

2482K-P2026/11

Detaljplan

för Vagnen 5 och 6

inom stadsdelen Sörböle,
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av bygg- och miljönämnden 2026-02-24 § 35

Vunnit laga kraft: 2026-09-23

Antagandehandling 2026-01-29

Diarienummer: 2024-4087

Aktbeteckning: A3-1182

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Detaljplan för Vagnen 5 och 6 inom stadsdelen Sörböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, februari 2026.

Innehåll

Planhandlingar	2
Utredningar	2
Detaljplanens syfte	2
Plandata	2
Tidigare ställningstaganden	4
Miljökonsekvenser	5
Planeringsförutsättningar	6
Detaljplanens genomförande	30
Konsekvenser av planförslaget	31
Illustration	31
Planbestämmelser	32
Medverkande	35

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- (X) Plankarta
- (X) Planbeskrivning
- (X) Fastighetsförteckning
- (X) Samrådsredogörelse
- (X) Granskningsutlåtande

Utredningar

Som underlag för detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Geoteknisk utredning, "LejonGEO, 2025-03-31"
- Trafikbullerutredning Vagnen 7 "Akustikforum AB, 2020-02-27"
- Dagvattenutredning Vagnen 5 och 6 "Tyréns 2025-10-01"

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa hållbara och attraktiva bostäder i norra delen av Sörböle. Intentionen är att möjliggöra för bostäder och studentbostäder.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Skellefteådalens söder om Skellefteälven och väster om E4:an. Vagnen 5 och 6 ligger i den norra delen av stadsdelen Sörböle och mindre än en kilometer från stadskärnan. Planområdet omfattar cirka 2800 kvadratmeter.



Figur 1: Flygfoto över planområdets läge markerat i rött.

Markägarförhållanden

Fastigheterna Vagnen 5 och 6 ägs av det kommunala fastighetsbolaget Skellefteå bostäder AB. Fastigheten Sörböle 16:8 ägs av Skellefteå kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Planområdet är beläget i ett centralt läge. Förutsättningarna i området kan förändras snabbt till följd av nya behov, investeringar och förändrade prioriteringar i stadens utveckling. En kortare genomförandetid säkerställer att planen förblir aktuell och ger kommunen möjlighet att ompröva och anpassa regleringen om förutsättningarna ändras. Detta skapar flexibilitet och minskar risken för att hindra en ändamålsenlig utveckling.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Skellefteå kommun är huvudman för allmän platsmark. Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställande, drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar markområde för gata samt gång- och cykelväg.

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark inklusive bostäder, gårdar, lektyor, parkering samt interna gator och vägar. Fastighetsägare ansvarar för skötsel och underhåll.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, laga kraft 2020-02-28, pekar ut aktuellt område som fortsatt lämpligt för bostadsändamål. Sörböle angränsar till centrala stan, söder om Skellefteälven. I de norra delarna av Sörböle består bebyggelsen av en blandning av friliggande småhus, flerbostadshus i liten skala samt skola med tillhörande idrottsplats. I den södra delen av Sörböle är funktionerna mer separerade genom avgränsade områden för småindustri, idrottsplats och en stor villamatta. Översiktsplanen är positiv till att industrimarken längs södra delen av Brogatan även används för bostadsändamål. Brogatan ska tillsammans med Trädgårdsgatan, Parkbron och Stationsgatan bli en del i ett nordsydligt grönt stråk som löper genom stadsdelen.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för bostadsbebyggelse vilket ligger i linje med den fördjupade översiktsplanens rekommendationer.

I den fördjupade översiktsplanen beskrivs Sörböle vara en stadsdel som upplevs ligga nära älven och centralt med ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. I den fortsatta planeringen är kopplingarna till älven och centrala stan viktiga att förstärka.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området "Kv. HARVEN, VAGNEN m fl" som vann laga kraft 1972-07-05 anger användningen bostadsändamål fristående hus [BF] som får byggas i två plan utan inredd vind. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet. Detaljplanen fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-12-12 att ge samhällsbyggnads planverksamhet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Miljökonsekvenser

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, ska alltid göras i samband med att en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras. Undersökningen visar på om det finns risk för att detaljplanens genomförande kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen har genomförts, genom särskilt beslut, ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

En undersökning av planens miljöpåverkan har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun. Undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen.

Ställningstagande

Enligt genomgången visar inte någon av faktorerna i undersökningen på "risk för betydande miljöpåverkan". Ett antal faktorer visar på "risk för miljöpåverkan". Dessa faktorer bedöms varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

De faktorer som visar på "risk för miljöpåverkan" kommer att behandlas i kommande planarbete och redovisas i planbeskrivningen.

Faktorer som ska behandlas i kommande planarbete:

- Dagvatten
- Klimat
- Sulfid

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

Länsstyrelsen har den 27 januari 2025 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 3 februari–17 februari 2025.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken inom området består av ordnad gräsyta i form av enskilda trädgårdar för småhusfastigheter. Området är i huvudsak plant med några enstaka lövträd och buskar. Krontäckningsgraden för planområdet är idag cirka 5 procent. Terrängen är förhållandevis flack inom planområdet.

Förändringar

Vid uppförande av den föreslagna bebyggelsen kommer befintlig grönska att påverkas negativt. Det är viktigt att grönska implementeras vid färdigställandet av framtida byggnation med bland annat gräsmatta, buskar och träd. I plankartan finns en bestämmelse som reglerar att 25 procent av fastighetens yta ska täckas med växtlighet i syfte att säkerställa att växtlighet implementeras inom planområdet. Det är särskilt viktigt eftersom denna del av Sörböle har en låg andel grönska och krontäckningsgrad. En krontäckningsgrad på 30 procent ska eftersträvas i stadsdelen i enlighet med *Miljö- och klimatprogrammet 2024, Skellefteå kommun*. Detta bidrar till att sänka temperaturen i staden och motverka att urbana värmeöar uppstår som i sin tur kan orsaka negativ påverkan på människor och miljö. Kommunen har även ett mål om att ha en nettopositiv inverkan på biologisk mångfald till 2030 där ekologisk kompensation blir viktigt vid exploatering. Genom att anlägga en remsa av grönska i form av buskage, träd och/eller plantering utanför sockelvåning mot Brogatan kan en växtskärm skapas så att bottenvåningen upplevs mer privat.

Detaljplanen möjliggör för en innergård i markplan, alternativt en upphöjd innergård som kan placeras ovanpå parkeringsgaraget som kan uppföras i markplan. Med en utförandebestämmelse som tillåter att innergård kan överbyggas med planterbart bjälklag tillåter detaljplanen för att den upphöjda innergården också kan utformas med växtlighet. Oavsett om innergården uppförs i markplan eller är upphöjd ska den utformas med tillgänglighet i fokus så att alla som bor och besöker området kan nyttja innergården. Till exempel med val av beläggningsmaterial, utformning av gångstråk, placering av viloplatser samt utformning av lekmiljöer. Läs mer om utformningen av innergården med hänsyn till tillgänglighet under rubrik "Tillgänglighet" på sida 12. Innergården ska utformas med grönska såsom gräsmatta, planteringar, buskar och träd för att hantera dagvatten och skapa en trevlig mötesplats. Detta regleras i plankartan med bestämmelsen att 25 procent av fastighetens yta ska täckas av växtlighet. Växtlighet bör väljas med hänsyn till allergier och skötas så att den inte skymmer sikten eller utgör hinder. Doftande växter, ljud från vatten eller fågelholkar kan bidra till en rikare upplevelse för alla sinnen.

Geotekniska förhållanden

Vid framtagandet av detaljplanen har en geoteknisk utredning tagits fram (Vagnen 5, 6 Skellefteå kommun PM/Geoteknik). Utredningen konstaterar att planområdet är lämpar sig för den föreslagna bebyggelsen.

Grundvatten påträffades i sydvästra delen av planområdet på cirka 1,9 meters djup under markytan. I nordöstra delen av planområdet påträffades grundvatten vid cirka 1,8 meters djup under markytan.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Inom området finns silt som kan ge upphov till oönskade tjällyft och erfordra markisolering. Vid byggande inom området ska sättningar och schaktstabilitet beaktas särskilt.

På grund av förekommande underliggande lösa sediment kan problem med sättningar och bärlighet för byggnader och konstruktioner uppstå. För flerbostadshus erfordras förstärkt grundläggning så som grundläggning med pålning.

Inom hela området finns mäktiga lager av silt och sulfidjord med hög risk för sättningar från markuppfyllningar och konstruktioner. Specifika undersökningar bör därför utföras i samband med detaljprojektering.

Undersökningsområdet bedöms under aktuella förhållanden vara stabilt, men vid upptagande av djupa schakter kan stabilitetsproblem uppkomma. I sådana fall skall specifika undersökningar och beräkningar utföras för att ett säkert utförande ska vara möjligt. Schakter under grundvattennivåer kan förutsättas erfordra särskilt beaktande.

Vid schaktarbeten djupare än 1,5 m under markytan kan sulfidjord komma att exponeras. Sulfidjord kan vara försurande när den exponeras för luft och kräver särskild hantering och deponi, vilket skall beaktas vid alla schaktarbeten. Aktuell silt är mycket tjällyftande. Markisolering rekommenderas. Inom hela området finns mäktiga lager av silt och sulfidjord med hög risk för sättningar från markuppfyllningar och konstruktioner. Specifika undersökningar bör därför utföras i detaljprojekteringsskedet.

Den geotekniska utredningen rekommenderar att källarkonstruktioner grundlagda under befintlig grundvattennivå undviks. Källarkonstruktion bedöms ej behöva regleras bort då den geotekniska utredningen på grannfastigheten i norr, Vagnen 7, visade att källarkonstruktion var möjligt och parkeringshus uppförs under marknivån. Det anses också möjligt att gräva ner halva parkeringen så källarkonstruktionen ej uppförs under grundvattennivån vilket innebär att källare inte behöver regleras bort.

Den utförda undersökningen är översiktlig och bör kompletteras med objektanpassade utredningar inför detaljprojektering och upprättande av bygghandlingar för byggnadskonstruktioner. Särskilt bör lös silt och sulfidjords-djup kontrolleras för att möjliggöra beräkningar av sättningar och stabilitet/bärlighet samt schakt djup.

Vattenområden

Planområdet ligger inte inom ett vattenskyddsområde, naturreservat eller omfattas av strandskydd.

Skellefteälven

Förutsättningar

Planområdets ytvattenrecipient är del av Skellefteälven (Skellefteälven - SE20000) som är cirka 11 km lång och belägen cirka 400 m norr om planområdet. Skellefteälven är klassad av vattenmyndigheten att ha otillfredsställande ekologisk potential och har kvalitetskrav att nå god ekologisk potential år 2039. Vattendraget uppnår inte god ekologisk potential idag på grund av dålig konnektivitet, hydrologisk regim och morfologiskt tillstånd som uppkommit till följd av energiutvinning genom vattenkraftverk.

