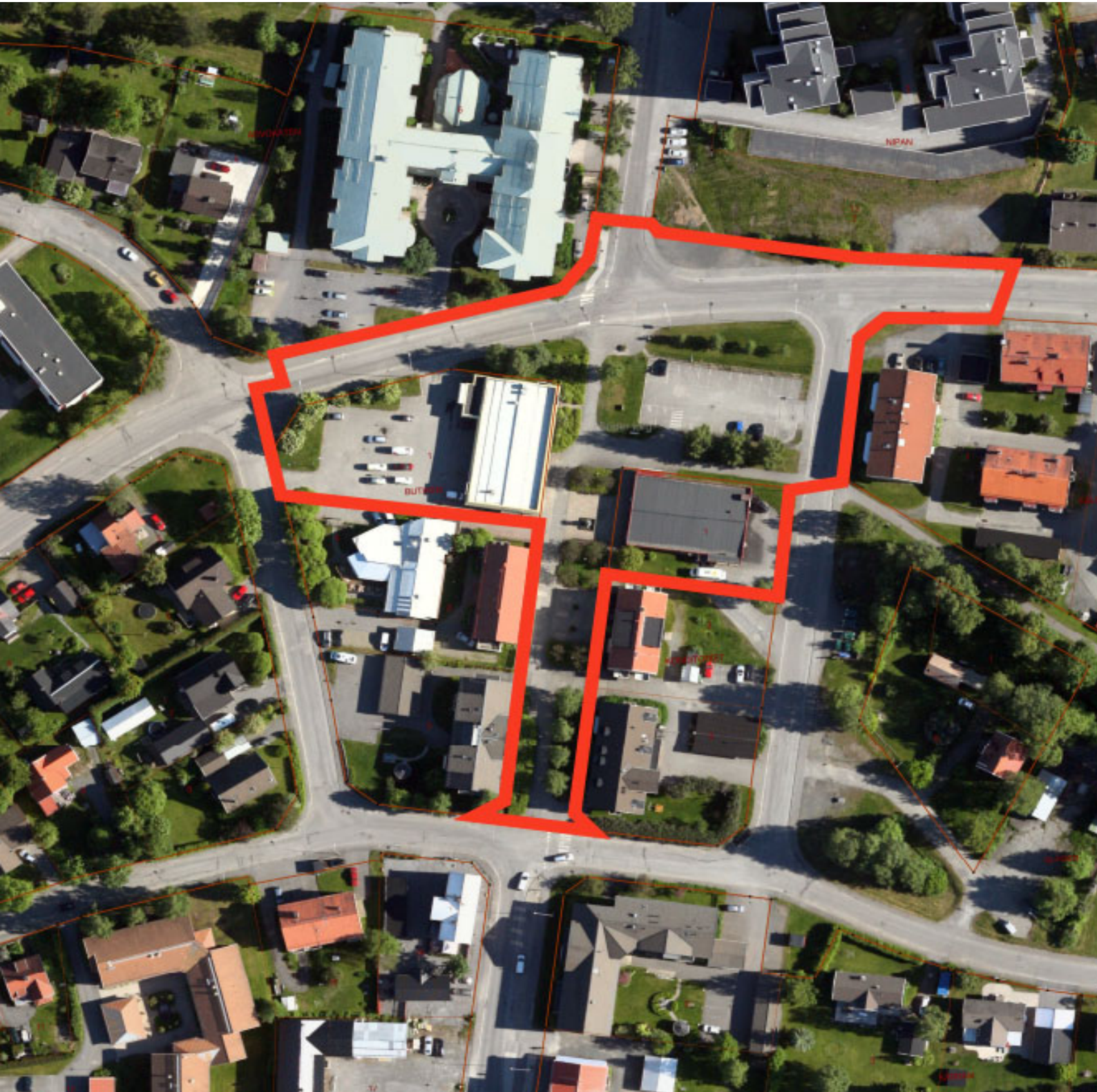




Detaljplan för Söder torg

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2022-08-08
Dnr: 2021.1061
Akt nr: A1-1031

Antagen av KF 2023-02-28 §90
Vunnit laga kraft: 2023-12-01



Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Detaljplan för Söder torg inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan augusti 2022.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☒	Fastighetsförteckning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Kvalitetsprogram
☒	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet inom området Söder torg. Syftet är även att tillskapa en mötesplats och förstärka det nord-sydliga stråket, som utgör en förlängning av centrala stan.

Detaljplanen ska även säkerställa tillräcklig parkering samt friytor som bland annat behövs för områdets boendekvalitet och dagvattenhantering.

PLANDATA

Läge

Aktuellt planområde ligger inom centrala Skellefteå, direkt söder om parkbron och Skellefteälven. Planområdet avgränsas av Krukmakargatan och Bockholmsvägen i norr, Slädgatan i öster, Karlgårdsvägen i väster samt Villagatan i söder.



Bild 1. Översiktskarta som visar planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar cirka 1 hektar

Markägarförhållanden

Skellefteå kommun äger marken inom planområdet, som utgörs av fastigheten Butiken 1 samt del av fastigheten Sörböle 16:8. Konditoriet 1 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, laga kraft 2020-02-28 är del av planområdet utpekad som grön infrastruktur. I den hänvisas mer detaljerade förslag till den fördjupade översiktsplanen för centrala stan. Kommunen utgår från rekommendationerna som anges där.

Fördjupad översiktsplan för centrala stan

Enligt den fördjupade översiktsplanen för centrala stan, antagen 2016-10-18, är området som föreslås exploateras utpekad för "centrumverksamhet (handel kontor, restaurang, café mm) samt bostäder". Föreslagen detaljplan ligger därmed i linje med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer.

Detaljplan

Tre gällande detaljplaner finns för aktuellt planområde. Dessa ska upphävas där den här detaljplanen istället ska gälla. I övrigt ska de fortsätta gälla. Detaljplaner som påverkas är följande:

- Del av Förslag till ändring och utvidgning av Stadsplan för centrala kommundelen Sörböle, fastställd 1974-12-30.
Stadsplanen reglerar gällande användning till **bostads- och handelsändamål och område för fordonsparkering**. Marken tillhör Advokaten 6. Högsta våningsantal är reglerad till två våningar och utöver det får vind inte inredas. Inom planområdet sträcker sig del av Brogatan som är planlagd för **allmän plats, torg** och del av Krukmakargatan och Bockholmsvägen i norr är planlagd för **allmän plats, gata**. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan för kv Butiken 2, laga kraft 1990-08-30.
Detaljplanen reglerar gällande användning till område för **bostäder med handel i bottenvåning, handel och parkering**. Marken tillhör fastigheterna Butiken 2, Butiken 4 och del av Butiken 1. Högsta våningsantal är reglerad till två våningar för bestämmelsen (BH). Inom område som regleras med (H) gäller en högsta byggnadshöjd på 5,6 meter. Mark som berör del av Butiken 1 är reglerat till område för (g) gemensamhetsanläggning. Genomförandetiden har gått ut.
- **Detaljplan för del av kv Domaren mm**, laga kraft 1992-11-16
Detaljplanen reglerar gällande användning till område för **bostäder, vårdcentral, handel inom kvartersmark och gata, anlagd park samt gång-och cykelväg inom allmän platsmark**. Marken tillhör fastigheten Advokaten 6. Högsta våningsantal är reglerad till tre våningar med möjlighet till suterrängvåning. Genomförandetiden har gått ut.

Strandskydd

Strandskyddet är idag upphävt i befintliga planer, men återinträder när en ny plan upprättas. Planområdet omfattas därmed av strandskyddet och det behöver upphävas för att den ska kunna genomföras. Enligt 7 kap. 18 § krävs särskilda skäl för att upphäva strandskydd.

Se motivering och skäl till att upphäva strandskyddet inom planområdet på sida 26.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2021-03-02 Bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram ny detaljplan för Söder torg.

Bygg- och miljönämnden gav 2021-05-18 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för aktuellt planområde.

HÅLLBART BYGGANDE

För att nå målet med ett hållbart samhälle krävs en helhetssyn i stadsplaneringen där resurshushållning, god arkitektur och tekniskt nytänkande är självklara delar. Skellefteå kommun arbetar aktivt mot ett hållbart stadsbyggande och har för detta utarbetat Riktlinjer för hållbart

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

byggande i Skellefteå. Varje hållbarhetsaspekt (social, ekologisk och ekonomisk) i riktlinjerna är indelad i tre undergrupper utifrån: platsen, byggnaden och människan. Riktlinjerna är nio till antalet och fungerar som en vägledning till exploatörer om vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande och beslut

Planområdet ligger inom stadsdelen centrala stan, söder om parkbron, mellan Slädgatan och Karlgårdsvägen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av bostäder, och centrumverksamhet samt tillskapa en attraktiv mötesplats och förstärka det nord-sydliga stråket. Detaljplanens syfte bidrar positivt till miljömålet *god bebyggd miljö* och stadsbilden bedöms förstärkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Planen innebär en förtätning med flerbostadshus som kan komma att uppföras i högre höjder. Det kan påverka både skuggbildning och ljusinsläpp, men bedöms utifrån dess läge kunna uppföras så att god anpassning kan uppnås. Den intilliggande bebyggelsen varierar mellan 1–7 våningar vilket medför att höjderna inte bedöms konkurrera med befintlig bebyggelse på ett negativt sätt. Skuggstudier genomförs för att bedöma skuggbildning och därigenom se vilken påverkan planerade byggnader får på omgivningen. Enligt den fördjupade översiktsplanen för centrala stan föreslås att högre höjder provas söder om älven.

