

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av bostadsområdet Falkträsket, etapp 2

inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Synpunkter som kommit in under samrådet redovisas nedan, tillsammans med kommentarer. De synpunkter som inte har kunnat tillgodoses redovisas också med motiv.

Så här har samrådet gått till

Detaljplanen har varit utställd för samråd mellan 30 maj–20 juni 2023. Berörda sakägare, myndigheter och kommunala förvaltningar har fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådstiden.

Under samrådstiden har 17 stycken skriftliga yttranden kommit in. 13 stycken yttranden med synpunkter har kommit in.

Synpunkterna på detaljplanen har främst berört:

- Trafiksituation och trafikbelastning i Sunnanå och även i södra Skellefteå
- Utökning av planområdet
- Vatten och avlopp i fritidshusområdet som ligger söder om planområdet
- Bevarande av stigen inom planområdets naturmark
- Påträffade markföroreningar

Ändringar inför granskning

Efter genomfört samråd har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Plankarta

- Planområdet har utökats, bland annat i söder för att bekräfta all naturmark mellan de nya bostäderna och fritidshusområdet.
- Bestämmelser för bygggrätt har justerats
- Nya bestämmelser för placering av garage och carport

- Ny planbestämmelse om schaktning.
- Ny planbestämmelse om snöupplag i radhuskvarteret
- Ny bestämmelse om kulör i radhuskvarteret
- Radhusområdet har förskjutits något för att bättre anpassats till områdets topografiska förutsättningar. På grund av det har tillgängligheten till området förbättrats. Ny utformning på kvartersstruktur föreslås.
- Tre villatomter har tagits bort för att minska intrånget på en höjdrygg och därmed utblir risk för sänkning av grundvattnet.
- Illustrationer för rekommendation av terränganpassning har lagts till i planen

Planbeskrivning

- Ny planbestämmelse om schaktningsförbud och förtydligande kring det
- Komplettering i text för bortreglering av några av de bygglovsfria åtgärderna
- Dangatans del mellan planområdet och Sjösalagatan-Tangogatan stängs av för biltrafik
- Kapitlet om Tillgänglighet förtydligas
- Skuggstudien har uppdaterats med den nya utformningen av villa- och radhuskvarteret.
- Komplettering i text om svämplan och konnektivitet.
- Kapitlet om Förorenad mark uppdateras med kompletteringar som har lagts in i den Markmiljötekniska undersökningen.
- Riskbedömning för hälsa och säkerhet, kopplat till markföroreningarna har bilagts planen som bilaga och i text.
- Att exploatören i radhuskvarteret ska säkerställa en utformning som ger sopbilar och snöförsörjningsfordon möjlighet att vända inom kvarteret.
- Komplettering om beräkning av snöupplag på radhuskvarteret.
- Genomförandekapitlet har kompletterats med rekommendationer under kapitlet avtal och tekniska frågor.
- Kapitlet om konsekvenser av planens genomförande har kompletterats
- Förtydligande om hantering av jordmassor

Utöver ovan nämnda ändringar har endast redaktionella förändringar genomförts.

Inkomna yttranden på planförslaget

Under samrådstiden har 17 yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. 13 stycken yttranden med synpunkter har kommit in, dessa redovisas i sin helhet och kommenteras nedan.

Yttranden från:	Datum	Kommentar
Sakägare 1	2023-06-21	Se nedan
Skellefteå Museum	2023-06-20	Se nedan
Länsstyrelsen	2023-06-19	Se nedan
Samhällsbyggnad, Gator och parker, Trafik, Vatten och Avfall och Räddningstjänst	2023-06-19	Se nedan
Sakägare 2	2023-06-19	Se nedan
Sakägare 3	2023-06-19	Se nedan
Sakägare 4	2023-06-18	Se nedan
Sakägare 5	2023-06-18	Se nedan
Sakägare 6	2023-06-18	Se nedan
Sakägare 7	2023-06-18	Se nedan
Sakägare 8	2023-06-18	Se nedan
Sakägare 9	2023-06-17	Se nedan
Skellefteå kommun, support och lokaler	2023-06-16	Ingen erinran
Skellefteå kraft AB	2023-06-12	Ingen erinran
Sakägare 10	2023-06-08	Se nedan
Trafikverket	2023-06-07	Ingen erinran
Skanova	2023-05-31	Ingen erinran

Sakägare

Sakägare 1

Hej

Vi har fått ta del av detaljplanen för bostadsområdet Falkträsket, etapp 2. Utifrån hur trafiksituationen ser ut nu men även innan etapp 1 byggdes behöver trafiksituationen ses över på Dansgatan. Hastigheten på trafiken på Dansgatan går alldeles för fort för att passera rakt igenom ett stort bostadsområde med villor där det i snitt minst bor två barn i varje hus. Barnen som bor på sjösalagatan och Lindögatan ska dessutom passera över den trafikerade vägen varje skoldag när de ska till och från skolan vilken vi anser inte är en säker skolväg.

När etapp 2 byggs kommer trafiken att öka ytterligare vilket ökar på problematiken på vägen. Innan något barn blir påkört är vårt önskemål och rekommendation till er att dansgatan stängs av på samma sätt som det har gjorts på kvarteren som ligger bredvid, sambagatan och balettgatan. Att vägen inte stängs av ser vi inte som ett alternativ utifrån trafiksäkerheten. Den åtgärden skulle både minska genomfartstrafiken men även sänka hastigheten. Hastigheterna är även extremt höga av de byggtreprenörer ni anlitar för att bygga de nya etapperna.

När etapp 2 är färdigt kommer trafiken att öka ytterligare och vi önskar då att de fastigheter som ligger intill vägen får frågan och möjligheten att sätta upp bullerplank.

Kommentar:

Kommunen anser, i enlighet med yttrandet, att de tillkommande trafikmängderna från det nya bostadsområdet kan ledas mot Falkträskvägen. En avstängning lik de som gjorts på de andra kvarteren kan godkännas, för att i enlighet med yttrandet minska genomfartstrafiken i området, där alla trafikslag idag samsas om gaturummet. Dansgatan har i östvästlig riktning god kapacitet samt en separerad gång- och cykelväg, vilket innebär att det är god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, även om trafiken kan komma att öka något när genomfarten i väst stängs av.

I genomförandet av området kommer Dansgatan att stängas av för biltrafik men en koppling för gång- och cykeltrafik finns kvar i nordsydlig riktning, samt att busstrafik ska kunna passera om behovet uppstår i framtiden. Genomfartstrafiken kommer att brytas söder om Tangogatan och Sjösalagatan, vilket innebär att det inte blir någon förändrad tillfartsväg för befintliga fastigheter. Ett nytt namn på gatan krävs i sådant fall.