Skellefteälven har klassats som "ej god kemisk status" och har kvalitetskrav att uppnå "god kemisk ytvattenstatus". Orsaken till att Skellefteälven inte uppnår god kemisk status är på grund av att gränsvärdena för bromerande difenyleter (PBDE) och kvicksilver (Hg) överskridits. Dessa ämnen kallas

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

även för "överallt överskridande ämnen" och överskrids i alla Sveriges ytvatten på grund av atmosfärisk deposition (VISS, 2024a).

Älvsediment Medleområdet

Förutsättningar

Planområdet är beläget precis söder om grundvattenförekomsten Älvsediment, Medleområdet som utgörs av en sand- och grusförekomst. Grundvattenförekomsten är klassad i "VISS" att ha god kvantitativ och kemisk status.

Förändringar

Skellefteälven är mottagande recipient och genomförda föroreningsberäkningar visar att mängderna föroreningar beräknas öka men att halterna (utom kadmium) efter en exploatering kommer att vara under riktvärden för Skellefteå kommun vid förbindelsepunkt mot dagvattenledningsnätet. Utifrån föreslagen systemlösning för dagvattenhanteringen bedöms utsläpp av dagvattnet från planområdet inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skellefteälven.

Bebyggelseområden

Gestaltning

Förutsättningar

Bostadsbebyggelsen i Sörböle är från olika tidsepoker, men framför allt finns byggnader från 50- och 60-talen. Delar av villabebyggelsen i Sörböle är av klassisk 1950-talsbebyggelse i trä eller tegel. Byggnaderna är huvudsakligen i ett eller ett och halvt plan. Kvarteren är gröna med storvuxen vegetation på privata gårdar men med få stora gemensamma grönytor.

Nya bostäder med högre hus kan komma att påverka stadsbilden i Sörböle. Då angränsande byggnader ligger på lägre höjder så bör en god anpassning utifrån gestaltning och utformning kunna ske. Närmast planområdet bebyggs fastigheten i norr med ett lamellhus i sju våningar, söder om planområdet finns villabebyggelse, och i öst och väst återfinns flerbostadshus i två våningar med inredd vind i lamellhus. Bebyggelsen varierar i fasadmateriell och färg. På lång sikt ser kommunen att Brogatan blir ett centralt stråk som binder samman centrala stan med Sörböle. Utvecklingen av Vagnen 5 och 6 behöver därför fungera med den omgivning som finns idag samt vara en del av den framtida utvecklingen som planeras efter Brogatan på lång sikt.

Förändringar

Utveckling av Vagnen 5 och 6 ska skapa en stadsmässighet och vara en del av Brogatans utveckling som ett grönt och urbant stråk från Sörböle till centrala Skellefteå. Stadsmässigheten kan uppnås genom att skapa väl gestaltade byggnader i större skala. För att skapa en trygg och inbjudande fasad bör därför bebyggelsen inte stå i direkt anslutning till Brogatan för att möjliggöra för grönska, planteringar och dylikt. Förslaget möjliggör för två flerbostadshus i 5 respektive 6 våningar med högsta nockhöjd på 20 och 23 meter, vilket regleras med bestämmelserna [h1] och [h2]. Intentionen av en varierad byggnadshöjd är att bebyggelsen inte ska upplevas för hög och ger möjligheten till att skapa goda gårdsrum med skiftande ljusbild.

Det är viktigt att fasad mot Brogatan utformas med en levande bottenvåning. Levande bottenvåningar kan åstadkommas med lokaler, men också på andra sätt, exempelvis genom förskjutning i fasaden, taktilitet, och/eller sockelvåning. Detta skapar en upplevelse och ett intresse för

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

människors skala längs gatan. Det kan handla om en bänk utanför entrén vilket skapar en mötesplats längs fasaden som ger byggnaden liv. För att minimera insyn ska bostäderna på bottenplan mot Brogatan ha en minsta höjd på 1,5 m från gatuplan till nedkant av fönster. Detta regleras i plankartan för bostäder mot Brogatan för att skapa socialt hållbara boendemiljöer på bottenvåningen.

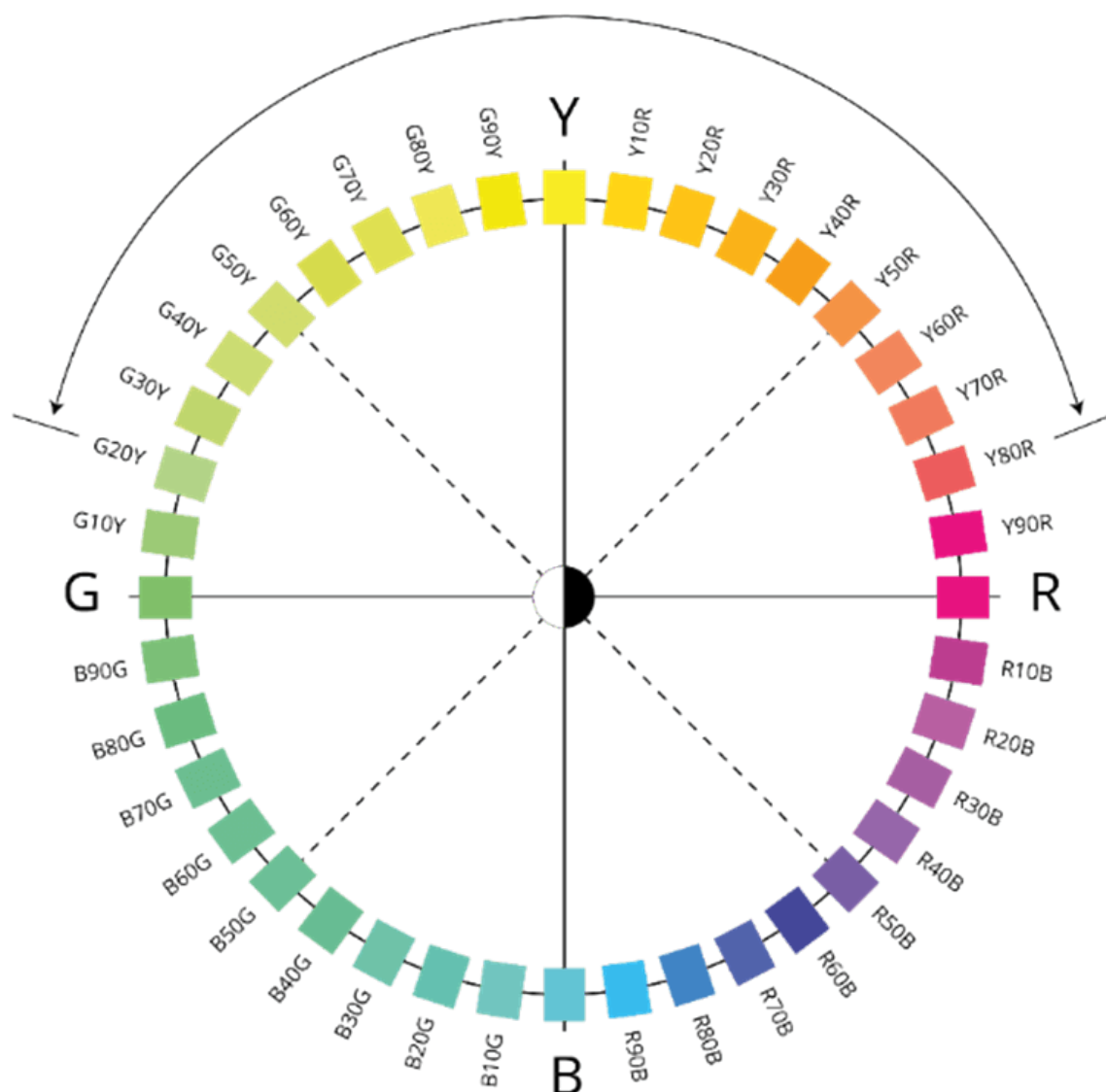
Fasadernas utformning ska bidra till att skapa ett vackert och intressant gatu- och gårdsrum som uppfattas tryggt och inbjudande. För att skapa ett intressant gaturum samt att byggnaden kan upplevas lägre ska de två första våningarna särskiljas från de övriga våningsplanen i sitt arkitektoniska uttryck. Det kan uppnås genom att variera material, färg eller rytm i materialet. Med rytm menas att upprepningar i materialet kan variera, till exempel om fasaden består av löpförband av tegel så kan de två första våningarna bestå av stående stapelförband i tegel.

För området har en färgpalett tagits fram. Paletten utgår från de gröna, gula, röda och bruna pigmenten. Paletten ska följas för den tillkommande bebyggelsen och detta regleras med en utformningsbestämmelse som gäller på hela planområdet. Svärtan ska ligga på minst 15 procent och högst 60 procent enligt NCS för att säkerställa att de allra mörkaste och ljusaste kulörerna undviks. Kulörtätheten ska ligga på minst 5 procent och högst 50 procent för att ge en sammanhållen färgton. Fasad ska utföras i tegel, sten, puts eller trä, och detta regleras med en utformningsbestämmelse som gäller för hela användningsområdet. Det är svårt att mäta NCS-koder för tegel och sten på grund av materialets textur och hur ljuset faller, vilket påverkar färguppfattningen. Därför kan materialen tegel och sten avvika från färgbestämmelsen.

Gatan är ett viktigt socialt rum där möten uppstår. Därför är det väsentligt att bebyggelsen mot gatan utformas utifrån ett mänskligt perspektiv och skapar trygghet. Entréer ska även vara tydligt markerade och läsbara i gatumiljön och vara väl belysta. Detta gör att den privata och offentliga gränsen suddas ut och ger ett välkomnande intryck. Stora glaspartier runt porten och en extra hög nivå på material och utförande uppmuntras eftersom det bidrar till att skapa inbjudande entréer. Planförslaget ska bidra till att attraktiva platser bildas runt byggnaden, vilket bidrar till ett publikt rum med uppgift att skapa liv och rörelse.

Balkonger ska utformas med hänsyn till byggnadens helhetsintryck. Balkong får kraga ut över prickmark med 2 meter vilket regleras i plankartan med bestämmelsen **[f1]**. Balkonger kan dock med fördel vara indragna, särskilt om de avses förses med inglasning. Om fasaderna till stor del täcks av balkonger ställs högre krav på balkongernas utseende. Är översta balkongen försedd med tak ska taket utformas så nätt som möjligt.

I norr kommer Vagnen 7 att avgränsas från Vagnen 6 med antingen trä, tegel eller växtlighet för att skapa avskildhet i marknivå för de två fastigheterna. Detta bör även implementeras mot angränsande bostäder på fastigheterna Vagnen 4 och 1. Det är viktigt att vid utformning av Vagnen 5 och 6 tar hänsyn till omkringliggande bebyggelse. För att minimera insyn kan planlösningen av lägenheter utformas så att privata funktioner såsom sovrum inte är vända mot en närliggande fasad.



