

Vunnit laga kraft 2022-03-16

Detaljplan

för bostäder norr om Krongatan

inom stadsdelen Moröhöjden, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2021-10-28
Dnr: 2021-1058

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

Detaljplan för bostäder norr om Krongatan inom stadsdelen Moröhöjden, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan september 2021.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☒	Fastighetsförteckning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för ett tätortsnära bostadsområde med närhet till naturen. Grönområden inom planområdet regleras för att säkerställa kopplingen och förhållandet till närliggande skog och elljusspår. Utöver ovanstående är gestaltningen en viktig aspekt att ta hänsyn till. Ambitionen är att utveckla planförslaget utifrån den befintliga bebyggelsen, men även tillskapa nya stadskvaliteter i området.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i norra delen av Moröhöjden, drygt två kilometer nord/öst om Skellefteå centrum. I söder gränsar planområdet mot Krongatan, i norr och väster ligger Huvudberget med tillhörande elljusspår. I öster gränsar Östra leden.



Figur 1. Översiktskarta som visar planområdets ungefärliga läge med röd linje.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar

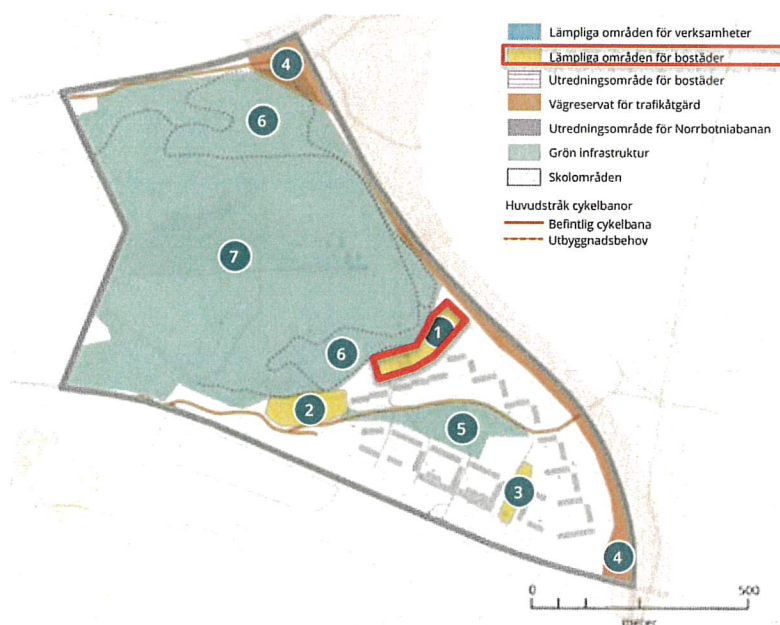
Markägarförhållanden

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Skellefteå 6:1 (del av) samt del av Hedensbyn 25:1. Skellefteå kommun äger samtliga fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, laga kraft 2020-02-28. Planområdet ingår i stadsdelen Moröhöjden och området som planeras bebyggas med nya bostäder är där utpekad för "flerbostadshus". Syftet med föreslagen detaljplan bedöms därmed ligga i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



OMRÅDE	FÖRSLAG	ÖNSKAD UTVECKLING	FÖRHÅLLNINGSSÄTT
1 Moröhöjden höjden	Flerbostadshus (75-100)	En förtätning av flerbostadshus som samtidigt öppnar upp och skapar mer ingångar till Huvudberget och dess elljusspår. Exploreringen ska ske varsamt och ta hänsyn till de kvalitéer området har. Förstärkt känslan av skogsnära boende. 3-4 våningar är lämpligt mot gatan och upp till 8-10 våningar i andra led. Del av området ligger inom riksintresse för ny E4. Fortsatt dialog med trafikverket är nödvändig. Buller från Östra leden och eventuell översvämningssrisk kan begränsa utformning och utbredning mot vägen.	• Tätt stad längs älven • Stärkt karaktär och identitet • Levande stad • Ekologiskt hållbart stadsliv

Figur 2. Urklipp från den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, som visar intentionerna inom aktuellt planområde.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom två äldre stadsplaner. Dessa planer kommer vid ett genomförande av aktuell planläggning delvis att ersättas.

- Stadsplan A1-109 (*Förslag till ändring och utvidgning för Stadsägorna 825, 900 m.fl. fastställd 1974-11-08*) reglerar, för de områden som kommer att ersättas, gata och park/plantering.
- Stadsplan A2-140 (*Förslag till ändring för stadsdelen Moröhöjden, fastställd 1968-09-26*) reglerar, för de områden som kommer att ersättas, park/plantering.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2021-03-02 bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för det aktuella området norr om Krongatan.

Bygg- och miljönämnden gav 2021-04-22 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för planområdet som föreslås ovan Krongatan.

Riksintressen

Kommunikationer

Planområdet ligger inom korridoren för nya E4:an som i framtiden planeras längs med nuvarande Östra leden, öster om planområdet. Vägkorridoren berör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap. 8 §. Östra leden är ett viktigt stråk för godstransporter till både norra och södra Sverige men har även stor betydelse för persontrafiken. Riksintresseområdena ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra nyttjandet av kommunikationsstråken. Kommunen har tidigt i planprocessen inlett dialog med Trafikverket för att säkerställa att ett tillräckligt avstånd tillskapas mot Östra leden och en framtida E4. I och med det bedöms planförslaget inte påverka riksintresset för kommunikationer negativt.