Planområdet utgörs av jordarten älvssediment, grovsilt och finsand och risken är hög för påträffande av sulfidjord. Längs Brogatan, som sträcker sig genom planområdet kan eventuellt järnsand förekomma. En geoteknisk utredning kommer genomföras för att svara på vilka åtgärder som krävs inför byggnation.

Idag omfattas planområdet främst av hårdgjorda ytor och det finns risk för översvämning i nordost, som idag utgörs av parkering. Styrande för förslag till dagvattenhantering blir Skellefteå kommuns dagvattenstrategi som innebär att dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas och renas lokalt inom planområdet, samt att det ska skapas sekundära avrinningsvägar för säker bortledning av dagvattnet vid extrem nederbörd vilket ska utredas innan planens genomförande. Genom planområdet ligger ett flertal VA-ledningar som måste flyttas och skyddas för att säkerställas åtkomst i framtiden.

Trots att undersökningen i en del avseenden visar på en viss risk för negativ påverkan bedömer Skellefteå kommun att genomförandet av planen inte 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 2021-06-10. Länsstyrelsen bedömer i likhet med kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

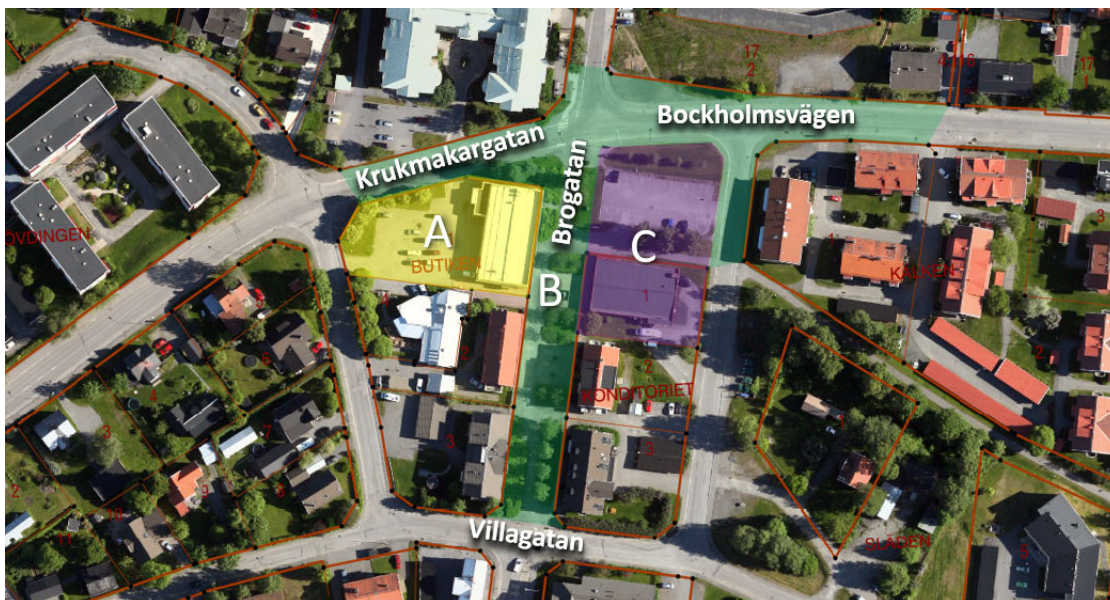
Beslutet att detaljplanens genomförande inte bedöms kunna antas medföra betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2021-06-17 till 2021-07-02.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är plant och utgörs till stor del av hårdgjorda ytor i form av byggnader och asfalt, samt en del sparade/planterade träd och buskar. Inom område A (figur 2) finns en befintlig profilreklamkedja, med asfalterad parkering intill byggnaden i väster, som delvis nyttjas av Konditoriet Stigs gäster, men även reklambyråns personal och besökare. Inom område B sträcker sig Bockholmsvägen och Krukmakargatan i öst-västlig riktning, som båda utgörs av gata för biltrafik samt gång- och cykelväg i nuläget. Inom område B sträcker sig även Brogatan i nord-sydlig riktning som längst i norr används för biltrafik och gång- och cykelväg, men enbart gång- och cykelväg fortsätter Brogatan söderut, mot Villagatan. Längs med Brogatan finns även en del grönytor i form av planterade buskar och träd samt en rad med sparade björkar i söder. Inom område C finns dels parkering i norr, närmast Bockholmsvägen, ett gång- och cykelstråk direkt söder om parkeringen, hårdgjord yta i form av förgårdsmark i öster som tillhör företaget Input (byggnaden som ligger söder om parkeringen). Generellt för samtliga områden finns en del sparade träd och buskar i ytterkanterna av planområdet.



Figur 2. Översiktsbild som visar planområdets befintliga mark och vegetation



Figur 3. Vy tagen från Krukmakargatan mot område A



Figur 4. Vy tagen från mitten av Brogatan inom område B där Villagatan gränsar rakt fram



Figur 5. Vy tagen från Bockholmsvägen mot område C

Inom torgytan kommer träd att planteras på den mark som förblir i kommunal ägo. Omfattning och val av arter kommer att preciseras i projekteringen av allmän platsmark. Träden kan fungera som rumsavskiljare och att tydliggöra stråk samt samnyttjas till dagvattenhantering. En annan positiv effekt är att ett trädplanterat stråk har en hastighetsdämpande effekt eftersom stråket uppfattas som smalare. Träd ger ett levande och mjukt intryck i stadsmiljön. Planbestämmelser angående friyta 20% av byggnadernas fastighetsarea och att träd ska finnas har i syfte att säkerställa vegetation inom området.

Geotekniska förhållanden

I samband med planarbetet har WSP, på uppdrag av Skellefteå kommun, genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning (PM Geoteknik och Miljö, Söder torg, 2021-09-24) inom planområdet. Syftet med undersökningen är att översiktligt bedöma jordlagerföljd och möjlighet till grundläggning för framtida konstruktioner.

Marken består huvudsakligen av ett övre lager av fyllnadsmaterial, som varierar i mäktighet, ovan sulfidsilt som vilar på morän. Fyllnadsmaterialet varierar innehållsmässigt och mäktigheten för fyllnadsmaterialet varierar över undersökningsområdet. Fyllnadsmaterialet utgörs generellt av ett översta lager av grusig siltig sand eller sandigt siltigt grus och förekommer mellan ca 0-2 m under marknivån i alla sonderingspunkter förutom i sonderingspunkten längst i norr, mot Parkbron.

I sonderingspunkten längst västerut och österut har fyllnadsmaterial av grusig siltig sand påträffats i översta jordlagret. Under den grusiga siltiga sanden förekommer ett fyllnadsmaterial av mullhaltig sandig silt vars mäktighet är ca 1 m på båda ställena.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

I borrhölet längst norrut har fyllnadsmaterial påträffats från marknivå till ca 5,4 m under marknivå. Fyllnadsmaterial består överst av grusig siltig sand som underlagras av silt med inslag av lera, följt av grusig siltig sand och silt.

Den relativa lagringstätheten för fyllnadsmaterialet varierar stort över området.

Silten förekommer under fyllningsmaterialet och är påträffat över hela undersökningsområdet. Sulfidjorden har ej utvärderats med avseende på försurningspotential.

Skruvprovtagning av naturligt lagrad friktionsjord har inte utförts. Viktsonderingar i området har stoppat mot fast jord på ca 10 – 15 m under markytan vilket ger en indikation om att friktionsmaterial kan ha påträffats på detta djup. Viktsonderingarna är utförda till ett djup som för vald metod ej kunnat neddrivas ytterligare på grund av fast lagrad jord. Detta ger en översiktlig bild av jordlager-följden och bör ej förväxlas med ett stoppdjup för exempelvis slagna pålar.

Djup till berg bedöms enligt SGU:s jorrdjupskarta vara mellan 20–30 m.

Grundvattenrör av PVC-material med filterspets installerades i två punkter. Grundvattenrören funktionstestades och korttidsobserverades under augusti/september 2021.

Grundvattennivån i området förväntas följa övre kanten av det påträffade jordlagret med sulfidjord. Samtliga grundvattenrör installerades ovan jordlagret av sulfidsilt för kontroll av grundvattennivån. Detta för att förhindra att filterspetsen täpps igen av finkorniga sediment och blir obrukbart. För att erhålla en grundvattenyta i finkorniga jordar som exempelvis en sulfidsilt kan med fördel en porttrycksspets installeras.