Synpunkten påverkar planförslaget

Sakägare 2

Översiktsplan

Utveckling av befintligt villaområde. Planering ska ske med hänsyn till de höga grundvattennivåerna så står det i översiktsplanen, så alla är medvetna om att det kan innebära problem och höga kostnader när man utvecklar villaområden i med dessa förutsättningar. Tekniskt så går allting att lösa men det måste finnas någon som tar ett övergripande ansvar på detaljplaneområdet, omgivande mark och vattenföring genom markerna, samt påverkan på befintlig bebyggelse med trafik och övriga frågor. Vem ansvarar, utreder, och utvärderar samt har det övergripande ansvaret för den påverkan som ett nytt bostadsområde innebär för omgivningen? Om det bedöms vara risker som

skapar en för stor påverkan på miljön och naturen samt kringliggande fastigheter göra så att planarbetet bromsas in och ett nytt planförslag tas fram?

Dokument

Inför samrådet så presenterades ett antal olika skisser på planering av fördelning och placering av hus och vägar på området. Detta gav en mycket otydlig bild på hur området ska börja se ut när det är klart. En bild som presenterades så var det ca 25 + 25 fastigheter inritade på planområdet. En annan bild visas ca 40st radhus + 25 hus på planområdet. I planbeskrivningen så står det att det handlar om totalt 78 hus på området, vilket gör att området får en helt annan karaktär och påverkan på omkringliggande befintliga fastigheter och utnyttjande av området. Vad är det som gäller?

MKB

Det står i handlingarna att det har gjorts en undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan-och bygglagen av Skellefteå kommun. Borde inte det göras av en extern/opartisk miljökonsult?

Hållbart byggande

Delar av planområdet kommer att säljas till en eller flera exploatörer. Vem har då det övergripande ansvaret för vatten avrinningar och påverkan på mark? Tydliggörs det, och vems ansvar är det i ett längre perspektiv? Även efter att det har exploaterats och sålt till enskilda fastighetsägare?

Hydrogeologi/ Geo teknik

När etapp 1 byggdes så var det mycket höga grundvattennivåer och det projekterades och byggdes in dräneringsledningar och andra åtgärder för att under ca 2 års tid låta marken dränera ur så att det skulle gå att bygga på ett säkert sätt i det området. Är detta uppföljt? När man nu ska bygga etapp 2 så väljer man en helt annan väg för att ta hand om de höga GV nivåerna, fyllning och förbud mot schaktning. Det görs en upp fyllnad av bebyggelseområdena med ca 70-90 cm och schaktning får inte utföras inom hela området. Detta väcker en hel del frågor, tekniskt och miljömässigt

Är det gjort någon en detaljerad GEO undersökning och utredning av markens beskaffenhet innan man börjar projektera och bygga på områden med dessa förutsättningar?

Är ansvarsfrågor miljöfrågor och tekniska lösningar utredda i samband med att det görs nya detaljplaner.

Är det en beprövad metod att göra så här vid höga GV nivåer?

Hur förläggs VA ledningar?

Ska fyllningsmassorna som ska användas vara dränerade eller täta?

Miljökrav på fyllnadsmassor?

Vem är det som bygger, underhåller och ansvarar för att diken och dammar sköts så att det inte blir problem i framtiden?

Läser i Tyrens PM geoteknik från 2014 att det är mycket höga GV nivåer och flytbenägen jord, rekommendationer på grundläggningar, eventuell påverkan på Falkträsket. De vill göra fler detaljerade utredningar innan man bygger. Är dessa utredningar gjorda?

Markmiljöteknisk utredning

Sweco har på uppdrag av Skellefteå kommun gjort en markteknisk undersökning för att kontrollera metaller i området. I huvudsak historiskt luftnedfall. Värdena har jämförts med riktvärden för känslig markanvändning (bostäder) och det som har kommit fram är att arsenik överskrider på samtliga punkter och bly och kadmium överskrider i de ytligaste proven på samtliga punkter.

Vad innebär detta?

Får man bygga på områden som har dessa halter utan sanering och uppföljning av resultat?

Kommer föroreningarna att följa med och släppas ut i Falkträskbäcken?

Slutord

Det är inte så att vi vill bromsa utvecklingen på stan men för att det är bråttom att ordna med fler bostäder så borde man försöka att bygga på enklare ställen. För att mest effektivt ur trafik och miljöfrågor bör man väl sikta på att bygga på norra och nordöstra delen av staden där arbeten och köpcentrum ligger. Detta bostadsområde kommer inte att göra så att trafiken över Lejonströmsbron och övriga broar kommer att minska.

Kommentar:

Översiktsplan

Kommunen är väl medveten om de utmaningar som finns på Sunnanå och Falkträsket, vilket också har redovisats i den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå. Olika platser har olika utmaningar, till exempel höga grundvattennivåer, radon, sulfidjordar, markföroreningar, strandskydd, buller osv. Ibland kan en plats ha fler utmaningar än en och inför ett detaljplanearbete ska riktade utredningar tas fram för att säkerställa att platsen kan bebyggas, utan risk för människors hälsa och miljö. De utredningar som tagits fram för denna detaljplan konstaterar att de, sedan tidigare kända, höga grundvattennivåerna kommer att kräva en del åtgärder för att området ska kunna bebyggas. Konsulten har tagit fram hållbara lösningar som kommunen ska kunna genomföra för att skapa ett attraktivt och hållbart bostadsområde, utan risk för närboende.

Dokument

Många utredningar har genomförts mellan åren 2014 fram till nu. Eftersom detaljplaneprocessen är komplex kan det flera olika skissvarianter presenteras i planbeskrivningen och dessa består arbetsmaterial som också presenterar projektets utveckling. Kommunen ser ingen anledning till att gå in i äldre rapporter och ändra de tidiga skisserna, eftersom de är en del av processen. Den slutliga utformningen redovisas i plankarta och beskrivning.

MKB

Enligt 6 kap. 5-7 §§ miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

När kommunen gjort sin bedömning ska den alltid skickas till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen som oberoende part fick yttra sig på kommunens miljöbedömning för detaljplanen för Falkträsket, etapp 2 och tyckte i likhet med kommunen att ingen

miljökonsekvensbeskrivning behövde tas fram för planen. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 7 februari till 28 februari 2023.

Hållbart byggande

Det ska regleras att köparna inte får göra en grundvattensänkning. Kommunen är den sista ansvarige.

Hydrogeologi/ Geoteknik

Bestämmelsen om schaktning har justerats för att anpassas bättre till genomförande av planen.

Ansvar för vattenavrinningar ska regleras i markanvisningsavtal/exploateringsavtal med köpare. I detaljplanen finns det både bestämmelser som tydligt visar att grundvattensänkning inte får genomföras, vilket också ska framgå i avtalet. Kommunen har ett ansvar att följa upp och godkänna alla lösningar som exploatören tar fram i den lovpliktiga processen, så från start till slut är kommunen ansvarig att säkerställa att de lösningar som krävs också genomförs.