Figur 2: NCS-palett som visar vilka färger som får användas inom planområdet.

Bostäder

Förutsättningar

Fristående småhus i två våningar återfinns inom planområdet. I den fördjupade översiktsplanen framkommer det att delar av villabebyggelsen på Sörböle är klassisk 1950-talsbebyggelse i trä eller tegel. Byggnaderna är huvudsakligen i ett eller ett och ett halvt plan.

Öst om planområdet finns ett område med flerbostadshus (Vagnen 1). Husen är lamellhus från 70-talet uppförda i tre våningar, med varm beige puts och lätt sluttande tak. Lägenheterna har balkong eller uteplats, mellan husen finns grönytor och trädgångar.

Norr om planområdet byggs ett flerbostadshus (Vagnen 7) som fick startbesked 2025. Byggnaden utformas som ett lamellhus som följer Skråmträskvägen. Samtliga lägenheter tillskapas med söderläge och den södra fasaden byggs upp av öppenhet med balkonger.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Förändringar

Planförslaget möjliggör för bostäder i form av flerbostadshus. Flerbostadshus passar in på platsen och bidrar med den fortsatta utvecklingen av Brogatan som en mer stadsmässig gata som binder samman Skellefteå centrum och södra sidan av Skellefteå.

Största byggnadsarea regleras i tre områden som tillsammans blir 1900 kvadratmeter. Bestämmelsen **[e1]** reglerar största byggnadsarea för parkering på 610 kvadratmeter. Bestämmelsen **[e2]** reglerar största byggnadsarea för parkering på 390 kvadratmeter. Bestämmelsen **[e3]** reglerar största byggnadsarea för bostäder på 450 kvadratmeter på två ställen inom planområdet. Byggnadsarean och egenskapsområdena tillåter en utformning, antingen i form av två punkthus eller två småskaliga lamellbyggnader i 5 respektive 6 våningar. Uppskattningsvis blir det cirka 60 nya bostäder, men antalet bostäder kan variera beroende på hur små eller stora bostäder som exploatören väljer att bygga. Förtätningen av bostäder ska ske med varsamhet där arkitekturen ska utgöra ett nytt modernt inslag men samtidigt anpassas till både närliggande bebyggelsestruktur och möjliggöra för mer grönska i området.



Figur 3: Möjlig utformning med två punkthus. Till vänster planritning, till höger volym sedd från nordväst.



Figur 4: Möjlig utformning med två lamellhus. Till vänster planritning, till höger volym sedd från nordväst.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Arbetsplatser

Förutsättningar

Ett flertal arbetsplatser finns i närheten av planområdet där bland annat Sörböleskolan, Campus Skellefteå och Stigs konditori. 700 meter sydöst om planområdet ligger Anderstorp handelsområde med arbetsplatser. Skellefteå centrum ligger cirka en kilometer norr om planområdet där ytterligare arbetsplatser finns. När Södertorg norr om planområdet byggts färdigt kommer ytterligare arbetstillfällen att tillföras i närområdet.

Förändringar

Inga nya arbetstillfällen planeras inom planområdet.

Övrig bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet finns komplementbyggnader tillhörande de friliggande småhusen såsom garage, lusthus och lekstuga.

Förändringar

Befintliga komplementbyggnader kommer att rivas och tas bort vid genomförandet av detaljplanen. Nya komplementbyggnader kan komma att uppföras såsom cykelgarage, carport, lusthus, växthus med mera. Dessa komplementbyggnader bör skapas av nytta samt för att skapa sociala mötesrum inom fastigheten som är lokaliserade utanför flerbostadshuset.

För att möjliggöra att en komplementbyggnad kan uppföras om innergården överbyggs så har plankartan en bestämmelse som tillåter komplementbyggnader med sammanlagt max 50 kvadratmeter. Plankartan reglerar också att maximal storlek för en komplementbyggnad är 25 kvadratmeter vilket möjliggör för fler än en komplementbyggnad inom planområdet.

Komplementbyggnaderna ska skapa platser för sociala möten eller väderskydd till boende.

Komplementbyggnaderna ska placeras minst 4 meter från bostädernas fasad för att säkerställa att komplementbyggnaden inte används för privatbruk utan ska användas av alla boende, detta regleras i plankartan med en placeringsbestämmelse för hela planområdet.

För avfallshantering möjliggörs småskalig sophantering med väderskydd som kan uppföras inom korsmarken mot Brogatan. Dessa komplementbyggnader är tänkta som ett enklare skydd för sophanteringen med till exempel skärmtak eller en typ av carport, och inte som en miljöstuga.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Offentlig- och kommersiell service saknas inom planområdet. Offentlig service i närheten av planområdet är Sörböleskolan cirka 500 meter öster om planområdet, och två förskolor cirka 600 m väster och sydost om planområdet. Kommersiell service i anslutning till planområdet finns cirka 700 meter sydost i Anderstorps handelsområde, öster om E4:an. I handelsområdet finns livsmedelsbutiker, apotek, bensinstationer, snabbmatsrestauranger samt större butiker för sällanköpsvaror. Planområdet ligger i närheten av Södertorg som är under utveckling och som kommer tillföra mer kommersiell service.

Förändringar

Ingen offentlig eller kommersiell service planeras inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är flackt vilket ger goda förutsättningar för att skapa tillgängliga anslutningar för alla typer av trafikanter.

Förändringar

Tillgängligheten i byggnaderna ska följa Boverkets nya byggregler (nya BBR) och granskas i bygglovsprocessen. Parkering ska utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Eftersom marklutningen inom och i anslutning till planområdet är flack skapar det goda förutsättningar att skapa tillgängliga bostadsområden, gator samt gång- och cykelvägar där människor kan röra sig fritt.

Innergården inom planområdet ska utformas med tillgänglighet i fokus så att alla som bor eller besöker området kan nyttja innergården. Gångstråk bör bestå av jämna, halksäkra plattor med låg nivåskillnad. Materialval som betongplattor eller natursten med jämn yta är att föredra. Stråken bör ha tillräcklig bredd (minst 1,5 meter) för att möjliggöra passage med rullstol eller rullator. Gångstråken bör vara raka och tydligt avgränsade med visuella och taktila kontraster, exempelvis genom färgskillnader eller ledstråk i markbeläggningen, för att underlätta orientering för personer med synnedsättning. Bänkar med rygg- och armstöd bör placeras med jämna mellanrum längs gångvägarna, gärna i skuggiga lägen. Det ger möjlighet till vila och social samvaro för äldre och personer med nedsatt ork. Om gården innehåller lektyr eller träningsredskap bör minst en del vara tillgänglig för barn och vuxna med funktionsnedsättning, exempelvis genom marknära lekredskap eller sittvänliga träningsstationer.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med exempelvis anläggningsarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Inom planområdet finns det ytor för lek i form av privata gårdar. Inom 300 meter finns det en större fotbollsplan, en tennisplan, lekpark och gröna stråk.

Förändringar

Inom planområdet ska en friyta som motsvarar minst 30 procent av bruttototalarean (BTA) inom fastigheten säkerställas. Friytor ska gå före behovet av parkeringar och ska kunna användas gemensamt av de boende. Friytorna får gärna ha gott om grönska och möjlighet till aktiviteter

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

eftersom det bidrar till att skapa trivsamma miljöer. Förekomsten av grönska har betydelse för att skapa social interaktion, möten mellan människor och verka för en känsla av gemenskap i en stadsdel eller ett grannskap – så kallat socialt kapital. Det finns ett tydligt samband mellan mängden grönska, framför allt kvaliteten på grönskan, i gaturummet och den upplevda sociala sammanhållningen på grannskapsnivå. Friytor i detaljplanen planeras att skapas med en upphöjd grön innergård som ska utgöra områdets naturliga hjärta.

Det är även viktigt att den grönska som implementeras inte endast består av buskar och blomsterplantering, utan även av träd. Grönska i en stad är ett konkret och kostnadseffektivt sätt att sänka den lokala temperaturen. Träd är särskilt viktiga i sammanhanget då deras kronor reglerar värme och lufttemperaturen genom transpiration och skuggning, och därmed minskar urbana värmeöffekter som kan orsaka negativ påverkan på människor och miljö. Förslagsvis kan större träd implementeras i markplan efter gata, och mindre träd kan planteras på den upphöjda innergården.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Väst om planområdet går brogatan i nordsydlig riktning. Brogatan är en gata som samlar upp trafik från angränsande bostadsgator. Gatunätet kring planområdet ägs och underhålls av kommunen.

Gång- och cykelbanan som löper längs med Brogatans östra sida ingår i huvudcykelnätet och utgör en viktig länk för gång- och cykeltrafiken. Idag avbryts Brogatan när den når Villagatan norr om Skråmträskvägen vilket gör att kopplingen mot parkbron inte är lika uppenbar och därför upplevs avståndet till Skellefteå centrum längre. När Södertorg norr om Villagatan byggts färdigt så kommer Brogatan kopplas samman och därmed få en direkt koppling in mot Skellefteå centrum vilket kommer skapa ett gent stråk för fotgängare och cyklistar.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafik med lokal busstrafik längs med Skråmträskvägen och cirka 1,2 km till framtida resecentrum där man kommer kunna ta tåg och regionalbussar. Närmsta busshållplats för resor inom tätorten ligger inom 75 meter norr om planområdet, hållplatsen är enkelsidig vilket är en brist. Cirka 400 meter österut längs med Skråmträskvägen finns en dubbelsidig busshållplats som kan nås via Klostergatan och GC-tunnel under Skråmträskvägen.

Bilparkering

Förutsättningar

Idag finns garage för bilparkering för de friliggande småhusen inom planområdet. In- och utfarter inom fastigheterna kan även användas för bilparkering.

Förändringar

Enligt *Skellefteå kommuns parkeringsnorm*, antagen 2024, är riktvärdet för bilparkering för flerbostadshus i randområde till centrala stan:

- 0,8 parkeringsplats/bostad för lägenheter >55 kvadratmeter
- 0,7 parkeringsplats/bostad för lägenheter 35-55 kvadratmeter
- 0,5 parkeringsplats/bostad för lägenheter <35 kvadratmeter
- 0,2 parkeringsplats/bostad för studentbostäder

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

I kombination med det centrala läget nära Skellefteås stadskärna, kommersiell- och offentligservice och väl utbyggd kollektivtrafik finns goda förutsättningar för ett hållbart stadsbyggande. Det är möjligt att uppföra två byggnader i 5 respektive 6 våningar, under förutsättning att moderna mobilitetslösningar prioriteras såsom bilpooler, cykelparkeringar och delade transportmedel, vilka möjliggör ett reducerat parkeringstal. För flerbostadshus ingår i parkeringstal besöksplatser med 10 procent.