Rekommendationer för grundläggning inom området utgår från översiktliga geotekniska undersökningar som kan komma att ändras vid detaljprojektering efter att kompletterande undersökningar utförts. När byggnadernas slutgiltiga läge och dess laster är kända, samt när kompletterande geotekniska undersökningar har utförts kan en dimensionerande grundläggning föreslås. Pålning bedöms i dagsläget vara ett alternativ till grundläggning av byggnader eftersom löst lagrade och sättningsbenägna jordarter förekommer relativt djupt under markytan. För vidare läsning har den geotekniska utredningen bilagts planhandlingarna.

Förorenad mark och grundvatten

Angränsande till planområdet har det tidigare funnits en kemptvätt, inom fastigheten Konditoriet 2. Det har även funnits en bensinstation inom planområdet på Butiken 1, där marken undersöktes 2008 av WSP på uppdrag av SPIMFAB. Vid provtagningen påträffades inga föroreningshalter över riktvärdet för *mindre känslig markanvändning (MKM). Några ytterligare åtgärder bedömdes inte som nödvändiga och fastigheten har en miljöstatus motsvarande **känslig markanvändning (KM).

I samband med aktuellt planarbete bedömer kommunen att fastigheten Butiken 1 behöver undersökas ytterligare i och med att befintlig byggnad som står där idag kommer rivas och större delen av fastigheten kommer exploateras med bostäder, samt kemptvätten som funnits inom Konditoriet 2 kan genom transport med grundvattnet, förorenat mark- och grundvattnet inom och utanför planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Under hösten 2021 har miljöteknisk markundersökning utförts. Undersökningarna sammanfattas nedan och återges även i sin helhet som bilagor till planhandlingarna. Den miljötekniska markundersökningen har utförts vid samma tillfälle som den geotekniska undersökningen.

Jord och grundvatten analyserades med avseende på metaller, alifater, aromater, PAH samt klorerade lösningsmedel. Halter i jord visar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för *känslig markanvändning (KM) med avseende på PAH-M, PAH-H och arsenik (As). För PAH-M och PAH-H finns överskridanden på ett djup på 1-1,5 meter norr om planområdet. Arsenikhalter överskrider inom planområdet på ett djup av 0-0,5 meter och direkt norr om planområdet på ett djup av 1-1,5 meter.

Analysresultat från de två analyserade grundvattenproven visade att halterna kan klassificeras som låga eller mycket låga med undantag av analyserad halt av nickel som klassificeras som mycket hög halt och zink som klassificeras som måttlig och hög. För parametrar som mättes i fält kan noteras att pH är något lågt och att temperaturen är högre än vad den normalt brukar vara i ett grundvatten.

Skellefteå kommun har naturligt förhöjda arsenikhalter i jord (runt 20 mg/kg där generella riktvärdet är på 10 mg/kg) till följd av sammansättningen i berggrunden ur markgeokemiska kartan i Västerbotten, SGU 2005. Uppmätta halter av arsenik inom fastigheten är i nivå med denna bakgrundshalt. Exponering av arsenik i jorden bedöms inte aktuell i dagsläget eller vid planerad bostadsbebyggelse inom området. Vid mindre odling byts jorden oftast ut och vid plantering av ex fruktträd sker intag i liten skala. Vilket medför att risken för människors hälsa är låg och uppmätta halter bedöms därmed inte innebära någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön. Uppmätta föroreningshalter i jorden bedöms inte kräva en sanering.

Nickel och zink har påträffats i förhöjda koncentrationer i analyserade grundvattenprov. De uppmätta halterna klassificeras som mycket höga till måttliga halter. De förhöjda halterna kan förklaras av omgivningens geologiska förhållanden. Förutom att området naturligt har en berggrund med högt innehåll av zink och nickel (SGU, 2014) så har den tidigare utförda geotekniska undersökningen visat att det finns ett sulfidförande lager i mark i nivå med grundvattennivån inom hela undersökningsområdet. Grundvattenrören är installerade med sina filterdelar under grundvattenytan, det vill säga i nivå med det sulfidförande jordlagret.

Sulfidjord har ett naturligt högt innehåll av metaller, bland annat zink och nickel. Så länge sulfidjorden befinner sig i reducerande miljö är den stabil men när den kommer i kontakt med syre oxideras sulfiden till sulfat och förorsakar en sänkning av pH, något som utförda fältmätningar indikerar har skett. Metallers rörlighet påverkas av pH. För till exempel arsenik blir bindningarna starkare vid sjunkande pH medan till exempel nickel och zink går i lösningen även vid mindre sänkningar av pH (Vägverket, 2007). Analys av grundvattenprover har visat på låga till mycket låga halter av arsenik, kadmium, krom och koppar. Detta tyder på att dessa metaller under rådande geokemiska förhållanden i marken är bundna till partiklar i marken och därmed inte sprids med, eller till, grundvattnet. De analyserade halter bedöms vara naturliga. Halterna bedöms inte ge upphov till risker för människor eller för miljön.

*Mindre Känslig Markanvändning (MKM) där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. **kontor, vägar eller industrier**. Exponerade grupper antas vara personer som vistas inom området under sin arbetstid. Barn och äldre antas endast tillfälligt vistas inom området.

**Känslig markanvändning (KM) utgår från att enskilda personer vistas inom området varje dag (365 d/år barn och vuxna) genom boende. Exponering (intag av förorening) från området sker genom mat odlad inom området, vatten, jord, hudkontakt, damm och ånga.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Enligt miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Sammantaget bedöms det inte föreligga behov av ytterligare undersöknings- eller saneringsåtgärder avseende mark- och grundvattenföroreningar inom det aktuella området.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Naturligt lagrade sediment har mycket låg lagringstäthet och risken för brott vid ökad belastning av jorden bedöms vara stor. Den naturligt lagrade jorden innehåller sättningsbenägen jord som vid stora laster kommer att sätta sig. Inga sättningsberäkningar har utförts i den geotekniska undersökningen då områdets konstruktioner och dess laststorlek ej är fastställt.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom eller intill planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i centrala Skellefteå, direkt söder om parkbron och Skellefteälven. Planområdet avgränsas av Krukmakargatan och Bockholmsvägen i norr, Slädgatan i öster, Karlgårdsvägen i väster samt Villagatan i söder. I direkt anslutning till planområdet, i söder, finns det flerbostadshus av typen lamellhus, utformade med sadeltak, träfasader i varierade kulörer. Samtliga flerbostadshus är upprättade i två våningar med inredningsbar vind.



Figur 6. Vy söderut längs Brogatan som visar befintlig bostadsbebyggelse



Figur 7. Vy norrut på östra sidan som visar befintlig bostadsbebyggelse



Figur 8. Vy norrut på västra sidan som visar befintlig bostadsbebyggelse

Planförslaget innebär en förtätning med ca 90-100 nya bostadslägenheter i form av hyresrätter. De nya bostäderna planeras uppföras i 4 till 8 våningar, med en bruttoarea på ca 9000 kvm. Det ska vara en blandning av olika storlekar på lägenheter.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Det finns två befintliga verksamheter inom planområdet. Inom fastigheten Butiken 1 ligger profilreklamkedjan Fronta och inom fastigheten Konditoriet 1 finns en inredningsbutik, Input. Ytterligare arbetsplatser finns i Skellefteå centrum norr om planområdet, Anderstorp/Hammarängens handelsområde i sydost och Campus universitet i öster.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet gränsar i sydväst till fastigheten Butiken 2 där Stigs konditori ligger. Handelsområdet på söder (Hammarängen/Anderstorp) ligger cirka en kilometer sydöst om planområdet, som tillhandahåller matvarubutik, elektronik, möbler, byggmaterial etc.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten. Vid iordningsställande av marken vid bostadsbebyggelsen ska en god tillgänglighet för tillkommande bebyggelse beaktas och hanteras.

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

Jämställdhet och trygghet

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

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Inom planområdet utgörs mötesplatserna dels av torget med möjlighet till spontana möten i form av sittplatser, uteservering, torghandel och spontana aktiviteter mm. Mötesplatserna finns även som samnyttjad uteplats mellan bostadshusen. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan också bidra till en ökad jämställdhet och ökad mångfald.

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

Planområdet är delvis exploaterat sedan tidigare. Kvällstid kan delar av området uppfattas som otryggt då det är mörkt och till viss del ödsligt. Den föreslagna markanvändningen bostäder innebär att människor vistas i området dygnet runt. Om detaljplanen genomförs blir området mer tillgängligt, upplyst och tryggt att vistas i, i förhållande till nuvarande markanvändning. I planförslagets illustration delas området upp i väl definierade bostadsgrupper med innergårdar. Dessa kan bli synliga från lägenheterna och bör uppfattas som en trygg plats.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

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

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

Barnperspektiv

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

Gestaltningssmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö och särskilda ambitioner ska därför läggas på att skapa en skala som är i en läsbar detaljering och på ett tydligt sätt är kopplad till hur ytor och rörelsemönster samspelar, på ett tryggt sätt ur ett barnperspektiv. Det ska vara tydligt avgränsat för barn var de kan vistas med cykel och till fots. Gångfartsområdet ska utformas med tydliga ytor för lek och vistelse samt markering som visar var det är stråk för rörelse mot målpunkter. Gångfartsområde är ett område där trafiken sker på de gåendes villkor och bilar och cyklister ska lämna företräde för de gående. Fordon får inte framföras i hastigheter högre än gångfart och de har väjningsplikt mot gående. Fordon får endast parkeras på markerade parkeringsplatser. Hastigheten på bilar och cyklister (5-7 km/h) kommer bidra till en trygghet för barn att vistas i området.

