

Vunnit laga kraft 2022-06-10

Detaljplan

för Lejongapet 1 m fl och Getberget

inom stadsdelen Morön, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2021-04-14
Dnr: 2017-763

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Detaljplan för Lejongapet 1 m fl och Getberget inom stadsdelen Morön, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan april 2021.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☐	Miljökonsekvensbeskrivning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Fastighetsförteckning
☒	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i anpassning och hänsyn till höga naturvärden och rekreativvärden.

PLANDATA

Läge



Figur 1 Placering av programområdet

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Området ligger cirka 2 kilometer öster om centrala Skellefteå inom stadsdelen Morön (även kallat Getberget). Planområdet avgränsas av Torsgatan i norr, Getbergsvägen i söder, Floravägen i öster och i väster gränsar Boviksvägen där nytt bostadsområde med flerbostadshus nyligen färdigställts.

Areal

Planområdet omfattar cirka 14 hektar.

Markägarförhållanden

Skellefteå kommun är ägare för samtliga fastigheter inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Skellefteå 2030

Skellefteå 2030 är kommunens utvecklingsstrategi som antogs av kommunfullmäktige i juni, år 2015. För att Skellefteå ska kunna möta framtidens utmaningar måste vi växa.

För att nå målet om 80 000 invånare är det viktigt att skapa attraktiva och varierande livs- och upplevelsemiljöer där en koppling till älv, sjö och hav är centrala värden för attraktivitet.

Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet. För varje strategiområde har tre mål med insatsområden formulerats som ska följas upp. Det är framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" denna detaljplan kan kopplas till, med målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

Översiktsplan

Sedan februari 2020, då en ny fördjupning av översiktsplanen för Skelleftedalen antogs, är del av det aktuella planområdet inte längre utpekade för *skola, vård, allmänt ändamål mm*. Med den nya

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

fördjupningen ligger planområdet inom område för *bostäder och grönområde*. Syftet med detaljplanen bedöms därmed ligga i linje med fördjupningens riktlinjer.

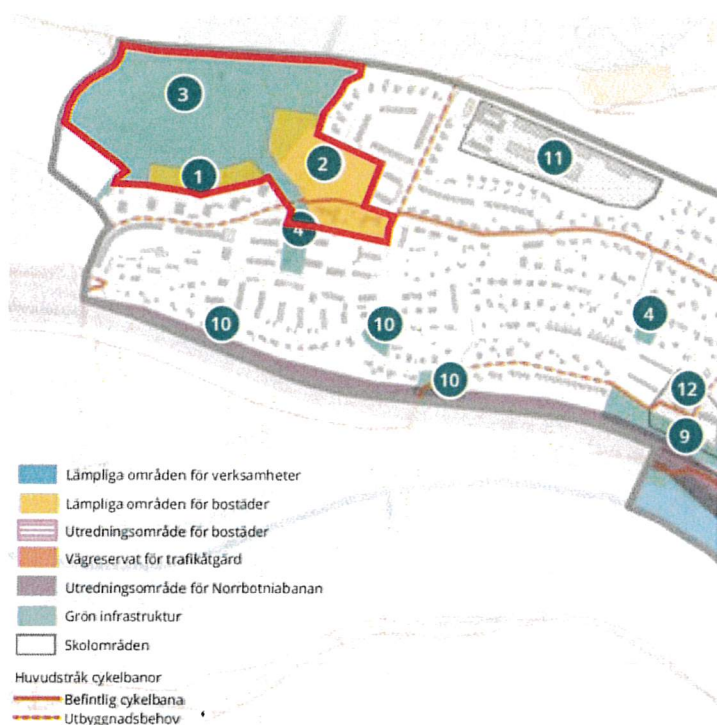
Rekommendationer för övergripande utveckling

En god arkitektonisk utformning på föreslagna bostadsområden kan ge staden ett nytt och intressant tillskott som erbjuder bostäder med höjd och utsikt över Skellefte dalen. Lägenheter med blandade upplåtelseformer bidrar till en blandning av invånare med olika socioekonomiska bakgrund.

Inom Morön finns behov av att cykelstråk byggs ut och tydliggörs i såväl öst-västlig som nord-sydlig riktning. Arbetet är delvis påbörjat genom att gång- och cykelbana byggts ut längs med Hedgatan och Linnévägen. Åtgärder för att tydliggöra och förbättra cykelstråket längs älven bör utredas och prioriteras. Målet ska vara att ett välfungerande huvudcykelstråk mellan Skellefteå och Skelleftehamn ska finnas. Huvudstråket bör fortsättningsvis ges en grön karaktär, trots byggande av Norrbotniabanan och E4.

Det finns en bra balans i den befintliga grönstrukturen i stadsdelen. En ovarsam förtätning kan riskera att förstöra den, vissa gröna luckor i bebyggelsestrukturen bör bevaras för sociala värden och områdets karaktär. Mullberget och Getberget är utpekade som tätortsnära rekreationsområden med höga biologiska värden. Förtätning på Getberget måste ske med hänsyn till dessa intressen och värden och samtidigt samspela med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen längs Getbergsvägen från 50-60-talet.

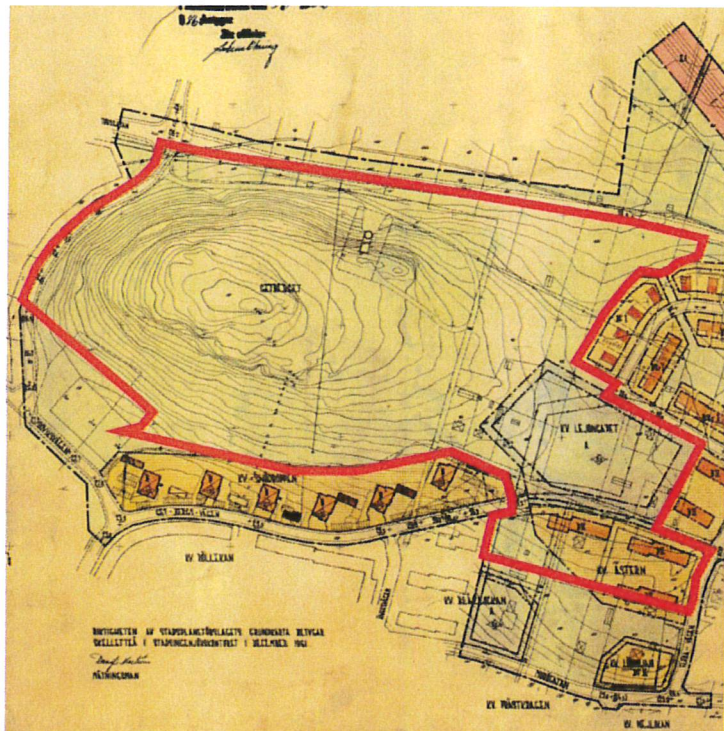
Nyttjandet bör stärkas genom att utveckla stigarna på Mullberget och Getberget till utsiktstorn och befintliga grillplatser. Dessa områden borde tillgängliggöras och genomgående stigar över bergen bör eftersträvas.



Figur 2 Från FÖP Skellefte dalen (2020) med planområdet inlagt.

Detaljplan

Planområdet omfattas av gällande *Förslag till utvidgning av stadsplan för kvarteren Lejongapet och Atern mfl* inom stadsdelen Morön, i Skellefteå stad, upprättad år 1961. I gällande stadsplan ligger aktuellt planområde inom område för park och plantering, område för bostäder (**B**) både friliggande (**BF**) och radhus (**BSr**) som får byggas i en till två våningar. Kvarteret Lejongapet är reglerat som område för allmänt ändamål (**A**). (förkortningarna hänvisar till de bestämmelser som finns utmärkta på plankartan.



Figur 3 Bild av den gällande detaljplanen (1961) och hur den under arbete överlappar

Program

Ett planprogram för planområdet tas fram och överlappar delvis detaljplaneprocessen. Planprogrammet har varit ute på samråd 2020-09-07 – 2020-09-28 och går upp för godkännande av Bygg- och miljönämnden 2020-11-19. Planprogrammet bifogas och gäller som ett inriktningsdokument för detaljplanen.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2017-02-21 §57 att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Lejongapet 1 och del av Skellefteå 6:1, som möjliggör att marken kan användas för bostadsändamål mm.

Bygg- och miljönämnden har 2019-11-21 med beslutet §267 gett Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett planprogram för Lejongapet 1 och del av Skellefteå 6:1 och med beslutet §268 ta fram en detaljplan för aktuellt område.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Bygg- och miljönämnden har 2020-11-19 med beslutet §297 godkänt planprogrammet för Lejongapet 1 och Getberget.

Bygg- och miljönämnden har 2021-02-25 med beslutet §40 godkänt att detaljplanen för Lejongapet 1 och Getberget får ställas ut för granskning.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande

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

Länsstyrelsen har 2019-07-01 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2019-10-30 – 2019-11-13.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Skogen på Getberget består av en stor andel äldre barrträd, åldern på träden varierar mellan 70-200 år, träd uppåt 200 år är ovanligt i tätortsnära skogar. Det finns i vissa områden även gott om lövträd framförallt i den mer parkartade östra delen av detaljplanen samt som en stråk mellan skogen och befintliga punkthus. De olika naturtyperna erbjuder olika livsmiljöer för olika arter.

Topografin inom planområdet är bitvis brant och i området ovanför punkthusen längs Getbergsvägen är det som högst +44,5 m och den lägsta delen är +33,5 m (RH2000). Inom området där skolan tidigare låg sluttar det åt öster men är relativt plant. Området söder om skolan där det idag finns förskoleverksamhet sluttar åt söder med en lutning på ca +37 m i norr och ca +34 m i söder. Trots omgivande höjdparter och varierad terräng har planområdet flera välanvända stigar som sträcker sig i olika riktningar och kopplar samman befintliga bostadskvarter.

Under planarbetet som följer är det viktigt att utgå från de värdelement vilka har identifierats i naturvärdesinventeringen och som finns markerade och utritade på plankartan. Dessa och de gröna sambanden samt att man ska försöka anpassa bebyggelsen så att det skapas/bibehålls sammanhängande grönsstruktur inom planområdet och till omgivningen.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Exploaterings negativa effekter på naturområdet bör därför minimeras genom att bibehålla men även ge förutsättningar för nya stråk, natursläpp och passager. Detta för att uppmuntra till fortsatt användning av området med sin närnatur.

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har tagits fram under sommaren 2020.

Getberget är sedan tidigare översiktligt inventerat av Skellefteå kommun och bedömdes då till en klass 2 på en 3 gradig skala, p g a stor andel äldre barrträd samt är värdefullt som tätortsnära skog. Getberget har gamla bestånd av tall i söderläge, området har därför stora möjligheter hålla höga naturvärden eftersom solbelysta gamla tallar ofta håller arter som i övrigt är hotade i dagens moderna skogsbruk.

Syftet med att göra en ny naturvärdesinventering var att mer detaljerat beskriva och värdera naturområdet för att kunna identifiera arter knutna till Getberget. Naturvärdesinventeringen ska användas som underlag till det fortsatta arbetet i detaljplaneprocessen.

Inventeringen genomfördes under sommaren 2020 som en fältundersökning baserad på den svenska standarden för naturvärdesinventering, SS 199000. Kravet var att att fältarbetet måste ske under växtsäsongen för att kunna se vedlevande insekter, mossor, lav och svamp beroende av dom har miljöerna samt att personen/ personerna som utför inventeringen bör vara väl förtrodda med det arter som finns i den nämnda naturtypen.

Naturvärdesinventeringen har resulterat i ett underlag som anger påträffade värdefulla naturtyper och arter samt ett GIS-skikt som pekar ut träd med särskilda värden och/ eller arter knutna till de naturtyper som finns på Getberget. Arter som påträffas ska registreras i artportalen.

