och ljus. Ytan norr om husen blir därför en logisk plats för parkering. Nya träd inom parkeringsytan ger en fin utsikt från lägenheterna och får samtidigt en avskärmande effekt mot idrottsplatsen.

Stadsgata mot öster

I öster är husen placerade för att relatera till gatan och skapa förutsättningar för att Brogatan på lång sikt utvecklas till en mer stadsmässig gata. Husen är något indragna från gatan och ger plats för trädplantering. I norra hörnet skapa en liten torgyta som "markeras" av den högsta byggnadskroppen.

En portik är placerad i Krokusvägens förlängning. Portiken är en öppning som tydligt skiljer gaturummet från den mjukare gårdsmiljön, den är öppen och välkomnade men markerar samtidigt att man passerar in till en bostadsmiljö där man förväntas ta ner tempot och passera på de boendes villkor. Innanför portiken når man en platsbildning som vänder sig mot sydväst och ramas in av relativt höga hus. Här skapas en inre torgyta för möten och aktiviteter. Intill torgytan finns ett öppet paviljongtak som kan användas som en flexibel mötesplats.

Skärmdade siktlinjer och ett mjukt möte söderut

I söder skapas en buffertzona till verksamheterna på grannfastigheten. Intill fastighetsgränsen placeras en carport som avslutar bostadskvarteret likt en låg skärm. Parkeringsytan utgör en ytterligare distans innan den gröna bostadsgården tar vid. Vid kanten av gården skapar höga träd en halvgenomsiktig ridå och ett avslut för utblickarna mot verksamheterna, både från gården och inifrån lägenheterna.

Om grannfastigheten på lång sikt utvecklas till en bostadsfastighet kan en kort del av carporten tas bort för att möjliggöra ett nord-sydligt gångstråk mellan bostadsgårdarna ända upp till idrottsplatsen.

Kopplingar i väster

Ett släpp mellan husen i västlig riktning öppnar upp kvarteret mot de höga träden. För att nå målpunkter som tex Sunnanåskolan eller fritidsaktiviteter uppåt Rösberget och Falkträsket finns kopplingar via huvudcykelnätet längs med Brogatan.

Planbeskrivning

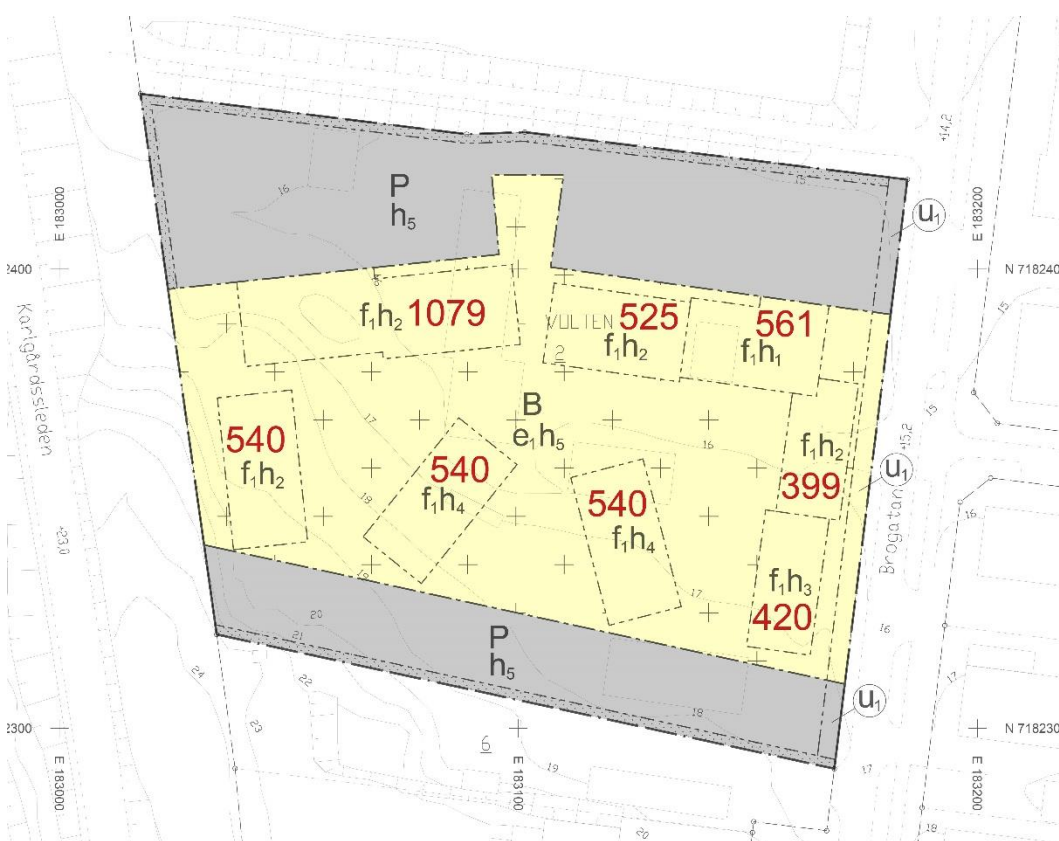
Dnr: 2022–3983

Fasadutformning

De två viktigaste gestaltningsgreppen för området är att omsluta gårdsmiljön med byggnader, samt att dela upp kvarteret i mindre delar med olika i höjd och riktning på taknockar. Detta regleras genom olika höjdbestämmelser [h₁], [h₂], [h₃], [h₄] och [h₅]. Det ger en varierad fond mot staden, särskilt norrut mot idrottsplatsen. Fasadmateriell, kulörer och fönstersättning används för att betona dessa huvudgrepp ytterligare, vilket regleras med [f₁] Fasadmateriell ska vara tegel, trä, puts, natursten eller genomfärgade fasadskivor. Detaljer i avvikande materiell tillåts och bestämmelsen Inglasade balkonger ska uppföras med ramlöst inglasningssystem. Det följer i stort den princip som troligtvis kommer gälla för närliggande planer vid Södra Sunnanå och Nyckelgatan. På så vis hålls områdena samman till en "årsring". Fasaderna ska även utformas så att byggnadskropparna får ett varierat uttryck, vilket regleras med bestämmelserna Fasad får inte vara längre än 30 meter. Vid längre fasad än 30 meter ska förskjutning av byggnad ske med minst 1 meter.