I dagsläget är det ingen biltrafik inom området utpekad för torg [TORG], vilket är ännu säkrare för barn än då bilar tillförs området. Däremot finns inga direkta lektyor eller stråk avsatta för barn i den underliggande detaljplanen, men i det nya planförslaget finns ytor för detta, vilket kan utläsas i illustrationskartan och kvalitetsprogrammet. Mötesplatsen på torget förstärks i planförslaget med planteringar, sittplatser och lektyor. Gestaltning, skyltning och placering av hinder för bilarna bidrar till god trafiksäkerhet och framkomlighet för barn. Möjligheter att anlägga vattenspeglar och att arbeta med öppna dagvattenlösningar finns.

En gymnasieklass på Balderskolan i Skellefteå har fått i uppgift att rita plankarta och illustration till planområdet. Ett urval av elevernas arbete har införts i bilagt kvalitetsprogram. Gemensamt för alla arbeten var en önskan om serveringar, växtlighet, ytor för vattenlek och lek, gång- och cykelstråk, konstverk, ökad belysning och kvalitéer i markbeläggning.

Från planområdet nås två grundskolor och två förskolor inom 10 minuters gångtid.

I närheten av planområdet, längs Villagatan har det tidigare funnits en lekplats, som för närvarande renoveras. I och med omdragning av vatten- och avloppsledningar i närområdet, samt påbörjade byggnationer av nya bostäder har lekplatsens iordningsställande försenats. Ambitionen är att den ska uppföras under 2022. För lite äldre barn och ungdomar finns Sörböleskolans lek- och idrottsytor samt grön och- rekreationsområden för sociala möten och spontana aktiviteter.

Inom planområdet eftersträvas en kvartersstruktur likt planillustrationen, som skapar en innergård inom bostadskvarteren. På innergårdarna föreslås gemensam uteplats med utrymme

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

för lek och möten, t ex kan sittplatser, aktivitetsytor och möjlighet till odling anordnas. Vintertid kan snöhögar lämnas på innergårdarna och utgöra säsongsbundna lekplatser.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån barnperspektivet gällande boende- och livsmiljö, även om en del yta tas i anspråk för biltrafik som tidigare använts för gång och cykel. Utformning av ny detaljplan ger möjligheten att i framtiden välja vilket användningsområde för torget inklusive gångfartsgatan som anses mest lämpligt. Ombyggnation enligt planförslaget bidrar till positiva effekter utifrån aspekten trygghet och barnperspektivet. Detaljplanen reglerar dock inte slutgiltig användning av vilka fordonsslag som ska tillåtas på gatan/torgytan utan gällande detaljplan är flexibel liksom föreslagen detaljplan och båda omfattar användningen torg [TORG], som tillåter gång och fordonstrafik om inte annat anges.

Byggnadskultur och gestaltning

I samband med framtagandet av samrådshandlingarna tillsattes en gestaltningsgrupp på kommunen för framtagande av ett kvalitetsprogram, för den offentliga gestaltningen på Söder torg. Kvalitetsprogrammet är en del av planhandlingarna och syftet med programmet är att redovisa gestaltnings- och utformningskvaliteter för kvartersmark och allmän platsmark. I programmet ges exempel på utformning och exempel på lösningar som ligger i linje med plankartans bestämmelser, och är vägledande vid kommande bygglovsprövning och genomförande. Kvalitetsprogrammet finns bifogat planhandlingarna där det kan läsas i sin helhet. Nedan presenteras en sammanfattning av programmet.

Kvartersmark

Området kring Söder torg omfattas av lägre tvåplanshus med sadeltak och ansluter mot villabebyggelse i väster. Bebyggelsen närmast älven går upp i höjd i två mörka punkthus med skivfasad mot älven intill äldreboendet i ljus puts på andra sidan Brogatan.

Utformningen av Söder torg ska tillskapa den tydliga karaktär för området som i dagsläget saknas. Den nya bebyggelsen ska förstärka och befästa Söder torg som Karlgårds och Sörböles centrum. Genom att låta arkitekturen i sin gestaltning knyta an till kvartersstaden på norra sidan av älven, stärks relationen mellan de centrala stadsdelarna på södra och norra sidan av älven. Byggnadernas utformning, skala och karaktär ska upplevas som en naturlig förlängning av Skellefteås centrum.

Det är därför en fördel att till exempel arkitektoniska element, exteriöra material och/eller kulörer medvetet inspireras av bebyggelsen på norra sidan av älven snarare än omgivande bebyggelse inom Karlgård som generellt inte har samma stadsmässiga karaktär som eftersträvas runt Söder torg.

Den nya bebyggelsen kan ses som del av den nutida årsring med koppling till Skellefteås byggnadshistoria. Lämpliga material på fasader är tegel, trä, skiffer eller natursten och puts med inslag av glas och plåt i detaljer.

Planområdet för Söder torg består av tre nya kvarter i en kombination av punkthus och lamellhus som med sin placering tydligt ramar in torget samtidigt som de fångar upp befintliga riktningar och siktlinjer i vägar, stråk och byggnader. Parkbron, Brogatan och cykelstråken från öster är framförallt viktiga. På detta sätt blir stadsrummet och torget tydligt inramat och stadsmässigt

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

samtidigt som upplevelsen blir ljusare och öppnare än vad en traditionell och mer sluten kvartersstruktur hade varit i detta läge.

Byggnaderna i kvarteret längst i söder och kvarteret i väster är fristående och fyra våningar höga. Gårdarna ligger i markplan och rymmer friyta för boende, parkeringar för bilar och cykel och grönska. Kvarteret i nordöst består av en högdal på åtta våningar och ett lamellhus på fyra våningar som binds ihop av en gemensam bottenvåning med en gårdsyta ovanpå. Högdelen markerar Söder torgs läge på håll och förankrar platsen som en knutpunkt i centrala Skellefteå. Byggnadens höjd förstärker även den viktiga axeln Stationsgatan, Parkbron och Brogatan. Den höga höjden kräver att stor omsorg läggs vid färgsättningen, val av exteriöra material och gestaltningen där exempelvis takutformningen och balkonger är av stor vikt. Tillsammans med punkthuset i fyra våningar på andra sidan Brogatan samspelar volymerna på håll och ramar in siktlinjen vidare mot travet. Hörnen på dessa volymer som möter parkbron ska ges omsorg och vara uppglasade för att kännas trygga, varma och inbjudande. Hörnet på 8-våningshuset där indrag finns i markplanet bör förses med entré.

Sockelvåningarna i de nya kvarteren ska utformas med en extra omsorg kring detaljer. Entréer bör vara generöst uppglasade och belysta. Fasadmaterialet i gatunivå är avvikande antingen i material, kulör eller starkt förändrad struktur jämfört med våningarna ovanför. Där entréplanet har parkering i direkt anslutning mot fasad ska fasaden göras som en arkitektonisk konstnärlig utsmyckning där belysningen spelar en huvudroll.

Inom fastigheten Konditoriet 2 föreslås en generösare byggrätt och möjlighet att öka på våningstalet med ytterligare två våningar. Fastighetens lokalisering hamnar dessutom i ett av torgets bästa lägen med goda ljusförhållanden och möjligheter att använda utemiljön i gott klimat.

Allmän platsmark

Söder torg ska omvandlas till en mötesplats, en entré till stadsdelen och en ankarplats längs nord-sydstråket genom centrala stan. Platsen ska ramas in med nya byggnader som inrymmer blandade funktioner, såsom restaurang, uteserveringar, kontor och butiker, som bidrar till platsens attraktivitet. För att skapa detta är det av stor vikt att såväl byggnader som markplanering samordnas och genomförs på ett sådant sätt att syftet med platsen uppnås.

I planområdets mitt skapas ett torg genom att nya bostäder och centrumverksamheter byggs, med entréer och uppglasade fasader som vänder sig mot torget. Stadsrummet riktar sig främst i nord-sydlig riktning och utgör en förlängning in mot centrum. Lekplatser, bänkar, avskärmande växtlighet, gärna öppna dagvattenlösningar och inslag av offentlig konst bidrar till att platsen blir trivsam och välutnyttjad. Det är angeläget att betrakta torget som ett sammanhängande stadsrum med ett och samma markmaterial, som bör utgöras av natursten eller betongmaterial och inte av asfalt.

Friytor

Lek och rekreation

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

Cirka 1,5 kilometer söder om planområdet ligger Sunnanås elljusspår som nyttjas av intilliggande stadsdelar, till både sommar- och vinteraktiviteter.