Rennäring

Hela området mellan Skellefteälven och Kågeälven, utgör renbetesland för Mausjaur sameby. Aktuellt planområde ligger inte inom riksintresse för rennäringen. Närmaste område av riksintresse för rennäringen finns som en passage över E4an, norr om Solbackens handelsområde. Området mellan återvinningscentralen Degermyran och ut mot havet används som reservbetesmark och det ser olika ut från år till år om området används. Det beror mycket på hur vintern har varit. Renarna släpps vid återvinningscentralen Degermyran eller gokartbanan och tar sig bort mot Kågefjärden. Kågnäset och Fällbäcksliden är framför allt viktiga. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för rennäringen negativt.

MILJÖKONSEKVENSER

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun 2021-03-23.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

Ställningstagande

Planen innebär en förtätning med flerbostadshus som föreslås uppföras i 4 till 10 våningar. De högre bedöms utifrån dess läge kunna uppföras och gestaltas så att god anpassning till omgivningen kan uppnås. Den intilliggande bebyggelsen söder om planområdet uppgår till 3 våningar och ligger på en lägre höjd än aktuellt planområde. Skuggstudier genomförs för att bedöma och säkerställa att eventuell skuggbildning inte påverkar närliggande bebyggelse negativt.

Planen innebär också att en mindre del av den mark som idag är park/plantering i gällande planer kommer att övergå till område för bostäder. Det kan komma att påverka allmänheten som i dagsläget parkerar och har åtkomst till befintligt elljusspår/skogsområde via planområdet.

Planområdet ligger inom riksintresse för kommunikation 3 kap. 8 § miljöbalken i och med framtida planering av ny E4. Vägen (Östra leden idag) är en utpekad led för farligt gods som behöver beaktas under planarbetet. Även bullerpåverkan från vägen är viktig att utreda vidare. Dialog med Trafikverket har initierats och under planarbetet kommer fortsatt kontakt vara nödvändig.

Området ligger delvis i en svacka och redan idag ansamlas det mycket vatten på vissa platser och risk för översvämning finns. Omhändertagande av dagvatten är en viktig fråga och ska undersökas närmare i det fortsatta planarbetet.

Delar av Moröhöjden ligger inom högriskområde för radon. Enligt mätningar från 2012 uppgår vissa värden högt över rekommendationsvärdet på 200 bq/m³. I en del av de befintliga flerbostadshusen söder om planområdet har åtgärder i form av ventilerat golv (nivellsystem) installerats för att minska de höga halterna. Det är viktigt att undersöka radonvärdet inom planområdet för att kunna göra en bedömning om eventuella åtgärder.

Trots att undersökningen i en del avseenden visar på en viss risk för negativ påverkan bedömer Skellefteå kommun att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras. De delar som i undersökningen visar på viss negativ påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen Västerbotten 2021-04-13. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslutet att detaljplanens genomförande inte bedöms kunna antas medföra betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 16 april–7 maj 2021.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken är relativt platt och sluttar in mot planområdet från både väst och öst. Marken utgörs till största del av gräs- och grusytor samt ytterområdet omfattas av skog, främst barrträd, men det förekommer också en del björkar, sly och en del stenhällor i väster. Delen av planområdet som ligger i mitten används idag som parkeringsplats för åtkomst till elljusspåret. Det står även husvagnar parkerade på grusplanen. Direkt öster om planområdet sträcker sig Östra leden och en tätare skogsridda.

Detaljplanen innebär att befintlig grusyta och en del naturmark som idag används till parkering tas i anspråk och bebyggs. För att kunna bebygga planområdet kommer en del träd att försvinna. Tanken är dock att skogsområdet som startar i väster och omger planområdet i ytterkanterna ska bevaras så gott det går för att möjliggöra för ett naturnära bostadsområde. Konceptet till planförslaget är att bostadsgården ska ta tillvara på skogens kvaliteter.

På plankartan har ett område avsatt för natur säkerställts för att avstånd ska hållas till elljusspåret och Alhems kyrkogård.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts (Tyréns, 2021-08-07) och resultatet redovisas nedan.

Jordlagerföljden utgörs av växtdelar på friktionsjord i områdets västra del och fyllningar på torv underlagrat av sandiga eller siltiga sediment vilandes på naturligt lagrad morän. Den naturligt lagrade moränen utgörs av grusig och sandig siltmorän.

I västra delen av området i punkt 21T01, -02 och -03 har ytligt berg verifierats och omkring dessa punkter har även berg i dagen påträffats. I 21T04 och 21T05B ligger berget kring 3 meter under markytan och i punkt 21T06 ligger berget djupare än undersökningsdjupet 5 m.

Den befintliga fyllningen bedöms tillhöra materialtyp 2 – 4A och tjälfarlighetsklass 1 – 3. Naturligt lagrade sediment och morän tillhör materialtyp 5A, tjälfarlighetsklass 4.

Mer detaljerade förhållanden redovisas i tillhörande MUR.

Grundvatten

Grundvattenytan har påträffats 0,8 meter under markytan i norra delen av området. Grundvatten har ej påträffats i övriga delar, men grundvattenytan bedöms ligga högt. Mer detaljerade förhållanden redovisas i tillhörande MUR.

Grundvattennivån fluktuerar med årstiderna och såväl lägre som högre nivåer kan förväntas. Generellt är grundvattennivån som högst under perioder med kraftig nederbörd och under snösmältningsperioder.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

Grundläggning

I området finns högt grundvatten vilket kan innebära större schakter och längre schaktarbeten, till följd av flackare släntlutningar och att vattenfyllda schakter behöver hanteras. Grundläggning går att utföra på packad fyllning på morän eller berg efter urbottning genom befintliga fyllningar och kvarvarande torv. Skall ytligare grundläggning utföras kan förstärkningsåtgärder krävas för att klara brott och bruksgränslaster från konstruktionen.