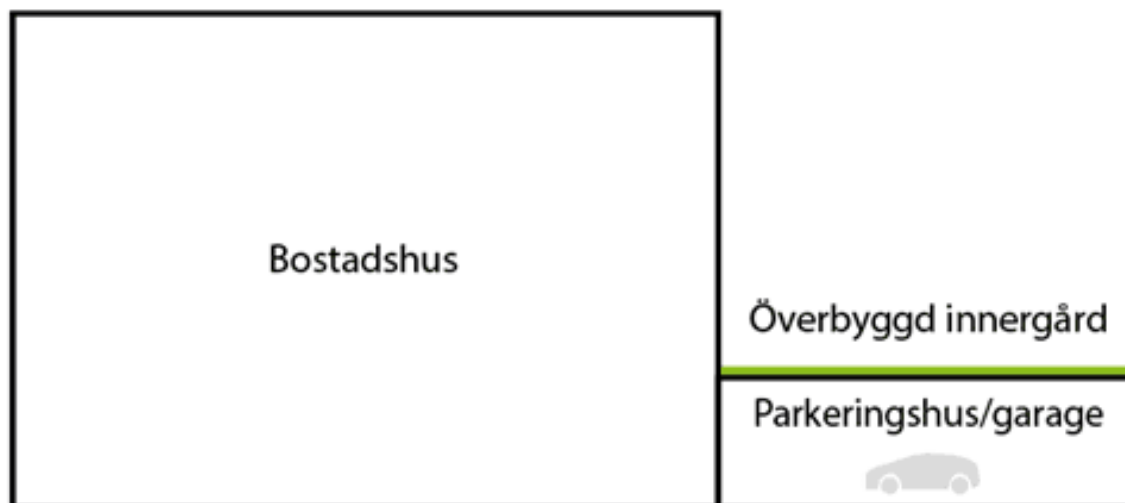
Parkering ska ordnas på den egna fastigheten och kan med fördel samordnas på gemensamma ytor eller i parkeringshus. Parkering kan angöras som underjordsparkering eller som markparkering så länge det finns tillräckligt stor friyta. Friytan ska gå före parkeringsplatser, där krav på minst 30 procent av bruttototalarean (BTA) ska vara friyta inom fastigheten. Parkering kan uppföras i bottenvåningen med friyta på parkeringsgaraget som en grön motpol till de mer funktionsinriktade markytorna. Det är viktigt att fasader och parkeringsgaraget i bottenvåning mot Brogatan utformas så det inte skapas otrygga gränder. Detta kan uppnås med gestaltningen av fasader, bostäder- och/eller aktiviteter i bottenvåningen.

Parkeringsplatser för personer som lever med rörelsehinder ska finnas inom ett gångavstånd på maximalt 25 meter från huvudentrén. Det ska även finnas på- och avstigningsplats i nära anslutning till huvudentrén.

Planförslaget bygger på två tre möjliga scenarier för parkeringslösning, som redovisas nedan

Scenario 1: Parkeringshus med överbyggd innergård, med reducering av P-talet

Detta scenario utgår från att detaljplanens hela byggrätt utnyttjas samt reducering av parkeringstalet. I detta alternativ föreslås parkering ovan mark med en överbyggd innergård.



Figur 5: Principskiss parkeringslösning Scenario 1.

Parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens parkeringsnorm för bostäder och verksamheter, men reduceras med 25 % genom mobilitetsåtgärder enligt följande:

- 10 % (nivå 1) genom cykelfrämjande åtgärder, såsom utökade cykelparkeringar, serviceplatser och god cykelinfrastruktur.
- 10 % (nivå 2) genom etablering av bilpool med reserverade platser inom området.
- 5 % (nivå 2) genom införande av cykelpool för boende.

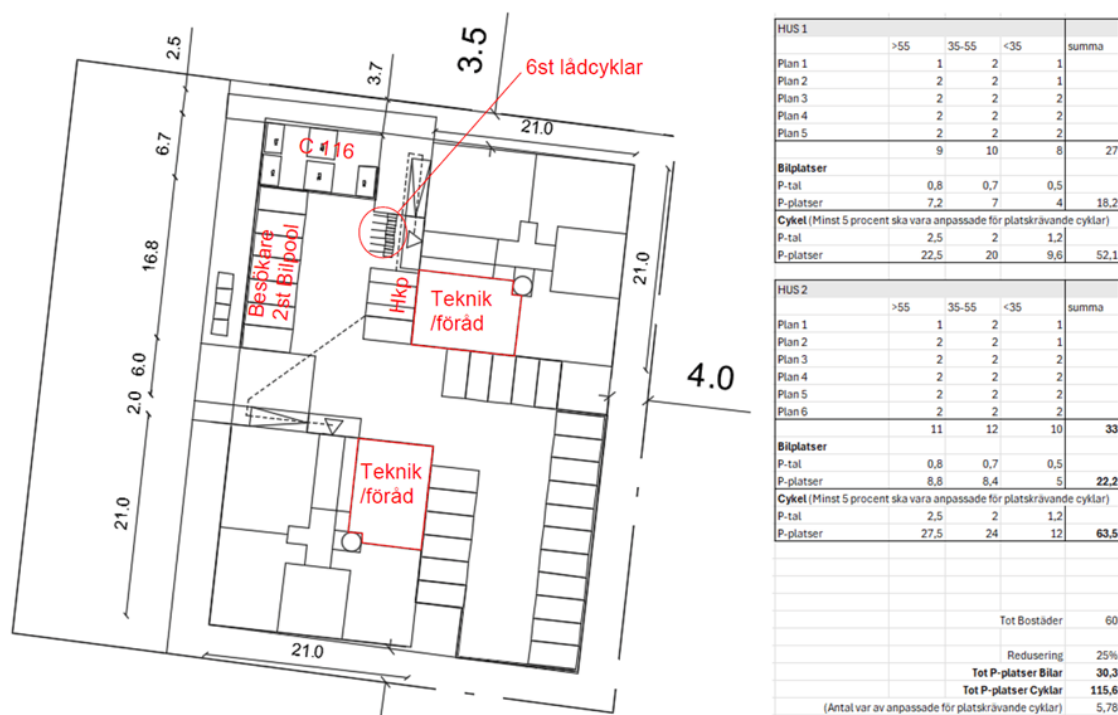
Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Syftet med detta scenario är att uppnå en parkeringslösning som motsvarar normens krav för ett maximalt byggrättsalternativ, samtidigt som åtgärderna främjar hållbara resval och minskar behovet av bilparkering. Åtgärderna ska säkerställas genom avtal eller villkor i samband med bygglov.

Förslaget innebär sammanfattningsvis:

- 25% reducering genom mobilitetsåtgärder
- Totalt 60 bostäder
- 30 bilplatser
- 116 cykelplatser
- Parkeringshus/garage med över överbyggd innergård



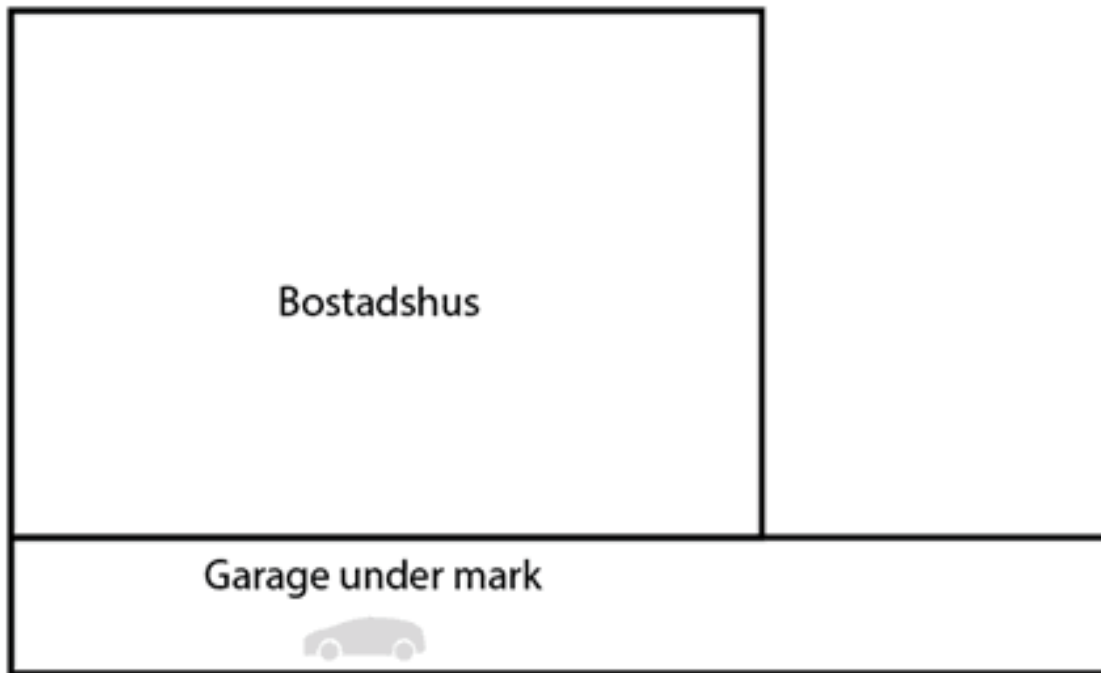
Figur 6: Parkering i scenario 1 som utgår från att detaljplanens hela byggrätt utnyttjas samt med parkeringsgarage och en överbyggd innergård. Källa: Skebo, parkeringsskiss av Nordmark och Nordmark.

Scenario 2: Parkeringsgarage, ingen reducering av P-talet

Detta scenario utgår från att detaljplanens hela byggrätt utnyttjas och att parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens parkeringsnorm utan några reducerande mobilitetsåtgärder. För att klara parkeringskravet vid maximal exploatering antas att parkering löses i ett underjordiskt garage under byggnader och innergård i markplan.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087



Figur 7: Principskiss parkeringslösning scenario 2.