I sammanfattningen för inventeringen står det att det inventerade skogsområdet på Getberget utgörs av äldre, skiktad-flerskiktad barrblandskog samt lövrik skog. På toppen av berget växer gammal tallskog med gamla, knotiga tallar. Överlag finns ett stort antal värdeelement i form av grova och gamla träd samt död ved. Förekomsten av naturvårdsarter är emellertid mycket låg. Endast en rödlistad art (ulltickaNT) noterades under inventeringen. Totalt har sex naturvärdesobjekt identifierats. Dessa täcker i stort sätt hela det inventerade området. Dessa objekt utgörs av barrblandskog, lövskog och parkartad trädbevuxen mark med naturvärdessklass 3 eller 4. Inga naturmiljöer med högre naturvärde har identifierats.

Av de naturvärdesobjekt som har identifierats i området under inventeringen är objekt 6 med gammal tallskog särskilt angeläget att bevara (se Utkast från naturvärdesinventeringen). I övrigt bör eventuell exploatering utformas så att påverkan på identifierade naturvärdesobjekt och värdeelement blir så liten som möjligt.

Enligt inventeringen är tätortsnära miljöer med äldre och variationsrika barrblandskogar, så som de på Getberget ovanliga. Därför är det viktigt att under den fortsatta planarbetet säkerställa att de värden som har identifierats i inventeringen kan bevaras genom placeringen av kvartersmark, alternativt kan kompensationsåtgärder vara lämpliga.

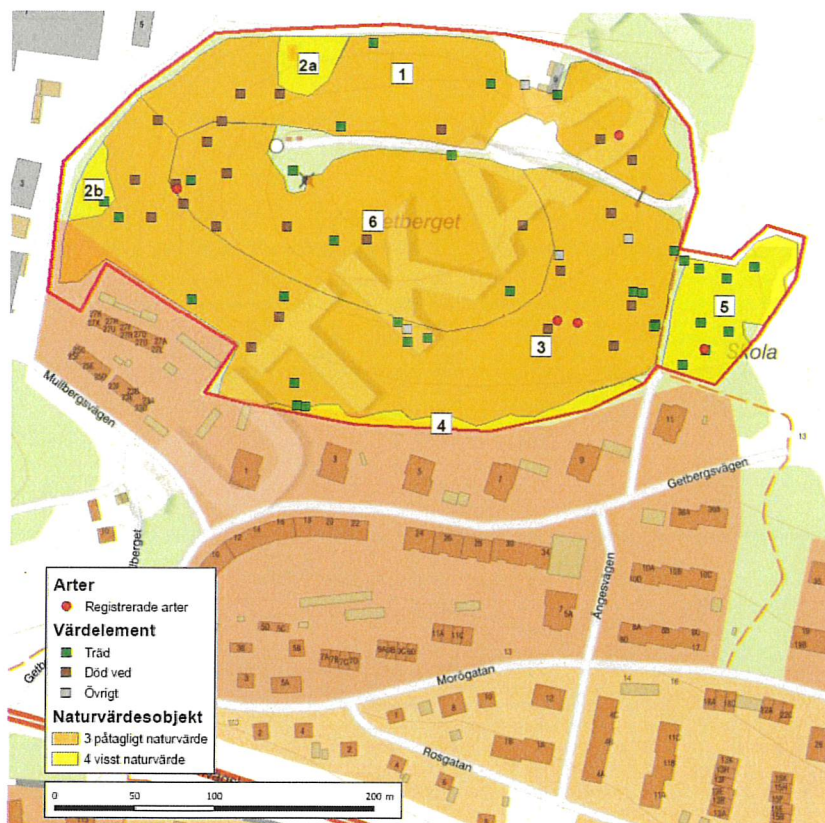
Under genomförande fasen, är det viktigt att etableringen av både hus, vägar och infrastruktur mm, att man under hela byggfasen så väl som i ett slutligt skede, gör så litet avtryck som möjligt. Man ska akta på de värden som finns och att miljöerna runt byggnaderna bevaras orörda som möjligt. Det behöver göras en noga avvägning mellan olika alternativ och den som orsakar minst skada bör också

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

vara den som gynnas i förhållande till åtgärder som ger större negativ påverkan på områdets ekosystemtjänster och natur- och friluftsvärden.

I naturvärdesinventeringen lyfts flera olika värdefulla miljöer fram och det är viktigt att under detaljplanarbetets gång och planens genomförande, reflektera över att dessa innehåller livsbetingelser för djur och växter i olika biotoper och att det är en känslig balans att beakta.



Figur 4 Utkast från naturvärdesinventeringen

Under genomförande fasen, är det viktigt att etableringen av både hus, vägar och infrastruktur mm, att man under hela byggfasen så väl som i ett slutligt skede, gör så litet avtryck som möjligt. Man skaakta på de värden som finns och att miljöerna runt byggnaderna bevaras orörda som möjligt.

Det behöver göras en noggrann avvägning mellan alternativ och den som orsakar minst skada bör vara den som gynnas i förhållande till de åtgärder som ger större negativ påverkan på områdets ekosystemtjänster i natur- och friluftsvärden.

Som en naturlig följd av naturvärdesinventeringen har en översiktlig ekosystemtjänstanalys tagits fram i vilken man har preciserat lämpliga åtgärder vid förlorade värden.

Naturvärdesinventeringen kommer att biläggas till planhandlingarna och kan där läsas i sin helhet.

Geotekniska förhållanden

I samband med och inför planarbetet har en översiktlig geoteknisk undersökning tagits fram (Tyréns, 2019) där jordarter, bergdjup samt grundvattennivåer har undersökts. Jordarterna inom planområdet

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

utgörs i huvudsak av siltig sandig morän på berg. Jorddjupet är generellt litet. I området längs i väster på Getbergets södra sluttning har bergytan påträffats på djup av 0,1 – 2 m. I området där Getbergsskolan tidigare legat har bergytan visats sig luta kraftigt åt öster med djup på ca 0,5 m i områdets västra del och ca 6 m i områdets östra del. Den siltiga sandiga moränen bedöms vara av genomsläpplig karaktär, men möjligheten till infiltration av dagvatten begränsas av närheten till berg.

Området i sydöst där befintlig förskoleverksamhet finns utgörs av jordarten morän.

Grundvattennivån har i en punkt norr om Getberget, söder om Torsgatan, mätts till 2,6 m under markytan, men detta bedöms bero på att bergytan ligger vid denna nivå och att vatten strömmar längs bergytan.

Utifrån de resultat som den geotekniska utredningen visar på så föreslås grundläggning i det västra området vid Getbergets sydsluttning utföras ytligt med platta på naturligt lagrad morän eller berg. Bergschakt kan bli aktuellt beroende på val av grundläggningsnivå. Grundläggning på berg utförs på en minst 0,5 meter tjock bädd av packad bergkross.

I området kring gamla Getbergsskolan kan grundläggning av byggnader kan utföras ytligt med platta på naturligt lagrad morän. All fyllning och organiskt material måste schaktats bort innan grundläggning kan utföras. Den leriga silten som har påträffats vid en punkt i planområdet kan orsaka sättningar vid belastning.

Grundläggning på förskoletomten i sydöst kan göras ytligt med platta på naturlig morän. Dock behöver kompletterande geoteknik utföras i bygglovsskedet för att utreda mer exakt översiktligt.

Förstärkningsåtgärder kan komma att bli aktuella beroende på utbredningen av den leriga silten och dess sättningsegenskaper. Dessa förstärkningsåtgärder kan vara kompensationsgrundläggning med lättfyllnadsmaterial såsom skumglas eller liknande, alternativt förbelastning av ytan med överlast eller en kombination av dessa båda förstärkningsåtgärder.

När byggnadernas exakta läge och utformning är bestämt bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i bygglovsskedet för att få bättre koll på bergnivån där sprickor i berg kan befaras samt om förstärkningsåtgärder kan behövas runt en viss borrhålspunkt. Vidare bör även förekomsten av vatten undersökas då det har funnits kalkkällor i området.

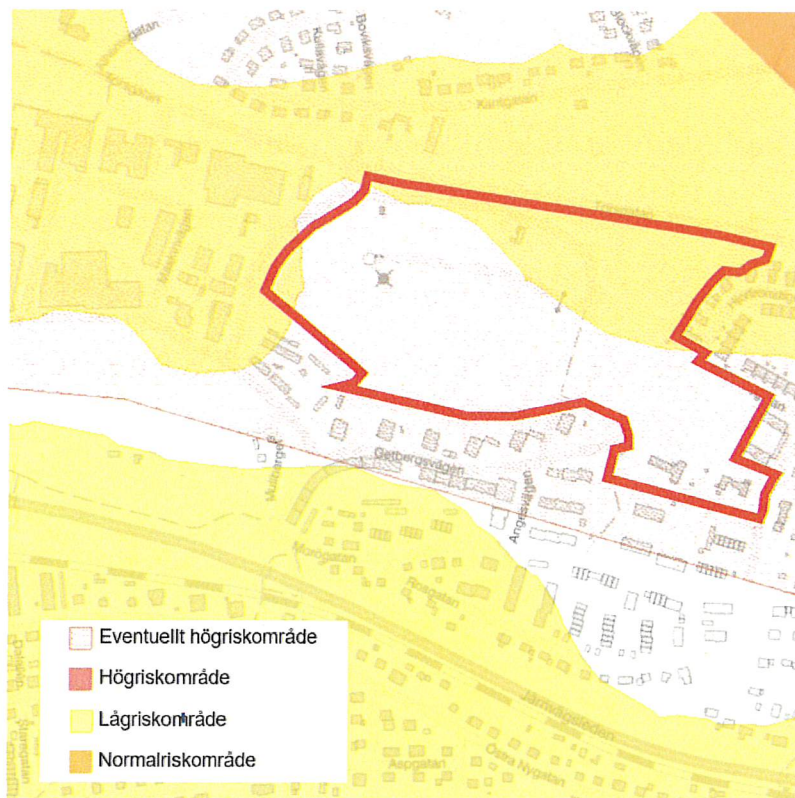
Den geotekniska utredningen bifogas till detaljplanen och kan där läsas i sin helhet.

Förorenad mark

Det förekommer troligtvis inte förorenad mark inom planområdet, den enda verksamhet som har funnits är den gamla betongstationen vid den norra sidan där Ljusfabriken Lowima nu är belägen. Vid markarbeten och grundläggning skall föroreningar tas om hand om av den som orsakat föroreningen eller om det inte är möjligt att är fasighetsägaren ansvarig.

Radon

Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta ligger de delar som föreslås bebyggas inom områden med eventuellt lokala förekomster av högradonmark. Markradonundersökningar bör utföras inom planområdet i bygglovsskedet och vid förekomst av hög radonnivå måste detta lösas vid konstruktionen av byggnaderna.



Figur 5 Utkast från radonkarta (Geosecma)

Risk för skred/höga vattenstånd

Jordarterna som redovisas i den geotekniska undersökningen är inte skredkänsliga samt medellutningen inom planområdet är 10 grader och risk för ras och slamskred finns vid lutningar större än 17 grader. Därav bedöms ett genomförande av detaljplanen inte utgöra någon risk. I programområdets nordöstra del finns det en större lågpunkt där vatten ansamlas.

När byggnadernas exakta läge och utformning är bestämt bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras i bygglovskedet för att få bättre visshet om det föreligger risk för skred.

En dagvattenutredning har tagits fram parallellt med planarbetet där bland annat höga vattenstånd i samband med extrem nederbörd har beaktats. Resultatet av utredningen kan läsas under rubriken dagvatten samt finns dagvattenutredning i sin helhet som bilaga.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet i dagsläget. I länsstyrelsens yttrande till undersökningen 2019-07-01 begär de att en arkeologisk utredning ska utföras inom naturområdet i planområdets västra del. Undersökningen har utförts och rapport biläggs planhandlingarna. Inga arkeologiska fynd gjordes.

Ekosystemtjänster

En översiktlig ekosystemtjänstanalys är utförd med Boverkets verktyg ESTER. Analysen i ESTER tyder på att ekosystemtjänsterna kraftigt kommer försvagas av planens genomförande (se bilaga). Tydligast

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

blir effekten på stödjande och kulturella ekosystemtjänster, möjligen kan pollinering gynnas eftersom det inom kvartersmark ofta planteras blommande buskar och träd.

