



Vunnit laga kraft 2021-05-19

Detaljplan

för Orkestern 2 och 7 mm

inom stadsdelen Sjungande dalen, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för Orkestern 2 och 7 mm inom stadsdelen Sjungande dalen, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, februari 2021.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Fastighetsförteckning
☒	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning av cirka 70 nya hyresrätter inom fastigheten Orkestern 7. I samband med det utökar man också fastigheten Orkestern 2 norrut, detta för att skapa utrymme och förutsättningar för en god utemiljö för förskolebarnen.

PLANDATA

Läge

Aktuellt planområde ligger centralt i stadsdelen Sjungande dalen, cirka två kilometer väster om Skellefteå centrum. Planområdet ligger norr om Sjungande dalens kyrka, mellan flerbostadshusen i öster och radhusen i väster. En skogsridda avgränsar planområdet mot radhusen i väster.



Bild 1: Översiktsbild som visar planområdets ungefärliga läge

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Areal

Planområdet omfattar cirka 2 ha.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Orkestern 7 som ägs av Skelleftebostäder AB (Skeob) och Orkestern 2 samt del av Skellefteå Prästbord 8:8 som båda ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Aktuellt planområde omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens kommun, laga kraft 2020-02-28. Planområdet ingår i stadsdelen Sjungande dalen och området som planeras bebyggas med nya bostäder är där utpekade för "centrumverksamhet, handel och kontor". Den del som avses tillföras förskolans fastighet, Orkestern 2, är utpekade för "bostäder". Föreslagna detaljplan avviker därmed från översiktsplanen i dessa avseenden. I övrigt följer förslaget till den nya detaljplanen föreslagna markanvändning i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

För aktuellt planområde gäller idag två planer, en stadsplan fastställd 1969-05-27 och en detaljplan, laga kraft 1989-01-09.

För förskoletomten gäller idag stadsplanen från 1969. Området där förskolan idag ligger är där utlagd som barnstuga (N) och området där utvidgningen av förskoletomten planeras ske är utlagd som park, plantering och gata.

För den del som planeras bebyggas med bostäder gäller idag detaljplanen från 1989. I detaljplanen är området som planeras för ny bostadsbebyggelse utlagt för centrumverksamhet (C). I övrigt regleras användningen i enlighet med befintlig bebyggelse för bostadsändamål (B).

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2019-08-29 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området som berör Orkestern 7.

MILJÖKONSEKVENSER

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun 2020-06-17.

Ställningstagande

Planen innebär en förtätning med flerbostadshus som kan komma att uppföras i högre höjder, upp till 7 våningar. Detta kan komma att påverka både skuggbildning och stadsbild, men bedöms utifrån dess läge kunna uppföras så en god anpassning kan uppnås. Skuggstudier genomförs för att bedöma skuggbildning och därigenom se vilken påverkan planerade byggnader får på omgivningen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Planen innebär också att en mindre del av den naturmark som idag är allmän platsmark kommer att övergå till förskolans verksamhet. Detta bedöms varken påverka allmänheten möjlighet till rekreation eller växt- och djurlivet nämnvärt då det endast är en liten del som tas i anspråk. Tillgängligheten till natur- och rekreationsområde bedöms kunna tillgodoses i och med att området angränsar till ett större grönområde där bland annat elljusspår finns.

Trots att undersökningen i en del avseenden visar på en viss risk för negativ påverkan, bland annat skuggbildning, trafiksäkerhet och att delar av naturmarken tas i anspråk för kvartersmark, bedömer Skellefteå kommun att den påverkan som ett genomförandet av planen kan medföra inte alls är i den nivå att den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras. De delar som i undersökningen visar på viss negativ påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Undersökningssamråd har skett med Länsstyrelsen Västerbotten 2020-06-18. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslutet att detaljplanens genomförande inte bedöms kunna antas medföra betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 24 juni–22 juli 2020.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet, framförallt kring bebyggelsen inom fastigheten Orkestern 7, består till stora delar av hårdgjorda ytor. I de västra och nordvästra delarna, som nu ska tillföras fastigheterna inom planområdet, består marken till större delen av barrskog med ett flertal stora tallar som är bevarandevärda. Marken i övrigt, framförallt i anslutning till förskolan, består även av klippt gräsmatta samt enstaka träd i form av tallvegetation.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom aktuellt planområde eller i närheten.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består marken inom planområdet av morän och ligger inom normalriskområde för radon. Dock kan lokala förekomster av radon förekomma inom området.

För hela området Sjungande dalen finns sedan tidigare en översiktlig geoteknisk undersökning utförd av VAB 1967-10-20. Undersökningen togs fram på uppdrag av kommunen i samband med att den nya stadsdelen skulle detaljplaneras och exploateras. Undersökningen visar på att området är lämpligt för bebyggelse och bedöms kunna nyttjas som underlag till denna detaljplan.

En detaljerad geoteknisk undersökning togs också fram av VAB 1968-11-13, i samband med byggnationen av Klockarhöjdens äldreboende. Även denna bedöms kunna nyttjas som underlag samt till stöd vid framtagande av den detaljerade geotekniska undersökning som utförs i samband med detaljprojektering och bygglovansökan.

Undersökningen från 1967 visar att planområdet till största del består av morän på mindre än 1,5 meters djup. Inom området kan dock partier med berg förekomma på mindre än 3 m djup. Vid norra delen av planområdet övergår marken till finnmo och mjäla, där även inslag av sulfidlera (svartmokka) kan förekomma.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Inom området där de nya bostäderna planeras uppföras består marken enligt utredningen av morän och bedöms lämpligast för stor och tung bebyggelse, såsom hyreshus.

Norra delen av planområdet angränsar till och ligger inom område bestående av finnmo och mjäla. Här bedöms det som mest lämpligt med lättare bebyggelse. Idag ligger Orkesterns förskola inom detta området, ingen ny bebyggelse planeras där i dagsläget.