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

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

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

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

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

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

Med ny planerad bebyggelse och tillhörande friytor bör det skapas en boendemiljö inne i kvarteret med möjlighet till bra utevistelse och välgjorda uteplatser. Friyta för små barns lek ska placeras i soligt läge för att den bl.a. skulle kunna torka upp snabbt efter snö och regn.

Vatten

Planområdet utgörs idag främst av hårdgjorda ytor, viss grönyta och vegetation, samt en del bebyggelse. Marknivån ligger mellan +13,0 och +12,2 i utförda borrhälsningar, enligt geoteknisk undersökning. Cirka 100 meter norr om planområdet mynnar Skellefteälven som rinner vidare ut till Bottenviken som är slutrecipient. Miljökvalitetsnormerna för Skellefteälven har otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs i dagsläget via Krukmakargatan i norr, Karlgårdsvägen i väster och Slädgatan i öster, dvs den del av Brogatan som ligger inom planområdet nyttjas inte av biltrafik för genomfart. Det är enbart möjligt att gå och cykla längs sträckan.

Vid ett genomförande av detaljplanen avses trafiken angöra via Bockholmsvägen i norr till nytt parkeringsgarage, där åtkomst finns till både bostäder och centrumverksamhet. Åtkomst till kvarteret i väster sker via Karlgårdsvägen, men parkeringsgaraget via Bockholmsvägen ska även användas av boende för det kvarteret. För besökare och verksamheter till västra kvarteret används samma tillfart som Stigs konditori, från Karlgårdsvägen.

Användningen TORG gör det möjligt att nyttja Brogatan för biltrafik, enkelriktat från Villagatan och norrut, där utfart föreslås ske i väster mot Karlgårdsvägen. Biltrafiken som tillåts på Brogatan ska ske enligt den prioriteringsordning som anges i Trafikprogrammet.

Gatorna inom planområdet föreslås gestaltas enligt kvalitetsprogrammet som kommer att ligga som bilaga till planhandlingarna.

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

Norr, söder och väster om planområdet finns befintliga gång- och cykelstråk som ska kopplas ihop med planområdet och vidare till närliggande områden.

Trafikberäkning

Trafikpåverkan av att Parkbron omvandlas till en gång- och cykelbro

Parkbron planeras att omvandlas till en gång- och cykelbro, vilket medför att biltrafiken som passerar genom Karlgård kommer att minska. En översiktlig bedömning av påverkan på trafikmängderna har genomförts. Bedömningen är att trafikmängden minskar med cirka 1000 fordon på Brogatan, Forskargatan och Bockholmsvägen och cirka 500 fordon på Slädgatan, Karlgårdsvägen (södra delen) och den centrala delen av Villagatan till följd av detta.

Körvägar för den lokalt alstrade trafiken till/från boende i den västra delen av Karlgård kommer sannolikt att förändras när Parkbron omvandlas, oavsett om Krukmakargatan skulle fortsätta att fungera som idag. Bedömningen är att trafikmängden på den västra delen av Villagatan samt Karlgårdsvägen ökar, med cirka 100-150 fordon per vardagsdygn. Villagatans västra del har i dagsläget låga trafikmängder och bedöms även fortsättningsvis vara lågtrafikerad lokalgata.

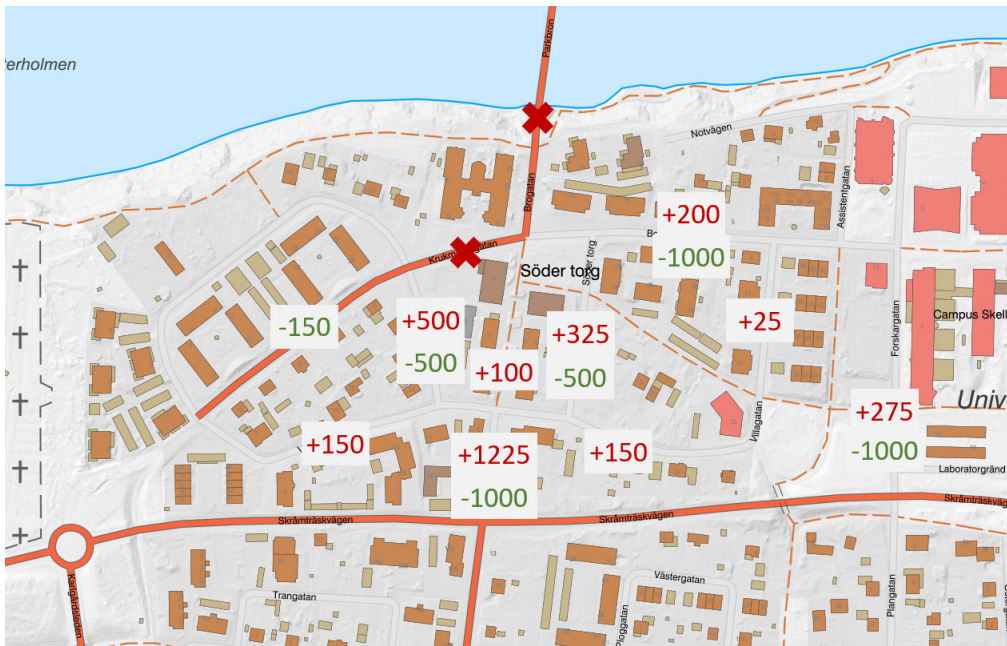
Inom västra Karlgård bedöms trafikmängden på den södra delen av Karlgårdsvägen, Slädgatan och den centrala delen av Villagatan kommer att minska till följd av att Parkbron omvandlas.

Trafikpåverkan av planförslaget, pågående bostadsbyggande och att Parkbron omvandlas till en gång- och cykelbro

Pågående bostadsexploateringar på kvarteren Nipan och Släden bedöms medföra en trafikökning på cirka 500 trafikrörelser per vardagsdygn, vilka främst kommer att belasta Slädgatan, Brogatan och en mindre del av Villagatan. Även Bockholmsvägen och Forskargatan bedöms påverkas av dessa bostadsexploateringar.

Planförslaget för Södertorg bedöms alstra cirka 700 bilrörelser per vardagsdygn, vilka bedöms belasta gatorna Bockholmsvägen, Slädgatan, Karlgårdsvägen, Brogatan och den centrala delen av Villagatan.

Totalt sett bedöms de största förändringarna i trafikmängder ske på Forskargatan och Bockholmsvägen som förväntas få en märkbar minskning av trafikmängderna. Trafikmängderna på övriga gator inom stadsdelen förväntas vara jämförbara med dagens situation, även om mindre förändringar jämfört med dagsläget kan ske.



Bedömd trafikökning på grund av exploateringar och förändringar i gatunätet anges i rött.

Bedömd trafikminskning på grund av att Parkbron omvandlas anges i grönt.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken trafikerar i anslutning till Karlgårdsbron, cirka 500 meter västerut, och cirka 500 meter i sydöst finns ytterligare en hållplats, invid campuslekplatsen.

En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger cirka 1000 meter nordväst om planområdet. Den nya busstationen utgör en nod i länstrafikens linjenät och kommer att användas tills dess att ett nytt resecentrum är byggt norr om Sara Kulturhus, cirka 1000 meter från planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

En parkeringsutredning har genomförts av planavdelningen i samband med framtagande av samrådshandlingarna. Utredningen studerar parkeringsbehovet utifrån dagens förutsättningar samt behovet vid ett genomförande av detaljplanen. Den nya bebyggelsen omfattar både bostäder och verksamheter och utredningen studerar båda dessa delar utifrån både bil- och cykelparkeringar. Utredningen har legat till grund för en del av utformning och reglering av föreslagen detaljplan.

Nedan presenteras en sammanfattning av parkeringsutredningen.

Parkeringsbehov bostäder - bilplatser

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 för bilar:

0,5 platser för lägenheter upp till 35 kvm och övriga 0,7 platser.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Förutom detta ska också platser för besökare och personer med funktionsvariationer kunna ordnas. Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Parkeringsbehov verksamheter - bilplatser

Inriktningen med detaljplanen är att nya byggnader ska inrymma verksamhetslokaler i bottenplan mot Brogatan och Söder torg. Det är framförallt verksamheter som handel och restauranger som eftersträvas för att skapa centrumkaraktär. Beroende på vilka verksamheter som blir aktuella och omfattningen av dessa kommer efterfrågan på bilplatser att variera. Inriktningen i planen är handel och restauranger i bottenplan. Nedan redovisas behovet av bilparkeringsplatser bli enligt denna inriktning.