Kopplat till platsens förutsättningar för biologisk mångfald och viktiga rekreativa målpunkter finns möjlighet att stärka och utveckla stadens grönstruktur och därmed lindra den negativa påverkan på ekosystemtjänsterna. Även rekreativa kvaliteter i närområdet kommer behövas som komplement till de värden och funktioner som inte längre ryms eller som det inte finns förutsättningar för inom planområdet. En förbättrade grönstruktur till angränsande områden så väl som utveckling av rekreation i närområdet krävs för att tillgodose framtida behov inom planområdet. Med riktade insatser kan nya ekosystemtjänster skapas och lindra den förlust som blir av etableringen, tex skydda identifierade värdelement, placera grova fällda träd i naturmarken, sköta gräsytor som ängsmark, sätta upp informationsskyltar och bänkar i koppling mot naturmarken, stärka kopplingen mot omgivande grönområden samt återplantering av hårdgjorda ytor.

Bebyggelseområden

Bostäder

Karaktär och identitet

Morön ligger som en kil mellan Torsgatan och Järnvägsleden. Tydliga gränser i form av stora leder och stadsberg ramar in stadsdelen som ligger i en tydlig sydsluttning med stor höjdskillnad mellan norr och söder med en bebyggelse som följer siluetten med punkthus i 8 våningar närmast Getberget. Morön är en äldre stadsdel med arkitektur från 50-talet som vilar på ett gatunät i modifierad rutnätsform. Bebyggelsen på Morön är blandad i skala och täthet och utgörs av punkthus, flerbostadshus, kedjehus, radhus och småhus. Det finns även bebyggelse från 1970-talet, samt enstaka äldre småhus här och var. Flertalet hus ligger i suterräng och lägenhetsfördelningen är relativt jämn mellan flerbostadshus och enbostadshus.

I nordvästra hörnet av stadsdelen finns Getberget, en tätortsnära biologiskt värdefull skog som används för rekreation av boende i stadsdelen. På norra sidan av Getberget finns även en mindre verksamhetslokal som kan komma behöva expandera för att medge utveckling. På den För övrigt består stor del av grönskan i Morön av trädgårdar och gemensamma grönytor mellan husen. Gröna kilar finns för att avskärma från de mindre industriområdena och större vägarna. Genom hela stadsdelen löper breda bostadsgator med trottoar på båda sidor. Korsningarna av vägarna som avgränsar Morön är stora. Stadsdelen har ett funktionellt gatu- och vägnät för boende och verksamheter med ett par gång- och cykeltunnlar till angränsande stadsdelar.

Stadsdelens blandade fysiska struktur skapar stora variationer samtidigt som stadsdelens funktioner blandas med verksamheter av olika slag. I norr bygger kommunen Floraskolan som är en ny F9-skola, en idrottshall och en friidrottshall som beräknas stå klara till höstterminen 2020. Öster om den nya skolan finns ett mindre verksamhets-/industriområde och Skogsvallen som är ett idrottsområde med fotbollsplaner, fotbollstält och isbana. Det finns inget tydligt stadsdelscentrum på Morön.

Bostäder

I anslutning till planområdet finns det idag befintliga flerbostadshus längs med Getbergsvägen, radhus längs Floravägen och enbostadshus och radhus på Hjortronstigen och Humlegatan. Våningsantalet på radhusen och enbostadshusen är i flesta fall en våning, vissa med inredd vind. De befintliga punkthusen och flerbostadshusen längs Getbergsvägen skiftar mellan 3 och 8 våningar och

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

minner om en era från 50- 60 talet och har till del kvar sin karaktär och sitt uttryck som sätter en speciell särprägel på området.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planområdet ligger i närheten av både Skellefteå centrum, Hedensbyn och Solbacken där det finns ett flertal varierande arbetsplatser.

I området finns det verksamheter: Lowimas ljusfabrik och kommunens sanddepå. Kommunens sanddepå för vinterväghållning med utlämning till privatpersoner ligger på den norra sidan av Getberget. Denna depå fylls på med jämna mellanrum uppifrån med lastbilar. Dessa bilar kör upp på grusvägen som ligger parallellt med Torsgatan som även passerar ljusfabriken Lowima.

I anslutning ligger Mullbergets industriområde och även en pizzeria söder om området.

Offentlig service

Planområdet ligger ca 2 kilometer öster om Skellefteå centrum med god tillgång till arbetsplatser, service och allmänna kommunikationer. Förtätning inom Skelleftedalen innebär bättre underlag för service. Därför finns det goda möjligheter att skapa ett attraktivt och trevligt bostadsområde på Getberget. Nya Floraskolan med årskurs 1-9 ligger bara några hundra meter nordöst om planområdet. Det finns två förskolor i närheten av området - den ena ett utrymningsdagis för flytt eller renovering, det andra ett nattöppet dagis (ett av två befintliga i Skellefteå).

Kommersiell service

I närheten finns Mullbergets industriområde med Bygghandel och en pizzeria, bilservice mm men det saknas butiker och övrigt kommersiellt utbud i absolut närhet. Det är ca 1 km till närmsta livsmedelsbutik. På norra sidan av Getberget finns också en mindre verksamhetslokal som rymmer en ljus- och stearintillverkning och som kan komma behöva expandera för att medge utveckling.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet varierar och det kan bli problem att skapa gator och stråk med tillräckligt små lutningar för att klara kraven på tillgänglighet. Gator samt gång- och cykelvägar föreslås i sådana lägen där det är möjligt att klara godtagbara lutningar. Det förekommer gångstigar inom park- och naturmarken som inte kommer att snöröjas under vintern. Dessa stråk kommer i vissa fall ha lutningar som är större än det som anses vara god standard. Dessa stigar kan ses som en tillgång för de boende i området som kan använda stigarna för skidåkning, promenader, pulkaåkning och så vidare.

Nya byggnader ska utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaderna. Tillgänglighetskraven provas i detalj vid bygglov och tekniskt samråd.

Barnperspektivet

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197).

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Det innebär att:

- » Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- » Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- » Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- » Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Den här lagstiftningen eller styrande dokumenten rör frågan: Plan och bygglagen (SFS 2010:900): "1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande.

Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer." Lagen är tydlig med att alla människors livsmiljö ska vara god. Oavsett ålder.

Vi har valt att lyfta på 4 fokusområden, och se på konsekvenser efter planförslag:

Barn sammanhållen stad, trafik och vardagsliv

Barn och unga måste kunna förflytta sig säkert genom staden till sina mötesplatser själva för att utveckla sin självständighet. Då krävs bra planerad och nära kollektivtrafik och tydlig och väl separerad struktur av trafiksäkra miljöer. Känsla av platskännedom ska kunna växa fram i en miljö du ofta vistas och skapa det forskningen kallar rumslig kompetens. Att förflytta sig själv som barn och ung möjliggör att de kan utveckla sin självständighet. Staden och dess delar ska skapa god orientering och med goda kopplingar mellan stadsdelarna.

+ *Mellan planområdet och Floraskolan löper Floravägen, en gata med låg hastighet efter flera hastighetsdämpande åtgärder. Detta innebär att det finns goda förutsättningar för en kort och säker skolväg för barn i grundskoleålder i kvarteret. För lite äldre barn ligger kvarteret på cykelavstånd till flera fritidsaktiviteter i stadskärnan.*

+ *God trafikplanering är en god grund för trygga vistelsemiljöer för barn där bilar och övriga trafikslag separeras på ett tydligt, konsekvent och pedagogiskt sätt.*

- Biltrafiken ökar genom förtätning och fler platser förtätas.

Barn och identitet

Tillhörighet och känslan av "hemma" i ett område hänger samman med områdets karaktär och hur individen förstår sin omgivning, med grunden i känsla av förankring, trygghet, kontinuitet och med möjligheter att få vara medskapande. För att förstå en plats måste man kunna läsa bebyggelsens historia och se platsers sammanhang. Läsbarheten skapas genom god gestaltad livsmiljö där varje plats är väl omhändertagen och läsbar.

+ *Möjligheten till lugna innergårdar i kvarteret skulle kunna ge så väl barn som vuxna trygghet och trivsel i sin hemmavistelse. En grön innergård är också en kvalitet i staden som främjar mentalt välbefinnande hos alla människor. I dagsläget är miljön längs med Getbergsvägen inte en säker skolväg men i och med ombyggnaden av vägsektionen kommer eventuella konflikter minska mellan bilar och cykeltrafik och gång då man separerar de olika trafikslagen.*

+ *De olika områden som tillkommer har olika karaktär och skapar genom olika gestaltning förhoppningsvis känslan av hemma i uttryck och orientering.*

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

- De öppna tomma platserna, mellanrummen mellan olika delar i bebyggelsen försvinner och gränserna kan bli otydliga om gestaltningen inte slår an en tidston som är läsbar.

Barn, natur, rörelse och lärande

Barn behöver platser där de möter andra och samspelar. Barn behöver platser för rörelse och fantasi. Platser av olika karaktär främjar ett barns lärande och rörlighet. Närheten till natur skapar förståelse och insikter om densamma och skapar en vidare nyfikenhet att utforska och lära. Många åldrar tillsammans på en och samma plats främjar lärande och samspel. Även att bli sedd och hörd i processen för utformning av en fysisk plats är en del i samspel och lärande.

+ *Ur ett barnperspektiv har planområdet en tacksam placering då det ligger nära till Floraskolan och har flera sammanhängande de gröna ytor som kan inspirera till lek och rörelse av olika karaktär.*

+ *Trygga gårdsmiljöer och bilfria vägar till och från aktivitetsytorna i mitten av området som kopplar ut till Getbergets naturområde skapas. Spontanidrottsplatsen som skapas främjar lek och samvaro för alla barn i området och för många åldrar.*

+ *Vägar mellan och till de olika lekområdena säkras och separeras gällande trafikslag. Det blir tryggare för barnen att ta sig från en grön plats till en annan*

- Naturen och det lokala strövområdet minskar då viss del tas i anspråk för ny bebyggelse.

Barn och hälsa

Barn ska inte utsättas för buller och luftföroreningar. Men barn leker överallt det är möjligt att leka och det är därför viktigt att miljöer i anslutning till bostäder erbjuder hälsosamma miljöer. Trafikmognad kommer först när barnet är i tolvårsåldern och kan uppfatta vad som händer runt dem och om något utgör en risk. Barn har svårt att sätta sig in i hur andra tänker och kan därför inte bedöma om en förare tänker stanna eller kanske svänga.

+ *Trafiklösningen där området får 4 tillfarter men inga genomfarter i området håller nere bilrörelserna och innegårdarna kan hållas bilfri med möjlighet till mindre luftföroreningar och buller.*

+ *Utvecklingen av platserna för lek och rekreation utvecklas och skapar attraktiva vistelsemiljöer som drar mer än gatorna.*

+ *Getbergsskolans tomt som tidigare används som upplag och parkering och som haft en otydlig trafik får nu en tydligare gestaltning som innegårdar till bostäder.*

- När området förtäts innebär det fler bilar i ett område.

Byggnadskultur och gestaltning

Ur FÖP Skelleftedalen:

En god arkitektonisk utformning på föreslagna bostadsområden kan ge staden ett nytt och intressant tillskott som erbjuder bostäder med höjd och utsikt över Skelleftedalen. Lägenheter med blandade upplåtelseformer bidrar till en blandning av invånare med olika socioekonomiska bakgrund.

- Hus i skog, hus i park är den känslan som ska eftersträvas för placering och anpassning till terräng och plats.