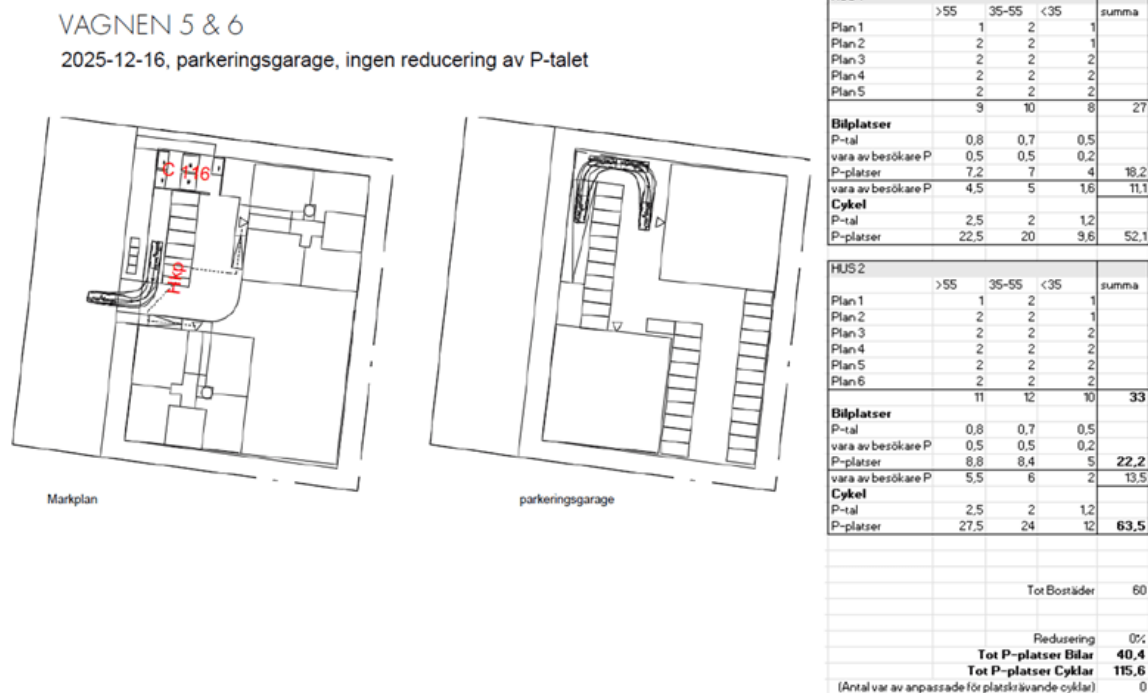
Denna lösning möjliggör full byggrätt utan att markytan belastas av parkeringsplatser, vilket ger utrymme för grönytor, dagvattenhantering och god gestaltning. Resonemanget bygger på att ett garage under mark är tekniskt och ekonomiskt genomförbart inom planområdet. Vid schaktarbeten djupare än 1,5 m under markytan kan sulfidjord komma att exponeras. Specifika undersökningar bör därför utföras i detaljprojekteringsskedet i detta alternativ.

Förslaget innebär sammanfattningsvis:

- Ingen reduktion genom mobilitetsåtgärder
- Totalt 60 bostäder
- 40 bilplatser
- 116 cykelplatser
- Garage under mark

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087



Figur 8: Scenario 2 där parkering föreslås lösas i ett underjordiskt garage, ingen reduktion av P-talet. Källa: Skebo, parkeringsskiss av Nordmark och Nordmark.

Scenario 3: Parkeringshus/garage med överbyggd innergård, ingen reduktion av P-talet

Detta scenario utgår från att parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens parkeringsnorm utan några mobilitetsåtgärder eller reduktioner. Parkering löses helt ovan mark inom planområdet och med överbyggd innergård, vilket innebär att exploateringsgraden begränsas av det utrymme som krävs för parkeringsplatser. Det innebär att byggnaderna får en höjd på 4 och 5 våningar.

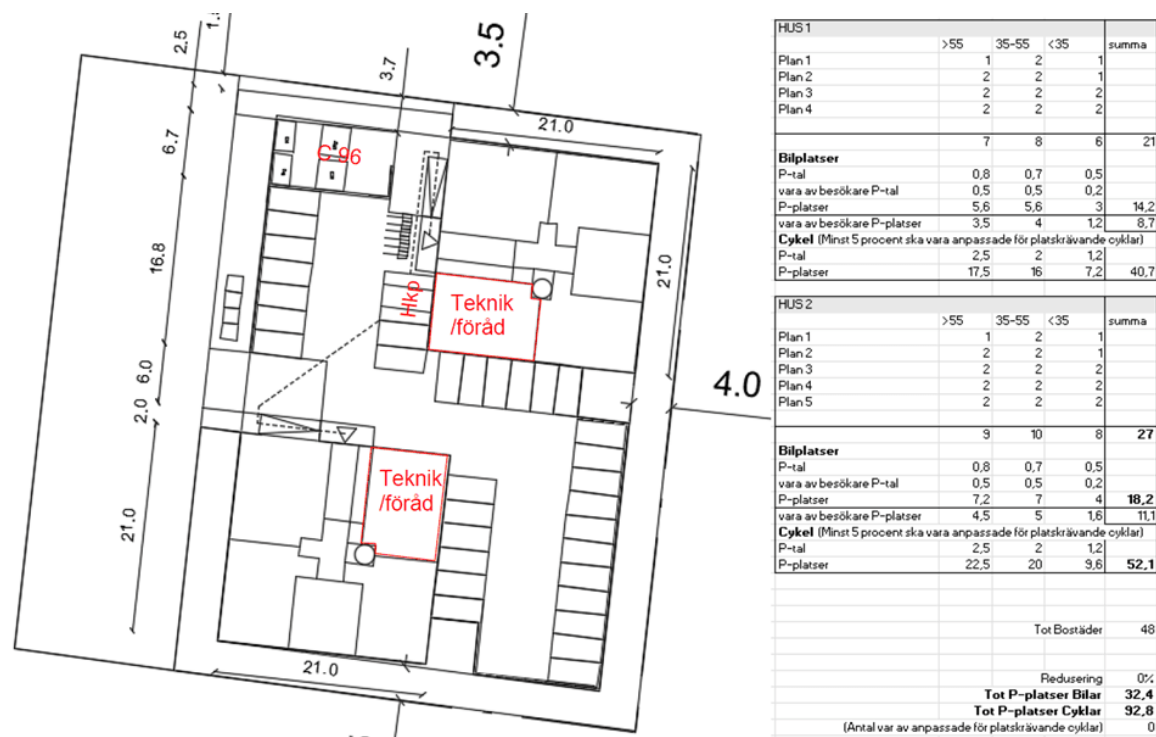
Detaljplanen medger möjlighet till bebyggelse 5 till 6 våningar - detta ska därför ses som ett möjligt alternativ, att det blir 4 till 5 våningar är inget som detaljplanen säkerställer.



Figur 9: Principskiss parkeringslösning scenario 3. Detta Scenario ska ses som ett möjligt alternativ - att det blir 4 till 5 våningar är inget som detaljplanen säkerställer.

Förslaget innebär sammanfattningsvis:

- Ingen reducering genom mobilitetsåtgärder
- Totalt 48 bostäder
- 32 bilplatser
- 96 cykelplatser
- Parkeringshus/garage med över överbyggd innergård



Figur 10: Parkering i scenario 3 som utgår från att byggnaderna sänks och parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens parkeringsnorm utan några mobilitetsåtgärder eller reduceringar. Källa: Skebo, parkeringsskiss av Nordmark och Nordmark.

Cykelparkering

Förutsättningar

Idag finns cykelförråd för de friliggande småhusen inom planområdet.

Förändringar

Enligt *Skellefteå kommuns Parkeringsnorm*, antagen 2024, ligger planområdet inom randområdet för centrala stan. Bedömningen är att parkeringstalet ska utgå från centrala stans parkeringstal då Brogatan ska skapa en stark koppling in till centrum. För cykelparkeringar anges ett minimaltal som är det minsta antalet cykelparkeringar som ska ordnas. Trafiksystemet tål ett överskott av cykelplatser, med hänsyn till kommunens mål om ökat cyklande, och för att cykelplatser är mindre utrymmeskrävande än bilplatser. För cykel anges parkeringstal som cykelplatser per 1000 kvm BTA för verksamheter. Utvecklingen av cyklar, som exempelvis lastcyklar, innebär att behovet av mer ytkrävande cykelparkering ökar vilket man behöver ta höjd för vid byggnationer.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Parkeringsstal för flerbostadshus i centrala stan enligt parkeringsnormen 2024:

- 2,5 cykelparkering/bostad för lägenheter >55 kvadratmeter
- 2 cykelparkering/bostad för lägenheter 35-55 kvadratmeter
- 1,2 cykelparkering/bostad för lägenheter <35 kvadratmeter
- 1,2 cykelparkering/bostad för studentbostäder

In- och utfarter

Förutsättningar

Planområdet har två infarter som går från Brogatan till respektive fastighet.

Förändringar

In- och utfart ska placeras så långt söderut som möjligt på fastigheten för att skapa utrymme för ett magasin på Brogatan på grund av trafiksignalen till Skråmträskvägen som är en huvudled. Det bidrar också med en mer trafiksäker lösning genom att inte samla flertalet utfarter i norr, nära korsningen Brogatan-Skråmträskvägen. Detta regleras med utfartsförbud på norra delen av fastigheten. Utfartsförbudet säkrar också att in- och utfart är tillräckligt långt från övergångsstället som går över Brogatan.

Social hållbarhet

Jämställdhet och jämlikhet

Förutsättningar

Kvinnors och mäns resmönster skiljer sig åt i flera avseenden, bland annat antal resor, längd, restid, färdmedel och syfte med resan. Detta kan förklaras utifrån kvinnors och mäns vardagsliv, värderingar och normer men även utifrån utformningen av den fysiska strukturen.

Det är möjligt att ta sig till planområdet via bil, kollektivtrafik och på gång- och cykelvägar vilket skapar mobilitet med jämställda och jämlika förhållanden. Planområdet ligger inom en kilometer från Skellefteå centrum vilket skapar tillgänglighet till service för de boende.

Förändringar

Det kommer fortsatt att vara enkelt för alla människor att ta sig till området på olika sätt. Från planområdet kommer det vara möjligt att köra bil, ta sig fram på gång- och cykelvägar och finnas närhet till goda kollektivtrafikförbindelser.

Trygghet

Förutsättningar

Planområdet har två friliggande småhus som ligger ut mot gatan. På fastigheterna finns komplementbyggnader och ett fåtal lövträd och buskar. Belysning på planområdet består av gatustolpar och lampor tillhörande småhusen. Eftersom det finns endast ett fåtal träd så är planområdet överblickbart och upplevs tryggt. Det finns bebyggelse runt planområdet, dock är de närliggande fastigheternas parkering lokaliserad närmast planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Förändringar

Genom att skapa möjlighet för fler att bosätta sig kommer det att vara fler människor som bor i området vilket ökar mängden "ögon på gatan". Detta ökar enligt forskning den upplevda tryggheten i ett område. Genom att bostäderna utformas med en golvnivå som ligger högre än gatunivån på Brogatan minskar insynen till bostäderna. Därmed kommer bostäderna att upplevas mer privata och tryggare, även i bottenplan.

För att främja trygghet är belysning mycket viktigt. Kommunen ansvarar för att gatan är väl upplyst med gatubelysning, men även på kvarteretsmark är god belysning viktigt. Belysningen ska vara en del av byggnadens och gårdens arkitektur. Det är viktigt att belysningen inte är för stark, inte är störande för boende i och kring planområdet samt har en färg som passar in i områdets miljö. Om cykelförråd och parkering placeras mot gata är det viktigt med fönster mot gatan samt att insidan är väl upplyst så förbipasserande kan se vad som sker i cykelförrådet och garaget, både för tryggheten längs med gatan samt kring cykelförrådet och garaget.