Vid grundläggning på berg ska fyllning utgöras av materialtyp 1 och tjocklek ska minst uppgå till 0,15 m under hela byggnaden. Att grundlägga byggnader på berg i ena hörnet och fyllning i andra bör undvikas, eftersom det kan skapa ojämna sättningar.

Miljötekniska förhållanden

Fyra stickprov av fyllningsjord som påträffats på området är analyserade på laboratorium med avseende på föroreningar. Arsenikhalter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för Känslig Markanvändning (Naturvårdsverket rapport 5976) påträffades i tre av proven. I ett prov påträffades halter av tunga alifater över riktvärdet för KM. Riktvärdet för KM är det som generellt används då marken används för bostadsändamål. Bakgrundshalten av arsenik är dock normalt hög i området (SGU 2014, Geokemisk atlas över Sverige) vilket bör tas hänsyn till vid bedömning av om massorna behöver åtgärdas eller hur eventuella överskottsmassor ska hanteras. Ytterligare utredningar för att bedöma detta inklusive provtagning av ytlig jord rekommenderas.

Radon

Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Områden med hög risk för markradon bör radonsäkras enligt Boverkets rekommendationer. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

Byggherren är ansvarig för att byggnader uppförs så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

I samband med den geotekniska utredningen har radonhalten i markluft mätts upp. Den var låg, 8 kBq/m³ och klassas som lågradonmark enligt BFR R85:1988, reviderad upplaga 1990. Inga åtgärder vid grundläggning behövs. Bestämmelsen (**b₁**) plockas bort från plankartan.

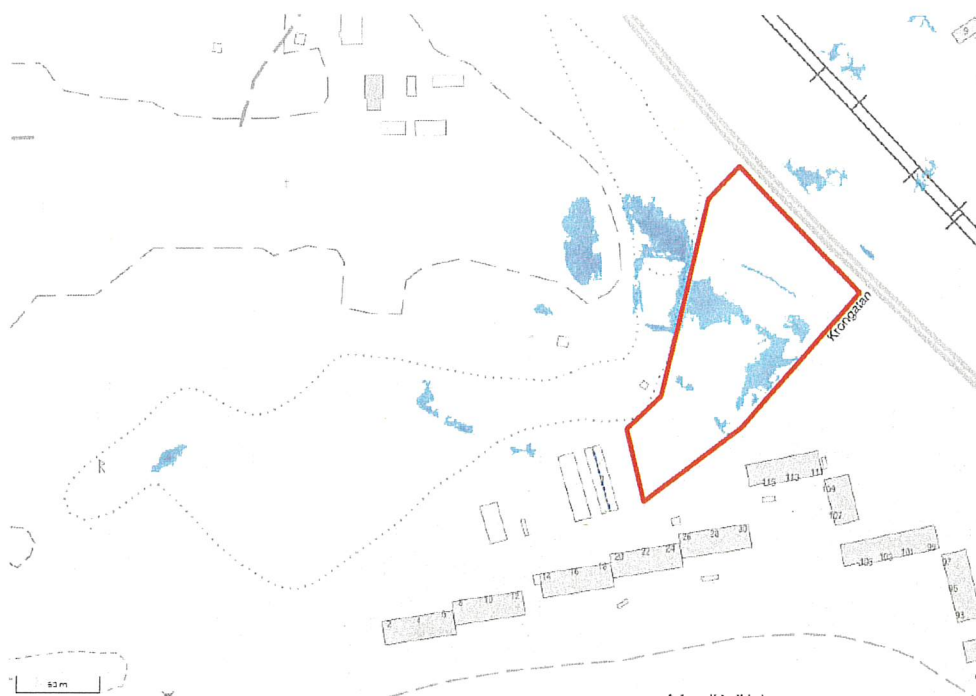
Risk för skred/höga vattenstånd

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Tyréns, 2021-09-01) där resultatet gällande översvämningsrisker kortfattat presenteras nedan.

Ett 100 års regn med 100 minuters varaktighet motsvarar en regnintensitet om 130 l/s*ha (Ekvation 4.5 i P110; Svenskt Vatten, 2016a) vilket omräknat blir 78 mm nederbörd, som har använts i en översvämningsmodell (Scalco, 2021) för att undersöka översvämningsrisker inom planområdet vid skyfall (100 års regn). Modellen visar att större vattenansamlingar riskerar uppstå inom planområdet, se Figur 3, som en följd av avrinningen sker norrifrån in till området från ett större område väster om Östra leden samt söder om E4:an. Vattenansamlingarnas djup uppgår till maximalt ca 0,5 m. Det finns därför behov av att styra om detta flöde så att detta ej påverkar planerad bebyggelse vilket beskrivs mer ingående under rubriken 'Dagvatten' samt avsnitt 4 i bifogad dagvattenutredning.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058



Figur 3. Urklipp från dagvattenutredning. Översvämmad yta inom planområdet vid 78 mm nederbörd (återkomsttid 100 år och varaktighet 100 minuter) enligt Scalgo live. Planområdets ungefärliga placering är markerat med rött.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller intill planområdet

Bebyggelseområden

Bostäder

Krongatan är belägen längst norrut på Moröhöjden mellan Östra leden och Krongatan, mot skogen och områdets elljusspår. Området är inte exploaterat sedan tidigare. Söder om gatan ligger flerbostadshus av typen områdets karaktäristiska lamellhus i tegel. Dessa hus är anpassade till marken med en halv plans souterrängvåning med genomgående trapphus. Bebyggelsen trappas sedan ner längs sluttningen mot Torsgatan på ett sätt som följer markens sluttning.