Kommunen har valt att gå en annan väg för att förbereda marken för byggnation. Istället för att göra en grundvattensänkning fyller nu kommunen upp marken och anledningen är för att marken ska bli byggbar snabbare för att möta den stora efterfrågan på bostäder. Med det sagt är området väl utrett för att säkerställa att lösningarna blir hållbara för område och närboende. Att fylla upp mark är inte en ny metod, däremot så är det viktigt att använda rätt massor för ändamålet, vilket ska säkerställas i den fortsatta processen, i detta fall rekommenderas moränliknande massor. Alla massor som ska föras till området ska provtas och uppfylla miljökraven.

Efter samrådet har ytterligare utredningar tagits fram för hur VA-ledningarna ska förläggas. Dessa bifogas som bilaga till granskningshandlingen.

Kommunen kommer att markförbereda/fylla hela området, samt vara huvudman för allmän platsmark. Det innebär att kommunen underhåller och ansvarar för diken och dammar i gatumark och naturmark. På kvartersmark/privat mark ansvarar den enskilde exploatören för byggnationerna och sedan den enskilda markägaren/föreningen för underhållet.

Markmiljöteknisk utredning

Enligt den Markmiljötekniska undersökningen som genomfördes av Sweco bedöms arsenikhalterna vara naturliga bakgrundshalter samt övriga ämnen som konstaterats i förhöjda halter bedöms kunna hänföras till luftnedfall från industriverksamhet vid Rönnskär. Markens sanering möjliggör ny bebyggelse i området. Föroreningar kommer inte att påverka Falkträskbackens status. Den markmiljötekniska undersökningen som genomfördes av Sweco har kompletterats med en riskbedömning gällande de påträffade markföroreningar i området. Inom planerade fastighetsgränser kommer förhöjda metallhalter att åtgärdas, den planerade åtgärden är avbaning där ytligt förorenat material kommer att schaktas bort och nytt material kommer att tillföras. Syftet med denna åtgärd är i första hand att höja markytan i förhållande till grundvattnet, åtgärden bedöms även eliminera eventuella kemiska hälsorisker inom fastigheterna. Sweco bedömer att det inte finns någon oacceptabel hälsorisk vid vistelse i områdets naturliga skogsterräng kopplat till förekomst av metallföroreningar, ingen åtgärd bedöms heller vara nödvändig för att säkerställa detta. Inte heller bedöms intag av växter från området innebära oacceptabla risker (Sweco 2024).

Planerade åtgärder avseende tomtmark, avbaning och återfyll för höjning av marknivåer bedöms säkerställa att inte heller boendemiljön innebär oacceptabla hälsorisker. Trädgårdsodling bedöms inte heller innebära oacceptabla hälsorisker, inga odlingsrestriktioner rekommenderas.

Slutord

Utifrån den långsiktiga planeringen för Skellefteå kommun pekas olika utvecklingsområden ut omkring centrala stan både norrut och söderut. Det pågår just nu en uppdatering av den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun där kommunen ska möjliggöra för ytterligare 18 000 nya invånare. Det kommer att innebära att fler områden behöver bebyggas för att möta den utveckling som Skellefteå kommun står inför, i hela stadsområdet men även i kommunens tätorter och på landsbygden. Med det kommer även infrastruktur och välfärd behöva utvecklas.

Synpunkterna påverkar delvis planförslaget

Sakägare 3

Viktigt att det lämnas orörd skog mellan planerad ny bebyggelse och befintligt fritidshusområde.

Också viktigt att skogsområdet mellan de två planerade bostadskvarteren förblir orörd. Djur och orörd natur bör beaktas.

Viktigt att den stig som leder mellan Västra Falkträsket och Dansgatan förblir en orörd stig. För att möjliggöra för fotgängare och cyklister men förhindra motortrafik.

Kommentar:

Kommunen håller med om att ett naturområde ska bevaras mellan planområdet och det befintliga fritidshusområdet. Planområdet utökas ytterligare inför granskning för att bekräfta all skogsmark i nordsydlig riktning.

Kommunen har sedan tidigare valt att bevara en hel del skogsmark/naturmark mellan de två bostadskvarteren. Det finns inga planer på att koppla ihop bostadsområdet och fritidshusområdet med en gång- och cykelväg. Däremot kan stigen som sträcker sig från Dansgatan till Falkträsket bevaras för åtkomst från fritidshusområdet.

Efter samråd tog kommunen fram en förprojektering för hela planområdet. Anledning med denna undersökning var att utreda tomters höjdsättning, vägars lutning och då kvarters tillgänglighet. Enligt denna förprojektering har det västra kvarteret vridits för att det kan anpassas till befintliga terrängförhållanden och då skapas det bättre tillgänglighetsförutsättningar.

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Sakägare 4

Allmänna synpunkter på planförslaget:

Frågan är, hur kan man planera att bygga så många bostäder på den södra sidan av älven. Villatomter i Västra Falkträsket, hyreshus mellan Brogatan och E4: an, Samt bebyggelse på Anderstorptorget.

Trafiksituationen i Skellefteå är inte den bästa när det gäller att ta sig över älven, det är en skör situation med Lejonströmsbron och någon ny bro blir det ju inte utan ett södergående fält kommer till när Parkbron stängs för trafik. Viktoriabron och E4:an genom stan har en hård trafikbelastning redan idag. Tung belastning på dessa broar är knappast en bra miljö och med bilar stående i kö vid broarna och släpper ut avgaser. Det nya handelsområdet på södra sidan har också gjort att trafiken ökat över broarna

Vid mötet eller öppet hus framkom det även från boende hur stor belastningen redan nu är på Lantmannagatan och Stråkvägen ner till rondellen mot Lejonströmsbron, att större delen av befolkning på den södra sidan skulle cykla är ett drömscenario som inte kommer att infrias.

En annan miljöfråga är, kommer Falkträsket som sjö att klara det eventuella belastning sommartid som blir med fler båtar och vattenskotrar. Idag har vi även ett antal skotrar vintertid på isen som är mer nöjeskörning än transport.

Rekreationsområde, området är ett fantastiskt rekreationsområde både för oss som har fritidshus och bostäder i området.

Vi har en fantastisk skog som sträcker sig över de planerade byggområdet med bär, svamp, samt ett djurliv som naturligtvis inte innehåller exotiska djurarter utan det vanliga svenska små fåglar och andra djurarter. När det gäller fågelarter så måste man vara rädda om hackspettarna som vi har i området, falkar, andra rovfåglar samt flygsträcka som finns gällande morkullor. Finns även ett bestånd av paddor som vandrar mellan skogen och sjön. Större däggdjur som älg har försvunnit sedan ni byggde den så kallade sjöavenyn. Djur försvinner när man rör deras marker och återkommer inte senare utan de är förlorade.

I dag är området ganska belastat med träningscykling, promenader och motionärer av olika slag. Själva Falkträskområdet är unikt för en stad som Skellefteå, få städer i Sverige har ett sådant område nära bostäder och fritidshus. Däremot vill vi inte att det ska finnas koppling mellan permanenta hus och fritidsområdet, varken synligt eller hörbart. Vi vill att en skogsremsa med befintliga skog/träd på 100 meter mellan fritidsområdet och tilltänkta bostadsområdet ska finnas och skilja områdena emellan.