Byggrätt

Planområdets byggrätt begränsas till markytan av korsmark och i höjd av höjdbestämmelser. Som högst är det möjligt att uppföra en byggnad om 45,5 meter [h₁]. Byggrätterna varierar mellan 399 m² upp till 1079 m² byggnadsarea (Figur 9).



Figur 9. Byggrätternas byggnadsarea (BYA) anges med röda siffror.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet angränsar till Sörvalla IP med konstgräs och naturgräsplaner. Sommartid kan de användas för fotboll eller spontanidrott under tider de inte nyttjas för träning eller match. Vid Sunnanåskolan finns en isbana med sarg och belysning som vintertid nyttjas av både skola och allmänheten. Inom 500 meter finns anslutning till Rösberget med rekreativområde (Figur 10). På Rösberget finns belyst motionsspår för skidåkning och löpning. Rösberget kan även användas för friluftsliv. Det finns inga lekplatser inom planområdet. Närmaste lekplats finns ca 400 meter sydost om planområdet, mellan Liljevägen och Bölevägen. Det finns även lekplats 600 m nordost om planområdet, mellan Södergatan och Klostergatan.

Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende. Fastighetsägaren ska tillhandahålla friyta motsvarande 20% av BTA (bruttoarea), detta regleras i plankartan med *Friyta motsvarande 20% av byggnadernas sammanlagda bruttoarea ska finnas inom kvartersmark för bostäder*. Till BTA räknas inte inglasad uteplats på korsmark samt inglasade, ej uppvärmda balkonger räknas inte som bruttoarea. Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

- De parkeringsplatser som krävs för personer med funktionsvariationer enligt BBR (parkeringsgarage 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.

Vattenområden

Inom planområdet finns viss vegetation, byggnader och en stor del hårdgjord mark. Närmaste vattenområde är Skellefteälven, ca 1 km norr om planområdet. Älven kan nås via cykelhuvudnätet.

Ytvatten avvattnas till Skellefteälven (EU_CD_SE719250-174566) som har otillfredställande ekologisk potential och kemisk status som inte uppnår god, enligt VISS. Norr om planområdet finns grundvattenmagasinet Älvsediment Medleområdet (EU_CD: SE719298-172934), med god kemisk och kvantitativ status.

Vattenförekomsterna bedöms inte påverkas nämnvärt av detaljplanen. Eventuellt kan den nya användningen ge viss positiv påverkan, då industrimark omvandlas till bostadsmark och potentiella föroreningsrisker minskar.

Gator och trafik

Gatunät, parkering och utfarter

Planområdet avgränsas i öst mot Brogatan och i väst mot Karlsgårdsleden (**Fel! Hittar inte referenskälla.**). Gatunätet kring planområdet är kommunalt. Infart till planområdet sker via Brogatan och avses göra det även efter detaljplanens laga kraft. Nuvarande infart är placerad ungefär mitt på planområdets östra gräns. Två parkeringsytor föreslås för att möjliggöra för parkeringar i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Det innebär att den nuvarande infarten behöver ersättas med infarter till parkeringsytorna.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten och enligt kommunens parkeringsnorm som anges i Tabell 1. Inom planområdet planeras två parkeringsytor, i planområdets södra respektive norra del. 100 parkeringsplatser inryms i den södra parkeringsytan. Inom den norra parkeringsplatsen ryms 143 parkeringsplatser. Carports kan anordnas inom parkeringsytorna med en högsta nockhöjd på 3,5 meter [h₅]. Prickmark reglerar att carports inte uppförs närmare fastighetsgräns än 2 meter, för att säkerställa utrymme för bland annat underhåll.

Tabell 1. Parkeringsnorm för lägenheter.

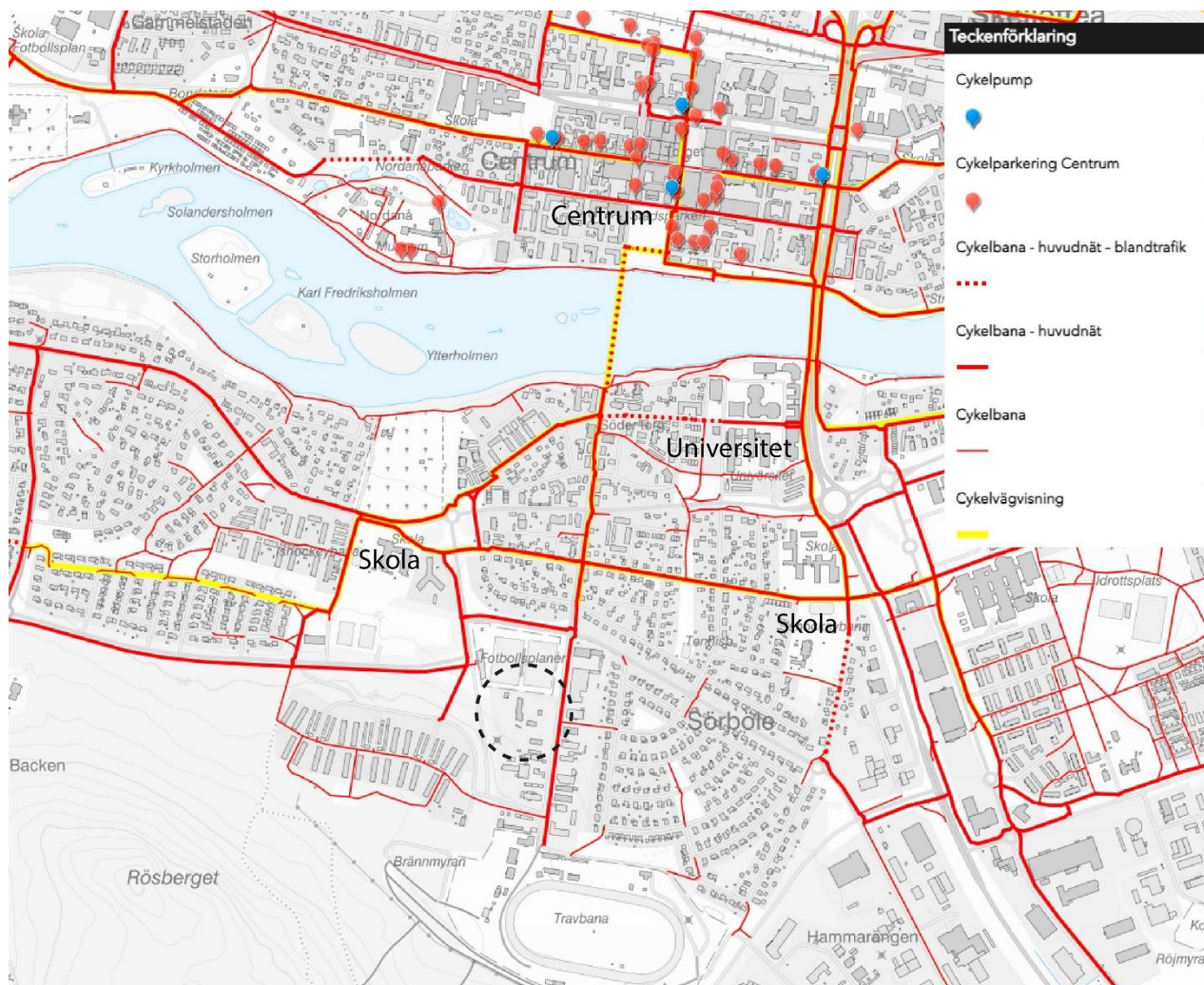
Lägenheter mindre än 35 kvm	0,7 bilplatser/lägenhet
Lägenheter mellan 35–55 kvm	0,8 bilplatser/lägenhet
Lägenheter över 55 kvm	0,9 bilplatser/lägenhet
Lägenheter	2 cykelparkeringsplatser/lägenhet