Figur 6 Illustration. Anpassad bebyggelse, område 1 i väster

Fler bostäder, bilar, fler cyklar och fler människor i rörelse kan också skapa konflikter mellan olika behov. Parkeringsmöjligheterna är redan idag ett problemområde och det kommer att krävas stor omsorg för att få till bra lösningar för att bilar inte ska dominera stadsbilden i kvarteren. Mer folkliv är dock positivt och helt i linje med det som vi vill uppnå med en förtätning och utveckling av utaknaten av den centrala staden. Naturligtvis innebär högre hus fler skuggor och att mer människor rör sig i ett kvarter. Vi tänker på området i helhet att byggnader i hörnlägen exponeras mer och kan ofta upplevas från långt håll. Även andra byggnader som är i speciellt synliga lägen ska ges extra omsorgsfull gestaltning.

Fasader

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- Undvik slutna fasader. Väl gestaltade husfasader mot gård visar en framsida för den som vistas där.
- Balkonger och påbyggnader får inte ta över och dominera fasadernas och därmed hela byggnadens formspråk.
- Bottenvåningen är den del av huset som betyder mest för upplevelsen i gatumiljön och för stadsmiljön som helhet. Levande bottenvåningar kan ha ett rikt formspråk som är lättavläst och ger en mänsklig skala som man kan relaterat till. Dessa ska vara utformade så att insyn inte blir besvärande.
- Det är av stor betydelse att gaturummets väggar, fasader, tillsammans skapar en välkomnande entré till den nya bebyggelsen och att parkeringsanläggningarna underordnar

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

sig och väl harmonierar med bebyggelsen i övrigt och helst adderar en kvalité så som ljusspridning eller liknande. Gröna tak på parkeringsanläggningar kan möjliggöra att man adderar ekosystemtjänster och stärker grönska i området.

- Bryta upp fasader för att skapa goda lägen för att fånga utsikt där det bjuds och enskildhet där det ger kvalitet.
- Kvartermarken ska gestaltas på ett medvetet och tillgängligt sätt för att kunna fånga årstidens skifningar på ett bra sätt och fylla en funktion för de boende. Utemiljöerna ska vara välkomnande och inkluderande och anpassade till de boendes behov utan att vara exkluderande. Vistelsemiljöerna ska på ett bra sätt avskiljas från gång och cykelvägar. Barnens behov ska särskilt beaktas.

Entréer

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- God och tydlig gestaltning, tillgängligt och med bra belysning,
- Att entréers placering skapar förutsättning för öppna och livliga fasader, skapar rörelsemönster med riktning och attraktion till platsen och rummet de mynnar i.

Material och kulör

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- När det gäller materialval, tänka långsiktigt och hållbart och ta stöd i Riktlinjer för hållbart byggande för så långt som möjligt tänka klimatneutralt.
- Att fasadernas gestaltning hänger ihop med omgivande bebyggelse och omgivning och att det är viktigt att skapa en balans till dessa både vad gäller material och kulör.
- Material och uttryck skall samspela med omgivningen på ett medvetet sätt.
- Arbeta medvetet med kulör för god ljusbild och möjlighet till dagsljus både inom- och utomhus genom t.ex. reflexion.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Kulör rekommendation :

	NCS S 5040-Y80R
	NCS S 5040-Y70R
	NCS S 8500-N
	NCS S 8000-N
	NCS S 3502-Y
	NCS S 5020-G30Y
	NCS S 7020-G90Y
	NCS S 6030-Y30R
	NCS S 4050-Y20R
	NCS S 2040-Y20R

Figur 7 Rekommenderad färgpalett för fasader (NCS-koder)

Tak och takfot

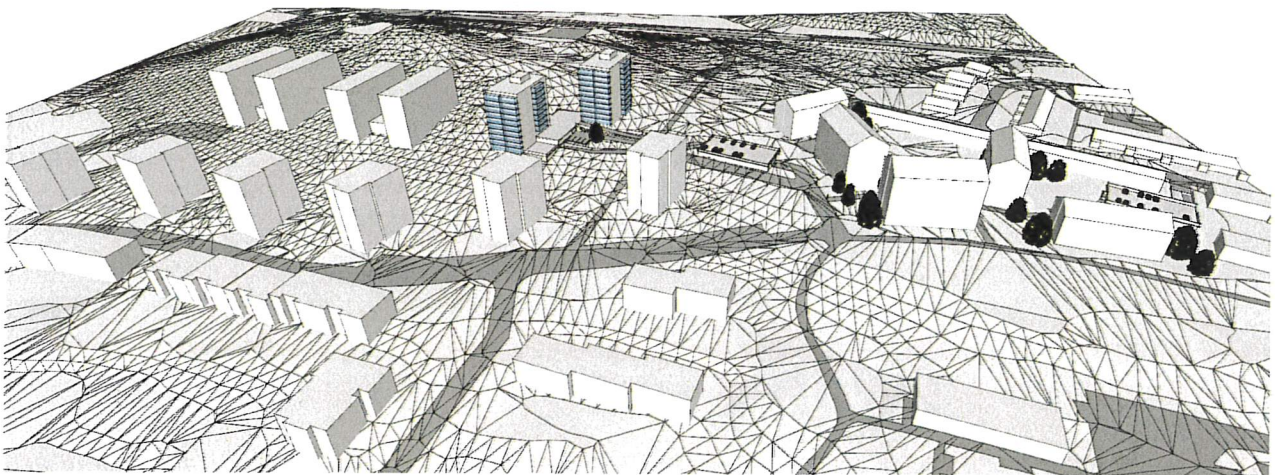
Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- Förstärks effekten av mötet mellan husliv och takfot på ett positivt sätt. Lutande tak är gynnsamt både tekniskt och estetiskt.
- Att taken och dess utformning följer och stämmer med helheten i gestaltningens formspråk och att takets form är en del av detta.
- Lutande tak mot söder är en bra plats för solceller och en möjlighet till lokalproducerad energi.
- Gröna tak bidrar till en grönare miljö, är ett fördröjningsmagasin för dagvatten och bidrar till ett bättre klimat, både allmänt och inom kvarteret.

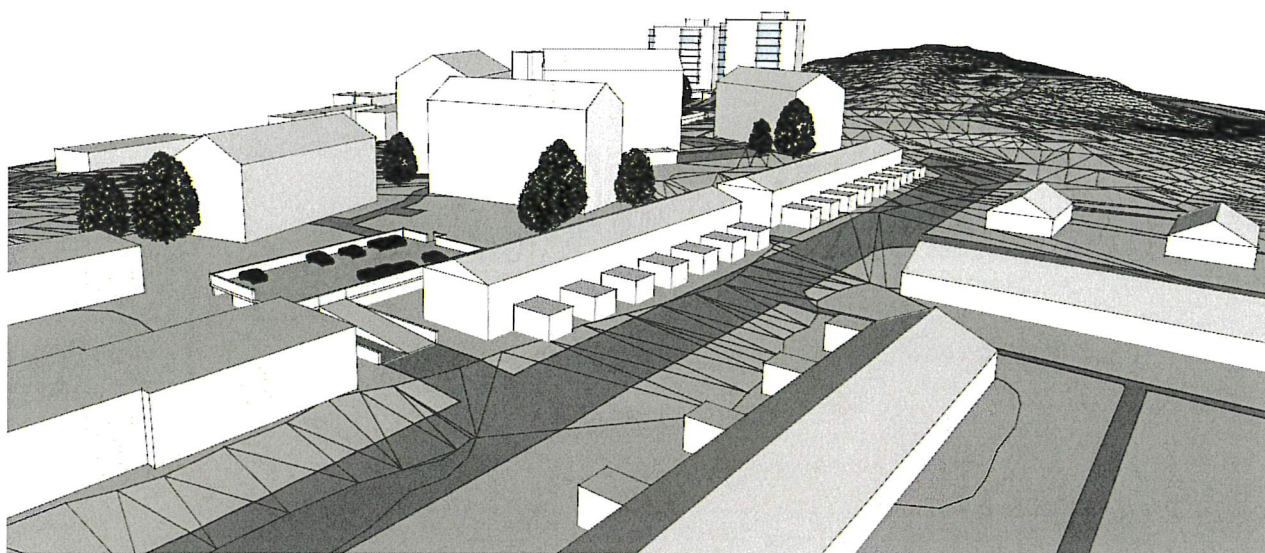
Planprogrammet innehåller övergripande beskrivning av hur området kan indelas och bifogas detaljplanen.



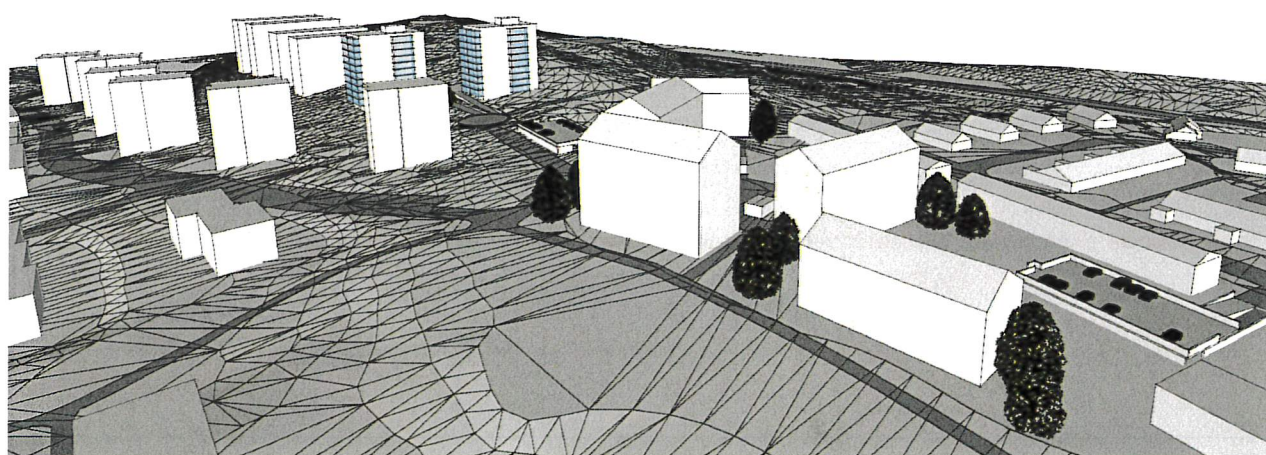
Figur 8A Planområde. Illustration av hela området. Vy från ovan



Figur 8B Planområde. Illustration av hela området. Vy från söder



Figur 8C Illustration. Vy från Humlegatan



Figur 8D Illustration. Vy från öster

Skugga, ljus och arkitektoniska kvaliteter

Höga hus kan inte placeras överallt, efter noga avvägning och att man studerar volym, våningsantal och placering, ljus och skugga kan man möjligen placera in det inom ett område. Det gäller att hitta rätt komposition och balans inte bara inom den egna fasigheten, utan även inom hela kvarteret. Här måste man ta hänsyn till omgivningen och dess befintliga bebyggelse. Skugga och sol ska skapa en varierad ljusupplevelse både inomhus såväl som utomhus med den tillkommande byggnadsmiljön och är en del av den tillkommande bebyggelsens gestaltning.

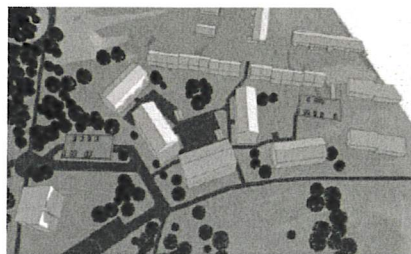
För den nya bebyggelsen på Getbergsskolans gamla tomt (Område 2) har en sol- och skuggstudie tagits fram i samband med programarbetet som har senare kompletterats med 0-scenari dvs skuggbilden utan exploatering. Efter granskning har sol- och skuggstudie tagits fram för östra delen av område 1 (10-våningshusen) för att visa skuggbilden även där. För västra delen av område 1 (8-våningshusen) har ingen skuggstudie tagits fram då dessa byggnader inte kommer att förändra skuggbilden för de befintliga boendena. Skuggstudien som helhet bifogas planbeskrivningen.