För aktuellt planområde kan som riktvärden för verksamheter i Centrala stan följande parkeringstal (bilplatser/1 000 kvm BTA) användas:

Parkeringstal bil

För aktuellt planområde kan som riktvärden för verksamheter i Centrala stan följande parkeringstal (bilplatser/1 000 kvm BTA) användas:

Tabell 1. Parkeringstal för verksamheter - bil

Verksamhet	Anställda och besökare	Parkeringstal
Kontor	40 anställda, 3 besökare per 1 000 kvm BTA <i>0,35 bpl/anställd, 0,33 bpl/besökare</i>	14 personal-p, 1 besöks-p
Restaurang	10 anställda, 70 besökare per 1 000 kvm BTA <i>0,50 bpl/anställd, 0,29 bpl/besökare</i>	5 personal-p, 20 besöks-p
Handel	13 anställda, 60 besökare per 1 000 kvm BTA <i>0,38 bpl/anställd, 0,42 bpl/besökare</i>	5 personal-p, 25 besöks-p

Utifrån parkeringstalen och hittills bedömda ytor för verksamheter blir det minsta parkeringsbehovet för de olika verksamheterna:

Kontor $400 * 15/1\ 000$ bilplatser = 6 bilplatser

Alt. Restaurang $200 * 25/1\ 000$ bilplatser = 5 bilplatser.

Alt. Handel $200 * 30/1\ 000$ bilplatser = 6 bilplatser.

Beroende på vilken verksamhet som planeras och om mer yta på entréplan kommer att användas för verksamheter kan parkeringsbehovet bli större.

Parkeringsbehovet för Butiken 1 och den nya kvartersmarken i öster planeras att lösas på den sistnämnda fastigheten, på entréplan och i ett underjordiskt garage. Parkeringsbehovet för Konditoriet 1 löses på sin egen fastighet. Parkeringsbehovet regleras slutligen dock i samband med bygglov.

Friytor för lek och utevistelse ska prioriteras före parkering, cykelskjul och andra byggnader för de boende.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Parkeringsbehov – cykelparkering

BOSTÄDER

Föreslagen markanvändning i detaljplanen för aktuellt område redovisar totalt ca 8 400 kvm BTA bostäder. Då varken lägenhetsantal eller lägenhetsstorlekar är kända kan i detta skede 25 cykelplatser/1 000 kvm BTA användas som utgångspunkt för bedömning av parkeringsbehov. För de bostäder som detaljplanen möjliggör innebär det ett totalt parkeringsbehov på **210 platser**.

Dessa platser bedöms kunna rymmas inom planområdets fastigheter. I den fortsatta processen bör en bedömning göras utifrån lägenheternas antal och storlekar.

VERKSAMHETER

För aktuellt planområde kan som riktvärden för verksamheter i Centrala stan följande angivna parkeringstal (cykelplatser/1 000 kvm BTA) användas: kontor 15, restaurang 10 25 och handel 10–25.

De angivna parkeringstalen omfattar både personalparkering och besöksparkering. För aktuellt område, med hänsyn till dess läge, bör parkeringsbehovet beräknas utifrån de högre parkeringstalen, dvs i nivå med minst 20 cykelplatser/1 000 kvm BTA. För de verksamheter som detaljplanen möjliggör innebär det ett totalt parkeringsbehov på *15–20 platser*.

Cykelparkering för besökare bör anordnas i direkt närhet till bostadsentréer. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, till exempel låsbara ställ under tak.

Utfarter

Utfart från planområdet bör ske till Karlgårdsvägen i väster, Bockholmsvägen i norr eller Slädgatan i öster. Utfartsförbud säkras mot Krukmakargatan i nordväst och Brogatan samt del av Slädgatan som sträcker sig genom planområdet.

Varumottagning

Varumottagning bör ske från Karlgårdsvägen i väster, Bockholmsvägen i norr eller Slädgatan i öster från allmän plats dvs från gata eller begränsade tider från vissa delar av torget. Pga att alla nämnda gator är dubbelriktade bedöms varumottagning vara möjligt från gata. För de verksamheter som tillkommer i planområdets östra del kan även varumottagning med mindre fordon, exempelvis lätt lastbil/minibuss, ske via garaget, med infart från Bockholmsvägen och/eller Slädgatan. En fri höjd på 4,0 meter bör då eftersträvas på garaget om varumottagning avses ske via garage.

Varutransporterna bör huvudsakligen ske under förmiddagen då färre människor vistas i området.

Åtkomst för räddningsinsatser

Om utrymning från höjd över 11,0 meter förutsätts ske med räddningstjänstens maskinstege eller hävare, och gatunät eller motsvarande inte ger tillfredställande åtkomlighet, behöver

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

särskild räddningsväg och uppställningsplatser anordnas i enlighet med räddningstjänstens anvisningar (dokumentet "Utrymning via höjdfordon").

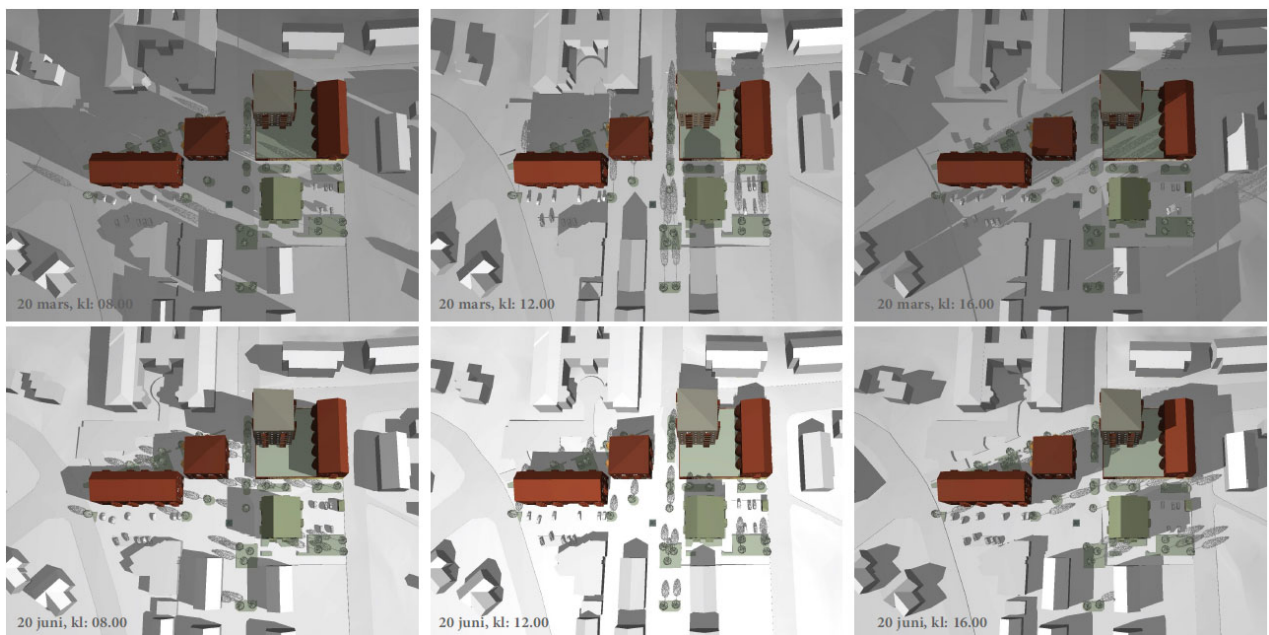
Det är viktigt att beakta att om räddningsväg och uppställningsplatser förläggs på bjälklag till underjordiska garage, behöver tillräcklig bärförmåga för bjälklaget tillgodoses.

Störningar

Skuggstudie

De byggrätter som planen medger är 4 till 8 våningar med lämpligt avstånd till närliggande bebyggelse i samtliga väderstreck. Bebyggelsen som föreslås tillskapas längs med Brogatan är 4 våningar i väster för att säkra ljusförhållandena inom planområdet och inte orsaka skuggbildning mot befintlig bebyggelse. För att säkerställa detta har en skuggstudie tagits fram. Den bifogas i sin helhet till planhandlingen.

Studien visar att befintlig bebyggelse i söder inte påverkas negativt gällande skuggbildning under någon av de angivna årstiderna. Bilderna nedan som visar höst- och vårdagjämning kan innebära viss skuggbildning mot befintlig bebyggelse i norr och i öster. Kommunens bedömning är dock att det nya områdets skuggning inte är att betraktas som betydande olägenhet för de närboende i flerbostadshus. Bedömningen är att de befintliga bostäderna i norr och öster behåller sin möjlighet till solljus under större delen av dagen, framförallt under de månaderna med utevistelse i huvudsak.



Figur 9. Skuggstudie som redovisar hur skuggbilden kan komma att påverka planområdet och omgivningen, vid ett genomförande av detaljplanen.

Buller

Planområdet ligger mellan Slädgatan, Karlgårdsvägen, Villagatan och Bockholmsvägen/Krukmakargatan. Vardagsdygnstrafiken är under 2020 beräknad till 1000

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

fordon på Villagatan, 700 fordon på Slädgatan, 1600 fordon längs Karlgårdsvägen och ca 1500 fordon längs Bockholmsvägen/Krukmakargatan. Lite längre söderut sträcker sig Skråmträskvägen som är en mer trafikerad gata med en vardagsdygnstrafik omkring 7 400 fordon år 2020. Skråmträskvägen med störst andel trafikmängd, ligger ca 200 meter söder om planområdet och den planerade bebyggelsen. Skråmträskvägen bedöms inte påverka aktuellt planområde negativt vid ett genomförande.