Planbeskrivning

Dnr: 2022–3983

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås till fots eller med cykel via cykelhuvudnätet på Brogatan. Cykelhuvudnätet ansluter planområdet till de båda grundskolorna, universitetet och centrum (Figur 10). Cykelstråket prioriteras vid snöröjning. Ingen ny gång- och cykelväg planeras i samband med detaljplaneprocessen.



Figur 10, cykelkarta. Källa: Skellefteå kommun.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafik ligger längs med Nyckelgatan, cirka 800 meter väster om planområdet. I samband med att Karlgårdsbron tas i bruk och fler bostadsexploateringar genomförs förväntas lokaltrafiken att förändras något i närområdet. Ett nytt hållplatsläge eftersträvas i anslutning till korsningen Karlgårdsleden/Tjärnvägen, vilket skulle medföra att kollektivtrafik nås inom cirka 500 meter från planområdet. En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger cirka 1,7 kilometer norr om planområdet. Den nya busstationen utgör en nod för regiontrafiken och kommer att användas tills dess att ett nytt resecentrum är byggt norr om Skellefteås nya kulturhus, Sara.

Planbeskrivning

Dnr: 2022–3983

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

Intill fastigheten Volten 2 ligger idag en fotbollsplan, Sörvalla IP, denna har belysning på höga master som lyser upp planen och stora delar av omkringliggande område eftersom belysningen är väldigt stark och inte avskärmad. Till hösten när kvällarna blivit mörkare kommer en utredning kring ljusföröring utföras och andel samt utsträckningen av befintligt ljus från planen kommer mätas upp. Utredningen kommer även innehålla åtgärdsförslag för att minska störande ljus från fotbollsplanen in mot de nya byggnaderna. Åtgärdsförslaget kan komma att innebära ett byte av den befintliga belysningen.

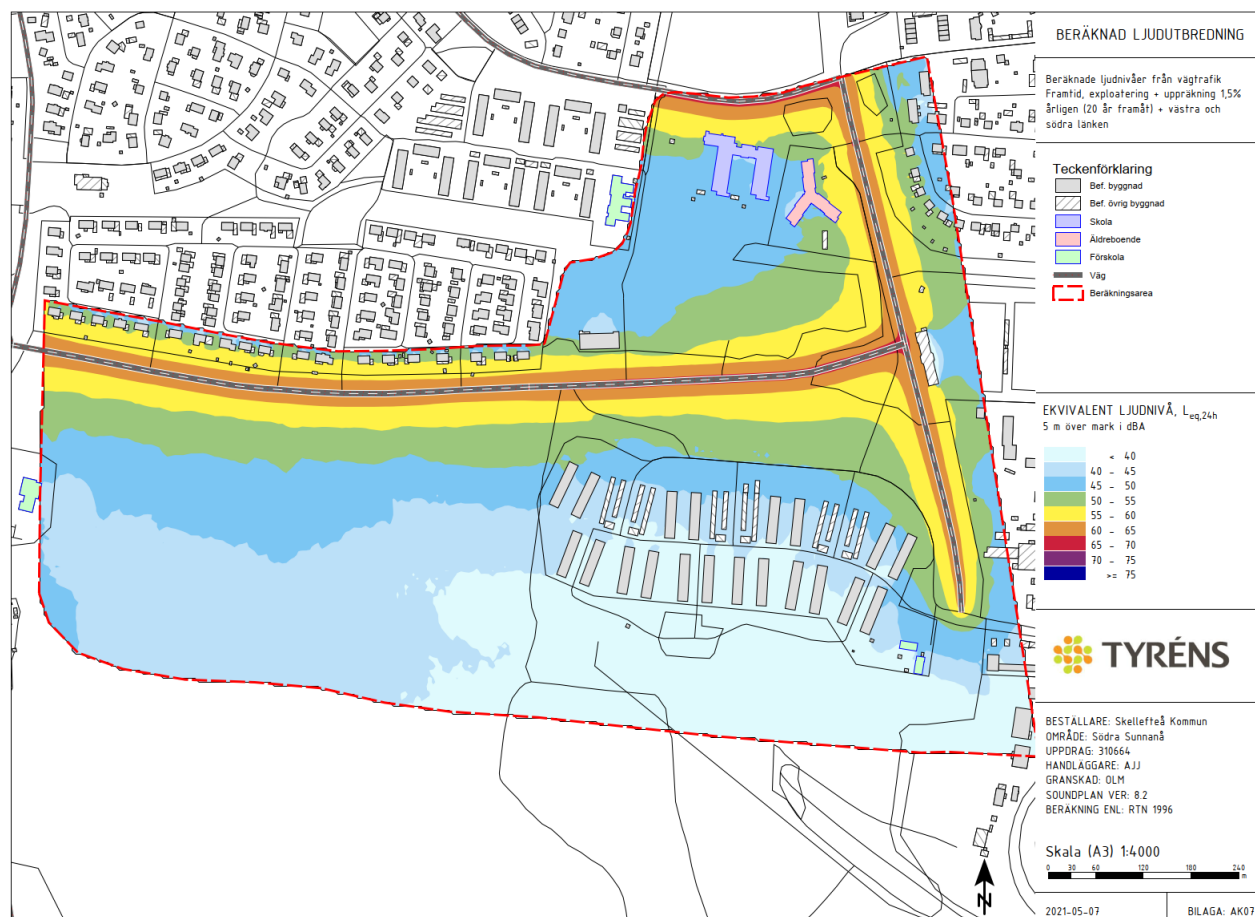
Angränsande till planområdet finns en radiomast som är 30 meter hög (**Fel! Hittar inte referensskälla.**). Basstationer placeras ofta på hustak, master eller fasader. En basstation skickar och tar emot radiovågor och används för bland annat telefoni. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten är strålningen bara någorlunda stark åt det håll som antennen är riktad, under, bakom eller över är strålningen svag. Strålningen avtar snabbt och referensvärdet kan oftast överskridas enbart inom någon meter från basstationsantennen. Referensvärdet kan vid de starkaste basstationerna överskridas inom ungefär 10 meter från basstationen, vid rätt vinkel mot antenn, maximal belastning och fri sikt. Ett säkerhetsavstånd om 30 meter, lika långt som masten är hög, bör hållas till masten för att undvika olägenheter och att minska risken för skada ifall masten skulle tippa. Inom säkerhetszonen bör inga byggnader uppföras, detta regleras med prickmark - *marken får inte förses med byggnadsverk* i detaljplanen.