Utifrån de allmänna synpunkterna är önskemålet att det inte bebyggs på området som planeras för radhus med den höjning av mark som ni planerar.

Påverkan för vår fastighet.

Området kommer alldeles för nära, det bör vara en skogsremsa på cirka 75-100m från det planerade huset längs upp mot våra tomter och väg. Med den höjning av tomter kommer det sista huset i stort sett ligga i samma nivå som vårt fritidshus. det innebär att det kommer att kännas som om vi ligger i samma nivå både synligt och ljudmässigt. När det gäller höjning av marknivån, finns ju en fundering hur påverkar detta grundvatten och hur påverkas marken allmänt, den frågan får någon med teknisk kompetens ta sig an.

Påverkas våra djupborrade brunnar om grundvattennivån ändras? Vem är ansvarig ifall grundvattennivån sänks, kommunen eller entreprenörerna?

Ingen förbindelse för trafik och rundkörning inom området ska tillåtas mellan fritidshusen och det nya området.

Ni skriver i en av bilagorna att kommunen vill värna om miljön i sjön Falkträsket och eventuellt begränsa antal båtar, hur ska det gå till?

När det byggs fler hus och radhus närmare sjön kommer fler och fler vilja nyttja sjön med både båtar och vattenskotrar. Sjön är så pass liten att det vore önskvärt att förbjuda motorbåtar, utan endast motorer med eldrift också gällande vattenskotrar. Idag finns det fritidshusägare som använder vattnet i Falkträsket som dricksvatten pga för höga halter av Arsenik och Radon i borrade vattenbrunnar.

Med förändrat världsläge skulle även sjön kunna var en vattenreserv för Skellefteå stad i en nödsituation.

När det gäller skogen är det viktigt att det inte huggs ner mer än det som eventuellt skulle tillhöra tomterna, placering för entreprenörer och dess maskiner som ska arbeta på området måste ske nedanför området och inte inne i det planerade skogspartiet, då har vi inga garantier för hur det kommer att se ut.

Måste även påpeka det absurda i att Skellefteå kommun planerar ett bostadsområde som inte är tillgängligt för människor med funktionshinder, att detta skrivs 2023 är skrämmande. Ni har en rätt lång skrivning om barnperspektivet och det är ju bra om ni försöker ta hänsyn till den gruppen. Det finns även en FN stadga som reglerar människor rätt med funktionshinder, att leva och bo som alla andra individer i samhället.

Sammanfattningsvis önskar vi att ni tänker om och inte bygger på de tilltänkta tomterna med radhus.

Kommentar:

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå 2030 pekar ut Västra Falkträsket som ett område för utveckling av bostäder. Området har varit strategiskt viktigt sedan början av 2010 men då var efterfrågan på bostäder låg. Kommunen är just nu mitt i en stor tillväxtfas vilket innebär att vi kommer bli fler i hela staden och kommunen vilket inte bara innebär fler bostäder, fler skolor och vårdinrättningar utan också större trafikbelastning. Den nya Karlgårdsbron är också sedan länge en del i en långsiktig planering för att förbättra trafikflöden och avlasta andra broar i stadsområdet. Kommunen planerar för att skapa hållbara lösningar för alla trafikslag i takt med att staden växer.

En utökning av stadens befolkning kommer dock att innebära att flera människor kan röra sig och utnyttja stadsrummet och så även Falkträskets rekreativområde. En konsekvens när staden växer är att djurlivet anpassar sig till den nya tillvaron. För att skapa så bra förutsättningar som möjligt har planen utformats för att bevara större natur- och skogsmarkspartier. Kommunen har gjort både en ornitologisk inventering och en fladdermusinventering för att utreda vilka arter som finns i området och åtgärder i form av anpassad belysning diskuteras bland annat för att mildra intrånget för fladdermöss som födosöker i området. Men, en konsekvens av planen är givetvis att naturliga habitat tas i anspråk för ett annat ändamål.

Det kommer även att bli annorlunda för närboende, och skogsmark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, men med områdets utformning har kommunen försökt ta hänsyn till både befintliga områden och nya områden för att anpassa bebyggelsen så bra som möjligt. Uppfyllnader och markhöjning måste genomföras för att hantera den höga grundvattennivån i planområdet och med vissa justeringar i kvartersstrukturen kan det nya radhuskvarteret bli ett arkitektoniskt intressant tillskott i stadsbilden, med gator i sluttande terräng.

Avståndet som nu redovisas i detaljplanen kommer att kvarstå men radhuskvarteret har justerats något och ytterligare mark har reglerats som naturmark för att säkerställa skogsbarriären den naturliga gränsen mellan det befintliga fritidshusområdet och det planerade bostadskvarteret. Vad gäller de höga grundvattennivåerna så har kommunen valt en annan metod för att förbereda marken för byggnation. Istället för att göra en grundvattensänkning fyller nu kommunen upp marken och anledningen är för att marken ska bli byggbar snabbare för att möta den stora efterfrågan på bostäder. Med det sagt är området väl utrett för att säkerställa att lösningarna blir hållbara för område och närboende. Eftersom det inte blir någon grundvattensänkning i området som planen avser ska ingen påverkan ske på befintliga vatten- och avloppsanläggningar.

Vad gäller kopplingen mellan fritidshusområdet och det nya bostadsområdet så är syftet att hålla dessa två avskilda från varandra. Det blir ingen förbindelse som kan skapa rundkörning. Stadsdelens utveckling och den kommande utökningen av befolkning innebär att flera människor kommer att utnyttja Falkträskets rekreationsområde. Kommunen planerar dock inte för några fler bryggor eller gemensamhetsanläggningar och genom att inte utöka möjligheterna till båtplats/sjösättning kommer trafiken inte att uppmuntras. Falkträsket har inte varit vattenreserv för Skellefteå stad sedan 1960-talet. Den täta bebyggelsen runt sjön gör att den inte är lämplig som reserv framöver.

Kommunen håller med om att den kommande exploateringen inte ska förstöra skogsmark under byggnationen. Detta kan kommunen hantera på flera sätt. Exploateringsavtal kan hantera skyddet av skogsmarken och kommunen kan även peka ut/hägna in arbetsområdet. Exakt hantering har inte fastställts än, men det är en viktig del i byggfasen, som kommunen tar på stort allvar. Det har därför förtydligats i planbeskrivningens genomförandedel.

Vad gäller beskrivningen av tillgänglighet håller kommunen med om att det var olämpligt formulerat och ber om ursäkt för det. Kommunen strävar alltid efter god tillgänglighet samtidigt som det är viktigt att lyfta en plats utmaningar. Skellefteå kommun ska följa de lagar och rekommendationer som krävs vid byggnation av nya bostäder, allmänna platser, gång- och cykelvägar osv, oavsett om det handlar om tillgänglighet eller andra byggnormskrav. Texten har justerats och radhusområdet har vridits för att skapa bättre förutsättningar för tillgänglighet i området.