Planförslaget innebär en förtätning med ca 160 nya bostadslägenheter i form av hyresrätter mellan ca 30 – 75 m², vilket innebär 1-, 2-, 3- rumslägenheter i varierande storlek med flexibilitet upp till 4-rumslägenheter. De nya bostäderna planeras uppföras i 4 till 10 våningar, med en bruttoarea på ca 11565 kvm. Nockhöjden är satt till +70,0 (4v), +72,5(5v), +73,8(6v), +80,0 (8v), och +86,0 (10v).

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Närmaste offentliga service är Moröhöjdens förskola som ligger ca 200 m söder om planområdet.

Närmaste kommersiella service finns inom Moröhöjdens centrum där det finns en dagligvarubutik med funktion för flera stadsdelar, frisör samt restaurangen Big smajl. Planområdet ligger ca 1 km sydväst om Solbackens handelsområde där ett större utbud av kommersiell service finns.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

Närhet till Alhems kyrkogård

Planområdet gränsar till Alhems kyrkogård i väster och det finns ett befintligt stråk som leder till kyrkogården via planområdet och elljusspåret.

Kyrkogården är inte utpekad som riksintresse och omfattas inte av kommunens kartering över värdefulla kulturmiljöer. Alhems kyrkogård nämns i den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens kommun. Området beskrivs som en lugn miljö i vackra omgivningar, med ett socialt och kulturellt värde. Kyrkan har arkitektoniska kvaliteter och ska bevaras som en skogskyrkogård, med teknisk grönska.

På plankartan säkerställs ett naturområde närmast elljusspåret och mot kyrkogården, för att säkra att dessa värden inte förstörs. På plankartan regleras ett x-område som möjliggör allmänhetens åtkomst till elljusspåret och vidare till kyrkogården. Det här stråket är viktigt då det idag utgör en av entréerna till dessa målpunkter.

Tillgänglighet

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

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

Jämställdhet och trygghet

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

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Inom planområdet utgörs mötesplatserna av samnyttjad uteplats mellan bostadshusen. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan också bidra till en ökad jämställdhet och ökad mångfald.

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

Planområdet är inte exploaterat sedan tidigare. Kvällstid kan området uppfattas som otryggt då det är mörkt och ödsligt. Den föreslagna markanvändningen bostäder innebär att människor vistas i området dygnet runt. Om detaljplanen genomförs blir området mer tillgängligt, upplyst och tryggt att vistas i, i förhållande till nuvarande markanvändning. I planförslagets illustration delas området upp i väl definierad bostadsgrupp med en grön innergård. Innergården kan bli synlig från varje lägenhet och den bör därför uppfattas som en trygg plats.

Parkeringsplatsen blir däremot storskalig. Detta kan till stora delar avhjälpas genom att parkeringarna bryts upp med grönska, planteringar och varierande markbeläggning. Det är även viktigt att parkeringen blir väl upplyst. Även stråken genom planområdet bör vara väl upplysta för att uppfattas som trygga platser.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

Barnperspektiv

Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling. Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden, på innergården och inom skogen i norr.

Närheten till skogen ger en möjlighet till att inspirera och öka barns upptäckarlust och naturliga inlärning och är en viktig del för att barn ska utvecklas och trivas.

Gestaltningssmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö och särskild möda ska därför läggas på att skapa en skala som är i en läsbar detaljering och på ett tydligt sätt är kopplad till hur ytor och rörelsemönster är kopplade till varandra, på ett tryggt sätt ur ett barnperspektiv.

På Moröhöjden finns det flera mindre lekplatser mellan Krongatan och den befintliga förskolan, ca 100 meter söder om planområdet. Mellan Regnstigen och Vädergatan på Morö backe, cirka 500 m öster om planområdet ligger en större lekplats. Även idrottsplaner och isbanor finns på flera platser inom tätorten. Närmaste idrottsplan ligger vid Skogsvallen söder om Torsgatan samt intill Morö backeskolan, söder om Höjdgatan.

Inom planområdet eftersträvas en kvartersstruktur likt planillustrationen, som skapar en innergård inom bostadskvarteret. På innergården föreslås en gemensam uteplats med utrymme för lek och möten, t ex kan sittplatser och grillplatser anordnas. Vintertid kan snöhögar lämnas på innergårdarna och utgöra säsongsbundna lekplatser.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån barnperspektivet gällande boende- och livsmiljö inom planområdet, även om en del ytor tas i anspråk som tidigare fungerat som allmän plats men upplevts mindre trygga.

En del av dessa ytor har tidigare varit spontanytor för barn och vuxna att nyttja. Med hänsyn till det befintliga spåret och övriga naturytor kan denna delen av rekreationsområdet bli en tryggare plats för barn, vuxna och ungdomar i och utanför området, med större närvaro av boende genom insyn och större genomflöde av männisikor på olika tider av dygnet.

Byggnadskultur, gestaltning och stadsbild

Moröhöjdens bebyggelse karaktäriseras av 3-4-vånings 60-tals-bebyggelse i huvudsak av rött tegel men med inslag av ljusa pastellfärgade skivmaterial och vit och grå puts. Vissa av husen har en souterrängvåning. På 2010-talet har de flesta flerbostadshusen fått tillägg av utanpåliggande inglasade balkonger.