Barnens plats i detaljplanen

Förutsättningar

I Sörböle finns närhet till förskola, skola, grönområden och fritidsaktiviteter vilket gör det till en attraktiv plats för barnfamiljer. Idag används planområdet av barn som bostad och friyta på de privata gårdarna. Barn använder gatan för att cykla och transportera sig till viktiga målpunkter.

Förändringar

Grupper av barn som bedöms beröras av planförslaget är: barn som bor i närområdet och barn som möjligen flyttar in i bostäderna.

Förslag som i detaljplanen bedömts kunna leda till positiv inverkan för barn är

- Gestaltning som främjar barns orienterbarhet och identitet.
- Säkra gång- och cykelvägar som ger trygghet och tillgänglighet.

Gestaltningssmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera sig och identifiera sig med sin hemmiljö. Därför ska byggnaderna inom planområdet skapa identitet både för området och genom sin gestaltning. Detta säkerställs i detaljplanen med bestämmelser för färg och utformning. Byggnadernas höjd har även anpassats för att inte upplevas för höga byggnader sett till en mänsklig skala inom planområdet.

Säkra gång- och cykelvägar ökar tryggheten för barn och ger dem möjligheten till att välja sitt eget rörelsemönster samt ökar tillgängligheten till och inom planområdet vilket i sin tur ökar jämlikheten.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet ligger placerat mot Brogatan och i närheten av Skråmträskvägen. Skråmträskvägen är en relativt vältrafikerad gata i Skellefteå. Planområdet ligger inte i direkt anslutning till Skråmträskvägen utan har koppling till Brogatan. Brogatan är en mindre trafikerad gata i jämförelse med Skråmträskvägen. För framtagande av detaljplanen har den trafikbullerutredning som gjordes för detaljplan för Vagnen 7 använts. Utredningen behandlar buller från vägtrafik och utvärderar ljudnivåer mot gällande trafikbullerförordning. Trafikbuller har beräknats utifrån kommunens vägtrafikdata och sedan räknats upp enligt rådande Trafikverkets EVA till prognos 2040.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

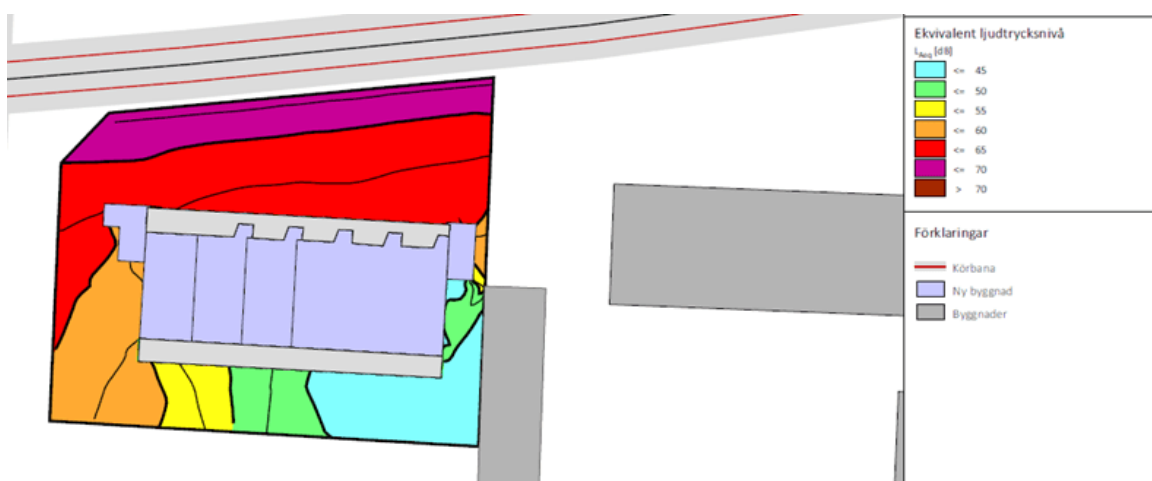
	Fordonsmängd ÅDT	% tung
Skråmträskvägen väster om Brogatan	9898	7
Skråmträskvägen öster om Brogatan	9368	9
Brogatan norr om Skråmträskvägen	2148	3
Brogatan söder om Skråmträskvägen	2905	7

Figur 11: Tabell som visar prognos till 2040.

Riksdagen har i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder.

- Ekvivalent ljudnivå för fasader till bostäder som är högst 35 kvadratmeter är 60–65 dBA.
- Om en uteplats anordnas i anslutning till byggnaden ska ekvivalent ljudnivå ligga under 50 dBA och maximal ljudnivå ska ligga under 70 dBA. 70 dBA bör inte överskridas på uteplatser med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.
- Vid lägenheter med två fasader ska ekvivalent ljudnivå ligga under 55 dBA och maximal ljudnivå på 70 dBA. Om ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

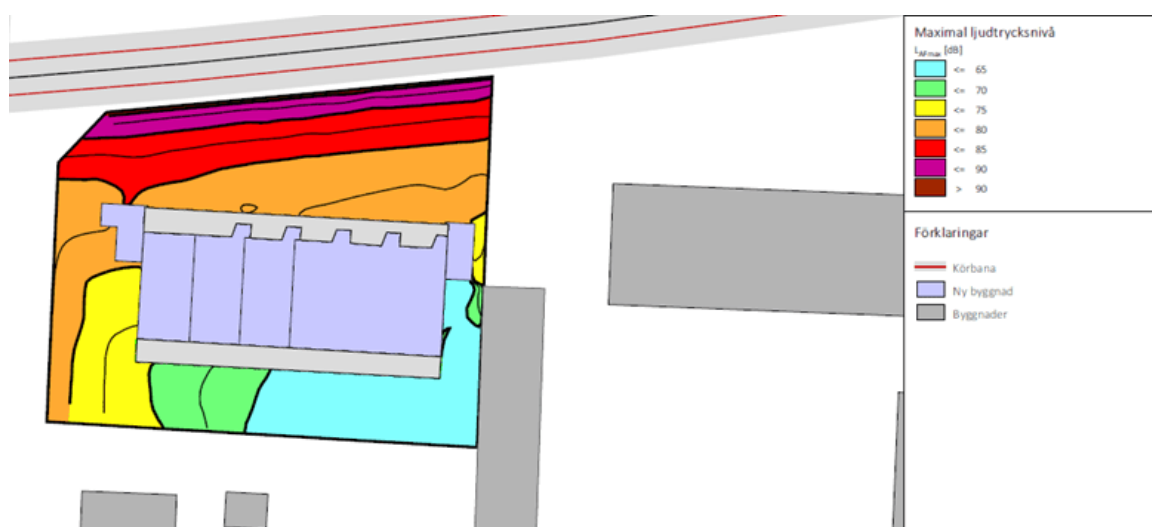
Enligt Boverket räcker det med en gemensam uteplats som klarar riktvärdena, därutöver kan privata balkonger eller fler uteplatser vara mer bullerutsatta. Enligt bullerkartorna i figur 13 och 14 finns det utrymme att förlägga en gemensam uteplats för boende på Vagnen 7 i sydöst av fastigheten som innehåller förordningen där ekvivalent ljudnivå är mindre än 70 dBA. Eftersom Vagnen 7 placeras längs med Skråmträskvägen kommer byggnaden agera som bullerskydd för Vagnen 5 och 6 och skapa förhållanden att kunna skapa en gemensam uteplats för boende på Vagnen 5 och 6.



Figur 12: Vagnen 7. Framtida Bullersituation 2040 vägtrafik. Ljudnivå 1,5 m ovan mark: Dygnskvivalent A-vägd ljudtrycksnivå.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087



Figur 13: Vagnen 7. Framtida Bullsituation 2040 vägtrafik. Ljudnivå 1,5 m ovan mark: A-vägd maximal ljudtrycksnivå 5:e högsta per timme, dag och kväll.

Föreslagen bebyggelse på Vagnen 5 och 6 är två högre byggnader i 5 respektive 6 våningar, en i norr och en i syd av användningsområdet. Möjlighet för en gemensam uteplats som klarar riktlinjerna bör finnas inom planområdet då Brogatan har lägre trafikmängd och hastighet än Skråmträskvägen. Se möjliga uteplatser utpekade på figur 15.



Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Figur 14: Möjlig placering av gemensam uteplats på Vagnen 5 och 6 som bör klara riktlinjer för buller. Uteplatsen är placerad på överbyggd innergård. Uteplatser markerat i rött.

Trafikräkning från 2021 visar att Brogatan trafikeras av cirka 2 132 fordon varje dygn. Framtidsprognosen visar att 2040 kan man förvänta sig att Brogatan kommer trafikeras med 2 905 fordon varje dygn, varav 6 procent är tungtrafik. Hastigheten på Brogatan är 40 km/h. Bullerutredningen visade att för fasad mot Skråmträskvägen på Vagnen 7 uppmättes till att ekvivalent ljudnivå skulle vara mindre än 60 dBA, vilket medför att utformande av lägenhetsplaner/rumsindelning kan göras fritt. Därav ska bullernivån efter Brogatan inte vara sådan att anpassning på lägenhetsplaner/rumsindelning behöver göras på Vagnen 5 och 6, då Brogatan är mindre trafikerad och har lägre bullernivå än Skråmträskvägen nu och i framtiden.

Åtkomst för räddningstjänst

Förutsättningar

Planområdet ligger inom tio minuter-zonen vilket innebär att det tar mindre än tio minuter för brandbilarna att ta sig från stationen till planområdet.

Förändringar

Räddningstjänsten kommer att angöra till planområdet via Brogatan. Om utrymning förutsätts ske med räddningstjänstens bärbara stegutrustning eller höjdfordon och gatunät eller motsvarande inte ger tillfredsställande åtkomlighet, behöver särskild räddningsväg och uppställningsplatser anordnas i enlighet med räddningstjänstens anvisningar (dokumentet "utrymning via höjdfordon").

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

Ett alternativ till utrymning med hjälp av räddningstjänsten kan vara att utforma trapphus som Tr2-trapphus.