Synpunkten har delvis påverkat planförslaget.

Sakägare 5

Hej!

Det byggs alldeles för nära sommarstugeområdet.

Vi skulle vilja se riskbedömningen angående bygget.

Det förstör syftet med att ha ett sommarstugeområde.

Vi vill absolut inte ha bil/skotertrafik på vår enskilda väg.

Marken där husen ska byggas är myrmark, vilket inte är optimalt att bygga på. Kvarteren som bygges närmare sjön hade svårt att få till en bra grund till husen.

Kommentar:

Avståndet som nu redovisas i detaljplanen kommer att kvarstå men radhuskvarteret har justerats något och ytterligare mark har reglerats som naturmark för att säkerställa skogsbarriären den naturliga gränsen mellan det befintliga fritidshusområdet och det planerade bostadskvarteret. Planen kopplar inte ihop de två områdena med någon väg.

Enligt 6 kap. 5-7 §§ miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av miljöeffekter när en plan upprättas eller ändras, för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen som oberoende part fick yttra sig på kommunens miljöbedömning för Falkträsket och tyckte i likhet med kommunen att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövde tas fram för planen. Däremot har kommunen genomfört en hel del andra utredningar för att bedöma eventuella risker med byggande. Till planen finns följande bilagor:

- *Geoteknisk undersökning*
- *Dagvattenutredning*
- *Fladdermusinventering*
- *Ornitologisk inventering*
- *Markmiljöteknisk undersökning (den kompletteras med en Platsspecifik hälsoriskbedömning efter samråd)*
- *Radonundersökning*

Dessa visar att det finns goda förutsättningar att bygga på området samt vilka åtgärder som krävs för att skapa en hållbar plats utan risk för människors hälsa och miljö. På grund av de höga grundvattennivåerna i området föreslås det bland annat att gator och tomter ska fyllas upp till 90cm för att de kan vara byggbara.

Efter samrådet har Sweco även tagits fram en förprojektering för gator, kvartersmark och VA-ledningar för att säkerställa att området blir ett attraktivt område med god anpassning till omkringliggande mark, samt utan påverkan på grundvattnet. Här rekommenderas mer exakta fyllnader för området.

Ingen bil- och skotertrafik ska ske på den enskilda vägen.

Synpunkten påverkar inte planförslaget

Sakägare 6

En utökad exploatering av bostadsområdet Falkträsket kan få konsekvenser för ägare av befintliga fastigheter. Vi har en vägförening, en enkel väg som går väldigt nära vissa bostäder. Redan i dagsläget har vi problem med att man inte respekterar vår hastighetsbegränsning och trots uppsatta skyltar får vi ovälkomna besök av diverse fordon från redan befintliga områden.

Vi anser också att en utökad exploatering av bostadsområdet ökar belastningen på sjön Falkträsket med fler båtar, vattenskotrar mm. Det är ju en ganska liten sjö med häckande fåglar och annat djurliv i omgivningarna.

Dessutom är vi bekanta med den vattensjuka mark där bostäderna är tänkta att placeras och ifrågasätter hur lämpligt det är.

Vi har full förståelse för att fler bostäder måste byggas i ett Skellefteå som växer och vi är positivt inställda till det. Om detaljplanen för etapp 3 antas har vi vissa krav som vi vill lyfta.

1. Säkerställa att vår väg inte blir en "allmän väg" med skotrar, crossmotorcyklar, fyrhjulingar mm som kommer från de nya områdena – en lekplats för motorburna.
2. Att det tydligt skyltas vad som gäller och att lämpliga hinder sätts upp som stoppar upp ovanstående olägenheter
3. Att befintlig skog mellan nya området och "vårt" område blir kvar så sommarstugekänslan kvarstår
4. Att den nuvarande gamla skogsstigen förblir vad den är och att inga övriga anslutningar från nya området till vår väg skapas.

Kommentar:

Stadsdelens utveckling och den kommande befolkningsökningen kan innebära att fler människor kommer att utnyttja Falkträskets rekreationsområde. Kommunen planerar dock inte för några fler bryggor eller gemensamhetsanläggningar i dagsläget, vilket innebär att det kommer vara samma förutsättningar till nyttjande som idag.

Vad gäller kopplingen mellan fritidshusområdet och det nya bostadsområdet så är syftet att hålla dessa två avskilda från varandra. Det blir ingen förbindelse som kan skapa rundkörning. Däremot kan stigen som sträcker sig från Dansgatan till Falkträsket delvis bevaras för åtkomst från fritidshusområdet. Vägöreningen har möjlighet att själva sätta upp skyltar för information/hastighetsbegränsning.

Marken mellan det planerade bostadskvarteret och det befintliga fritidshusområdet har reglerats som naturmark för att säkerställa skogsbarriären den naturliga gränsen mellan dem. Planen kopplar inte ihop de två områdena med någon väg.

Synpunkten påverkar inte planförslaget

Sakägare 7

Motortrafik

För oss är det väsentligt att den befintliga tillfartsvägen till fritidshusområdet inte på något sätt belastas med ytterligare motortrafik vid genomförandet av den nya detaljplanen. Vi vill därför ha tydliggjort att vägen inte ansluts till kommande gatunät inom den nya bebyggelsen! Eftersom inte alla individer respekterar statusen gång- och cykelväg, önskar vi samma tydlighet angående att sådana vägar inte heller ansluts till befintlig tillfartsväg. Hur skapar ni den tydligheten i detaljplanen?

Naturområde omfattning

Vi ser mycket positivt på det naturområde som behålls/skapas mellan den nya planerade bebyggelsen och det befintliga fritidshusområdet. Därmed anser vi det omotiverat att en kil mellan fastigheterna Sunnanå 1:51, 1:52, 1:53 och 1:59 lämnas utanför naturområdet. Då omgivningarna kommer belastas med ytterligare bostadshus i och med den nya detaljplanen önskar vi ingen ytterligare bebyggelse i det nämnda området, "kilen". Därför vill vi att området införlivas i naturområdet i detaljplanen. Hur avser ni hantera den frågan?

Skydd av naturområde under exploatering

Naturområdet mellan befintlig fritidshusbebyggelse och kommande bostadsbebyggelse utgör en naturlig avdelare mellan områdena. Vi ser dock en uppenbar risk att området skadas/ avverkas under kommande exploatering. Vi anser att naturområdet måste skyddas under kommande exploatering! Hur åstadkommer ni ett sådant skydd?

Kommentar:

Motortrafik

Detaljplanen presenterar ingen anslutning av det kommande gatunätet till fritidshusområdets tillfartsväg. Ingen sådan gatukoppling presenteras i plankartan. Syftet är att hålla dessa två avskilda från varandra.

Naturområde omfattning

Detaljplanen innebär att skogsmark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, men med områdets utformning har kommunen försökt ta hänsyn till både befintliga områden och nya områden för att anpassa bebyggelsen så bra som möjligt.