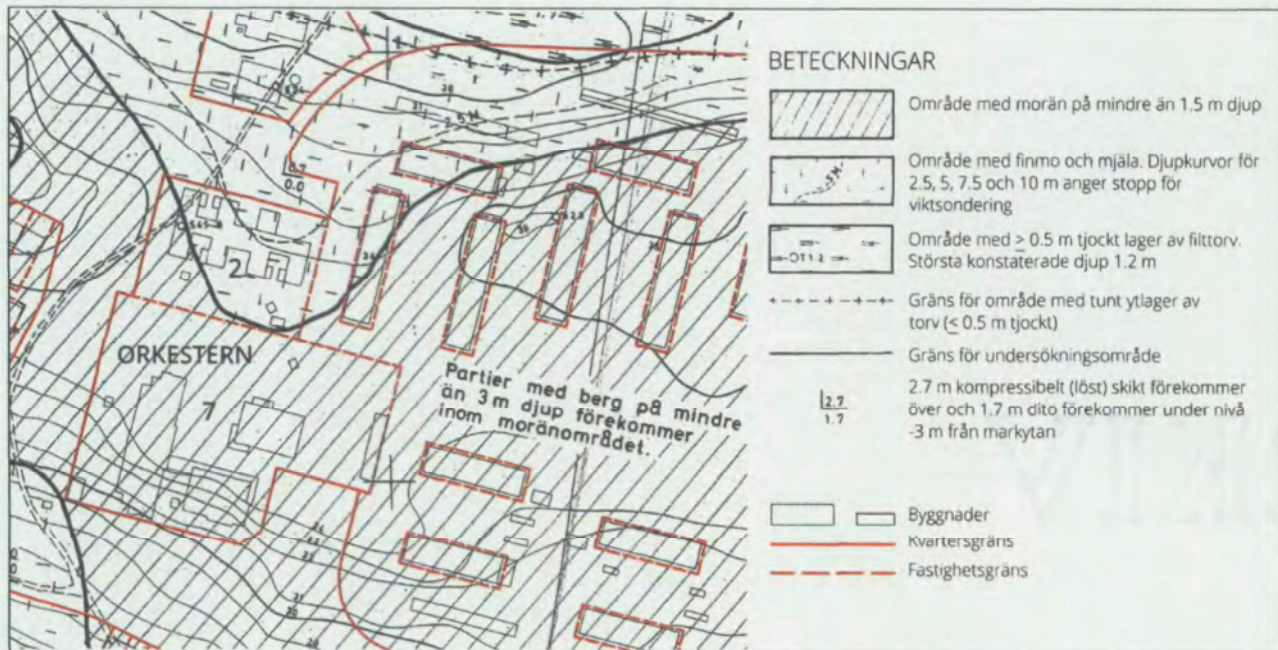


Bild 2: Geotekniskt kartunderlag, VAB, 1967-10-20, med aktuella kvarters- och fastighetsgränser samt byggnader inlagda. Planområdet är avgränsat med grön linje.

Undersökningen vill också tydliggöra att det vid byggnationer i gränsområdet mellan morän och sedimentområdena (finnmo och mjäla) krävs extra uppmärksamhet i samband med detaljprojektering och grundläggning. I undersökningen föreslås grundläggningsmetoder men dessa redovisas ej i denna handling då utredningen är från 1967. Nya bedömningar av lämpliga grundläggningsmetoder görs därför i samband med den detaljerade geotekniska undersökningen.

Detaljerad geoteknisk undersökning och markradonmätning ska utföras i ett tidigt skede i samband med detaljprojektering och bygglovsansökan. Även förslag på lämplig grundläggningsmetod ska framgå av den detaljerade undersökningen. Exploatören bekostar och ansvarar för att detta genomförs.

Påträffas sulfidlera ska denna omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvatten som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en försurande inverkan, lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

I samband med den detaljerade undersökningen och detaljprojekteringen bör det beaktas att det idag ligger befintliga ledningar, såsom el, fjärrvärme och fiber, inom området som planeras bebyggas. Dessa planeras flyttas i samband med exploatering.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är det vi människor får gratis från naturen, alltså sådant naturen gör som vi människor har nytta av. Exempelvis växter gör så att luften blir ren, bin och humlor ser till att träden får frukt och små organismer tar bort gifter ur vattnet. Det kan även handla om stödjande tjänster som behövs för att allt annat ska fungera i naturen samt friluftaktiviteter.

En översiktlig ekosystemtjänstanalys (ESTER) har utförts av samhällsbyggnad, miljö och hälsa, i samband med detaljplanens framtagande. Analysen visar att effekterna på ekosystemtjänsterna av planen blir små, både positivt och negativt. Det tydligaste effekterna är dock att borttagna av del av den tätortsnära natur som finns i väster får en negativ inverkan på den biologiska mångfalden och livsmiljöerna för växter och djur försämrats samt en negativ inverkan på områdets funktion som rening av luft och bullerdämpning. Åtgärder med en förbättring av innergårdens grönska innebär att områdets vikt för pollinering förbättras och åtgärder på skolgården leder till inspirerande miljöer för barnen.

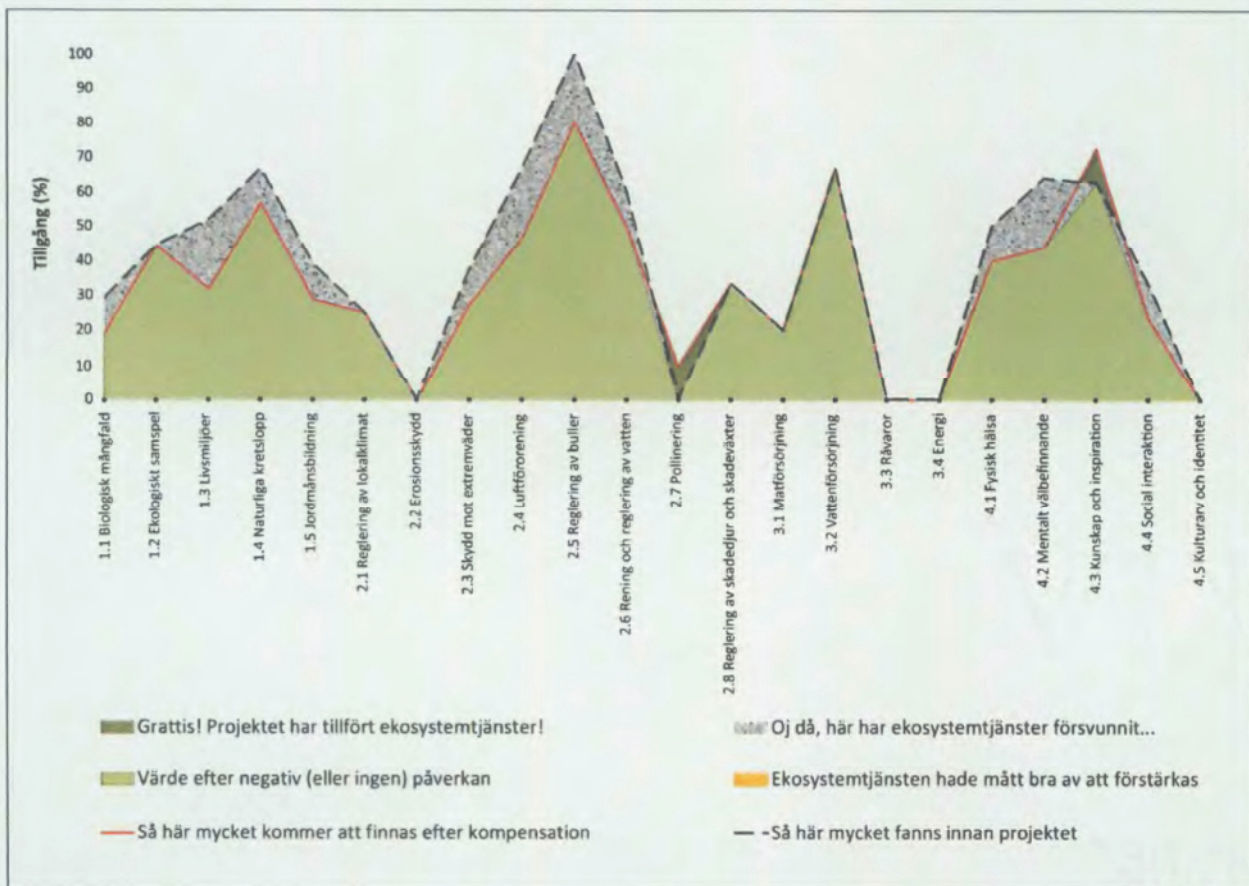


Bild 3: Diagram som visar hur ett genomförande av detaljplanen påverkar platsen utifrån olika ekosystemtjänster