Buller

Kommunen har låtit göra en trafikbullerutredning för södra Sunnanå (Tyréns 2021). Utredningen tar fasta på hur bullernivåer kan öka i och med en nyetablering av 600–700 bostäder, vid Grubban och mellan planområdet och Sunnanå.

Närmast planområdet ligger södra delen av Karlsgårdsleden. Enligt trafikberäkning är ÅDT (årsdygnstrafik) 1080 passager. Bullernivåerna uppnår 40–50 dBA ekvivalent ljudnivå inom den del av planområdet som utretts.

I den fördjupade översiktsplanen för Skellefte dalen finns ett utpekade vägreservat för trafikåtgärd. Markreservatet förlänger Karlsgårdsleden i söder för att ansluta till Gamla Burträskvägen och väg 364. I bullerberäkningen har därför ett framtidsscenario beräknats, där antalet bostäder i närområdet antas öka med 600–700 och trafikmängden öka 1,5% per år i 20 år. Hänsyn har även tagits till utbyggnad av västra och södra länken, med en hastighetsbegränsning på 40 km/tim. I scenariot är bullernivåerna inom planområdet huvudsakligen 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå, men uppnår även 50–55 dBA ekvivalent ljudnivå (Figur 11).



Figur 11. Beräknade bullernivåer (ekvivalent) från vägtrafik vid en framtida exploatering, 1,5% årligen (20 år framåt) och med västra och södra länken. Källa: Tyréns

Hastighetsbegränsningen på Karlgårdsleden kommer troligtvis att öka till 50–60 km/h vid ett genomförande av södra länken. Med en trafikmängd på 4600 fordon och en hastighetsbegränsning på 60 km/tim bedöms bullernivåer 60 dBA ekvivalent, cirka 35 meter från gatans mitt. Enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska buller från väg inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För att ta höjd för ett genomförande av södra länken har byggrätten på Volten 2 därför lagts med ett minsta avstånd på 35 meter från Karlgårdsledens mitt.

I samband med planläggningen har en bullerutredning för planområdet tagits fram av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB (2023). De planerade bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Karlgårdsleden och Brogatan och ljud från två idrottsplaner norr om aktuellt område. Inga av de planerade bostäderna får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på grund av trafik. Bostäderna kan planeras utan hänsyn till trafikbullret. Avståndet mellan idrottsplanerna och de planerade bostäderna är minst 50 m. Vid avstånd över 50 m anger Naturvårdsverket att verksamheten vid idrottsplatsen torde medföra liten risk till olägenhet för människors hälsa. Bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. Alla lägenheter får tillgång till gemensamma uteplatser och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå (Figur 13).

Inga av de planerade bostäderna får över 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på grund av trafik, se Figur 12. På gårdsytor i anslutning till bostäderna är ekvivalentnivån högst 50 dB(A). De två idrottsplanerna norr om aktuellt område används i början av april till slutet av oktober. Den vänstra planen används

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

mer än den högra planen. Planerna används vardagar kl 16-22, lördagar 09-16 och söndagar 09-20. På vardagar är det till största delen träningar, 2-3 kvällar/vecka förekommer matcher. På helgerna är det mest bokat för match. Både träning och match spelas i alla åldrar/divisioner.

Högtalaranläggning finns, den sitter på läktarbyggnaden som står mellan planerna och är riktad mot den högra planen. Ljudnivåerna bedöms inte överstiga 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid närmsta bostadsfasad. Enligt Boverket är det endast då ekvivalentnivåerna förväntas överstiga 50 dB(A) som ytterligare bullerutredning behövs. Fönster med god ljudisolering i lägenheterna närmast idrottsplanerna rekommenderas dock.