Område 2

Skuggstudie daterad 2021-01-20 (0-scenari daterad 2021-01-25)

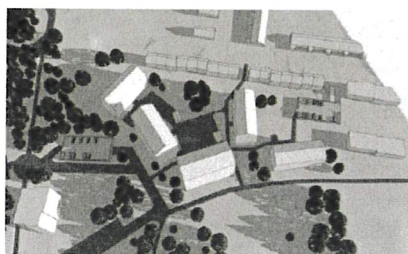
Skuggstudien är beräknad utifrån den 20 mars, 20 juni, då solen står som högst, därefter har beräkningar skett 20 augusti och 20 september.

Studien visar på att den skuggning som de nya husen medför inte påverkar närliggande bostäder nämnvärt. Bedömningen är att närliggande bostäder har möjlighet till solljus under större delen av dagen, framförallt under de månader då utevistelse sker.



2021-01-20 06:00

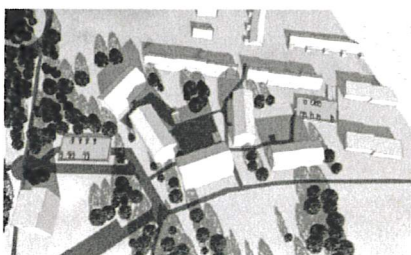
18010_Getberget_skuggstudie0320_1, 2021-01-20



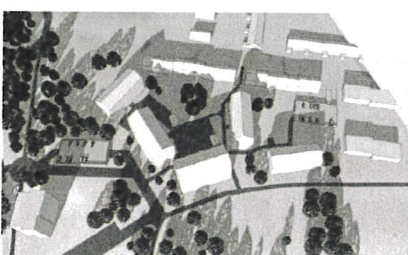
2021-01-20 08:00



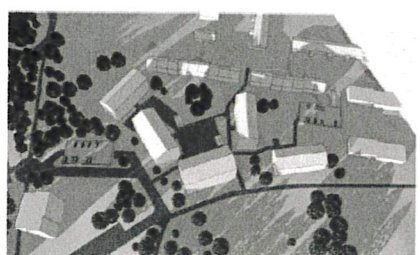
2021-01-20 10:00



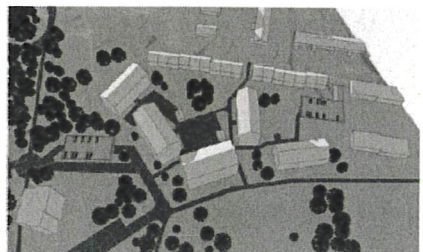
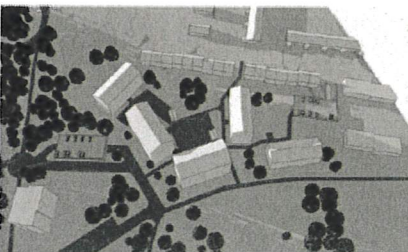
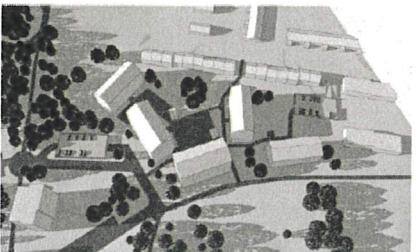
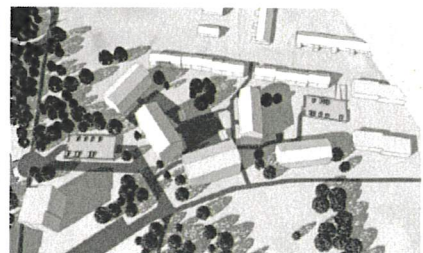
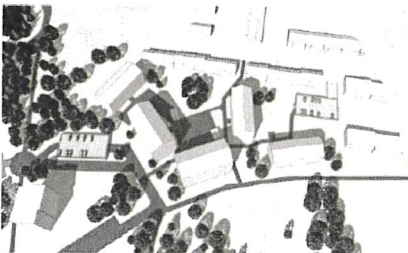
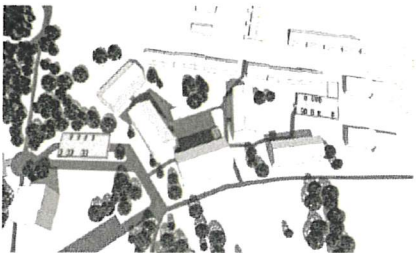
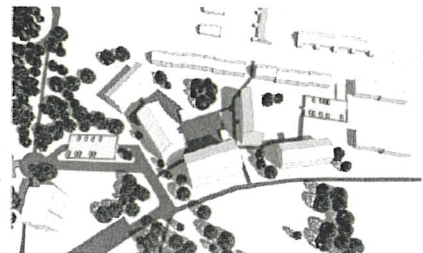
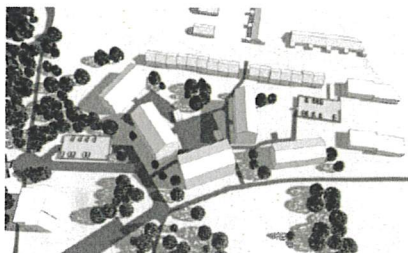
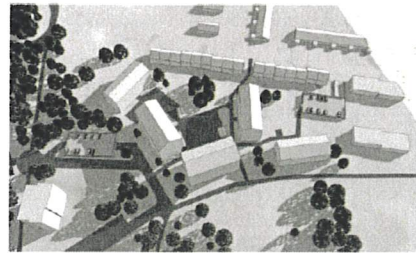
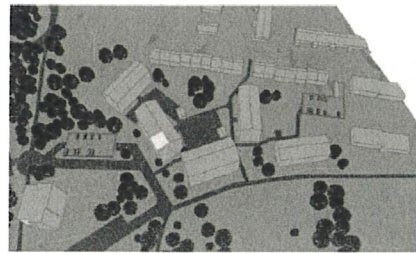
2021-01-20 12:00



2021-01-20 14:00



2021-01-20 16:00

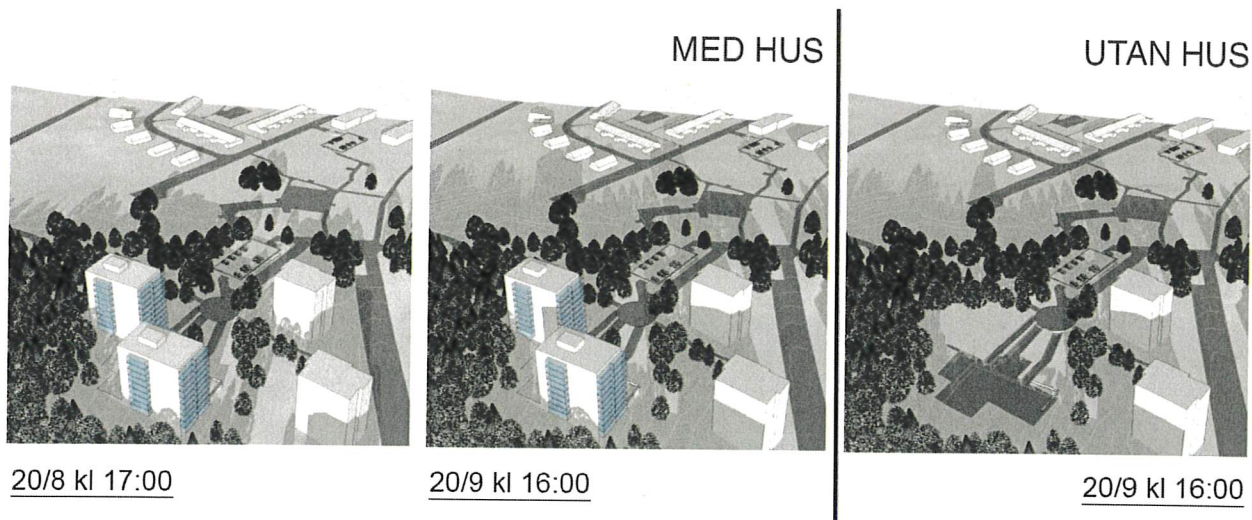


Östra delen av område 1

Skuggstudie daterad 2021-04-06

Skuggstudien är beräknad utifrån den 20 augusti och 20 september, då solen står som lägst. Studien visar även 0-scenarion dvs situationen utan exploatering samma tid. Skuggstudien visar delvis skuggning på sydvästra delen av kvarteret Enbäret den 20 september.

Studien visar på att den skuggning som de nya husen medför inte påverkar närliggande bostäder nämnvärt. Bedömningen är att närliggande bostäder har möjlighet till solljus under större delen av dagen, framförallt under de månader då utevistelse sker.



Planförslaget och plankartans bestämmelser förklarade

På plankartan finns en mängd beteckningar och förkortningar, dessa förklaras nedan.

Planförslaget möjliggör användning på kvartersmark som Bostäder, **B**, Detaljhandel, **H**, Transformatorstation, **E1**, Förskola, endast på entréplan, **S1** och Parkeringshus, **P1**. På allmänna platser möjliggörs naturområde, **NATUR**, **PARK**, **GC-VÄG**, Lokalgata, **GATA1**.

Högsta antalet våningar skiljer från 1 våning på parkeringsdäck och 2 våningar i öster mot befintlig bebyggelsestruktur till 10 våningar mitten i planområdet, **f1...f7**. Utöver angivet antal våningar samt bruttoarea så får underjordiskt garage och utrymmen för teknisk utrustning som hisschakt och ventilation anordnas, **f8**, detta gäller på slänten till Getberget för att kunna användas terrängen på bästa sätt.

Planförslaget möjliggör största byggnadsarea 40%...45% för egenskapsområden mot Humlegatan, respektive bestämmelser **e1...e2** och största bruttoarea varierar i olika egenskapsområden mellan 2100 kvm och 9600 kvm, respektive bestämmelser **e3...e7**.

De i naturvärdesinventeringen påpekade värdeelement som avses att behålla är markerade med bestämmelse som säger att trädet får endast fällas om det är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk, **n1**. I övrigt krävs det marklov i området för att fälla träd, reglerat med ändrad lovplikt.

För egenskapsområden gäller det bestämmelse för placering, **p1** - Huvudbyggnad ska placeras minst 7,5 meter från fastighetsgräns mot gatan. Bara komplementbyggnad utan täta väggar, på pelare får placeras närmare än 5 meter från fastighetsgräns mot gatan men inte närmare än 2,5 meter.

För de östra delar av planområdet gäller det att Hälften av alla parkeringar ska anordnas på ytorna anvisad till parkeringshus P1 eller byggas under huvudbyggnaden, **n2**.

I mitten av planområdet ger planförslaget område för parkeringshus, användning **P1** för att möjliggöra samling av de tillkommande parkeringsplatser i en eller två våningar, **f1** respektive **f2**. En likadan parkeringshus skapas med infarten från Humlegatan. Där reglerar bestämmelsen, **n5** att marken får endast förses med ramp med tillkommande väderskydd kopplad till parkeringshuset. I

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

båda användningsområden finns det bestämmelse **g2**, som reglerar markreservat för gemensamhetsanläggning för parkeringshuset.

I planområdets västra del är det viktigt förutom utformningsbestämmelser och bestämmelser för bebyggandets omfattning följa bestämmelsen **n4** som säger att parkering ska huvudsakligen byggas under eller mellan huvudbyggnader. Det är för att minska avtrycket på bebyggelse och behålla det gröna.

Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg, **g2** säkreställer inom kvartersmark att även byggnader längst bort kommer åt sin del av fastigheten. Markreservat för eventuella underjordiska ledningar har reserverats i planområdets västra del bakom de befintliga punkthusen längst Getbergsvägen, **u1** och Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik **x1** finns inom område 2 i östra delen av planområdet. Administrativ bestämmelse **a1** har lagts till på norra delen av planområdet för att reservera mark för servitut avseende rätt till tillfartsväg till förmån för handelsverksamheten som belastar del av Skellefteå 6:1.

På gatan söder om aktuell parkeringshuset mitt i kvarteret bekräftas det ett befintligt förhållande och därför sparas de befintliga parkeringsplatser som nyttjas av grannfastigheten.