Varje husgrupp har en egen innergård med grönytor, sittplatser och lekplatser. Husen är placerade på ett sådant sätt att varierad rumsbildning skapas där trädungar är sparade i anslutning till husen vilket ger en lummig miljö.

Två större gator sträcker sig runt Moröhöjden, Myntgatan och Krongatan. Stadsdelen begränsas av de större trafiklederna Torsgatan och Östra leden. Inne i bostadsområdet är det gång- och cykelvägar. Stadsdelens centrum är vid Icabutiken och restaurangen Big smajl, vid den södra infarten till Moröhöjden.

Norr om Krongatan ligger aktuellt planområde. Här föreslås byggnader som i sin gestaltning tar upp proportioner från befintlig bebyggelse och karaktär med svagt lutande pulpettak. De nya husen knyter an till både den befintliga bebyggelsen och skogen med färgskala som smälter in och material som känns naturnära. Exempelvis tegel, trä, skiffer eller skivmaterial med varsam dämpad

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

färgsättning i ton med omgivande natur eller tegel. Gestaltningen får gärna vara nutida och andas hållbarhet men med en koppling till befintlig bebyggelses materialitet och färgskala.

Huvudidén för den nya bebyggelsen är att den varsamt placeras i vinkel runt skogen och den högre delen av tomten för att kunna bevara så mycket skog som möjligt mot elljusspåret samtidigt som de nya bostäderna får en fin skyddad gård. Byggnaderna placeras på befintlig parkeringsyta samt nära Krongatan. En viktig passage mellan två lameller mot Krongatan lämnas för allmänhetens tillgänglighet till elljusspåret. Lamellerna mot gatan tar hänsyn till befintlig bebyggelses skala samtidigt som den tillåts gå något högre upp mellan 4-6 våningar för att stärka den trappande karaktären längs hela Moröhöjdens sluttning. Mot skogen trappar husen som ett avslut på denna princip. Trappningen fortsätter mot tomtens norra del. Mot bilväg och parkering tåls en högre skala samtidigt som skuggor på vistelsezoner eller befintliga bostäder undviks.

Gårdsrummet som skapas mot skogen ger goda förutsättningar för bostädernas koppling till naturen, men ändå ge elljusspåret välbehövlig buffert till bostäderna. Karaktären på gården är med fördel vild och skogens kvaliteter tas till vara. Skogsmark, tallar och hållar bevaras i hög utsträckning där det är möjligt och i samråd med kommunens ansvariga verksamhet. Lekytor inspireras av skogen och smälter in väl. Utformningen av sekundära gångvägar görs fördelaktigt med respekt mot marken, med ett lätt avtryck.

Utformningsbestämmelser införs för nya byggnader som reglerar en lämplig utformning med hänsyn till stadsbilden. Stadsmiljön tillförs värden genom att gårdsmiljön innanför bebyggelsen kan tillgängliggöras och att en passage genom kvarteret med åtkomst till rekreationsområdet på Huvudberget möjliggörs.

Med stöd av utförd solstudie bedöms det som möjligt att tillföra kvarteret högre volymer än vad som anges i den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå. Ett genomförande av detaljplanen påverkar stadsbilden positivt. Dagens ödsliga område kan bebyggas med bostäder mellan 4-10 våningar. Moröhöjden är en väl utvecklad stadsdel med regelbunden kvartersstruktur. Därför är det naturligt att bygga vidare på den strukturen när det nya området planläggs som bostadsområde. Att Moröhöjdens kvartersstruktur förlängs i och med utbyggnad av planområdet bidrar till en förtätning av stadsdelen.



Figur 4. Flygbild som visar exempel på hur föreslagen exploatering skulle kunna se ut.



Figur 5. Vy från sydöst som visar exempel på hur föreslagen exploatering skulle kunna se ut.

Friytor

Lek och rekreation

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

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

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

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

Inom Huvudbergets skogs- och rekreatjonsområde tillåts många olika typer av friluftaktiviteter för både sommar som vinter. Det finns ett väl utbyggt elljusspår, som vintertid spåras för längdskidåkning. Delar av elljusspåret sträcker sig genom planområdet inom område utpekad för **[NATUR]** på plankartan. Elljusspåret kommer inte påverkas negativt av föreslagen exploatering därav bestämmelsen **[NATUR]** som möjliggör att spåret blir kvar som det är idag.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, in och utfarter

Östra leden är en förbindelseled mellan väg 372 och E4an. Många trafikanter som färdas på vägen har bland annat kommunens externhandelsområde Solbacken som målpunkt. Vägen har en relativt hög trafikfrekvens, vid senaste mätningen från 2018 beräknades 6 900 fordon/vardagsdygn. Idag är den skyltade hastigheten längs Östra leden, förbi planområdet 70 km/h.

Vid utbyggnad av en framtida E4 föreslås avfarten till Moröhöjdens stadsdel via Krongatan att utgå och åtkomst till planområdet kommer enbart ske från Torsgatan, vidare till Myntgatan för att sedan nå Krongatan och planområdet. Det kommer bidra till en mer trafiksäker miljö för de boende inom planområdet.

Angöring till planområdet sker idag från söder via Krongatan som ingår i det lokala vägnätet med kommunen som väghållare. Den nya planerade bostadsbebyggelsen kommer nyttja tillfarten via Krongatan, direkt in på den idag befintliga grusplanen.