Figur 12. Ekvivalenta bullernivåer vid fasad. Källa: Åkerlöf och Hallin akustikkonsult



Figur 13. Maximala ljudnivåer vid fasad. Källa: Åkerlöf och Hallin akustikkonsult

Skred- översvämningsrisk

Det finns ingen känd översvämningsrisk inom planområdet. Det finns ett mindre område med förutsättningar för skred i finkornig jordart intill plangräns mot Sörvalla IP. Förutsättningar avgör inte hur stor risk eller sannolikhet det finns för skred, se även avsnitt

Planbeskrivning

Dnr: 2022–3983

Geotekniska förhållanden. Inom planområdet rinner dagvatten vid skyfall mot norr, enbart mindre vattenansamlingar bildas i den norra delen med ett vattendjup upp till 0,3 m, dock inte intill någon befintlig byggnad. När flödet lämnar planområdet rinner det via fotbollsplanen norr om planområdet vidare norrut till grönytan längs Tjärnvägen. När grönytan är fylld rinner vattnet över Tjärnvägen, därefter längs diken och grönytor på andra sidan Tjärnvägen mot Brovägen. Det flödar sedan vidare norrut till Skellefteälven (Figur 14).

I utredningen anges att 312 m³ ska kunna fördröjas och det föreslås ett antal tekniska lösningar för detta, se *Dagvatten*. Föreslagna dagvattenlösningar kommer inte kunna hantera skyfallsflöden, därför behöver ytliga rinnvägar säkerställas för att på ett säkert sätt avleda skyfallsvatten utan att riskera skador på bebyggelse inom planområdet. Bestämmelsen *Höjdsättning ska ske så att vatten inte ansamlas vid byggnader och att skyfallsregn avvattnas mot Brogatan* säkerställer rinnvägar och att vatten inte skada byggnader.



Figur 14. Vattenfyllda lågpunkter och rinnvägar inom planområdet vid befintlig höjdsättning, baserat på ett 100-årsregn. Gröna områden avser vattendjup <0,3 meter. Källa: WSP

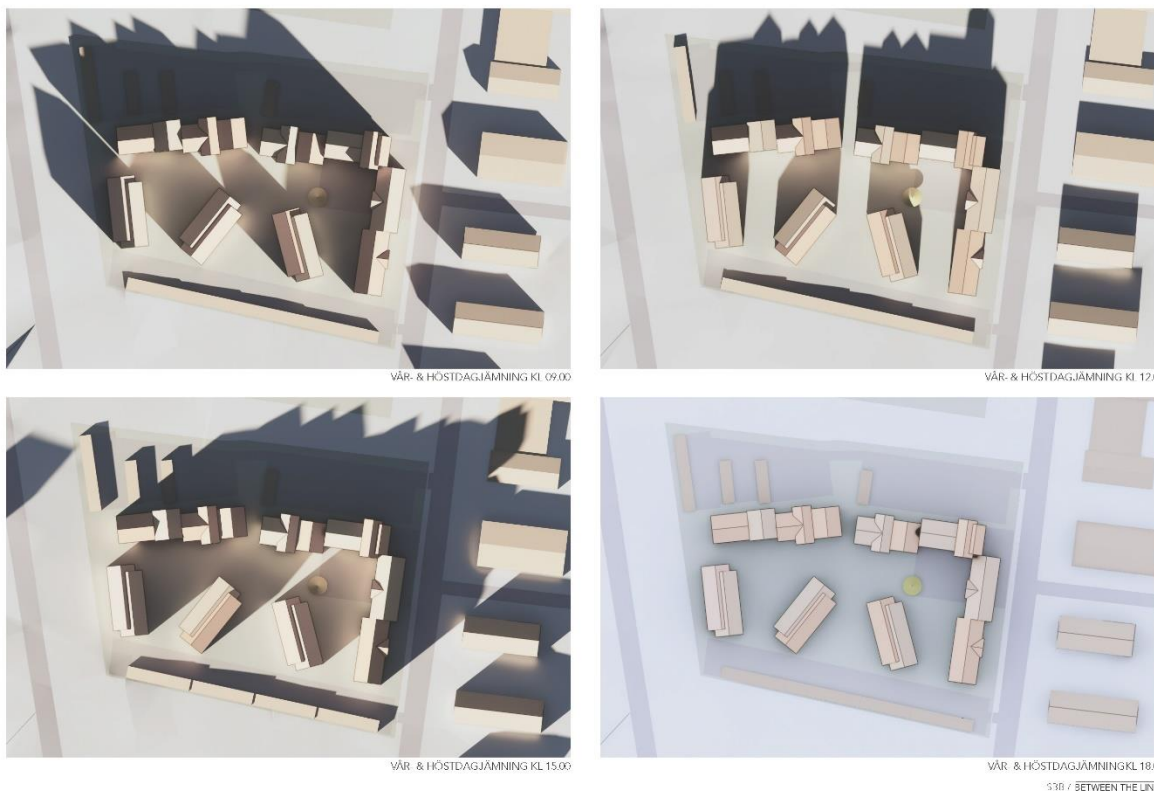
Skuggning

Bebyggelsen är planerad med högre hus mot norr och lägre hus i söder inom kvarteret. Skuggstudierna visar att denna utformning ger relativt lite skuggningar huskropparna sinsemellan. Skuggorna från de lägre husen i söder landar till stor del på marken och inte på andra fasader. De

mest skuggade delarna blir parkeringsytorna norr om husen och ytor i nordostlig riktning mot Brogatan.