Då aktuellt planförslag medger nya byggrätter för ändamålet bostäder kommer ett genomförande av detaljplanen att innebära en marginell trafikökning i området. Trafikflödet bedöms öka med cirka

230 fordonsrörelser/vardagsdygn vid full exploatering. Vidare planeras parkbron i samband med den nya centrumbron att byggas om till enbart en gång- och cykelväg vilket också skulle minska på trafikmängden kring planområdet.

Planområdet bedöms understiga ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) samt maximal ljudnivå på 70 dB(A) vid fasad. Den ökade trafiken på cirka 230 fordonsrörelser/vardagsdygn bedöms inte innebära att ljudnivåer skulle överskrida rekommendationsvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) och (2017:359). En bullerutredning anses därför inte nödvändig att ta fram.

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 anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. 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.

Kommunen har ett flertal vatten-och avloppsledningar som går igenom, eller tangerar, föreslagen kvartersmark. Ledningarna behöver flyttas och skyddas så att de på ett säkert sätt kan vara åtkomliga efter ett genomförande av detaljplanen.

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.

Vid exploatering inom fastigheterna ska exploitören kunna redovisa förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen innan bygglov kan ges. Anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till anvisad förbindelsepunkt i

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

nybyggnadskartan. Visar det sig att fördröjningsmagasin behövs bekostas detta av exploatören. 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 föras med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

I dagvattenstrategin, som är beslutad av kommunfullmäktige står det så här: *Dagvatten ska nyttjas som en positiv resurs i stadsbyggandet till exempel för att höja naturvärden och biologisk mångfald, göra områden estetiskt tilltalande och skapa möjlighet till förströelse och lek.*

Sprinkler

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

Brandpost

Erforderligt brandvattenflöde är 20 l/s för bebyggelse högre än 3 våningar. Närmaste brandpost ligger i utkanten av planområdet, i korsningen.

Krukmakargatan/Karlgårdsvägen. Kapaciteten för brandposten ligger på 10 l/s, vilket inte bedöms som ett tillräckligt flöde för det som planeras inom kvarteret. Vid projektering ska frågan angående brandpost utredas ytterligare.

Snöupplag

För att klara det utökade behovet av snöröjning inom planområdet bedöms utrymmet öster om den föreslagna allmänna gatan mellan Butiken 1 och Butiken 2, kunna nyttjas som tillfällig yta för snöupplag. Vid extrema snöoväder kan 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, samt att ledningsrätt bildas för dessa. Ansökan om bildande av ledningsrätt görs hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

Avfall

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

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

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering ska alltid redovisas för Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall, för godkännande innan bygglov kan ges. Inom planområdet föreslås underjordsbehållare som placeras i västra kvarteret, närmast Karlgårdsvägen. Det är fördelaktigt om varutransporter och avfallshantering till det tillkommande huset i sydöst kan styras till Slädgatan.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena – genom allemansrätten – samt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

Planområdet ligger inom strandskyddat område.

Motivering till upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs för kvartersmarken med hänvisning till det särskilda skälet nedan.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c – d §§ miljöbalken framhålls följande:

- Planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Det ligger befintliga bostadshus i första led mot älven.
- Planområdet är genom en väg eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen. Det ligger befintliga hus och väg i första led mot älven.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ett utökat förfarande tillämpas eftersom ett genomförande av detaljplanen kan antas vara av intresse för allmänheten. Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Tidplan

Samråd: kvartal 4, 2021

Granskning: kvartal 2, 2022

Antagande: kvartal 3, 2022

Genomförandetid

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

Motivering till att tillämpa en genomförandtid på 5 år är att planförslaget ligger i ett centralt läge och trycket på nya bostäder är högt i kommunen, en längre genomförandtid är inte rimlig i ett så centralt läge.

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.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). Avtalet reglerar bland annat kommunala kravställningar, markpris och kostnadsfördelning.

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Nedanstående bild och beskrivning redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som berörs av detaljplanens genomförande.

I samband med markanvisningsförandet kommer kvartersmarken styckas av i lämpliga fastigheter och fastighetsreglering sker enligt detaljplanen. Lämpliga rättigheter för ledningar, infarter m.m. föreslås tillskapas i samband med fastighetsbildning.

- Fastigheten Butiken 1 tillförs mark från Sörböle 16:8 i enlighet med markeringen A
- Fastigheten Sörböle 16:8 tillförs mark från Butiken 1 i enlighet med markeringen B
- Område C avses överföras till Butiken 1 genom fastighetsreglering. Avsikten är att område C och Butiken 1 ska utgöra en och samma fastighet i två skiften. Detta eftersom funktionen av dessa områden är starkt knutna tillvarandra genom den centrumverksamhet som ska bedrivas på båda sidor om torgytan och att områdena är beroende av varandra för att parkeringsbehovet ska uppnås.

Skellefteå kommun ansvarar och bekostar samtliga lantmäteriförrättningar.



Figur 10. Karta som visar vilka delar av fastigheterna som berörs av fastighetsregleringen/nybildningen

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen Butiken ga:2 ska upphävas genom anläggningsförrättning. Anläggningen är inte av väsentlig betydelse för deläggande fastigheter då området läggs ut som allmän gata och torgyta i detaljplanen. Ansökan om upphävande av gemensamhetsanläggningen sker från någon av de deläggande fastigheterna.

Ledningsrätt

I plankartan finns det avsatt mark (u-område) för kommunens ledningar som sträcker sig i väst/östlig riktning. Ledningarna avser att vara kvar och ett avstånd på 3-6 meter till den nya bebyggelsen har säkerställts på plankartan. Ny ledningsrätt behövs för ledningarna då detta saknas i dagsläget. Ledningshavaren, Skellefteå kommun ansöker om och bekostar ledningsrättsförrättning. Inom planområdet har Skellefteå Kraft idag ledningar som bland annat försörjer närliggande fastigheter i anslutning till planområdet. Då delar av befintliga ledningar ligger inom områden som nu planeras att bebyggas, kommer dessa att behöva flyttas. Skellefteå kraft ansvarar flytt av ledningarna, till av kommunen anvisad plats, inom allmän platsmark.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Servitut

Vid ett genomförande av detaljplanen avses utpekade x-områden i plankartan nyttjas för allmän gång- och cykeltrafik, för att säkra tillräckligt god sikt. Nytt servitut för säkerställande av x-områdena bildas genom lantmäteriförrättning till förmån för Skellefteå kommunens fastighet Sörböle 16:8. Skellefteå kommun ansöker om och bekostar detta.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet, såsom geoteknisk undersökning och miljöteknisk markundersökning.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

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

- Geoteknisk undersökning inklusive markteknisk undersökningsrapport ,WSP 2021-09-24
- Miljöteknisk markundersökning, WSP 2021.09-24
- PM Vattenprov, Tyrens 2021-12-03
- Miljötekniskundersökning Butiken 1, WSP 2008-11-18
- Utrymning via höjdfordon, Räddningstjänsten, Skellefteå kommun

Byggtider och störningar

Enligt plan- och bygglagen måste en byggnation utifrån beviljat bygglov starta inom 2 år från beviljandet och avslutas senast 5 år från samma datum. Gällande eventuella störningar under en byggnation är detta något som styrs av miljöbalken. Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I denna framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning bör ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen.

Exploaterer är skyldiga att ta fram en riskanalys avseende vibrationer inför byggnation samt bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet har rätt att begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Under byggtiden ska åtkomst till vård- och omsorgsboendet, Brogården bibehållas och får inte påverkas negativt av framtida byggnationer.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunen har planeringsmål om byggnation av ett antal bostäder varje år. Planförslaget skapar möjlighet till ett bättre markutnyttjande och möjliggör, i enlighet med dessa mål, ytterligare nya bostäder. Detta gäller om de byggrätter och de angivna exploateringsstalen utnyttjas fullt ut i enlighet med planförslaget. I gällande fördjupad översiktsplan för centrum är planområdet tillsammans med kvarteret Nipan längs med älven två prioriterade områden för förtätning vilket bidrar positivt till Skellefteå tätorts bostadsbestånd.

Ett nytt kvarter stärker och framhäver användningen av- och möten mellan människor. Mer liv skapas och centrala stan får ytterligare ett ökat underlag för bland annat service. Tillkommande bebyggelse ligger med promenadavstånd till centrum och i närheten av barn- och äldreomsorg samt skolor. Placeringen av tillkommande bebyggelse är även positivt med hänsyn till dess närhet till områden för idrott, kultur och rekreation.

Planområdet har god tillgänglighet och närhet till olika målpunkter för kommunikation och där många olika transportslag är möjliga att välja.

Detaljplanen möjliggör för en förtätning intill befintliga bostäder som också består av främst flerfamiljshus. I Skellefteå centrum och i närområdet finns redan ett flertal flerfamiljshus, varvid detaljplanen inte fullt ut bidrar till en ökad variation av funktioner i tätorten.