Planområdet har endast en gång- och cykellänk idag som kan ansluta det nya planområdet, till befintligt nät. Den anslutningen är belägen längst in på Krongatan och passerar genom befintlig BRF söder om Krongatan, väster om planområdet.

Kontakt med de angränsande stadsdelarna Morön och Morö Backe sker via tunnlar under Torsgatan och Östra Leden. Huvudcykelstråk finns längs Torsgatans norra sida och tvärs genom stadsdelen. Det är också den gång- och cykelväg som ligger närmast planområdet, cirka 100 meter söderut. Övannämnda stråk är även vidare förbindelser till Skellefteå centrum.

Bilparkering

Idag parkerar allmänheten inom planområdet för åtkomst till elljusspåret. Det är dock inte någon anordnad parkering. Det finns även hus- och släpvagnar som nyttjar ytan.

Skellefteå kommun arbetar för närvarande med att ta fram en ny parkeringsnorm. Tills vidare gör kommunen särskilda bedömningar för varje enskild detaljplan. Skellefteå kommun har i tidigt skede bedömt ett riktvärde för parkeringstal på åtta platser per 1 000 BTA (bruttoarea) lämpligt för de nya bostäderna som ska byggas. I de åtta platserna är förutom boende också platser för besökare och personer med funktionsvariationer inräknade.

Inför granskningsskedet har kommunen i samråd med exploatören sett över behovet av parkeringsplatser, utifrån den lägenhetsfördelning som är planerad. Det har visat sig att med exploatörens lägenhetsfördelning, om ett flertal små lägenheter, kan ovanstående riktvärde bli missvisande. Inför granskningsskedet har kommunen därför angett ett riktvärde på 0,6 p-platser/lägenhet.

Parkeringsplatserna placeras i öster, närmast Östra leden och bildar tillsammans med ett område av träd/naturmark en buffertzon mellan vägen och de tillkommande bostadshusen. Parkeringsytan för de boende och allmänheten säkerställs i detaljplanen inom kvartersmark med bestämmelse om att marken ska anordnas för bilparkering samt prickad mark för att undvika att byggnader uppförs inom ytan. En gemensamhetsanläggning ska inrättas.

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

För att klara den planerade bostadsbebyggelsen med en BTA på ca 11 565 kvm (ca 160 nya lägenheter) bedöms 96 parkeringsplatser vara det behov som krävs. Behovet inkluderar även

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

parkeringsplatser för personer med funktionsvariationer, vilket bedöms kunna inrymmas på lämplig plats utifrån behov. Det slutliga parkeringsbehovet regleras i bygglovsskedet.

Eventuella parkeringsplatser för allmänhetens åtkomst till elljusspåren norr om planområdet löses vid genomförande av detaljplanen i samråd mellan kommun och exploatör.

Parkeringen kan uppfattas som storskalig när alla parkeringsplatser koncentreras till samma yta. För att i viss mån minska på dessa olägenheter kan insprängda grönytor tillskapas och placeras ut med jämn fördelning. Dessa föreslagna små grönytor som bryter upp parkeringsområdet kan planteras med gräs, träd och/eller pryddas av flyttbara blomsterarrangemang m.m. Genom en väl planerad grönstruktur tillsammans med god belysning kan en trivsamt miljö skapas även inom parkeringsområdet.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas i direkt närhet till bostadsentréer. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, till exempel låsbara ställ under tak. Kommunen bedömer att 2 cykelplatser/lägenhet måste möjliggöras alternativt 1,5 cykelplats/ lägenhet om lägenheterna är 1 till 2 rok. Redovisat förslag från exploatören visar på 289 platser. Även uppställningsplats för barnvagn/rullatorer bör avsättas.

Kollektivtrafik

Myntgatan har tre busshållplatser som trafikeras med fyra tur- och returturer/dag i lågtrafiktid (linje 9). Den närmast belägna till nya planområdet ligger längs Myntgatan, strax söder om korsningen med Krongatan, cirka 80 meter från planområdet. Denna busslinje kör Torsgatan – Gruvgatan – Myntgatan – Krongatan och tillbaka samma väg. För denna busslinje skulle ett stopp på Krongatan vara möjligt men det befintliga utbudet utgör ingen god kollektivtrafikförsörjning i dagsläget.

För den ordinarie busstrafiken (linje 1) som trafikerar Torsgatan finns det en busshållplats på Torsgatan cirka 140 meter väster om Gruvgatan. Till dessa busshållplatser är det för en fotgängare cirka 1000m via gångväg längs Myntgatan, cirka 600 meter vid den enda gång- och cykelvägen som ansluter nästan längst in på Krongatan samt cirka 500 meter om gångstråk används genom befintlig BRF söder om Krongatan. Att köra upp alla turer på ordinarie linje (linje 1) till Krongatan har utretts tidigare men detta medför en sådan försämring i restid för övriga resenärer att det inte är ett alternativ.

En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger cirka 2,5 kilometer sydväst om planområdet. Den nya busstationen utgör en nod i länstrafikens linjenät och kommer att användas tills dess att ett nytt resecentrum är byggt norr om Skellefteås nya kulturhus, Sara.