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger nordväst om Skellefteå centrum mellan Konsertvägen och Orkestervägen. Inom fastigheten Orkestern 7 ligger idag en nio våningar hög byggnad där det i de 6 nedersta våningarna bedrivs ett kommunalt äldreboende (Klockarhöjden). I de tre översta våningarna inryms bostadslägenheter i form av hyresrätter. Planområdet gränsar i norr och i öster av flerbostadshus (lamellhus) i tre våningar. Söder och väster om planområdet finns kvarter med både radhus och friliggande villor.

Planförslaget kommer att medge en förtätning med ca 70 st nya bostadslägenheter i form av hyresrätter i storlekarna mellan ca 35 – 75 m², vilket innebär 1-, 2- och 3-rumslägenheter i varierande storlek. De nya bostäderna planeras uppföras i 4 och 7 våningar, med en bruttoarea på 5800 kvm. Nockhöjden är satt till 16.5 och 25.5 meter för att klara ett byggande i trä, vilket följer de kommunala riktlinjerna för ett hållbart byggande.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett äldreboende (Klockarhöjdens äldreboende) och en förskola (Orkesterns förskola).

Inom planområdet finns även rester av den tidigare centrumverksamhet som, likt många andra stadsdelscentrum, under senare år avvecklats succesivt. Delar av verksamhetslokalerna planeras nu rivas för att ge plats till att uppföra nya bostäder.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns idag ett äldreboende (Klockarhöjdens äldreboende) och en förskola (Orkesterns förskola). Förskolan inrymmer 6 avdelningar, där en avdelning är speciellt anpassad för barn med olika funktionshinder.

Närmaste kommersiella service ligger cirka 800 meter söder om planområdet där det finns livsmedelsbutik, apotek och blomsteraffär.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är 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.

Byggnadskultur och gestaltning

Sjungande Dalen är till stor del utbyggt på 1960- och 1970-talet och är ett av Skellefteås miljonprogramsområden, med radhus, flerbostadshus och villor. Fasadmaterialen på dessa byggnader är främst tegel och plåt. Ny bebyggelse bör anpassas till den närliggande befintliga bebyggelsens färgskala i svärta och kulörhet. Stadsdelen har en väl utbyggd infrastruktur.

Bebyggelsen i och kring planområdet omringas av stora natur- och rekreationsområden, vilket bedöms som en stor kvalitet för stadsdelen och de boende. Skogen i närområdet består framförallt av tallhedskog som man också på många ställen behållit som vegetationsinslag mellan den befintliga bebyggelsen. Boendemiljön upplevs luftig och riklig med grönska då det i området finns gemensamma gräsytor och skogsdungar.

Friytor

Lek och rekreation

Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende. Den innergård som kommer att skapas i direkt anslutning till den planerade bebyggelsen ger goda förutsättningar för en trivsamt innergårdsmiljö med möjlighet till gemensamma lek- och vistelseytor. Delar av innergården är också i planbestämmelser fastlagda som friyta för utevistelse.

Även på den västra sidan av det idag befintliga 9-våningshuset där äldreboendet idag är inrymt finns möjlighet till utevistelse. Idag nyttjar äldreboendet delar av denna yta men ett gemensamt nyttjande inom fastigheten är möjligt.

Planområdet omgärdas även av grönområden som kan nyttjas för närrekreation och lek. Genom grönområdet sträcker sig stigar som kopplar ihop planområdet med bland annat närliggande elljusspår.

Inom det område som nu kommer att tillfalla förskolans fastighet bedöms tillräckligt utrymme för friyta för lek och utevistelse att kunna uppnås. Bedömningen är att man inom förskolans fastighet klarar 40 m² friyta per barn vilket är rekommendationen i Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga".

Vid ett plangenomförande bedöms alltså goda möjligheter till friyta för lek och rekreation finnas inom och i direkt närhet till planområdet, både för de boende och för förskolans barn.

Konstnärlig miljögestaltning

Inom fastigheten Orkestern 7 finns ett utomhuskonstverk av Sture Forsberg som ägs av Skellefteå kommun. Konstverket består av en vägg som inramar delar av innergården, med tillhörande springbrunn. Konstverket är registrerat som "Springbrunn och miljö" och köptes in 1971.

Hur konstverket ska hanteras vid exploatering sker i samråd mellan exploatören (Skebo) och Skellefteå kommun (kultur- och fritidsförvaltningens konstavdelning). Exploatören ansvarar för att ta kontakt med Skellefteå kommun i god tid innan exploatering.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, in- och utfarter

Angöring till planområdet sker idag både norrifrån, via Orkestervägen, och söderifrån, via både Konsertvägen och Dirigentvägen.

Orkestervägen och Konsertvägen ingår i det lokala vägnätet med kommunen som väghållare. Den sista sträckan av Dirigentvägen, från korsningen vid Konsertvägen, är enskild väg fram till planrådets sydöstra gräns och driftas därmed i privat regi. Övrig sträcka av Dirigentvägen driftas av kommunen.

In- och utfart till fastigheten Orkestern 2 (förskolan) sker idag norrifrån via Orkestervägen medan fastigheten Orkestern 7 (SKEBO:s fastighet) idag har två in-/utfarter söderifrån, en via Konsertvägen och en via Dirigentvägen. Den nya planerade bostadsbebyggelsen kommer att nyttja tillfarten via Dirigentvägen, direkt in på det idag befintliga parkeringsområdet som också planeras att byggas ut.

Planområdet har idag goda förbindelser vad gällande gång- och cykelvägar till och från området. Den gång- och cykelväg som idag går genom fastigheten Orkestern 7, i öst-/västlig riktning, nyttjas idag för allmänt bruk med kommunens som väghållare. Gång- och cykelvägen kommer att behöva flyttas i och med den planerade byggnationen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Gång och cykelvägen är ett viktigt stråk som kopplar ihop bostadsområdena öster och väster om planområdet, men även som vidare förbindelse söderut. Den är också en viktig koppling till förskolan. För att fortsättningsvis behålla den goda förbindelsen föreslås att gång- och cykelvägen flyttas norrut. I plankartan avsätts ett område mellan förskolan och bostadsfastigheten för att möjliggöra detta.