I parkområdet, **PARK**, ger planförslaget möjlighet för dagvattenfördröjning samt möjligheter för spontanidrott.

Utfartsbörbud har lags till mot Floravägen och också på slutet av förlängningen av Humegatan, där ut-/infart från området med flerbostadshus absolut inte är tillåtet.

Upplysningar på plankartan reglerar följande:

- Utöver angivet antal våningar samt bruttoarea så får garage och utrymmen för teknisk utrustning som hiss och ventilation anordnas. Inglasade balkonger räknas in i bruttoarean
- Utformningen ska ske i enlighet med planbeskrivningen, kapitel Byggnadskultur och gestaltning och i skriftligt samråd med kommunarkitekten inför bygglov.

Friytor

Lek och rekreation

Omgivningen

Närmaste lekplats finns söder om planområdet inom natursläppet väster om befintlig förskola. Det finns även en större lekplats på Älvsbacka mellan Aldergatan och Rönngatan cirka 600 meter sydväst om planområdet. Getberget och Mullberget ingår i två parkskogar med stigar för rekreation och hundpromenader. Närliggande skolor nyttjar bergen för orientering. I nordöst norr om Torsgatan ligger en större parkyta som används till rekreation med grillplats och ytor för spontan lek. Där gränsar även Moröhöjdens elljusspår som enkelt går att ansluta till. Elljusspåret leder vidare till Vitbergsområdet och Sjungandedalen vid Västra Eriksbergs bostadsområde. Hela Vitbergsområdet, där det finns ett rikt utbud av stigar och slingor för löpning och skidåkning, når du på 10 minuter med cykel.

Parkmark och natur

Parkmarken inom planområdet ska ha karaktären av vårdad natur med högvuxet gräs, stora tallar och mindre buskage av arter som finns naturligt på platsen. Här ska inrymmas en plan för spontanidrott och en yta för fördröjning av dagvatten. Parkmarken flyter på ett naturligt sätt ihop

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

med skogen som breder ut sig över Getberget och det finns ingen skarp gräns däremellan. Parkmarken tillsammans med skogen är viktig för hela stadsdelen då det finns få allmänna grönytor och andra platser för samvaro och utelek.

Skogen är en viktig del av planområdet för närboendes rekreation och lek.

Inom parkområdet avses någon form av rekreationsyta tillskapas för att kompensera den tidigare spontanidrottsplatsen som fanns i närheten av planområdet i sydväst, där det nyligen färdigställts ett kvarter med flerbostadshus. Ur rekreationssynpunkt bedöms planområdet ha stor betydelse för de närboende vilket detaljplanen har tagit hänsyn till.

Naturmiljö

Getberget är känt för att ha höga natur- och friluftsvärden och i den naturvärdesinventering som genomförts stärks och förtydligas bilden av en värdefull tätortsnära skog. Bebyggelsen kommer att ta i anspråk en stor del värdefull naturmark som har en viktig funktion som tätortsnära natur.

Getberget håller gamla bestånd av tall, livsmiljöer som till stor del saknas i naturen på grund av dagens moderna skogsbruk. Getberget utgörs av äldre, skiktad-flerskiktad barrblandskog samt lövrik skog. På toppen av berget växer gammal tallskog med gamla, knotiga tallar. Överlag finns ett stort antal värdeelement i form av grova och gamla träd samt död ved. Avsaknaden av aktivt skogsbruk präglar skogen och är anledningen till att skogen nått en så pass hög ålder. Skogen har begränsat med döda träd vilket mest troligen är ett tecken på tidigare plockhuggning i området.

I den naturvärdesinventering som genomförts hittades en stor mängd gamla och grova träd, detta gjorde att alla värdefulla träd inte kunde registreras som värdeelement. Naturvärdesinventeringen pekar bara ut ett 60 tal av dessa värdeelement sprida inom framförallt Getberget. Inventeringen delar in området i 6 olika naturvärdesobjekt där område 1,3 och 6 anses vara de med högst naturvärde, påtagligt naturvärde (Fig. 4). Det är framför allt förekomsten av grova och äldre träd som genererar ett påtagligt naturvärde, tillsammans med viktiga strukturer och miljöer så som lodvägg, aspklon, flerstammig säl, grovt lövträd, bohålsträd och död ved i olika former.

Getberget tillsammans med Mullberget utgör en del av stadens gröna infrastruktur. Områdena genomkorsas av stigar och är flitigt använda av närboende för promenader och rekreation så väl av skolor för lek och orientering.

Enligt inventeringen är tätortsnära miljöer med äldre och variationsrika barrblandskogar, så som de på Getberget ovanliga. Därför är det viktigt att under den fortsatta planarbetet säkerställa att de värden som har identifierats i inventeringen kan bevaras genom placeringen av kvartersmark, alternativt kan kompensationsåtgärder vara lämpliga.

Vattenområden

Vattenområden saknas inom området idag men det finns möjlighet att som under ovanstående rubrik förstärka upplevelsen av den våta marken invid Torsgatan och kanske skapa en vattenspegel under vissa tider på året med hjälp av att samla dagvatten och ytvatten.

Ett samnyttjande och samarbete kring gestaltningen av ytorna på ett hållbart sätt kan skapa flera positiva synergieffekter både för människa, djur och natur i smaklang.

Gator och trafik

Gaturummet är ett offentligt rum som ska bidra till en attraktiv och levande stadsmiljö. Gaturummet utgörs av fasaderna på respektive sida. Kant-zonen är mellan körbanans kant och fasaderna, det är den del som ibland även kan ha tak i form av trädens kronor och lövverk men kan även ha en semi-hög mjukare avgränsning i form av buskar, häck eller ett lägre plank som ger möjlighet till utblickar. Kant zonerna är gränssnittet mellan hus och gata, cykelbana eller, gångbana och har stor betydelse för hur gatumiljön upplevs beroende på hur den är möblerad och gestaltad.

Utformningen av gaturummet ska skapa förutsättningar för att det skall kännas säkert och tryggt att färdas till fots och med cykel i mötet med fordonstrafik.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet Lejongapet 1 m fl och Getberget avgränsas av Torsgatan i norr och Getbergsvägen i söder. Cykel- och gångvägarna som adderas inom programområdet och de nya kvartersstrukturerna kommer ytterligare stärka mobiliteten i området och länka samman med övriga delar av staden.

Den fördjupande översiktsplanen Skellefteleden föreslår för att underlätta bland annat varu- och sophantering inom kvarteret att en gata skapas in i kvarteret med angöring från Getbergsgatan. Detta möjliggör och tillgängliggör även för gående och cyklister att färdas genom kvarteret utan att konflikter skapas.

Utformningen av gaturummet ska skapa förutsättningar för att det skall kännas säkert och tryggt att färdas till fots och med cykel i mötet med fordonstrafik. Gaturummen kan utformas med trädplanteringar och växtzoner för att avskilja gångyta från körbana där det är lämpligt. Troligtvis kommer området att genomkorsas av många barn på väg till och från Floraskolan så gaturummen bör ges extra tanke för att skapa trygga skolvägar genom området.

Prioritering av trafikslag



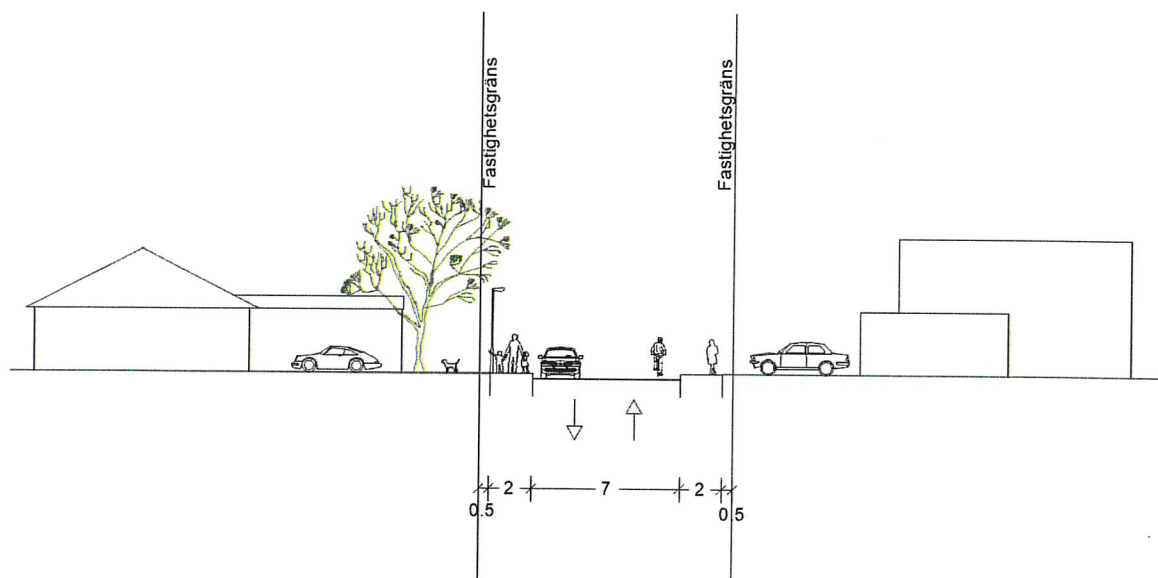
En Trafikutredning 2020-11-10 har gjorts för att undersöka hur trafikfördelningen bäst ska göras i området. Trafikutredningen bifogas detaljplanen i sin helhet.

Planbeskrivning

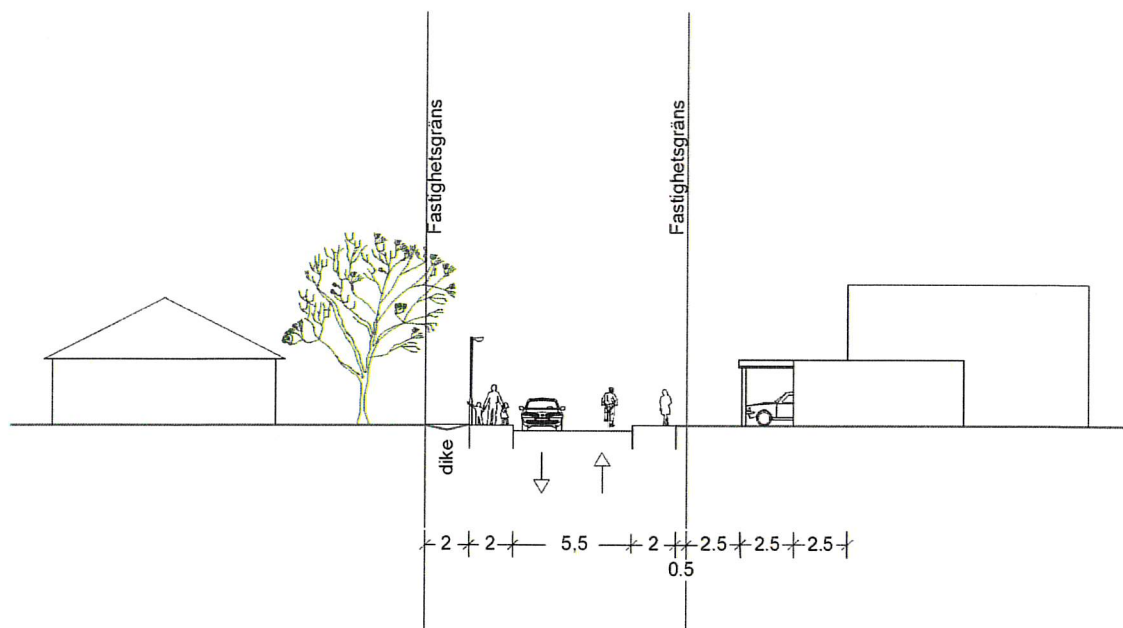
Dnr: 2017-763

Punktviskan man beskriva att den nya bebyggelsen ska försörjas från 4 håll både gällande trafik och parkering och att viktigt att beakta är;

- Hälften av husen på söderslutningen ska angöras från vägen in vi BOKlok från Getbergsvägen och parkeringen placeras under eller i direkt anslutning till byggnaden i däck.
- Den andra halvan av bostäderna på Getbergets sydslutning ska matas från ovan förbi skoltomten och även här samla sin parkering.
- Radhusen har sina egna parkeringar på Humlevägen och två av husen innanför samlad parkeringen i däck delvis under mark strax efter Humlegatans infart.
- Den nya bebyggelsen på förskole tomterna får infart från Floravägen och samlar parkeringen inne i kvarteret.
- det är viktigt att skapa säkra cykelvägar och som i ett led för detta föreslås cykel- och gångvägen läggas slängs södra sidan på Getbergsvägen för att undvika konflikter mellan olika trafikslag.