Hälsa och säkerhet

Skuggning

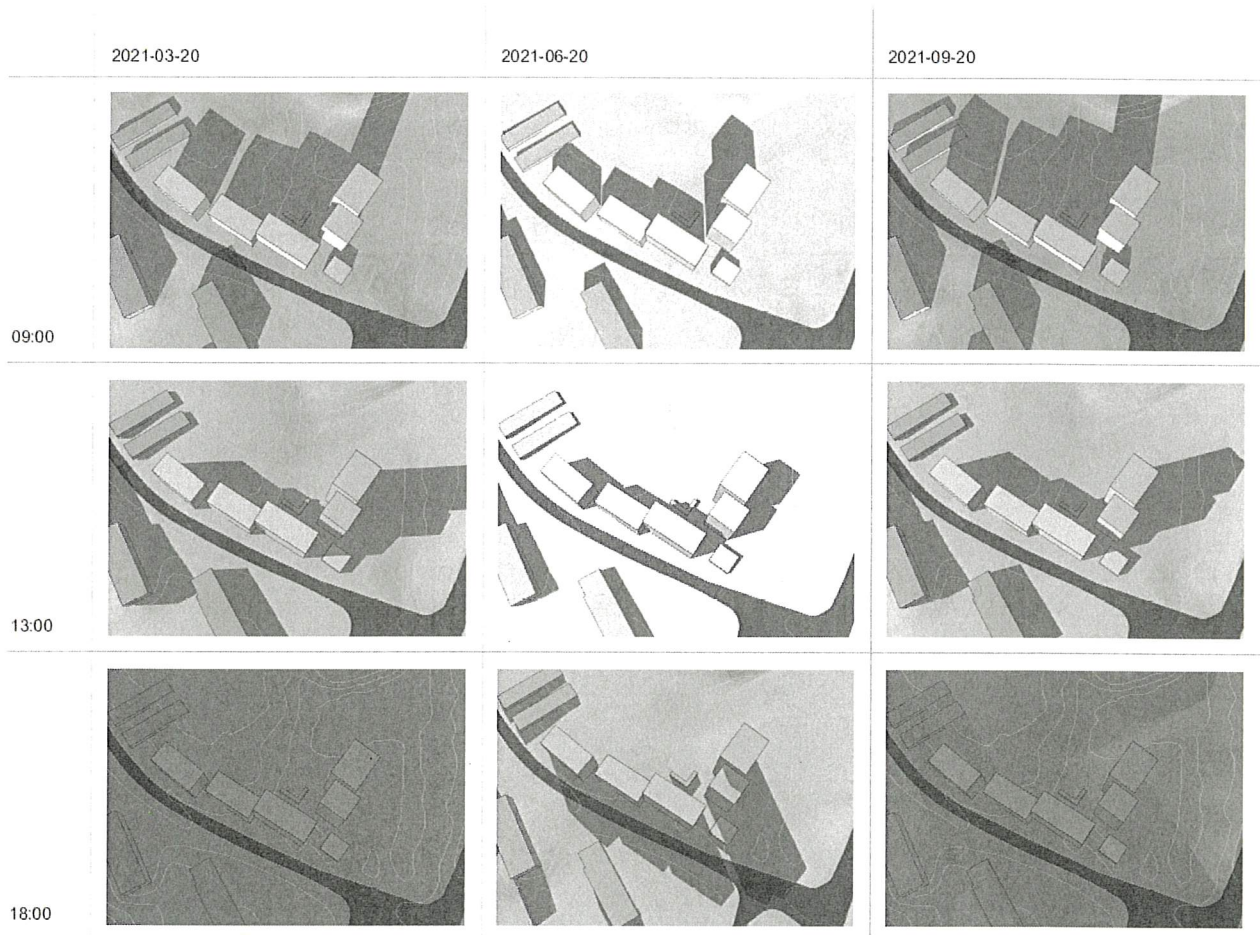
De byggrätter som planen medger är 4 till 10 våningar med lämpligt avstånd till närliggande bebyggelse i söder, längs Krongatan. Husen närmast Krongatan varierar mellan 4 till 6 våningar för att säkra ljusförhållandena inom planområdet och inte orsaka skuggbildning mot befintlig bebyggelse. För att säkerställa detta har en solstudie tagits fram. Den bifogas i sin helhet till planhandlingen.

Studien visar att befintlig bebyggelse i söder inte påverkas negativt gällande skuggbildning under någon av de angivna årstiderna. Bilderna nedan som visar höst- och vårdagjämning kan innebära viss skuggbildning på innergården under morgon/förmiddag samt delar av 8 och 10 våningshuset kan skuggas under morgonen och mitt på dagen. Bedömningen är att ett genomförande av planen inte

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

ger så stora skuggbildningar att det skulle kunna vara något besvär för de boende eller omöjliggör solbelysta utemiljöer.



Figur 6. Skuggstudie för byggnader mellan 4–10 våningar, Nordmark & Nordmark, 2021.

Transporter av farligt gods

En olycka eller ett tillbud med farligt gods i tätbebyggd miljö riskerar liv, hälsa och miljö, samt är svår att hantera för räddningstjänsten. Rekommendationer för transport av farligt gods finns utgivna av Länsstyrelsen. De är avsedda för alla transporter av farligt gods enligt ADR-S.

En riskanalys har tagits fram och en sammanfattning redovisas nedan. Utredningen biläggs planhandlingarna och kan där läsas i sin helhet.

Vid planläggning inom 150 meter från transportled av farligt gods ska, enligt gällande riktlinjer, en riskutredning genomföras för att undersöka om erforderlig riskhänsyn tas för personer som bor eller vistas inom det tänkta planområdet. En riskutredning förväntas också klargöra om den planerade bebyggelsen i området uppfyller kraven i plan- och bygglagen på att vara lämpad för ändamålet sett till risken för olyckor.