Avståndet mellan stugområdet och det nya bostadsområdet kommer att kvarstå men radhuskvarteret har justerats något och ytterligare mark har reglerats som naturmark för att säkerställa skogsbarriären den naturliga gränsen mellan det befintliga fritidshusområdet och det planerade bostadskvarteret. Planområdet har justerats till för att täcka in området öst om Sunnanå 1:59. Det regleras nu som naturmark i planen.

Skydd av naturområde under exploatering

I den kommande exploateringen ska kommunen se till att reglera byggfasen för att minimera påverkan på natur- och parkmark. Detta kan kommunen hantera på flera sätt. Exploateringsavtal kan hantera skyddet av skogsmarken och kommunen kan även peka ut/hägna in arbetsområdet. Exakt hantering har inte fastställts än, men det är en viktig del i byggfasen, som kommunen tar på stort allvar. Det har därför förtydligats i planbeskrivningens genomförandedel.

Synpunkten påverkar delvis planförslaget

Sakägare 8

Hej!

Nr 1. Vad är orsaken till att det från områdesindelning etapp 2 Falkträsket, har det undantagits ett område öst om Sunnanå 1:59?

Nr 2. Kommer man tillåtas använda mer mark utöver utritade tomter och vägar, för tex upplagsplatser manskapsbodan mm?

Vi ser att man nyttjar det område som ska bli tomter och vägar för ändamålet och ej minska naturmarken. Vi vill även att torpstigen ska finnas kvar i nuvarande standard.

Kommentar:

Planområdet har justerats till för att täcka in området öst om Sunnanå 1:59. Det ska regleras som naturmark i planen.

I den kommande exploateringen ska kommunen se till att reglera byggfasen för att minimera påverkan på natur- och parkmark. Detta kan kommunen hantera på flera sätt. Exploateringsavtal kan hantera skyddet av skogsmarken och kommunen kan även peka ut/hägna in arbetsområdet. Exakt hantering har inte fastställts än, men det är en viktig del i byggfasen, som kommunen tar på stort allvar. Det har därför förtydligats i planbeskrivningens genomförandedel.

Vad gäller kopplingen mellan fritidshusområdet och det nya bostadsområdet så är syftet att hålla dessa två avskilda från varandra och att befintliga stigar ska bevaras så långt som möjligt.

Synpunkten påverkar delvis planförslaget

Sakägare 9

Hej blir glad att de blir kvar lite skog kring detta nya område, skogen nyttjas i stor utsträckning som rekreatjonsområde, både sommar och vinter.

Men har en synpunkt kring matar väg till dessa 2 nya områden/kvarter.

Det är redan nu en ohållbar trafiksituation kring Dansgatan, bilar/lastbilar kör idag 50km/h genom området, det har varit incidenter med barn. Eftersom det är barntätt

område cyklar/springer dessa över Dansgatan från Öst till West och tvärtom. Det har tillfälligt varit minskad hastighet vilket varit bra.

Mitt förslag är att stänga Dansgatan längst söderut så ingen genomfart sker genom området precis som man gjort på övriga områden. Alternativt flertal vägbulor och 30km/h genom området.

Kommentar:

Kommunen anser att de tillkommande trafikmängderna från det nya bostadsområdet kan ledas mot Falkträskvägen. En avstängning lik de som gjorts på de andra kvarteren kan godkännas, för att i enlighet med yttrandet minska genomfartstrafiken i området, där alla trafikslag idag samsas om gaturummet.

Dansgatan har i östvästlig riktning god kapacitet samt en separerad gång- och cykelväg, vilket innebär att det är god trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, även om trafiken kan komma att öka något när genomfarten i väst stängs av.

En ändring i planförslaget kommer att säkerställa att en koppling för gång- och cykeltrafik finns i nordsydlig riktning, samt att busstrafik ska kunna passera om behovet uppstår i framtiden. Genomfartstrafiken kommer att brytas söder om Tangogatan och Sjösalagatan, vilket innebär att det inte blir någon förändrad tillfartsväg för befintliga fastigheter. Ett nytt namn på gatan krävs i sådant fall.

Synpunkten påverkar planförslaget.

Sakägare 10

Begäran om att detaljplanen även ska innefatta det som idag är stugområdet Västra Falkträsket. Denna fördel, kan man dra lärdom av från Umeå kommun som fått påbackning från Länsstyrelsen vid nybyggnationer intill redan befintliga stugområden.

Vid eventuellt sprängningsarbete ska bullermätare monteras på vår fastighet så att eventuella skador noteras och blir dokumenterade i realtid.

Begäran om kommunal anslutningsväg norr om vår fastighet, då den befintliga kommunala vägen idag är en stor omväg samt att den är i dåligt skick på grund av tjälskador.

Begäran att vår fastighet får ansluta till kommunalt vatten och avlopp i samband med genomförande av detaljplanen. Detta med anledning av att vårt dricksvatten idag är otjänligt på grund av för höga arsenikhalter.

Begäran att det sparas en remsa med skog norr om vår fastighet så att det finns en naturlig och ljuddämpande avgränsning mellan bostadsområde och fritidshusområde.

Kommentar:

I dagsläget ser kommunen inget särskilt behov av att inkludera stugområdet Västra Falkträsket i detaljplanen. Länsstyrelsen har inte heller påtalat kommunen att stugområdet behöver ingå i detaljplanen.

På grund av de höga grundvattennivåerna är syftet att minimera intrånget i marken och åtgärder för anpassning ska ske genom fyllnader istället för schaktning. Bedömningen är att risken för sprängning i området är väldigt liten men buller under byggtiden kan ske. Det är dock inget som påverkar detaljplanen. Vid större åtgärder kommer berörda fastighetsägare att kontaktas.

Vad gäller kopplingen mellan fritidshusområdet och det nya bostadsområdet så är syftet att hålla dessa två avskilda från varandra. Ett av syftena är att hålla de två olika karaktärerna som områdena har separerade med hjälp av naturmarken. De tydliga årsringarna av bebyggelsen kan därmed leva sida vid sida med egna arkitektoniska kvaliteter och historiskt avtryck i stadsområdet. Det andra syftet är att undvika rundkörning och minskat intrång i naturmarken som skiljer områdena åt. Därför tillskapas ingen vägförbindelse mellan de två områdena. Däremot ska det även fortsättningsvis vara möjligt att genom befintliga stigar kunna ta sig genom naturmarken och ut på gång- och cykelvägnätet.

Det pågår ett arbete för att hitta en möjlig avsättning för kommunalt VA någonstans inom det nya bostadsområdet. Till den kommer det att finnas möjlighet för en förening att ansluta och själva bekosta dragnig VA till fastigheterna inom stugområdet. En sådan förening håller på att bildas så fastighetsägaren rekommenderas ta kontakt med sina stuggrannar.

Enligt detaljplanen bevaras skogsstråket mellan det befintliga och det nyplanerade området, som tidigare nämnts. Skogsmarken redovisas i plankartan som "Naturmark".