Planförslaget möjliggör exploatering på en plats i kommunen som enligt kommunala strategier och planer är lämplig för ändamålet. Genom byggnation i området får fler människor tillgång till centralt belägna boenden, med närhet till såväl rekreations- som friluftsområden vilket bidrar till ett steg närmare kommunens mål och visioner. Planförslaget bidrar till kommunens fortsatta bostadsutveckling, sett utifrån ett övergripande perspektiv.

Planförslaget kan kopplas på befintliga kommunala nät för energi-, vatten- och avloppssystem. För att förenkla källsortering för boende är det viktigt att dessa förutsättningar skapas inom kvartersmark vid en utbyggnad av planområdet. Viktigt är också att placera dessa funktioner lättåtkomligt för avfallsfordon. Det finns också platser för snöupplag inom området, vilket möjliggör en hållbar snöhantering.

Att skapa ett nytt attraktivt centrumkvarter kan göras genom att dels ta till vara den värdefulla stadsdelshistorien, och dess spår, dels genom att bygga vidare och ge fortsatt uttryck för det som redan finns av god livskvalitet och som redan bär områdets identitet. Det kan handla om att ta ett konstnärligt grepp om ett större område inom centrala Skellefteå. Förstärka eller skapa en målpunkt genom placering av en solitär av stor konstnärlig höjd som har dragningskraft på en plats, genom ljussättning, markbeläggning, konstobjekt, sittmöbler, utformning av fasader och entréer samt att skapa nya stråk och förstärka redan befintliga. Inom planområdet kan offentlig konst tillskapas med hjälp utav den nya bebyggelsens arkitektur.

Planförslaget möjliggör en utökad andel torg. Söder torg i anslutning till centrum kan bli en plats för ungdomar att mötas och där barn kan röra sig och upptäcka nya saker. Torget blir delvis soligt och det bör utformas så att det ramas in av träd/vegetation och innehåller sittplatser samt någon bilfri yta. För att torgmiljön ska upplevas som trygg och befolkad för bl.a. barn och ungdomar att vistas i, är det positivt att huvudentréer vänds mot dessa och byggnadernas bottenvåningar bör utformas transparenta med publika lokaler så långt möjligt. Tillgång till

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

grönområden, lekplatser och idrottsplatser kring planområdet får sammantaget anses som god även efter planförslagets genomförande.

Planförslaget innebär att framkomlighet för gående och cyklister i området förbättras genom nya kopplingar med gång- och cykelstråk. Torget, omformningen av gator m.m. gör stadsrummet mer inbjudande, orienterbart, och förhoppningsvis befolkat vilket kan bidra till ökad trygghet i området.

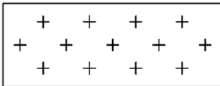
Det är viktigt att passager utformas med god trafiksäkerhet, framförallt i korsningspunkter där många barn passerar.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån barnperspektivet och aspekten trygghet gällande boende- och livsmiljö. Utformning av ny detaljplan möjliggör att i framtiden välja det användningsområde för torget som anses mest lämplig. Detaljplanen reglerar inte slutgiltig användning av vilka fordonslag som ska tillåtas på gatan/torgytan utan gällande detaljplan är flexibel liksom föreslagen detaljplan och har användningen torg [TORG], som tillåter gång och fordonstrafik om inte annat anges.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
TORG	Torg; Öppen plats som ofta omfattar hårdgjord yta. Syftet med bestämmelsen är att platsen ska kunna användas för torg med tillhörande verksamheter som till exempel torghandel eller serveringar. I bestämmelsen ingår även komplement som behövs för torgets funktion, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter. Den omfattas också av normal fordonstrafik, motsvarande det som ingår i användningen Gata.
GATA	Gata; Avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snörjöning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
GÅNG CYKEL	Gångväg och cykelväg; Innefattar gator och vägar som är avsedda för enbart gång-, cykel och mopedtrafik. Syftet med bestämmelserna GÅNG CYKEL är att säkerställa en allmän gång- och cykelväg mellan Bockholmsvägen och Karlgårdsvägen, som vid ett plangenomförande kommer stängas för biltrafik. Kopplingen med gång- och cykelväg, mellan campus och Sunnanå i väst-östlig riktning är viktig att behålla.
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul, parkeringsgarage och miljöhus. Syftet är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus.
C	Centrum, ska enbart placeras på entréplan; I Centrum ingår en rad olika verksamheter, exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen Vård. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för verksamhetslokaler i bosttenplan som vänder sig mot torget.

träd ₁	Träd och plantering ska finnas på torget; Syftet med bestämmelsen är att säkerställa vegetation på torget och därmed undvika enbart hårdgjorda ytor. Det är viktigt också ur dagvatten och mikroklimatsynpunkt (minska vind, möjlighet till skugga under varmare perioder etc.)
e ₁ e ₂ / e ₃	Bebyggandets omfattning; Byggnadens entréplan ska till minst 10 %,60%, 80% av fasadlängden mot Brogatan användas för centrumändamål.
e ₄	Byggnadens storlek: Största byggnadsarea är 200 m ² per egenskapsyta
e ₅	Underjordiskt garage får byggas under i 1 våningsplan och/eller garage får uppföras på entréplan
e ₆	Byggnadens entréplan ska till minst 30 % av fasadlängden mot söder användas för centrumändamål
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
	Endast komplementbyggnader får uppföras; Inom området får endast komplementbyggnader placeras till en maximalnockhöjd om högst 3,5 meter. Det kan exempelvis vara garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader.
f ₁	Högsta våningstal 1; Byggnader får inte överstiga 1 våning. Utöver detta får komplementbyggnader kopplade till friyta med maximalnockhöjd på 3,5 meter och räcken uppföras. Syftet med bestämmelsen är att tillskapa en upphöjd innergård med möjlighet att uppföra räcken för säkerhetsaspekten samt möjlighet att uppföra nödvändiga komplementbyggnader inom ytan.
f ₂	Högsta våningstal 4; Byggnader får inte överstiga 4 våningar.
f ₃	Högsta våningstal 8; Byggnader får inte överstiga 8 våningar.
f ₄	Underjordiskt garage med planteringsbart bjälklag får uppföras; Syftet är att möjligheten för underjordiskt garage ska finnas inom fastigheten.

f ₅	Utformning tak: Om taket ska utformas som sadeltak ska det utföras i tegel eller plåt. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att papptak inte uppförs, då den typen av material inte är passande i det här stadsnära läget. Sadeltakets material synliggörs mer än exempelvis ett pulpettak.
f ₆	Utformning byggnadsverk; Färdigt golv i bostad ska ligga minst 60 cm över gata. Gäller inte för bostad med egen entré. Syftet är att i det här stadsnära läget undvika att bostad hamnar på bottenplan, att minska insyn och att upplevelsen av "intrång" i den privata bostaden minskar när fönsterna placeras på högre höjd samt vid ev översvämning ligger golv högre än gatan.
f ₇	Entréer; Entré ska placeras mot Slädgatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att Slädgatan inte upplevs som en bakgata, vilket böand annat säkras med att entré ska placeras där.
f ₈	Entréer; Entré ska vara genomgående. Syftet med bestämmelsen är att det skapar kontakt med intilliggande gator och det nya torget.
Utformning	Balkong; Balkong får max kraga ut 0,8 meter över allmän platsmark med en fri höjd om minst 3,5 meter ovan mark. Inglasade balkonger får uppföras med ramlöst inglasningssystem. Syftet med bestämmelsen är att upprätthålla siktlinjer.
Utformning	Material och färgsättning; Fasad ska utföras i tegel, trä, puts, natursten eller skiffer. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material. Färgade fasader ska färgsättas med svärta mellan 10xx och 60xx och en kulörthet om minst xx05. Färgfamiljen ska ligga inom spannet y10r till y80r. Allt enligt NCS-systemet
Utförande	Friyta; Friyta motsvarande 20% av byggnadernas sammanlagda bruttoarea ska finnas inom varje fastighet. Parkeringsgaraget ska inte räknas med i fastighetens sammanlagda bruttoarea. Syftet är 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.
þ o . o d	Utfartsförbud; Utfartsförbud har reglerats där trafiksäkerheten är särskilt viktig att beakta, för att minimera uppkomst av olyckor.
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.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1061

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.
b₁	Planterbart bjälklag ska vara tillgängligt och dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon
b₂	Pelare som krävs för ovanliggande bebyggelse får uppföras
n₁	Underjordsbehållare för avfall får placeras.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; Områden avsatta för kommunens vatten- och avloppsledningar. Ledningsägarnas rättighet till området säkras genom ledningsrätt, som bildas genom lantmäteriförrättning.
x₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,5 meter; Syftet med bestämmelsen är att säkra siktförhållanden i korsningar.
Strandskydd	Strandskyddet är upphävt; Detta gäller inom kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet samt inom allmän plats.

UPPLYSNING

Exploatören ska redovisa förslag på dagvattenlösningar innan startbesked ges.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Mats Andersson
Planarkitekt

Frida Feil
Planarkitekt