KV. VOLTEN 2 - SKUGGSTUDIE / VÅR- & HÖSTDAGJÄMNING

2023-05-29

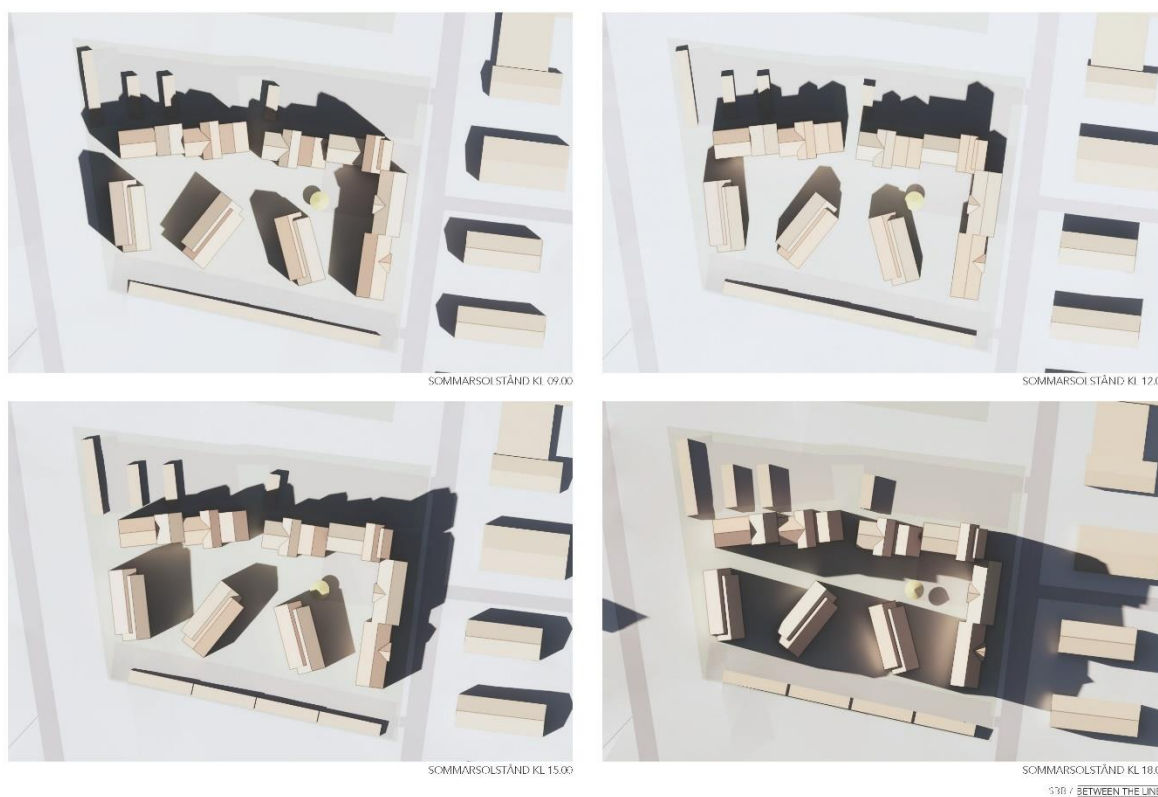


Figur 15. Ljus och skuggor vid höst- och vårdagsjämning med en fullt utnyttjad byggrätt (Between the lines Architecture).

Sommartid kommer sen kvällssol att falla mot nordfasaderna som är riktade mot idrottsplatsen. Med fördel planeras det för viss utevistelse även på denna sida, tex anslutning till trapphusentréerna. På grund av ljud från idrottsplatsen planeras genomgående lägenheter i de huskroppar som vetter mot norr. Dessa lägenheter får ljus från söder samt sen kvällssol på sin nordfasad, och därmed möjlighet till balkonger eller franska balkonger i två väderstreck.

KV, VOLTEN 2 - SKUGGSTUDIE / SOMMARSOLSTÄND

2023-05-29



Figur 16. Ljus och skuggor vid sommarsolstånd med en fullt utnyttjad byggrätt (Between the lines Architecture).

Gårdsmiljön i kvarterets inre är zonerat i flera mindre delar. När skuggorna flyttar sig över gårdarna kommer det alltid att finnas soliga och skuggade delar av gården. De boende kan därför välja sol eller skugga beroende på preferens och utetemperatur. Det nordöstra innerhörnet kommer att vara solbelyst mitt på dagen och blir med sitt sydväst-läge ett mikroklimat som ger lite extra värme.

Den mest solbelysta delen dagtid är den v-formade gården mellan de två lägre husen i kvarterets mitt, något som det bör tas hänsyn till i den senare gårdsutformningen. Gårdsmiljöerna på södra sidan av de norra husen får mycket sol under sommartid och planeras med fördel med vistelsezoner samt med uteplatser från lägenheter i markplan.

Åtkomst för räddningstjänst

Om utrymning från höjd över 11,0 meter förutsätts ske med räddningstjänstens maskinsteg 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"). Om bärbar stegutrustning inte når övre planet i fem-åttå våningshusen, och då stegfordon inte når runt hela byggnaderna kan ett alternativ vara att utforma dessa trapphus som Tr2-trapphus. Det är viktigt att beakta att om räddningsväg och uppställningsplatser förläggs på bjälklag till underjordiska garage, behöver tillräcklig bärförmåga för bjälklaget tillgodoses.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3983

Brandpost

Erforderligt brandvattenflöde är 20 l/s för bebyggelse högre än 3 våningar. Närmaste brandposter är två stycken längs Brogatan och en längs med Bölevägen, samtliga i öster.

Brandposterna är belägna inom lämpligt avstånd från planområdet, och deras kapacitet bedöms ha goda förutsättningar att uppfylla det kravställda flödet för det som planeras inom kvarteret. Vid projektering ska brandposternas exakta kapacitet utredas ytterligare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Renvatten

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

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.

Spillvatten

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

Dagvatten

WSP har tagit fram en dagvattenutredning för fastigheten Volten 2. Dagvattenflöden vid ett 10-årsregn kommer att öka ut från planområdet från 174 l/s vid befintlig markanvändning till 323 l/s vid planerad markanvändning. Flödesökningen uppkommer till följd av en minskad rinntid då dagvattnet leds via ledningar samt beaktning av klimatfaktor. Hårdgöringsgraden minskar från 0,81 till 0,61. För att inte öka avrinningen från planområdet till servisanslutningen på 25 l/s vid ett 10-årsregn behöver 312 m³ dagvatten fördröjas. Fördröjs dagvattnet enbart till ett befintligt 10-årsregn behöver 95 m³ fördröjas.