Figur 9 Gatusektion Hjortronstigen



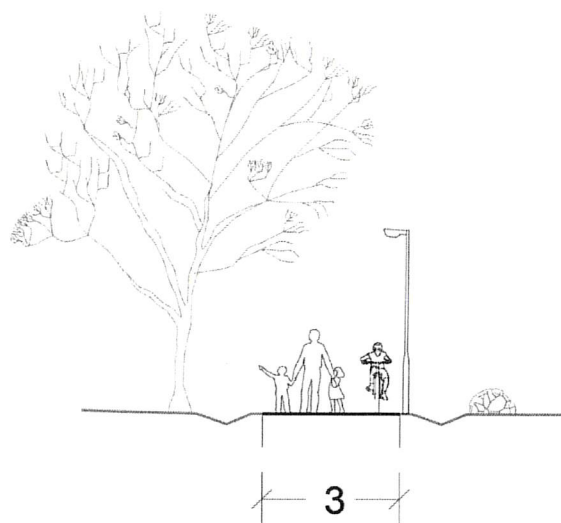
Figur 1010 Gatusektion förlängning Hjortronstigen

Gatusektionen vid radhusen invid det befintliga villakvarteret

Kvartersgatorna bör ha separerade gångbanor i vardera riktningen. Cykling sker i blandtrafik där det är lite genomfartstrafik. På förlängningen av Hjortronstigen är det viktigt att man skapar ett dike mellan den befintliga bebyggelsen och den nya körbanan för att ta hänsyn till dess olika nivåskillnader.

En vindlande passage som sänker hastigheten men som skapar en trevlig och tillgänglig passage med låg och varierad växtlighet på båda sidor för utblickar och uppsikt.

En gatusektion som visar idé om en gatusektion med mer grönt, strosarytor i park och med tekniska ytor för dagvatten och – en plats för mer.



Figur 11 Cykel- och gångpassage genom gruppbebyggelsen

Kollektivtrafik

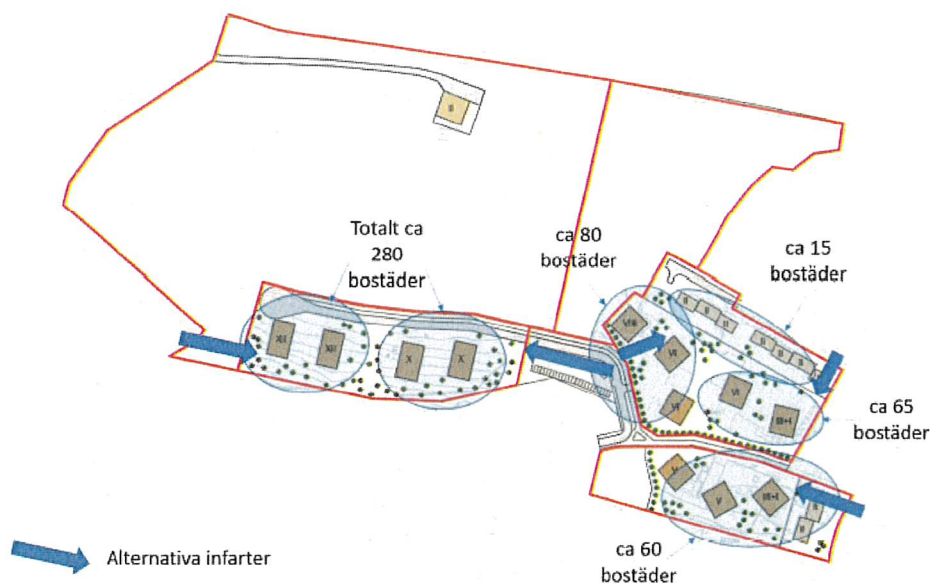
En ny busstation som ligger ca 2 km bort i Centrala stan för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Den nya busstationen ska användas för regionaltrafiken till dess att ett nytt resecentrum är byggt just norr om det planerade Kulturhuset.

Närmaste hållplats för lokaltrafiken är på Torsgatan som ligger inom 150 meter från kvarterets sydvästra hörn. Det finns även en busshållplats på väg 372 söder om planområdet ca 200 meter bort. Planområdet har idag och även i framtiden bra förutsättningar att nyttja kollektivtrafik.

Parkering, utfarter, varumottagning

Gatumarksparkering finns i dagsläget runt hela området. Då parkeringsnormen för det bostadsbestånd som är från 50-talet på södra sidan om programområdet har ett ingångstal på 0,3 så finns det en stor brist på parkeringar till trots att man enligt Trafikundersökningen kan finna att de flesta föreningar har skapat parkeringar på egen kvartermark mellan 0,9-ca 1,3. Det har varit svårt att reglera upp parkeringen för att gatorna inte skulle korka igen. Med ett stort antal tillkommande bostäder är det nödvändigt att lösa parkeringar inom de blivande fastigheterna och möjligen gemensamt. Det finns plats för ett antal parkeringar i marknivå, företrädesvis för tillgänglighet, för besök, leveranser och transporter men man ska stapla 50% av parkeringen i däck för att även få plats för kvalitativ friyta i tillräcklig mängd och där cykelparkering ska planeras in på ett prioriterat sätt.

Av- och tillfarter för fordon till Lejongapet 1 m fl sker i dagsläget från alla de omgivande gatorna, i framtiden vill vi se att den nya bebyggelsen angör i fyra punkter för att sprida uttrafiken och inte skapa någon möjlighet genomfart förutom för cyklister.



Figur 12 Trafikutredningens förslag till alternativa infarter

Bild från trafikutredningen, scenario 3, som togs fram under programarbetet 10-11-2020.

Kriterier	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Trafikflöden				
Trafiksäkerhet				
Orienterbarhet				
Påverkan grönområde				
Tillväxt				

Figur 13 Trafikutredning. Trafikflöden. Jämförelse av alternativ

Tillfart och tillgänglighet för räddningstjänst ska lösas på ett bra sätt för hela planområdet och i samråd med räddningstjänst efter fastlagda riktlinjer

Skellefteå kommun räknar här med en parkeringsnorm för bostädernas behov på 9 bilplatser per 1000 m² BTA, verksamhetslokalers behov på 10–15 platser per 1000 m² BTA i det fall man planerar in det och minst 1 cykelparkering för varje lägenhet för bostäderna. Av besöksparkeringarna ska särskilt tillgängliga parkeringar lokaliseras på fastigheten i anslutning till huvudentréer. Verksamhetslokalerna genererar även de cykelparkeringar och ytor bör anpassas för dessa.

Att cykla ska vara enkelt. Någon del av en byggnad eller dylikt kan avsättas för cykelparkering inomhus, och även yttre cykelparkering med god tillgänglighet till entréerna bör finnas. Även plats för uppställningsplats för barnvagn/ rullstolar/ rollatorer bör avsättas.

Parkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t. ex låsbara ställ under tak.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Parkeringsbehovet kan möjligen minskas vid etablering av bilpool, särskilt små lägenheter m.fl. gröna parkeringslösningar eller ytterligare friköp. Detta bör utredas och slutgiltigt regleras vidare under bygglovsskedet. I bygglovsskedet bör det säkras att tillräckligt siktområde, fritt från siktskymmande hinder, uppnås vid in- och utfarter till parkeringshus m.fl. anläggningar.

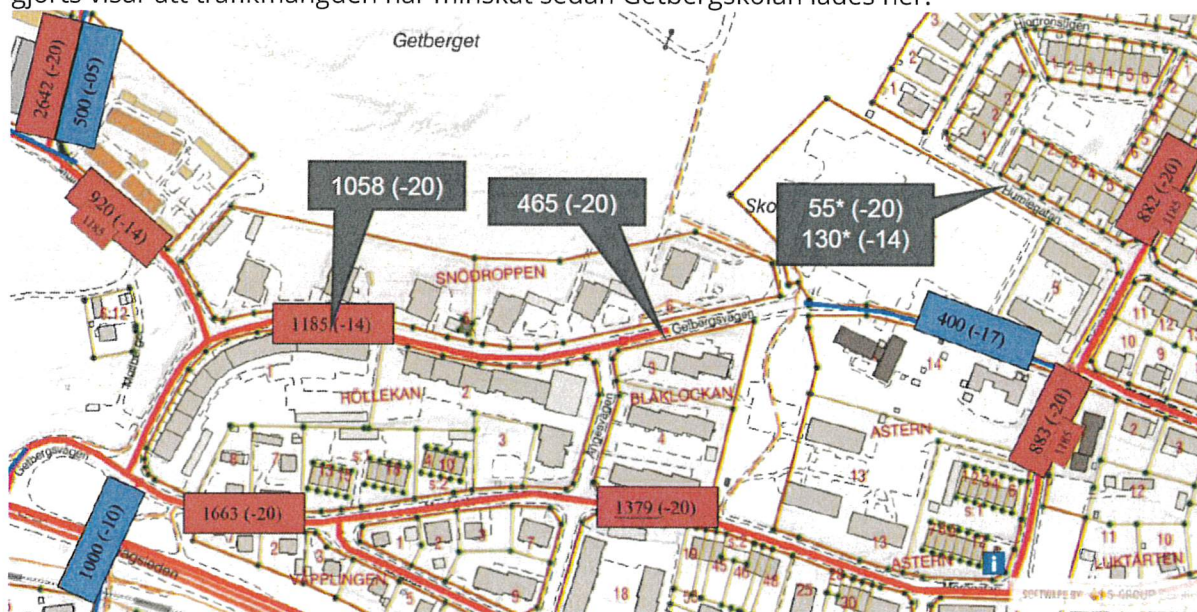
Parkering på den Getbergsskolans gamla tomt och på tomterna där förskolorna är belägna idag ska staplas till minst 50%. Parkeringen för bostäderna på sydslutningen på Getberget ska till övervägande del staplas för att minimera anspråket av markåtgång för detta och minska mängden hårdgjorda ytor med hänsyn till känsliga naturen.

Allmänna gatumarksparkeringar påverkas inte nämnvärt av planförslaget. Möjligen kan justeringar behöva göras beroende på var fastighetsinfarter placeras och hur man vill gestalta gatan som kvartersgata med ev. trädplanteringar och markbeläggning och med separering av trafikslag.

Störningar

Trafikbuller

Planerad ny bebyggelse ger ett tillskott till biltrafikmängderna på Getbergsvägen. Nuvarande biltrafikmängd på aktuell del av Getbergsvägen uppgår till ca 1058 fordon/dygn. Mätningar som gjorts visar att trafikmängden har minskat sedan Getbergskolan lades ner.