Bilparkering

Skellefteå kommun utför ett pågående projekt med att ta fram en ny parkeringsnorm. Tills vidare gör kommunen särskilda bedömningar för varje enskild detaljplan. Skellefteå kommun räknar här med en parkeringsnorm på åtta platser per 1 000 BTA (bruttoarea) för de nya bostäderna som ska byggas. I de åtta platserna är förutom boende också platser för besökare och rörelsehindrade inräknade.

Parkeringsplats för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshuset.

Idag finns det 78 st parkeringsplatser inom fastigheten Orkestern 7, vilket bedöms vara fullt tillräckligt för dagens situation. De flesta parkeringsplatser upptas av besöks-, personal- och tjänstebilsparkering då området idag till största del består av verksamhetslokaler.

För att klara den planerade bostadsbebyggelsen med en BTA på 5800 kvm (ca 70 nya lägenheter) bedöms ett tillskott på 46 parkeringsplatser vara det behov som krävs. Tillsammans med de 15 platser som försvinner i och med exploateringen så blir tillskottet 61 platser, vilket bedöms kunna inrymmas inom fastigheten. Totalt kommer fastigheten att inrymma 124 parkeringsplatser. Behovet inkluderar även parkeringsplatser för rörelsehindrade, vilket bedöms kunna inrymmas på lämplig plats utifrån behov.

I bilden nedan redovisas befintliga p-platser med grön färg, röd färg redovisar ersättningsplatser för de 15 p-platser som försvinner och blå färg redovisar nytillskottet av p-platser. Gul färg redovisar förslag till placering av cykelparkering. Vid utformning av parkeringsplatser bör hänsyn tas till närliggande bebyggelse så den inte påverkas negativt av bländning från bilarnas ljuskäglor.

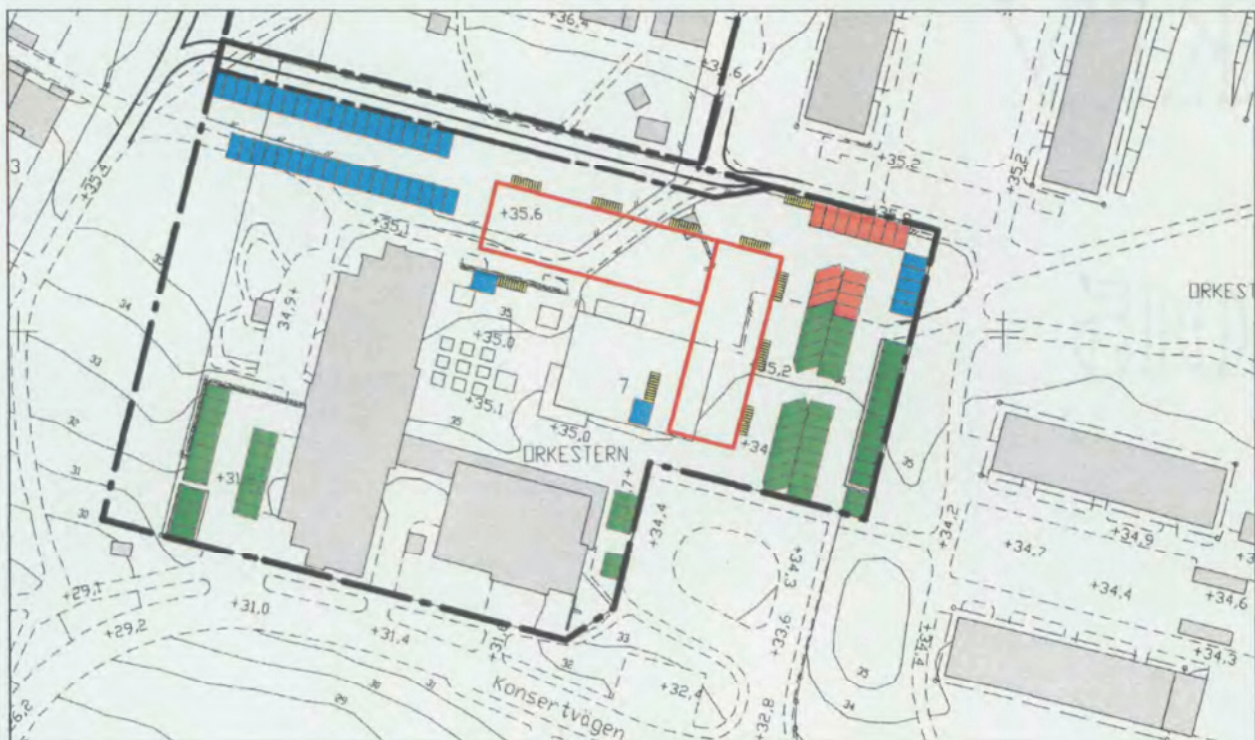


Bild 4: Illustration som visar hur parkeringsbehovet tillgodoses

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordna i direkt närhet till bostadsentréer. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t ex låsbara ställ under tak. Kommunen bedömer att minst 1 plats/lägenhet måste möjliggöras. Redovisat förslag från exploatören visar på 100 platser vilket bedöms fullt tillräckligt.

Även uppställningsplats för barnvagn/rollatorer bör avsättas.

Varumottagning

Varumottagning till Klockarhöjdens äldreboende sker idag via lastintag på västra sidan av byggnaden, via tillfart från Konsertvägen. Varumottagning till Förskolan sker vid förskolans norra entré.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafik ligger längs med Dirigentvägen, direkt söder om planområdet.

En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger cirka 1 kilometer sydöst om planområdet. Den nya busstationen utgör en nod i länstrafikens linjenät och kommer att användas tills dess att ett nytt resecentrum är byggt norr om Skellefteås nya kulturhus, Sara.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet bedöms inte påverkas av några störningar i form av trafikbuller.

Åtkomst för räddningstjänst

Om utrymning förutsätter medverkan av räddningstjänsten och dess höjdfordon där körbara ytor eller allmänna vägar inte kan nyttjas för uppställning av höjdfordonet, måste en särskild räddningsväg och uppställningsplats anläggas. Dessa utformas i enlighet med räddningstjänstens gällande kravställningar.

Kravställningarna angående räddningsväg gäller även i det fall gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för övriga räddningsfordon. Det får vara högst 50 meter mellan uppställningsplatser för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter (i huvudsak entréer och utrymningsvägar).

Idag gällande kravställningar redovisas i dokumentet *"Brandskyddsvägledning 4 - Utrymning med hjälp av höjdfordon i Skellefteå"* som beskriver räddningstjänsten i Skellefteå kommuns förmåga och kravställningar då utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Dokumentet redovisar bland annat krav på avstånd, svängradier, körbanebredd och svepbredd.

Skuggning

Skuggning är ett vanligt problem med höga hus och den lågt stående solen.