Skugga och ljus

Förutsättningar

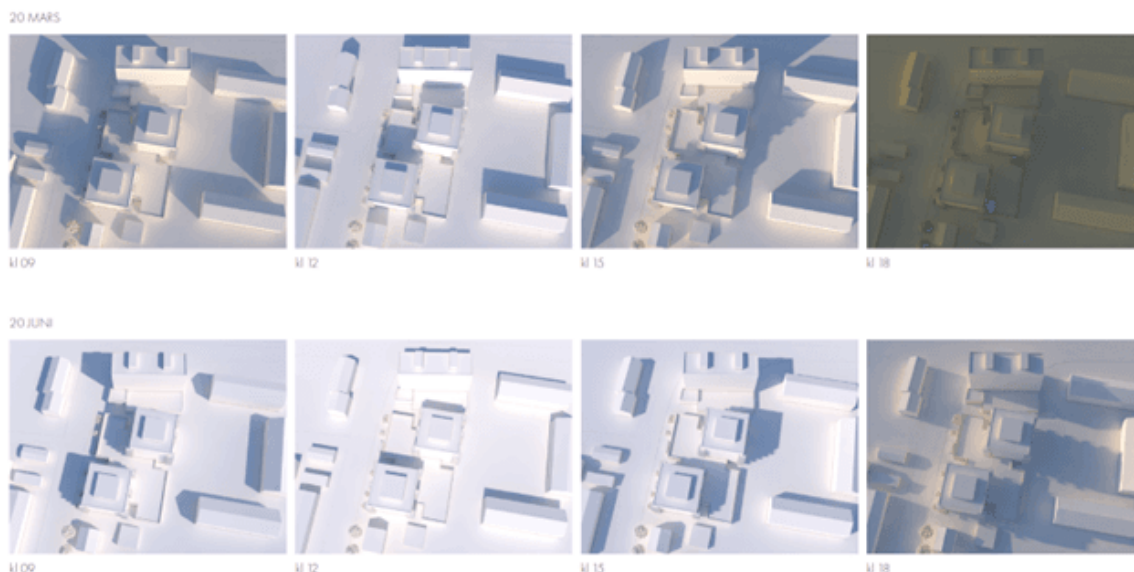
Idag är förutsättningarna för ljus och skugga bra inom planområdet.

Förändringar

Beroende på hur detaljplanen genomförs kan nybyggnation påverka planområdets möjlighet för ljus och skugga på olika sätt. Utformning av planlösning kan spela stor roll i hur mycket ljus som kan nå bostäderna. Enligt skuggstudie så bör detaljplanens genomförande inte skapa olägenheter mot befintlig och kommande bebyggelse, se figur 16.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087



Figur 15: Skuggstudie över möjlig utformning med två punkthus 21x21 meter breda med max nockhöjd.

Förorenad mark

I de östra delarna av Skellefteå kommun är stora delar (särskilt naturmark) påverkade av atmosfäriskt nedfall från Rönnskärsverken, vilket lett till höga metallhalter i de ytligaste decimetrarna av marken. Eftersom marken har exploaterats sedan tidigare (icke-jungfrulig mark) har de ytligaste decimetrarna av marken redan sanerats. Kommunen bedömer därmed att det inte förekommer höga tungmetaller med betydande påverkan inom planområdet. Inga verksamheter som kan orsaka förorenad mark finns heller inom planområdet. Om förorening påträffas i byggskedet ska det anmälas till tillsynsmyndigheten (MB 10:11). Fastighetsägaren har undersökningsplikt.

Sulfid

Sulfidjordar förekommer inom planområdet. Om sulfidjorden exponeras för syre kan sura sulfatjordar bildas och påverka närliggande vattendrag. Uppgrävda sulfidjordar ska analyseras och bedömas så att de hanteras på ett korrekt sätt och ska eventuellt köras på deponi. Grundvattennivån får inte påverkas så att sura sulfatjordar uppkommer.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Undersökning av markradon inom området rekommenderas i detaljprojekterings skede så att hänsyn till eventuella radonhalter tas i konstruktionernas utformning.

Risk för skred

Det finns ingen risk för skred enligt Sveriges geologiska undersöknings karta (SGU) över förutsättningar för skred i finkornig jordart.

Risk för översvämningar

Skyfallskartering för ett 100-års regn (58 mm) visar att planområdet har låg risk för översvämningar men lågpunkter nedströms riskerar att svämma över. Planområdet anses dock ha mycket liten effekt på översvämningssutsatta områden nedströms på grund av dess ringa storlek jämfört med hela avrinningsområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Det förekommer viss risk för översvämning vid lågpunkter i östra delen av planområdet och längs Brogatan. Invid befintlig byggnad på Vagnen 6 finns en sänka till ett garage i källarplan, denna riskerar också att översvämmas.

Dagvattenutredningen som har tagits fram under planarbetet bedömer att det föreligger liten risk för översvämning förankrat med det nya planförslaget.



Figur 16: Karta som visar lågpunkter inom fastigheten med viss risk för översvämning.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Förändringar

Allmänna bestämmelser för användning av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA" gäller. Anslutning av dricks- och spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisats vid nybyggnadskartans upprättande. Kan dricks- och spillvattnet inte avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom den egna fastigheten. Spillvatten som ansluts, som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

förses medavskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det finns befintliga ledningar och brunnar för dagvatten inom planområdet efter Brogatan.

Förändringar

Dagvatten ska enligt Skellefteå kommuns dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt, alternativt pumpas till förbindelsepunkt för dagvatten som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket bidrar till ökad avrinning. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås.

Utredningen visar att planerad exploatering beräknas medföra ökade flöden och ökade föroreningsmängder. Föreslagen dagvattenhantering handlar därför om att skapa en trög avrinning, erforderliga fördröjningsvolym och tillräcklig rening för att inte riskera mottagande recipients möjlighet att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer (MKN). Detta föreslås ske i enlighet med Skellefteå kommuns riktlinjer om att hantera dagvatten genom lokal infiltration, ytlig avledning samt att dagvatten ska tillvaratas som en positiv resurs. Eftersom det finns sulfidhaltig jord inom planområdet bör man undvika dagvattenlösningar som behöver schaktas djupt.

Den föreslagna dagvattenlösningen består av ett grönt tak med ett jorddjup på 250–500 mm, ytliga vattenmagasin, vattenhållande lager, nedsänkta regnbäddar på gatuplan samt dagvattenkassetter under mark (se figur 18 och 19). Denna kombination minskar avrinningen till det kommunala dagvattenledningsnätet vid regn med återkomsttider upp till 20 år (inklusive klimatfaktor 1,3) och bidrar samtidigt till god rening av dagvattnet.

Med denna dagvattenlösning, bedöms detaljplanen inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Skellefteälven.

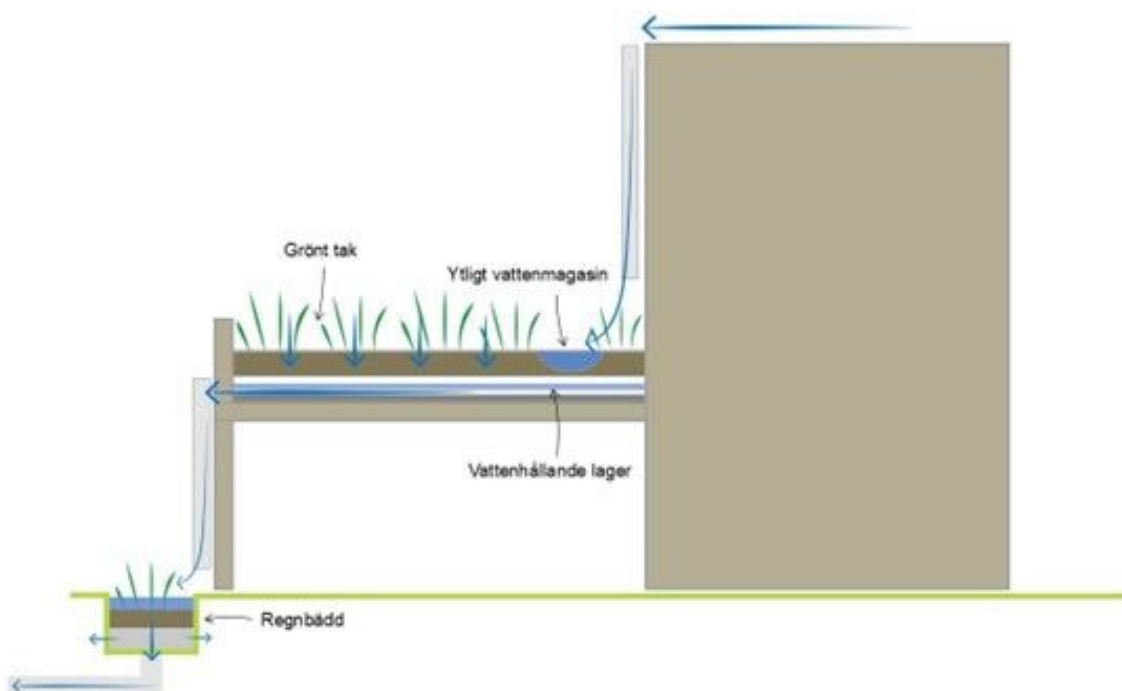
Dagvattenutredningen medger att planområdet endast har en mycket liten påverkan på översvämningsutsatta områden nedströms vid ett 100-årsregn.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087



Figur 17: Plankarta över föreslagna dagvattenåtgärder. Källa: Dagvattenutredning, Tyréns (2025)



Figur 18: Sektion av föreslagna dagvattenåtgärder. Källa: Dagvattenutredning, Tyréns (2025).

Den geologiska utredningen i detaljprojekteringsskedet kommer att ligga till grund för hur dräneringsvatten som kommer från sulfidlera ska hanteras inom fastigheten. Grundvattennivå, mängd sulfidlera samt pH-värde kommer att ha betydelse. Dräneringsvatten som avleds från fastigheten kan ha en försurande inverkan. Enligt ABVA är inte huvudmannen skyldig att ta emot dagvatten som avviker från normalt regn- eller tövatten som negativt kan påverka mottagande recipient till exempel åar eller sjöar.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska föras med avskiljare (regleras i bygglovet vid byggnation av garage). Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Sprinkler

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

Skyddsrum

Det finns två skyddsrum i närheten av planområdet. Ett skyddsrum återfinns på ena sidan av Brogatan nordväst om planområdet på fastigheten Rödhaken 3, med 32 platser samt öster om planområdet på Fastigheten Vagnen 1, med 125 platser.

Avfall

Förändringar

Avfallet ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen, vilket bland annat innebär att farligt avfall, förpackningar och matavfall ska sorteras ut från övrigt restavfall. Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. 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 till fordonens belastning. Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering, samråds med Skellefteå kommun, Samhällsbyggnad, vatten och avfallsavdelningen för godkännande i samband med bygglov.

Förslagsvis kan avfallsutrymmen placeras i byggnadens bottenvåning i ett soprum, alternativt att en anläggning för sophantering som inte är sluten placeras inom korsmarken mot Brogatan. Avfallsanläggningarna mot Brogatan är tänkta som ett enklare skydd för sophanteringen med till exempel skärmtak eller en typ av carport och ska därmed inte utformas som stängda eller som en miljöstuga. Fordonet som hämtar avfallet kommer behöva stå uppställt efter Brogatan vilket kan påverka trafikflödet, dock anses uppsamlingen ske med tillräckligt långa intervaller att det inte bör orsaka störningar.