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Övriga

Skanova

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

Kommentar:

Kommunen tackar för informationen. Synpunkten påverkar inte detaljplanen.

Statliga

Länsstyrelsen

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen kan utifrån den information som framgår av samrådshandlingarna, när det gäller hälsa och säkerhet- förorenad mark, inte utesluta en eventuell överprövning av planen utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10§PBL

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§PBL

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

När en detaljplan antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen från både miljö- och hälsosynpunkt. Eftersom området är ämnat för bostäder motsvarar marken inom hela planområdet känslig markanvändning.

Det har utförts en miljöteknisk markundersökning av området vilket visar att området är påverkat av atmosfäriskt luftnedfall (tungmetaller) från Rönnskärsverken. I planbeskrivningen bedöms de förhöjda halterna kadmium och bly orsakas av luftnedfallet från Rönnskär medan arsenikhalterna vara naturliga bakgrundshalter. Skrivningen är missvisande när man tittar på det organiska skiktet (nivå 2-3) kan förklaras av de naturligt förhöjda metallhalterna i morän som finns i Skelleftefälten, men det går att urskilja en gradient där den övre nivån har högst halter vilka minskar med djupet – vilket förklaras av luftnedfall.

Kommunen måste inför granskning bedöma föreslagen markanvändnings lämplighet utifrån risk för hälsa och miljö kopplat till påträffade föroreningar. Utifrån riskbedömningens resultat behöver även en åtgärdsutredning tas fram med möjliga åtgärdsalternativ som kan tillämpas för att minska riskerna för negativ påverkan. Efterbehandling eller skyddsåtgärder ska säkerställas med planbestämmelse, alternativt i ett exploateringsavtal.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Översvämning

Dagvattenutredningen ger kommunen ett väl grundat underlag för hur översvämningens risker kan hanteras. Planförslaget säkerställer ytor för dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningen. Vid planens genomförande rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen och inblandade parter följer rekommendationerna och de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen. Detta för att förhindra negativa konsekvenser på grundvattnet samt negativa konsekvenser på bebyggelse inom och utanför planområdet vid ett eventuellt skyfall.

Miljökonsekvensnorm vatten

Kommunen har tydligt beskrivit förutsättningarna för dagvattenhantering och nuvarande status för berörda vattenförekomster. Kommunen har föreslagit åtgärder och skriver att exploateringen av området inte får försämra vattenkvaliteten i bäcken och i sjön och att det långsiktiga målet är att statusen ska förbättras. Kommunen föreslår även åtgärder utanför planområdet.

Naturmiljö

Aktuellt planområde består i dagsläget främst av barrskog. Skogen är delvis förhållandevis gles och området påverkat av tidigare avverkning.

Inför framtagande av detaljplanen har en ornitologisk inventering (2016) samt en fladdermusinventering (2022) utförts. Ingen inventering avseende arter i övrigt har presenterats i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att en naturvärdesinventering i området bör utföras, vilken också eftersöker förekomst av skyddsvärda arter/artgrupper.

Om skyddsvärda arter observeras (dvs fridlysta EU-arter, svensk fridlysning, rödlistade arter, starkt minskande sista tiden, åtgärdsprogram-arter), bör riktade artinventeringar utföras under lämplig tid på året och en bedömning göras av vilka skyddsvärda arter som kan komma att påverkas. Om en sådan påverkan inte kan undvikas eller minimeras aktualiseras förbuden i Artskyddsförordningen, vilket kan innebära att en artskyddsdispens krävs.

Vatten och avlopp

Enligt planen ska anslutning av spillvatten ske med pumpning inom fastigheten för de

delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt. Det bör framgå av planbeskrivningen i vilken del av området sådan pumpning av avloppsvatten kan komma att krävas. Om det bedöms lämplig kan dessa säkerställas med planbestämmelse. Av planbeskrivningen bör det även framgå ifall det kommer krävas särskilda åtgärder att för att begränsa risk för luktolägenheter från dessa pumpstationer.

Kommentar:

Förorenad mark

Föreningen som påträffades då man undersökte de fem provgrupparna är kopplade till diffus spridning via atmosfäriskt nedfall från Rönnskärsverken. Den markmiljötekniska undersökningen som genomfördes av Sweco (2023) drar samma slutsats i sin rapport, dock inte för arsenik. Kommunens miljö- och hälsoavdelning har tagit del av rapporten och även och har gjort bedömningen att de som tillsynsmyndighet inte kommer att kräva några ytterligare åtgärder för halterna på de lägre nivåerna 2 och 3 kopplat till arsenik.

Den markmiljötekniska undersökningen som genomfördes av Sweco har kompletterats med en riskbedömning gällande de påträffade markföroreningar i området. Inom planerade fastighetsgränser kommer förhöjda metallhalter att åtgärdas, den planerade åtgärden är avbaning där ytligt förorenat material kommer att schaktas bort och nytt material kommer att tillföras. Syftet med denna åtgärd är i första hand att höja markytan i förhållande till grundvattnet, åtgärden bedöms även eliminera eventuella kemiska hälsorisker inom fastigheterna Sweco bedömer att det inte finns någon oacceptabel hälsorisk vid vistelse i områdets naturliga skogsterräng kopplat till förekomst av metallföroreningar, ingen åtgärd bedöms heller vara nödvändig för att säkerställa detta. Inte heller bedöms intag av växter från området innebära oacceptabla risker (Sweco 2024).

Planerade åtgärder avseende tomtmark, avbaning och återfyll för höjning av marknivåer bedöms säkerställa att inte heller boendemiljön innebär oacceptabla hälsorisker. Trädgårdsodling bedöms inte heller innebära oacceptabla hälsorisker, inga odlingsrestriktioner rekommenderas.

I Skellefteå kommun finns en naturlig bakgrundshalt av arsenik i moränen som kan ligga mellan 10-15 mg/kg. Som snitt är arsenikhalten i massorna inom planområdet 25 mg/kg och blyhalten 65 mg/kg. Blyhalten ligger i nivå med KM som är 50 mg/kg. Arseniken är som länsstyrelsen pekar på förhöjd, KM är 10 mg/kg och MKM 25 mg/kg vilket innebär att nivåerna i marken motsvarar nivån som är lämplig för industrimark. Kommunens bedömning är, som ovan nämnts, att den huvudsakliga föroreningen finns den översta organiska jorden, vilken kommer att avtäckas på de platser där planen medger byggnation. Det som blir kvar på tomterna efter avtäckning klarar KM och MKM. En provpunkt visar något förhöjda halter på de djupare nivåerna 2 och 3 och bedömer man området som ett snitt av resultaten ligger det i nivå med kommunens förhöjda bakgrundshalt. Efter avtäckningen ska tomterna fyllas upp med minst 90 cm fyllmassa (massorna ska godkännas av tillsynsmyndigheten) och kommunens Miljö- och Hälsoavdelning anser med detta att tomterna kommer att uppfylla kraven och bli säkra för människorna som ska bo där, det vill säga känslig markanvändning.