En skuggstudie har gjorts av Link Arkitektur, 2020-04-23 Skuggstudien är beräknad utifrån en byggnation på 7 och 4 våningar, med en maximal byggnadshöjd på 25.5 m och 16.5 m meter. Beräkningen är utförd den 21 varje månad under perioden mars-juni. Den 21 juni står solen som högst innan det vänder igen och blir mörkare igen. De efterföljande månaderna går därmed att jämföra juli med maj, augusti med april och september med mars.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

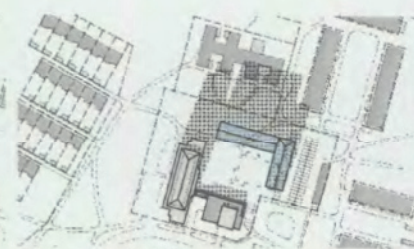
De som i första hand påverkas av skuggning från de föreslagna bostadshusen är förskolan (Orkestern 2) som ligger direkt norr om föreslagen exploatering samt till viss del också Riksbyggens bostadsrättsförening Fagotten (Orkestern 4).

Studien visar på att en viss påverkan av skuggning från de föreslagna bostadshusen under tidig vår mars–april, framförallt under mars månad och mellan kl 09:00–15:00. I övrigt, maj–juni bedöms inte skuggningen påverka något nämnvärt. Nedan visas ett utkast ur skuggstudien.

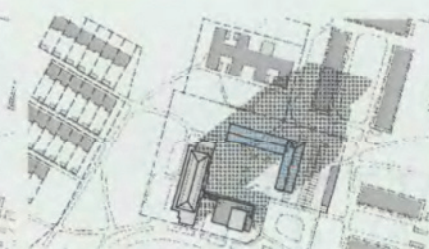
Det är framförallt gårdsytan framför förskolan som påverkas under dagtid, dock bedöms dagsljusinläppet inte påverkas nämnvärt då skuggorna inte går upp mot fasaden under någon del av dygnet under månaderna april–juni. Gården har en gles tallvegetation i söder som också idag delvis skuggar den sydliga fasaden och gården.

21 Mars

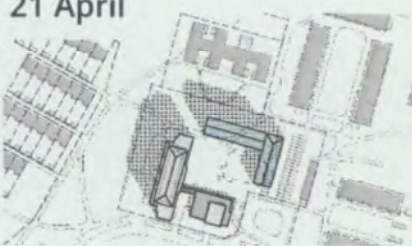
Klockan 11.00



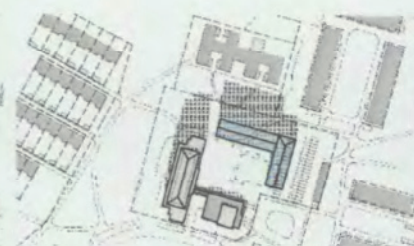
Klockan 13.00



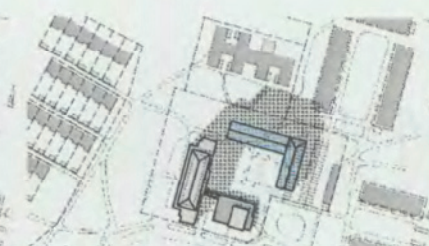
Klockan 15.00

21 April

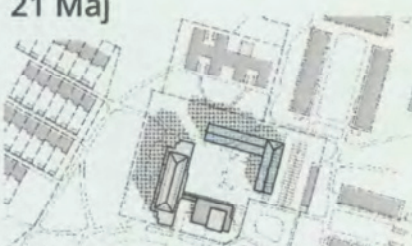
Klockan 11.00



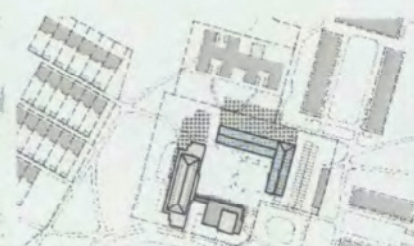
Klockan 13.00



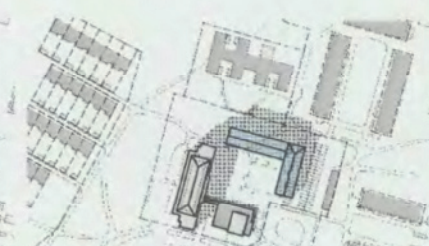
Klockan 15.00

21 Maj

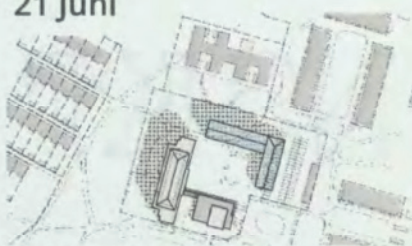
Klockan 11.00



Klockan 13.00



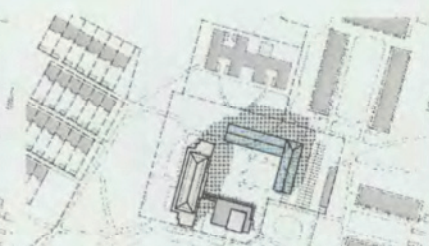
Klockan 15.00

21 Juni

Klockan 11.00



Klockan 13.00



Klockan 15.00

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

För flerbostadshusen inom bostadsrättsföreningen Fagotten är det framförallt de som har balkonger på gavelsidan på husen närmast som kan komma att påverkas. Gårdsmiljön på innergården bedöms inte påverkas. Exakt hur påverkan slår på fasaden i höjdlid är inte utredd men bedöms endast påverka lägenhetsinnehavarna under delar av eftermiddagen och ju högre upp på huset desto mindre skugga. De har fortfarande möjlighet till solljus fram till ca kl 12:00 under mars månad och fram till ca kl 14:00 under april månad. Efter kl 17:00 och under månaderna maj-juli bedöms ingen förändring gentemot befintliga förhållanden.

Kommunen bedömer att trots viss påverkan av skugga från de planerade bostadshusen så bedöms inte skillnaden bli så stor att den kan anses vara en betydande olägenhet. Bedömningen är också att förskolans verksamhet inte påverkas i så stor grad då de också är i stort behov av att barnen inte ska utsättas av direkt solljus i stora mängder. De får också ytterligare utrymmen på fastigheten som de kan disponera och som inte påverkas av den höga bebyggelsen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA".

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till kommunens vatten och avloppsnät. Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisats vid nybyggnadskartans upprättande. Anslutning för de nya bostäderna bör ske via samma anslutning som de idag befintliga bebyggelsen. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

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

Kommunens huvudledning för dricksvatten går idag igenom fastigheten Orkestern 7, i nord-sydlig riktning, över nuvarande parkeringsområde. U-område som säkrar ledningarna är inlagda i plankartan.

Dagvatten

Dagvatten, både från regn och snösmältning, ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt, på egen fastighet. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor etc ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås.

Fastigheterna inom planområdet har idag befintliga anslutningar till kommunens dagvattennät. Orkestern 2 har en förbindelsepunkt vid den östra fastighetsgränsen och Orkestern 7 har två förbindelsepunkter, båda i södra fastighetsgräns. En längst i väster och en längst i öster.