Snöupplag

Förutsättningar

Idag hanterar vardera fastighet sitt snöupplag.

Förändringar

Fastighetsägare ansvarar för snöhantering inom sin fastighet. Snö ska hanteras på ett sätt som inte påverkar dagvattenlösningarna negativt.

Innergården kan utformas i markplan eller som en upphöjd gård ovanpå parkeringsgaraget.

- Markplan: Snö kan lagras tillfälligt på ytor som inte är avsedda för dagvattenfördröjning eller infiltration.
- Upphöjd innergård: Snö kommer att behöva fraktas bort från gården, eftersom upplag riskerar att belasta konstruktionen och störa dagvattenhanteringen. Snöhantering ska

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

samordnas med dagvattenlösningarna så att funktion för fördröjning, rening och avledning bibehålls.

El, fjärrvärme och fiber

Förutsättningar

Skellefteå Kraft har befintligt nät för el och fiber inom planområdet, där befintliga fastigheter är anslutna till idag. Fastigheten Brogatan 15 är idag ansluten till fjärrvärme.

Förändringar

De nya bostäderna planeras att anslutas till nätverket för el, fjärrvärme och fiber.

Tele

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet som ligger inom allmän platsmark. Nya ledningsrätter avsatt som U-område i plankartan krävs därför inte.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: Q2 2025

Granskning: Q4 2025

Antagande: Q1 2026

Organisatoriska frågor

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan planverksamheten Skellefteå kommun och Skellefteå bostäder AB. Avtalet reglerar detaljplanens omfattning, ansvar och kostnader. Avtalet signerades 2025-02-17.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering planeras Vagnen 5 och 6 att bli till en fastighet. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av exploateringen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören.

Detaljplanens genomförande medför också att exploatören bekostar anläggande och iordningställande av infarter och grönområden inom kvartersmarken. För drift och underhåll svarar fastighetsägaren.

Anläggande och drift av allmän plats

Allmänna platser är områden dit alla människor är välkomna och som är till för gemensam användning. Skellefteå kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Anläggande och drift av vatten och avlopp

För att ansluta till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp ansöker exploatören till vatten och avfall i Skellefteå kommun. Kostnaden finansieras genom en anslutningsavgift i enlighet med Skellefteå kommuns taxa.

Gatukostnader

Skellefteå kommun är huvudman för Brogatan. Uppbyggnad och anläggande av interna gator bekostas av exploatör. Drift och underhåll av interna gator tillfaller fastighetsägaren.

Konsekvenser av planförslaget

Under genomförandet av detaljplanen kommer byggnationen av fastigheterna skapa störningar under kortare tid. Grönska kommer avverkas inom planområdet och markarbete kommer genomföras. Ny grönska kommer att planteras inom planområdet som ekologisk kompensation. Detta säkerställs med en bestämmelse om att minst 25 procent av fastighetens yta ska täckas i växtlighet samt att 30 procent krontäckningsgrad uppmuntras i planbeskrivningen.

Planförslagets genomförande innebär att två enbostadsfastigheter med småhus blir till en fastighet och bebyggs med flerbostadshus. Detta kommer innebära en fortsättning av Brogatans omvandling från villagata och mindre industriområden till ett mer urbant och grönt stråk. Det kommer också innebära att fler människor flyttar in i området.

Dagvattenlösningen som föreslås är ett grönt tak med ett jorddjup på 250–500 mm, ytliga vattenmagasin, vattenhållande lager, nedsänkta regnbäddar på gatuplan samt dagvattenkassetter under mark. Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Skellefteälven, samt att planområdet endast har en mycket liten påverkan på översvämningsutsatta områden nedströms vid ett 100-årsregn.

Illustration

Nedan visas ett exempel på hur exploateringen skulle kunna se ut vid ett plangenomförande.



Figur 19: Illustration av möjlig utformning av exploateringen. Källa: Skebo, Dispositionsskiss av Nordmark och Nordmark.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA - Gata

Gata som ingår i lokalnätet, med kommunen som väghållare. Avsedd för all sorts allmän trafik som främst har sitt mål inom orten eller vid gatan. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snöröjning, etcetera. Även gång- och cykelvägar samt gatubelysning får uppföras inom området.

Kvartersmark

B - Bostäder

Område avsett för Bostäder. Bostäder kan uppföras som bostäder eller studentbostäder.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse förutom för att skapa friyta med inbjudande fasad mot gata samt säkerställa mellanrum till kringliggande bebyggelse.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Korsmark – Marken får endast förses med anläggning för sophantering och cykelparkering som inte är sluten.

Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse förutom för sophantering och cykelparkering vilket ska skapa friyta med inbjudande fasad mot gata. Dessa anläggningar är tänkta som ett enklare skydd för sophanteringen och cykelparkering med till exempel skärmtak eller en typ av carport. Anläggningarna ska inte utformas som stängda.

Höjd på byggnadsverk

h1 - Högsta nockhöjd är 23.0 meter för bostäder.

Nockhöjden är det mått mätt från markplan till yttertakets högsta punkt. Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd för att skapa förutsägbarhet för omgivningen och ett tilltalande helhetsintryck i området.

h2 - Högsta nockhöjd är 20.0 meter för bostäder.

Nockhöjden är det mått mätt från markplan till yttertakets högsta punkt. Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd för att skapa förutsägbarhet för omgivningen och ett tilltalande helhetsintryck i området.

h3 - Högsta nockhöjd är 4.0 meter för parkering.

Nockhöjden är det mått mätt från markplan till yttertakets högsta punkt. Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd för att skapa förutsägbarhet för omgivningen och ett tilltalande helhetsintryck i området.

h4 - Högsta nockhöjd är 3.5 meter för komplementbyggnad.

Nockhöjden är det mått mätt från markplan till yttertakets högsta punkt. Syftet är att reglera inverkan och upplevelsen av bebyggelsens höjd för att skapa förutsägbarhet för omgivningen och ett tilltalande helhetsintryck i området.

Stängsel, utfart och annan utgång

j1 - Utfart för motorfordonstrafik får inte ske mot allmän platsmark.

Syftet är att begränsa placeringen av ny in- och utfart för motorfordonstrafik till planområdet som skapar en säker trafiksituation. In- och utfart för gående och cyklister får anläggas inom utfartsförbudet.

Utformning

f1 – Balkong får kraga ut max 2 meter från fasad över prickmark och korsmark.

Syftet är att ge möjlighet att uppföra balkonger över prickmark och korsmark. Vilket innebär att mark som annars inte får bebyggas kan utnyttjas. Altan får inte uppföras på marken, utan endast balkonger på andra våningen får uppföras.

Utnyttjandegrad

e1 - Största byggnadsarea för parkering är 610 kvm.

Syftet är att säkerställa att tillräcklig yta finns för parkering att byggas i form av parkeringshus inom egenskapsområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

e₂ - Största byggnadsarea för parkering är 390 kvm.

Syftet är att säkerställa att tillräcklig yta finns för parkering att byggas i form av parkeringshus inom egenskapsområdet.

e₃ - Största byggnadsarea för bostäder är 450 kvm.

Syftet är att säkerställa att byggnader avsedda för bostäder får ett lämpligt fotavtryck inom egenskapsområdet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Minst 25 procent av fastighetens yta ska täckas i växtlighet.

Syftet är att säkerställa grönska inom kvartersmarken i form av växtlighet för att kunna ta hand om dagvatten och skapa en trevlig boendemiljö. Växtligheten ska utformas med en blandning av gräsmatta, buskage, mindre träd och planteringar.

Placering

Komplementbyggnader ska placeras minst 4 meter från fasad på byggnader för bostäder.

Syftet är att säkerställa att eventuella komplementbyggnader inte placeras för nära bostädernas fasad. Det säkerställer också att komplementbyggnaden kan användas av alla boende och inte bli del av en privat bostad.

Utformning

Fasadfärgen ska ligga inom spannet G20Y-Y80R enligt NCS systemet. Svärta ska ligga på minst 15 och högst 60. Kulörthet ska ligga på minst 05 och högst 50. Tegel och sten kan avvika från kulörbestämmelse.

Fasadfärgen ska ligga inom spannet G20Y-Y80R enligt NCS systemet. Svärta ska ligga på minst 15 och högst 60 för att motverka de allra ljusaste och mörkaste kulörerna. Kulörthet ska ligga på minst 05 och högst 50. Syftet är att främja estetisk tilltalande gestaltning som följer de färger som finns i området idag. Det är svårt att mäta NCS-koder för tegel och sten på grund av materialens textur och hur ljuset faller, vilket påverkar färguppfattningen. Därför kan materialen tegel och sten avvika från färgbestämmelsen.

De två nedersta våningarnas fasader ska särskiljas från de övriga i arkitektoniskt uttryck.

Genom att gestalta de två första våningar med ett annat arkitektoniskt uttryck skapas aktiva bottenvåningar och kan sänka den upplevda höjden av byggnaden. Olika arkitektoniska uttryck kan uppnås på flera sätt, såsom med olika val av färg, material, förändring av repetition av material eller förskjutning i fasad livet.

Färdigt golv i bostad ska vara minst 0,5 meter över gatuplan på fasad mot Brogatan.

Syftet är att minimera insyn och skapa bättre boendemiljöer på bottenvåningen som vetter mot Brogatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Fasad ska utföras i tegel, sten, puts eller trä.

Material av fasaden regleras för att hänga ihop med kringliggande bebyggelse.

Utförande

Tak på innergård kan överbyggas med planterbart bjälklag som helt eller delvis utformas som vistelseyta. Bjälklagskonstruktion ska tåla en belastning av minst 250 mm jorddjup samt en belastning av lekredskap.

Syftet är att skapa en vistelseyta på innergården som består av grönska vilket kan hantera dagvatten och skapa en trevlig boendemiljö. Innergården ska vara tillgänglig och vara utformad med fokus för sociala möten i ett grönt landskap.

Utnyttjandegrad

Komplementbyggnad om sammanlagt max 50 kvm får placeras på överbyggd innergård.

Syftet är att tillåta för komplementbebyggelse på den överbyggda innergården för att ge möjlighet för sociala möten och ge väderskydd på innergården.

Största komplementbyggnad får max vara 25 kvm.

Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad regleras för att inte en för stor komplementbyggnad uppförs och samtidigt säkerställer möjligheten till att mer än en komplementbyggnad kan uppföras på innergården.

Genomförandetid

Genomförandetid - Genomförandetiden är 120 månader (10 år) och börjar gälla fr.o.m när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.

Medverkande

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

Samråd

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

Planbeskrivning

Dnr: 2024-4087

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Helena Maide

Planchef

Emmy Nelson

Planarkitekt

Fanny Pettersson

Planarkitekt

Johan Marklund

Planarkitekt