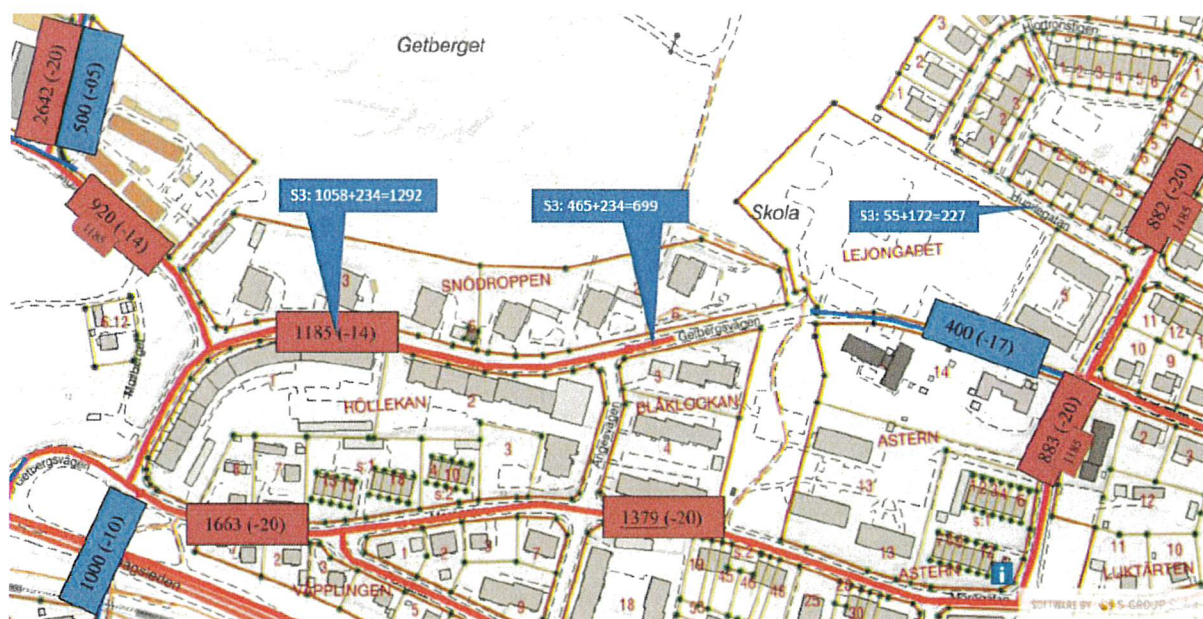


Figur 14 Karta över trafikflöden för vardagsdygnstrafiken i området. Röda siffror - biltrafik, Blåa siffror - cykeltrafik

Bilden nedan visar Scenario 3, det valda sättet i planen att från fyra håll fördela och angöra området med ökningen, den sammanlagda vardagstrafikens flöden över ett dygn som det resulterar i.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763



Figur 15 Trafikutredning Senario 3

Ökningen är relativt liten och kan inte anses ge upphov till störande buller.

Den nya bebyggelsen påverkas inte av vägtrafikbuller.

Bullerberäkningar för nuläge 2019 och med trafikuppräknings för år 2030 visar att riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån (medelnivå under dygnet) L_{eq} inte överskrider 50 dBA vid fasad mot vägen.

Svensk författning (SFS 2017:359), Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, anger bestämmelser om riktvärden för trafikbuller och om beräkning av bullervärden. Den innebär kortfattat att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.
- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad i fråga om lägenheter om högst 35 kvadratmeter.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, om en sådan ska anordnas.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vara orienterade mot en skyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22.00–06.00.

Den nya bebyggelsen påverkas inte av vägtrafikbuller.

Bullerberäkningar för nuläge 2019 och med trafikuppräknings för år 2030 visar att riktvärdena för den ekvivalenta ljudnivån (medelnivå under dygnet) L_{eq} inte överskrider 50 dBA vid fasad mot vägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m., ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Exploatören ska komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen inom fastigheten och för att sörja för att man tar hand om dagvattnet på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin. Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnads-kartan anvisad förbindelsepunkt. För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö. Mängden dagvatten som får släppas ut i dagvattennätet är begränsat.

Dränvatten

Eventuell anslutning av dränering till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt för dagvatten. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall till av

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Mängden dränvatten som får släppas ut i dagvattennätet är dock begränsat.

Renvatten

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

Brandvatten

I planområdets närhet finns det ett flertal brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund och brandpost vid enskilt uttag. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske.

En beräkning och utökning av kapacitet för att nå en godkänd kapacitet ska göras och bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Sprinkler

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

Spillvatten

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten.

Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska föras med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Värme

Fastigheterna kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

EI

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. I planområdets sydvästra och sydöstra del ligger två befintliga transformatorstationer. Det krävs att tillkommande bostäder placeras 5 meter från befintliga transformatorer ur säkerhets- och framkomlighetssynpunkt.

Så långt som möjligt ska man behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att kunna undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas man vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Fiber

Optostråk finns kring planområdet.

Avfall

Avfallet ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska 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 för fordonens belastning. Förslagsvis sker angöring för sophämtning på den interna gatan

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

där även sorteringskärl kan placeras under mark.

Skellefteå kommun, verksamhet avfall, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagen lösning innan bygglov fastställs för att på detta sätt kunna säkerställa tillgänglighet samt arbetsmiljö för renhållningen. Hanteringen kräver vidare utredning från byggherre tillsammans med Avfall.

Räddning och utrymning

För byggnader dit gatunätet inte ger åtkomlighet för räddningsinsatser behöver räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon. Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon, behöver räddningsvägar och uppställningsplatser utformas enligt räddningstjänstens riktlinjer. Detta granskas i samband med bygglov.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: nov/dec 2020

Granskning: februari/ mars 2021

Antagande: Juni 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planen, vilket innebär att kommunen ansvarar för skötsel och underhåll av natur mark och park inom planområdet.

Kommunen bekostar och ansvarar för utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet fram till anknypningpunkt. Kommunen bekostar och ansvarar för att fastighetsbildning genomförs samt att ledningsrätter bildas för kommunens ledningar inom kvartersmark genom att ansöka hos den kommunala lantmäterimyndigheten. Kommunalt lantmäteri ansvarar för att fastighetsbildning utförs och att ledningsrätter bildas i enlighet med detaljplanen.

Exploator bör se till att byggtrafik organiseras på ett säkert sätt med hänsyn till barn och vuxnas säkerhet och för att minimera störningar.

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för dagvattensystemet och bl a skötsel av enskild väg inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att genomförandet och byggnation sker med varsamhet gällande känslig natur och att de skador som orsakas ersätts med hjälp av återplantering och ev vite för skadade värdeelementen. Återplantering och ersättning av naturvärden och grönska ska ske i enlighet med de riktlinjer som beskrivs i detaljplanen under rubriken ekosystemtjänster.

Avtal

Markanvisningsavtal

Har signerats mellan kommunen och exploatörerna.

Planavtal

Har signerats 2020-08-26.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar planarbetet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning Getberget, Slutrapport daterad 2019-12-04, Tyréns AB

MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik. Getberget. Slutrapport daterad 2019-12-11, Tyréns AB

PM Geoteknik. Getberget. Slutrapport daterad 2019-12-11, Tyréns AB

Arkeologisk utredning för detaljplan, Lejongapet m. fl. inklusive Getberget, rapport daterad 2020-06-20, Skellefteå Museum

Naturvärdesinventering. Getberget. Slutrapport daterad 2020-09-07, Ecogain

Översiktlig ekosystemtjänstanalys för detaljplan Lejongapet 1 m.fl, daterad 2020-11-04, Skellefteå kommun, Samhällsbyggnad Miljö

Trafikutredning Getberget, Rapport daterad 2020-11-10, Norconsult AB

Sol- och skuggstudie område 2, daterad 2021-01-20, Nordmark & Nordmark

Sol- och skuggstudie område 2, 0-scenario, daterad 2021-01-25, Nordmark & Nordmark

Sol- och skuggstudie område 1, östra delen, daterad 2021-04-06, Nordmark & Nordmark

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Fler bostäder, bilar, fler cyklar och fler människor i rörelse kan också skapa konflikter mellan olika behov. Parkeringsmöjligheterna är redan idag ett problemområde och det kommer att krävas stor omsorg för att få till bra lösningar för att bilar inte ska dominera stadsbilden i kvarteren. I gränserna till hela planområdet måste insatser till, både gällande parkering och gällande trafik för att ta hand om förändringarna för de ska generera ett positivt tillskott.

Mer folkliv är dock positivt, det ligger helt i linje med det som vi vill uppnå med en förtätning och utveckling i utkanten av den centrala staden. Naturligtvis ger högre hus innebära längre skuggor vilket ställer stora krav på gestaltning och planering. Förtätning innebär att mer människor rör sig i området och detta ställer krav på god styrning av olika flöden i trafiken. Planen kommer generera en stormängd bostäder i olika upplåtelseformer och i olika gestaltningar i ett läge som blir attraktivt både med hänsyn till närheten till stan och närheten till natur och rekreation.

Grönstrukturen kommer att påverkas och förändras och här kommer krävas stor varsamhet för att kunna bevara så mycket som möjligt men också för att hitta sätt att ersätta och om möjligt och återskapa eller tillskapa värden. Visionen förändrar och till del försämrar befintliga och etablerade rörelsemönster och i vissa fall intensifieras med ytterligare ett par tillkommande högre hus på Getbergets söderslutning. En vision är att balansera intrycken upp av väl gestaltade byggnadskluster i väl anpassade material och kulörer. Ny bebyggelse där det tidigare var natur och skog tar bort möjligheter som tidigare fanns för närboende, passerande och barn i omgivningen men kommer också att tillgängliggöra en grön miljö för fler människor i rörelse. En lägre och mer småskalig miljö möter upp den befintliga villabebyggelsen, detta skapas av mindre och lägre byggnader som möter upp den gående i blickfånget, i en mänskligare och bemötande skala ett läkande av kvarteret mellan Hjortronvägen och Getbergsvägen där grönstråket skall stärkas obrutet upp från Drakparken. Flera stora träd och befintliga dungar ska lämnas orörda för att spridningskorridoren för många arter inte ska brytas.

En varsamhet kommer att vara nödvändig under byggfasen för att inte ta mer av den värdefulla naturen än nödvändigt och försöka behålla viktiga värmeelement kvar orörda mellan nya byggnadsvolymer och om det inte går, ersätta dessa värden så bra som är möjligt.

Livfulla fasader som speglar varandra och skapar ett mänskligt mellanrum där mötet i de gröna innergårdarna känns tryggt och hemma, det skapar livsrum. Verksamheter i bebyggelsen och en detaljering och materialverkan i byggnaderna vilka möter upp i ögonhöjd och skapar läsbar skala, och där de högre byggnaderna är indragna från den direkta anblicken och gångstråkets profil skapar ett mänskligt rum att mötas i.

En positiv konsekvens av planprogrammets intentioner är att förändringen kommer att tillföra ett folkliv och nya rörelsemönster. Detta görs i ett kvarter och område som tidigare varit mer öde, vilket skapar trygghet fler tider på dygnet. Området kommer att bli mer jämlikt, tryggt, med mer mångfald och även tillgängligheten kommer att öka. Den nya spontanidrottsplatsen och de nya gångvägarna på berget blir vistelseyta inte bara för de boende utan även för andra. Denna yta blir även en plats för

Planbeskrivning

Dnr: 2017-763

Floraskolan och förskolorna som ligger nära då kvarteret kommer att öppna upp för genomströmning och inblick då gränserna mellan offentligt och privat suddas ut i och med den interna cykel och gångvägarna genom kvarteret.

Bostäder i bottenvåningarna kommer att kasta ljus mörka höst och vinterkvällar i hela kvarteret och göra det till en livligare och tryggare vistelsemiljö, en bättre miljö att vistas i.

Konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanens visioner och intentioner kommer framförallt med den större mängd bostäder och den mängd människor som tillförs kvarteret och de behov som då skapas. Fullt utbyggt blir det upp till 500 bostäder och en del nya lokaler på platser där det tidigare bara fanns, naturskog, öppen grönyta, parkering och skol- och förskolelokaler.

Strövområdet bevaras, förändras i och med den tillkommande bebyggelsen men utvecklas även gällande tillgängligheten. Delar av naturområdet tas i anspråk för bebyggelse där den biologiska mångfalden minskar. Strövområden minskas men tillgängligheten och kvaliteten på i och med tillskapandet av en spontanidrottsplats ökar för både barn och vuxna. I och med anläggandet av en dagvattendamm ökar den biologiska mångfalden inom ett annat område inom detaljplanen vilket kan ses som en kompensation.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef, Plan

Helena Maide
Planarkitekt