I utredningen föreslås skelettjordar och växtbäddar som dräneras till interna dagvattenledningar och sedan ansluts till det befintliga ledningsnätet i Brogatan. Alternativt kan enbart dagvatten från parkeringsytor fördröjas och renas i skelettjordar, medan vatten från tak och innergårdar fördröjs i kassett- eller rörmagasin, för att sedan ledas till ledningarna i Brogatan. Anläggningarna uppskattas uppta en yta om ca 750 m² för fördröjning till befintligt 10-årsregn och ca 1700 m² för fördröjning till

Planbeskrivning

Dnr: 2022–3983

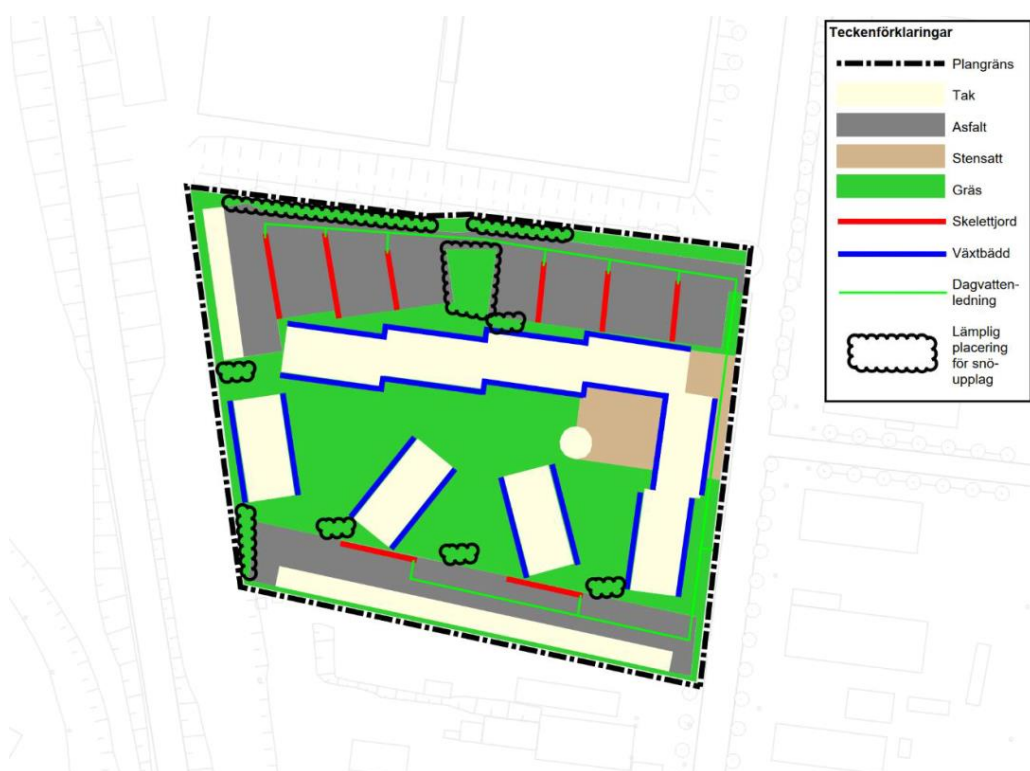
den antagna kapaciteten i servisanslutningen om 25 l/s. För att säkerställa att dagvatten omhändertas regleras bestämmelsen *Fördröjningsmagasin för dagvatten med en total volym av 312 m³ ska anordnas inom planområdet* inom hela planområdet.

Grundprincipen för dagvattenhanteringen är att placera byggnader på höjdparter och grönytor i lågstråken, begränsa dagvattenflöden genom att främst undvika onödiga hårdgjorda ytor eller genom infiltration och fördröjning. Genom naturlig rening ska dagvattnets föroreningsbelastning begränsas.

För att kunna avleda skyfallsflöden så föreslås det i utredningen att marken höjdsätts med lutning ut från fasadernas sidor. Genom att höjdsätta så att marken lutar öster ut, avleds vatten mot Brogatan, detta regleras i detaljplanen med bestämmelsen *Höjdsättning ska ske så att vatten inte ansamlas vid byggnader och att skyfallsregn avvattnas mot Brogatan*.

Snöupplag

För att klara det utökade behovet av snöröjning inom planområdet behövs ytor för tillfälliga snöupplag. Snöupplag bör placeras så att de inte hindrar körytor och gångstråk från att nyttjas. Upplagen bör även placeras så att avrinningen från smältande snö leds primärt till dagvattenlösningarna och hindrar salt, grus, olja, bensin och diesel från att ledas direkt till ledningsnätet. Inom planområdet föreslås upplagen placeras längs den norra sidan av planområdet samt i grönyta mellan parkeringsytorna i norra delen. I den södra parkeringen kan snön plogas mot det sydvästra hörnet av planområdet samt längs norra delen av parkeringsytan. Där kan snön smälta och därefter ledas till skelettjordar som renar dagvattnet innan det leds till det kommunala nätet. Vid smältning kan även smältvattnet infiltrera i marken där föroreningar filtreras i jorden och renas innan det når grundvattnet. Föreslagna områden visas i Figur 17. Vid extrema snöoväder kan snön behöva fraktas bort.



Figur 17. Förslag på lämpliga ytor för snöhantering. Källa: WSP.

Planbeskrivning

Dnr: 2022–3983

El, fjärrvärme, fiber

El, fjärrvärme och fiber finns till planområdet med anslutning från Brogatan. Ledningar inom allmän plats och som enbart servar fastigheten kräver inget markreservat för allmännyttig underjordisk ledning. Ledningar utmed Brogatan skyddas med ett 4 meter brett område för markreservat, som regleras med u₁ – markreservat för allmännyttig underjordisk ledning på plankartan. Om träd ska planteras ska de hålla ett avstånd på minst 7 meter från närmaste ledning.

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.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: Andra kvartalet 2023

Granskning: Fjärde kvartalet 2023

Antagande: Första kvartalet 2024

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

Fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark.

Det kan komma att vara nödvändigt att justera belysningen på Sörvalla IP som en följd av detaljplanens genomförande. Exploatören ansvarar för, och bekostar åtgärderna.

Planbeskrivning

Dnr: 2022–3983

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad, Skellefteå kommun och Samhällsbyggnadsbolaget AB. Avtalen reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kvartersmarken kommer styckas av i lämpliga fastigheter och fastighetsreglering sker enligt detaljplanen. Lämpliga rättigheter för ledningar, infarter m.m. föreslås tillskapas i samband med fastighetsbildning. Exploatören ansvarar och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar. Ansökan om fastighetsreglering görs till den kommunala Lantmäterimyndigheten. Fastighetsreglering ska ske i enlighet med detaljplanen.