Vid exploatering inom fastigheterna ska exploatören kunna redovisa förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen innan bygglov/startbesked kan ges. Anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till anvisad förbindelsepunkt i nybyggnadskartan. Visar det sig att fördröjningsmagasin behövs bekostas detta av exploatören.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Sprinkler

Kommunen har idag inte kapacitet för att ansluta sprinkler till de planerade bostäderna. Om sprinkler ska anslutas måste detta därför ske genom egen tank inom fastigheten.

Brandpost

Inom planområdet finns idag tre brandposter. En väggbrandpost ligger inom fastigheten Orkestern 2, på förskolans byggnad i områdets norra del. Två ligger inom fastigheten Orkestern 7, en väggbrandpost på byggnaden som inrymmer Klockarhöjdens äldreboende och en markbrandpost, direktkopplad på kommunens huvudvattenledning, vid den idag befintliga parkeringen. Då kapaciteten för markbrandposten ligger på 15–20 l/s får detta bedömas som ett tillräckligt flöde för det som planeras inom kvarteret.

Snöupplag

För att klara det utökade behovet av snöröjning inom fastigheten Orkestern 7 bedöms utrymmet i nordväst, söder om den föreslagna parkeringsytan, kunna nyttjas som tillfällig yta för snöupplag. Ytan nyttjas idag sommartid även som utemiljö för äldreboendet men bedöms kunna samnyttjas vintertid. Vid extrema snöoväder kan dock snön behöva fraktas bort.

El, fjärrvärme och fiber

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till Skellefteå Krafts befintliga el-, fjärrvärme och fibernät.

Inom planområdet har Skellefteå Kraft idag flertalet ledningar som bland annat försörjer närliggande fastigheter i direkt anslutning till planområdet.

Då delar av befintliga ledningar för el, fjärrvärme och fiber ligger inom området som nu planeras att bebyggas kommer dessa att behöva flyttas. Skellefteå kraft ansvarar för att ledningarna flyttas i enlighet med befintliga u-områden i plankartan samt att ledningsrätt bildas för dessa. Ansökan om bildande av ledningsrätt görs hos den kommunala lantmäterimynigheten.

Skellefteå Kraft har även en transformatorstation inne i byggnaden som kopplar ihop huset för äldreboendet (Klockarhöjden) och huset där kommunens dagligverksamhet ligger.

Transformatorstationen ligger i sutterängvåningen med ingång söderifrån. Stationen säkras i plankartan som teknisk anläggning (h).

Gatubelysning

Skellefteå kommun har en matarstation för driften av gatubelysningen inne på fastigheten Orkestern 7. Denna är belägen tillsammans med Skellefteå Krafts transformatorstation inne i byggnaden som kopplar ihop huset för äldreboendet (Klockarhöjden) och huset där kommunens dagligverksamhet ligger. Matarstationen ligger i sutterängvåningen med ingång söderifrån. Stationen säkras i plankartan som teknisk anläggning (h).

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

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. Vid tömning med fordon utrustad med kran får avståndet mellan kranfordonets uppställningsplats och anläggning inte överskrida 5 meter vid en maximal lastvikt på 2 000 kg, om inte särskilda skäl föreligger. Lyft får ske över staket, buskar och liknande men inte över vägar, gång- och cykelvägar samt parkeringsplatser.

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 utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: oktober – november 2020

Granskning: december 2020 – januari 2021

Antagande: april – maj 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet, om inte annat sägs i exploateringsavtalet tillhörande detaljplanen.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad, Skellefteå kommun och fastighetsägarna av Orkestern 2 (Skellefteå kommun, mark och exploatering) och Orkestern 7 (Skelleftebostäder AB, SKEBO). Avtalen reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning vad gällande genomförandet av detaljplanen upprättas mellan Skellefteå kommun (mark och exploatering) och exploitören (fastighetsägaren av Orkestern 7).

Exploateringsavtalet reglerar bland annat markbyten mellan kommunen och exploitören utifrån föreslagna regleringar i detaljplanen samt flytt av gång- och cykelväg samt hantering av konstverk.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att planförslaget ska kunna möjliggöras kommer ett antal fastighetsregleringar att behöva genomföras.

- Fastigheten Orkestern 2 tillförs mark från fastigheten Skellefteå Prästbord 8:8 i enlighet med blå markering i karten nedan.
- Orkestern 7 tillförs mark från Skellefteå Prästbord 8:8 i enlighet med röd markering i karten nedan.
- Skellefteå Prästbord 8:8 tillförs mark från Orkestern 2 enligt orange markering i karten nedan och från Orkestern 7 i enlighet med grön markering i karten nedan.

Lantmäteriet ansvarar för att fastighetsbildning sker i enlighet med detaljplanen.