Om avbaningsmassorna från fastigheten avses nyttjas för användning på annat ställe så krävs det en anmälan till Miljö- och Hälsoavdelning eftersom metallhalter är över KM. Vill exploatören ha kvar dem på fastigheten (inom planområdet) så måste markägaren också beskriva hur de ska användas för att inte vara ett hot för hälsa och miljön. Kommunens tillsynsmyndighet följer hanteringen av detta i enlighet med lagstiftningen.

Översvämning och Miljökonsekvensnorm vatten

Kommunen tackar för kommentarerna kring översvämning och miljökvalitetsnormer. Kommunen ska i exploateringen av området och i planens genomförande säkerställa att alla

inblandade parter följer rekommendationerna och de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen. Vad gäller miljökvalitetsnormerna i bäcken och i sjön arbetar kommunen aktivt för att förbättra statusen för att inte äventyra att MKN överskrids.

Naturmiljö

Kommunekologen har inventerat området och gjort bedömningen att inga skyddsvärda arter finns i området. Det är en produktionsskog som gallrats och alla de kvalitéer och strukturer som behövs för att skogen ska kunna hålla skyddsvärda arter saknas (dvs gamla träd, olika trädarter och träd i olika ålder, död ved). Efter kommunekologens platsbesök har ingen fördjupad naturvärdesinventering bedömts nödvändig.

Vatten och avlopp

Planen medger möjlighet för tekniska åtgärder i gatumark och inom naturmark och parkmark kan denna typ av anläggning också tillåtas. Vad gäller pumpstation inom kvarteret för radhus så ska fastighetsägaren hantera pumpning av spillvatten på den egna tomten. En särskilt anvisad plats anges inte för detta. Däremot ska det regleras genom markanvisning- eller exploateringsavtal. Om fastighetsägarna inte får självfall så ska de pumpa själv.

Synpunkterna påverkar delvis planförslaget

Trafikverket

Hej

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2023/63979, Samråd gällande detaljplan för Falkträsket etapp 2, Sunnanå, Skellefteå kommun.

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Kommunala

Skellefteå Museum

BAKGRUND

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

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Inom angivet detaljplaneområde finns inga fornlämningar.

Inom området finns heller inte några utpekade kulturhistoriska byggnader eller bebyggelsemiljöer.

BEDÖMNING

Skellefteå museums bedömning är att detaljplanen enligt samrådsskedet inte har någon negativ påverkan på befintlig bebyggelse.

Kvartersområdet är relativt nybyggt och museet har ingen synpunkt om särskilt hänsynstagande till det.

Närliggande fritidshus söder om dp-området är av olika typer och karaktär och museet har inte heller där någon synpunkt för särskild hänsyn annat än att det bör vara en liten grön barriär mellan nya bostadsområdet och fritidshusen.

Kommentar:

Kommunen tackar för yttrandet, synpunkten påverkar inte planförslaget.

Samhällsbyggnads samlade yttrande

Samhällsbyggnad, avdelningar gator & parker, räddningstjänst, vatten och avfall och trafik, samlade yttrande över rubricerade förslag till detaljplan.

Gator och parker

Öppna diken kräver ca 4,5 meter på vardera sida om gatan. Gatan bör vara minimum 6,5 meter. (Sektion 4,5+6,5+4,5). Samtliga sidotrummor till fastigheter ska tillhöra fastighetsägaren via avtal.

Då det är många träd som avverkas så behöver dessa träd ersättas med nya någon annanstans. Viktigt att man bevakar kringområdet under byggtid för att förhindra så att området nyttjas för tex byggvägar, upplagsytor mm. Skötselplan ska tas fram av entreprenören för dammarna och diken.

Trafik

Vändplanen kan utökas mot plangränsen för att undvika små, svårdriftade ytor av naturmark.

Vatten och Avfall

VA:

Plankarta:

Då det inte är projekterat och man från VA ser en risk med att tryckstegring kan krävas för området så vore det önskvärt att säkerställa markåtgång för denna i anslutning mot Dansgatan.

Planbeskrivning:

I och med dom utredningar som finns uppräddade under rubriken Tekniska frågor kan synpunkter komma senare vid granskningskedet.

Lägg till text under rubriken "Dricks- och spillvatten":

"I området för par- och radhus bör exploatör säkerställa att ev. framtida fastighetsombildning inte påverkar möjlighet att leverera vatten- och avloppstjänster. Detta säkerställs internt inom fastigheten genom att till varje bostad anlägga en enskild förbindelse för vatten, spillvatten och dagvatten mot fastighetens privata huvudledningar"

Risk och Säkerhet

RT: Inga synpunkter

Kommentar:

Gator och parker:

Bredd på gaturummet i villakvarteret är reglerat till 12 meter, vilket är generöst i ett villaområde. I den fortsatta förprojekteringen av området och framtida avtal kan hantering av både höjdsättning, skötselplaner och anslutning till diken/dagvattenledningar regleras.

Skydd av kringområdet under den kommande exploateringen styrs inte genom bestämmelser i planen, däremot kan den typen av skydd hanteras i kommande avtal med tomtköpare och exploatörer. I planhandlingens genomförandekapitel omnämns därför detta under rubriken Markanvisningsavtal/Exploateringsavtal enligt följande; Hantering av massor ska ske på kvartersmark eller annan anvisad plats. Massor som uppkommer vid byggnation får inte läggas på naturmark. Stängselåtgärder kan bli aktuella”.

Vad gäller ersättning av träd på annan plats så behöver kommunen ta fram tydliga riktlinjer eller rekommendationer för att det ska kunna realiseras i enskilda detaljplaner. Det är viktigt för en likvärdig hantering i alla detaljplaner.

Trafik:

Justering av planförslaget har genomförts efter samrådet. Vändning ska ske inom kvarteret och exploatören ska säkerställa lämplig lösning i dialog med kommunen.

Vatten och Avfall.

Planen har kompletterats med text enligt önskemål. Planen medger möjlighet för tekniska åtgärder i gatumark och inom naturmark och parkmark kan denna typ av anläggning också tillåtas.

Synpunkterna påverkar delvis planförslaget

Support och lokaler

Support och lokaler har fått möjlighet att lämna ett samrådsyttrande kring detaljplan för del av bostadsområdet Falkträsket, etapp 2 inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbotten

Samrådsyttrande:

Support och lokaler har tagit del av materialet avseende detaljplan för del av bostadsområdet Falkträsket, etapp 2 och har inga synpunkter att anföra till planen.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Skellefteå Kraft AB

Hej,

Skellefteå kraft har inga synpunkter på handlingarna.

Kommentar:

Synpunkten påverkar inte planförslaget.

Synpunkter som inte har tillgodosetts

Följande har framfört synpunkter under samrådet som helt eller delvis inte tillgodosetts.

Sakägare

- **Sakägare 2**
- **Sakägare 4**
- **Sakägare 5**
- **Sakägare 10**

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Stella Karagianni
Planarkitekt

Rebecca Bohman
Fysisk planerare