I nord-sydlig riktning vid planområdets östra gräns finns flertalet el- och teleledningar som bland annat försörjer närliggande fastigheter i direkt anslutning till planområdet. Delar av ledningarna kan komma att behöva flyttas i samband med exploateringen, det gäller främst ledningar som ansluter till byggnader inom planområdet. För att säkra de ledningar som ska ligga kvar, ska ledningsägaren ansöka om att bilda ledningsrätt så snart planen vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning

Vid olika ägande av fastigheterna inom planområdet ska gemensamma ytor förvaltas genom gemensamhetsanläggning. Upprättandet sker i samband med lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för och bekostar framtagande av detaljplanen. Exploatören bekostar framtagande av utredningar som behövs för planarbetet. Exploatören ansvarar för och bekostar ny infrastruktur inom kvartersmark. Exploatören ansvarar för och bekostar byte av belysning på Sörvalla IP.

Exploateringsavtal

För eventuellt byte och upprustning av belysning på Sörvalla IP kommer ett exploateringsavtal att upprättas. Avtalet sammanfattas till antagandeskedet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- PM geoteknik, (WSP 2023)
- Dagvattenutredning (WSP, 2023)
- Miljöteknisk undersökning (WSP, 2023)
- Markteknisk undersökning (MUR, GEO) (WSP, 2023)

- Kompletterande miljöteknisk undersökning och riskbedömning (WSP, 2023)
- Ljusemissionsutredning (klart till granskning)
- Bullerutredning Volten 2 (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2023)
- Trafikbullerutredning södra Sunnanå (Tyréns, 2021)

Samråd

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

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförandet av detaljplanen innebär att en del av industriområdet omvandlas till ett bostadsområde med flerbostadshus upp till 8 våningar högt. Den nya bebyggelsen blir högre än omgivningen men genom bestämelse om fasadutformning kommer bebyggelsen harmonisera gestaltningsmässigt till omgivningen.

En omvandling från industrimark till bostadsmark kan medföra miljömässigt positiva konsekvenser då risken för föroreningar och utsläpp minskar avsevärt. Omvandlingen medför även positiva konsekvenser ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv. Området kommer att bli mer tillgängligt och fler människor kommer att röra sig i området under dygnet, vilket kan skapa en känsla av trygghet. Byggnadernas placering möjliggör för goda solförhållanden inom planområdets friyta, samtidigt som natur och rekreation ligger inom planområdets närhet. Planområdets närhet till centrum, offentlig och kommersiell service samt möjligheten att nyttja olika transportsätt, gör att det finns goda förutsättningar för att skapa en god och inkluderande boendemiljö.

Planen medför ekonomiska konsekvenser för exploatören som ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

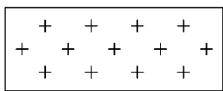

Övrigt

Hållbart byggande

Exploatören har för detta projekt valt att fylla i checklistan för hållbart byggande. Kommunen ser positivt på detta, då det visar på en hög ambitionsnivå och transparens genom hela processen. Checklistan bifogas som bilaga till planhandlingen.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder.
P	Parkering; område avsett för parkering, carport och avfallsrum.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Balkong får kraga ut ovan korsmark samt parkering, även på lägre höjd än 3 meter. Utkragade balkong samt balkong på stolpar räknas ej in i BYA oavsett höjd ovan mark, gäller även inglasade balkonger och uteplatser påmark; Inom området får endast komplementbyggnader placeras. Det kan exempelvis vara cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader. Det är även tillåtet för byggnadsdelar, vilket innefattar både isolerad balkong, skärmtak och burspråk, att karga ut över korsmarken.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
$h_1/h_2/h_3/h_4$	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan; Nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från nollplanet upp tillnocken på huset. Med nollplan menas 0,0 meter över havet. Höjden är anpassad för att klara den eftersträvade nockhöjden för att harmoniera med omgivande gestaltning, oberoende av de oregelbundna markförhållandena som råder på platsen.
h_5	Högsta nockhöjd i meter; Nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från medelmarknivå upp tillnocken på huset. Höjden är anpassad för att klara den eftersträvade nockhöjden för att harmoniera med omgivande gestaltning
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; Områden avsatta för kommunens vatten- och avloppsledningar samt Skellefteå Krafts el-, fiber- och fjärrvärmenät. Ledningsägarnas rättighet till området säkras genom ledningsrätt, som bildas genom lantmäteriförrättning.
f_1	Tak ska vara sadeltak. Takterass får uppföras; Bestämmelsen syftar till att skapa en gestaltning som samspelar med områdets karaktär.
e_1	Största byggnadsarea är 450 m ² inom korsmark; Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar. Syftet är att reglera så att endast en begränsad yta på marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk.

	Bestämmelser som gäller inom hela detaljplanen
Markens anordnande och vegetation	Friyta motsvarande 20% av byggnadernas sammanlagda bruttoarea ska finnas inom kvartersmark för bostäder; syftet är att säkerställa friyta för en god bostadsmiljö.
Markens anordnande och vegetation	Höjdsättning ska ske så att vatten inte ansamlas vid byggnader och att skyfallsregn avvattnas mot Brogatan; Syftet är att säkerställa att inga byggnader tar skada av vatten.
Skydd mot störningar	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 en 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; bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse klarar de riktvärden som finns gällande buller vid bostadsbyggande, från idrottsplatsen i norr.
Skydd mot störningar	Anläggning för dagvatten med en total volym av 312 m ³ ska anordnas inom planområdet; syftet är att säkerställa nödvändig dagvattenhantering inom planområdet.
Utformning	Balkong får maximalt kraga ut 2 meter från fasadliv; syftet är att skapa en sammanhållen gestaltning.
Utformning	Fasad får inte vara längre än 30 meter. Vid längre fasad än 30 meter ska förskjutning av byggnad ske med minst 1 meter; syftet är att skapa en sammanhållen gestaltning.
Utformning	Inglasade balkonger ska uppföras med ramlöst inglasningssystem; syftet är att skapa en sammanhållen gestaltning.
Utformning	Fasadmaterial ska vara tegel, trä, puts, natursten eller genomfärgade fasadskivor. Detaljer i avvikande material tillåts; reglering av fasadmaterial syftar till att uppnå en gestaltningmässig helhet inom området.
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 även att gälla efter genomförandetidens slut.

Medverkande tjänstemän

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit tillsammans med planarkitekter Emelie Sjöström och Patricia Willnersson-Thörn, Sweco.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Lisa Elveros
Planingenjör

Patricia Willnersson-Thörn
Planarkitekt, Sweco