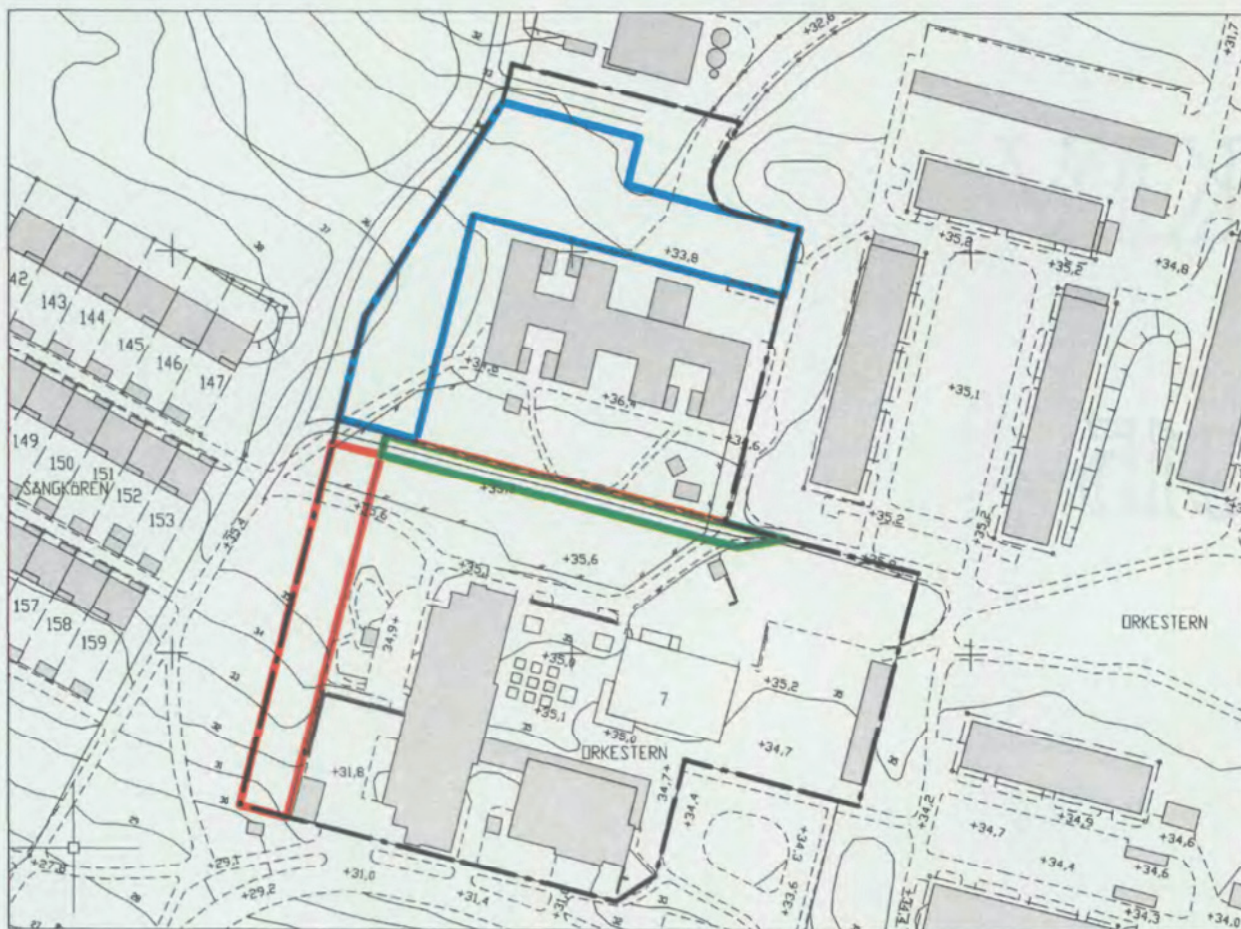


Bild 5: Karta som visar vilka delar av fastigheterna som berörs av fastighetsregleringen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Ledningsrätt/servitut

Fastigheten Orkestern 7 belastas av befintlig ledningsrätt för kommunens huvudledning för dricksvatten som går igenom planområdet i nord- /sydlig riktning i planområdets östra del, genom parkeringsområdet.

Inom planområdet har Skellefteå Kraft idag flertalet ledningar som bland annat försörjer närliggande fastigheter i direkt anslutning till planområdet. Delar av ledningarna kommer att behöva flyttas i samband med exploateringen. Även en transformatorstation finns i befintlig byggnad. För att säkra ledningarna bör Skellefteå Kraft ansöka om att bilda ledningsrätt så snart planen vunnit laga kraft. Transformatorstationen kan säkras genom ledningsrätt alternativt servitut. Den optofiberledning som försörjer Klockarhöjdens äldreboende västerifrån, med fortsatt matning norrut, planeras ligga kvar tills vidare. Enskilt avtal för detta upprättas med fastighetsägaren (Skebo). Om ledningen i framtiden flyttas läggs denna inom befintligt u-område. Lantmäteriet ansvarar för att ledningsrätt/servitut bildas i enlighet med planens u- och h-områden.

Kommunen har en matarstation för belysningen i befintlig byggnad, tillsammans med Skellefteå Krafts transformatorstation. Även denna station kan säkras genom bildande av exempelvis servitut, om så önskas.

Ekonomiska frågor

Ledningsflytt

Delar av befintliga el-, fjärrvärme- och fiberledningar måste flyttas i samband med exploateringen av de nya bostäderna. Exploatören kontaktar Skellefteå Kraft i god tid innan byggnation för samordning.

Ledningarna flyttas så de följer utlagda u-områden i plankartan. Skellefteå Kraft bekostar flytten av el- och fiberledningar medan exploatören bekostar flytt av fjärrvärmeledningar.

Skellefteå Kraft ansvarar för och bekostar bildande av ledningsrätt genom ansökan hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

Flytt av gång- och cykelväg

Den idag befintliga gång- och cykelvägen måste flyttas norrut för att bereda plats för den planerade bebyggelsen. Vem som tar kostnaderna för detta regleras i exploateringsavtalet för denna detaljplan. Vid flytt av gång- och cykelvägen kontaktas Skellefteå Kraft i god tid för möjlighet till samordning av ledningsflytt.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

I och med att planen innebär en förtätning med flerbostadshus i högre höjder, upp till ca 7 våningar, så kommer skuggbildningen att påverka den förskola som ligger direkt norr om området som planeras bebyggas. Det är framförallt gårdsytan vid förskolans södra sida som påverkas under dagtid, dock bedöms dagsljusinläppet inte påverkas nämnvärt då skuggorna inte bedöms gå upp mot fasaden under någon del av dygnet under månaderna april-juni. Gården har en gles tallvegetation som också idag delvis skuggar den sydliga fasaden och gården.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Förskolan kommer även att påverkas i och med att delar av den friyta de idag nyttjar för utevistelse försvinner då den ligger inom Skebos fastighet som nu kommer att bebyggas med bostäder och nyttjas för omdragning av befintlig gc-väg. För att kompensera detta och skapa utrymme för utomhuslek utökas därför förskolans fastighet, framförallt västerut men även norrut där de redan idag inhägnat och nyttjar stora delar av skogsdungen till skolskog. I och med detta bedöms Boverkets riktlinjer för friyta för förskoleverksamhet på 40 kvm/barn tillgodosett.

Området där den idag befintliga gc-vägen går igenom kommer nu att bebyggas med bostäder. Därför föreslås gc-vägen flyttas norrut, direkt söder om förskolans södra fastighetsgräns. Det nya läget innebär en marginell skillnad gentemot tidigare och den idag goda förbindelse inom och igenom området bibehålls.

Området som planeras bebyggas belastas även av Skellefteå Krafts ledningsnät. De el-, fjärrvärme- och fiberledningar som idag är dragna igenom området som ska bebyggas kommer att behöva flyttas. Nya u-området läggs in i plankartan för att säkra de nya sträckningarna.

Den nya planerade bebyggelsen kommer att uppföras så att goda förutsättningar för att en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden, på innergården kan uppnås. Innergården ger också goda förutsättningar för gemensam gårdsyta, luftig och riklig med grönska, med möjlighet till sociala möten och gårdsaktiviteter. För boende och verksamheter inom fastigheten Orkestern 7 bedöms den nya innergården ge möjlighet till stora förbättringar gentemot dagens gårdsmiljö som både är mindre och övervägande består av hårdgjorda ytor.

ILLUSTRATION

Nedan redovisas en vision och en övergripande struktur för hur man tänker sig att planområdet skulle kunna se ut vid ett plangenomförande.

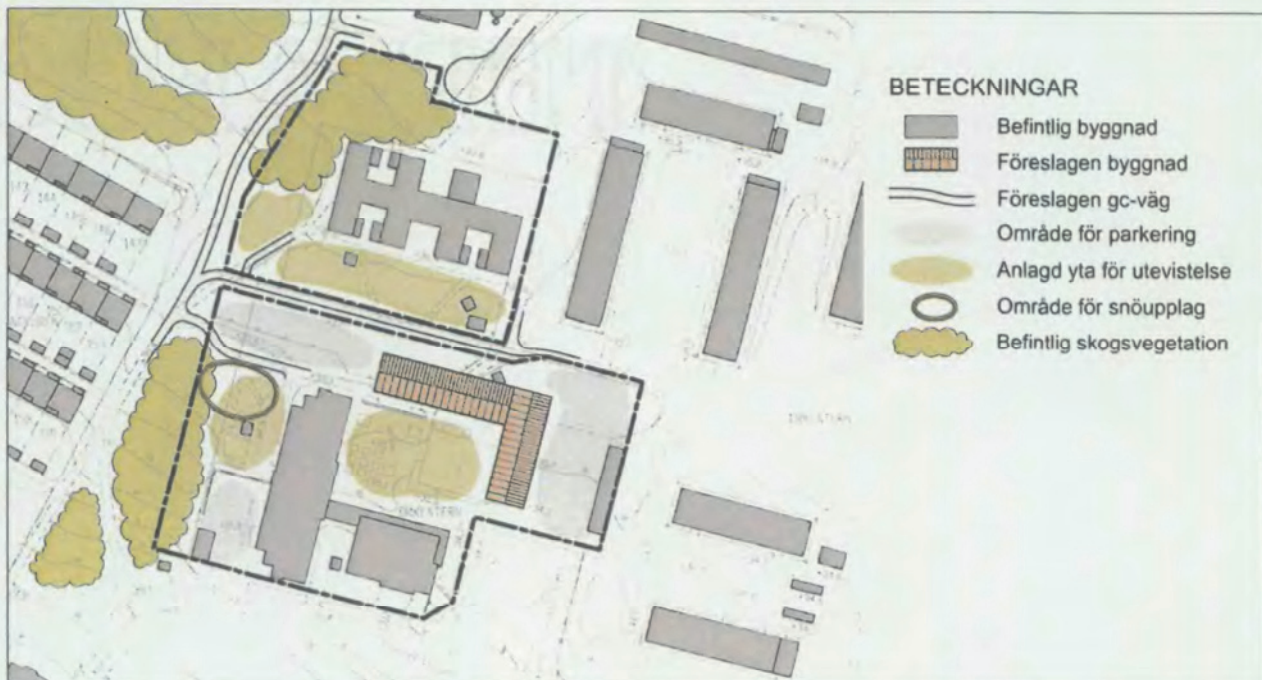
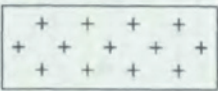


Bild 6: Illustration över planområdet

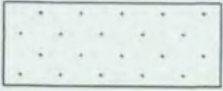
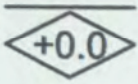
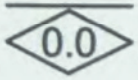
PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
GATA	Gata; Avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snörjoning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området. Området är avsett för att inrymma en vändplan.
PARK	Parkmark; Anlagt grönområde som helt eller delvis kräver skötsel. Området är avsett för allmän gång- och cykelväg. Inom området ingår förutom vägbana även sidoområden avsedda för diken, snörjoning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
NATUR	Naturområde; Friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel. Området är avsett för att möjliggöra åtkomst till elljusspår och rekreationsområdet för de boende öster om planområdet. Ingen gång- och cykelväg planeras i dagsläget inom området.
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder
D	Vård; Område avsett för vårdverksamhet av olika slag
K	Kontor; Område avsett för kontorverksamhet
S	Skola; Område avsett för skolverksamhet
gång /cykel	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik; Detta för att skapa utrymme för flytt av den idag befintliga gång- och cykelvägen som går igenom området i öst-/västlig riktning, där det nu planeras bebyggas.
e ₁ / e ₂	Största byggnadsarea är 570 m ₂ (e ₁) respektive 670 m ₂ (e ₂) ; Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar. Syftet med är att reglera så att en begränsad yta på marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk.
	Endast komplementbyggnader med en maximal nockhöjd på 3,5 meter får placeras; Inom området får endast komplementbyggnader placeras. Det kan exempelvis vara garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader som behövs för att klara det behov som bostäderna och det befintliga äldreboendet har. Det kan även vara mindre förrådsbyggnader och dylikt som behövs för att klara förskolans behov vid utelek etc. Byggnaderna får inte ha en högre nockhöjd än 3,5 meter, detta för att de inte ska vara dominerande i förhållande till den övriga bebyggelsen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
f_1	Maximalt 1 våningar; Byggnader får inte överstiga 1 våning
f_2	Maximalt 4 våningar; Byggnader får inte överstiga 4 våningar.
f_3	Maximalt 7 våning; Byggnader får inte överstiga 7 våningar.
f_4	Maximalt 9 våningar; Byggnader får inte överstiga 9 våningar.
f_5	Gavelfasad får inte överstiga 12 meter i bredd; Detta för att undvika breda dominerande gavelfasader.
f_6	Utöver antal våningar får suterrängvåning anordnas; Sutterängvåning får anordnas utöver angivet antal våningar. Detta för att byggnader ska kunna uppföras med god anpassning till befintliga markförhållanden.
f_7	Färgsättning av fasader ska anpassas till omgivande bebyggelse vad gällande svärta och kulörthet; Detta för att byggnaderna inom planområdet ska harmonisera med varandra trots individuell utformning.
	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 eftersträlvade nockhöjden, oberoende av de oregelbundna markförhållandena som råder på platsen.
	Högsta nockhöjd i meter; Nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från marken upp tillnocken på husen. För de planerade bostäderna har nockhöjden anpassats så att man även möjliggör för ett byggnade i trä vilket medför en något högre höjd än vid byggande i betong.
n	Minst 60 % av egenskapsytan ska vara friyta för utevistelse. Mindre komplementbyggnader får uppföras till maximalt 3 meters nockhöjd; Detta för att uppnå en trivsamt innergård för lek och utevistelse där endast mindre komplementbyggnader, såsom exempelvis cykelförråd, gemensamma uterum, små och enklare hus för lek får uppföras. Det är viktigt att prioritera planterad grönyta inom friyteområdet.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark; Det innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet, om inte annat anges i exploateringsavtalet tillhörande detaljplanen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1803

Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 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.
a	Marklov krävs även för fällning av träd; Inom området finns en del fina tallar som bedöms viktiga att bevara.
u	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.
h	Markreservat för allmännyttig teknisk anläggning; Område avsatt för kommunens matarstation för belysning samt Skellefteå Krafts transformatorstation för elnätet. Ledningsägarnas rättighet till området säkras genom ledningsrätt alternativt servitut, som bildas genom lantmäteriförrättning.

REVIDERINGAR

Efter granskningsskedet har några mindre revideringar genomförts. Dessa anses vara av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten varför ny granskning inte ansetts nödvändig.

Revideringarna har berört:

- **Plankartan:** Borttagande av delar av u-områden inom fastigheten Orkestern 7, u-områdena har ersatts med prick- och kryssmark.
- **Plankartan:** Nytt område med prickmark har lagts till vid västra fastighetsgränsen för Orkestern 7
- **Planbeskrivningen:** Nytt stycke, "Konstnärlig miljögestaltning" har lagts till.

I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

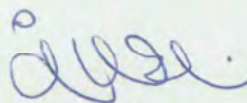
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Therese Kreiesel
Verksamhetschef, plan



Åsa Wallin
Planingenjör