Syftet med denna utredning är att utreda risken förknippad med olyckor som innefattar farligt gods på Östra leden. Målet med utredningen är att utgöra ett planerings- och beslutsunderlag i det

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

fortsatta planarbetet. Utifrån situationsplanen, se Figur 7, har avståndet mellan Östra leden och de planerade byggnaderna som ligger närmast Östra leden uppskattats till cirka 65 meter, vilket uppfyller kraven på skyddsavstånd.

Riskutredningen visar att planområdets risknivå är acceptabelt låg givet att bebyggelsen planeras utifrån de rekommenderade skyddsavstånden som återges i Tabell 5 respektive Tabell 6 i utredningen.

Markanvändning i bebyggelsezon D kan möjliggöras 55 meter från närmaste vägkant, utan att säkerhetshöjande åtgärder vidtas. Om byggnaderna utförs med brandfasad, kan avståndet reduceras till 50 eller 55 meter beroende på hastighetsgränsen för Östra leden. Där dike finns kan avståndet reduceras till 35 meter från dikets mitt, se kapitel 3.3 för en beskrivning av åtgärderna.

Eftersom ny bebyggelse har samma avstånd som befintlig bebyggelse längs Myntgatan, kommer åtgärder behövas sättas in för samtliga, ifall en ny E4 hamnar närmare bebyggelsen än 50–55 meter. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms riskutredningens föreslagna åtgärder (vid ny E4) i inte behöva säkerställas på plankartan, då sannolikheten att en E4 hamnar närmare än 50 meter utan skyddsåtgärder är mycket liten.

Trafikbuller

Störningar i form av trafikbuller kan utgöra en hälsorisk då det kan påverka människors hälsa och livskvalitet. Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader, "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 60 dBA ändå överskrids 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.

Planområdet påverkas av buller från vägtrafik på Östra leden. Vid den senaste trafikräkningen uppgick trafikmängden till ca 6 000 fordon/vardagsdygn. Mätningen utfördes 2018 och den skyltade hastigheten var på 70 km/h. I och med närheten till Östra leden har en bullerutredning inletts och resultatet redovisas nedan.

En trafikbullerutredning har genomförts för att undersöka om planområdet är lämpligt för bostadsändamål med avseende på buller. "*DP Krongatan, Skellefteå Trafikbullerutredning*", Tyréns, 2021-06-30. Beräkningarna är genomförda med trafik enligt nuläget samt med två olika framtida scenarier, där det ena är med konsekvensen av att E4an flyttas till Östra leden, och det andra med E4an i nuvarande läge.

Genomförda beräkningar visar att:

- För scenario 1 där E4an flyttas till Östra leden beräknas ekvivalent ljudnivå vid planerade bostäder uppgå till högst 65 dBA, vilket innebär en ökning med 5 dBA jämfört med nuläget.
- För scenario 2 där E4an ligger kvar i sitt nuvarande läge beräknas ekvivalent ljudnivå vid planerade bostäder uppgå till högst 62 dBA, vilket innebär en ökning med 2 dBA jämfört med nuläget.
- De lägenheter som beräknas få ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA vid fasad måste utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå,

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Om detta inte är tekniskt möjligt bör små lägenheter (högst 35 kvm) placeras där, då riktvärdet för dessa är 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

- Delvis inglasade balkonger eller en gemensam bullerskyddad uteplats kan anordnas som innehåller riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats.
- Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan ljudkrav för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör detaljstuderas vidare i projekteringsskedet och anpassas efter slutgiltig utformning och planlösning.

På plankartan har relevanta planbestämmelser säkerställts i enlighet med utförd trafikbullerutredning.

Dagvatten

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

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

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

En dagvattenutredning har tagits fram i enlighet med Skellefteå kommuns dagvattenpolicy (Tyréns, 2021-09-01) och resultatet redovisas nedan.

Styrande för förslag till dagvattenhantering blir Skellefteå kommuns dagvattenstrategi som innebär att dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas och renas lokalt inom planområdet, samt att det ska skapas sekundära avrinningsvägar för säker bortledning av dagvattnet vid extrem nederbörd. Den dagvattenledningen som avleder dagvatten från befintlig dagvattenbrunn i planområdets östra del har begränsad kapacitet och kan ej hantera det flöde som beräknas uppstå vid ett 20-års regn varför det finns behov av att kunna fördröja dagvatten inom planområdet.

En yta mellan Östra leden och planerad parkeringsyta bedöms som lämplig yta för dagvattenhantering då det utgör en naturlig lågpunkt samt att det finns en befintlig dagvattenbrunn i området. För att uppnå tillräcklig fördröjningsvolym föreslås därför att en torr fördröjningsdamm anläggs i planområdets östra del dit dagvattnet från planområdet samt tillkommande områden leds.

Det tillkommande ytvattnet från området norr om planområdet, väster om Östra leden samt söder om E4:an föreslås ledas runt planområdet genom att ett dike anläggs längs norra gränsen som därefter löper längs Östra leden ner till beskriven fördröjningsdamm.

Längs planområdets södra gräns föreslås ett dagvattendike anläggas som leder det tillkommande ytvattnet från området väster om planområdet till fördröjningsdammen. Dagvatten från grönytor, gångvägar samt takdagvatten leds förslagsvis ut till samma dike alternativt det avskärande dike som föreslås längs planområdets norra gräns.

Föreslagen dagvattenhantering innebär säker avledning av dagvatten från planområdet vid både normalregn och skyfall. Genom trög avledning, fördröjning genom torrdamm samt ströpta utlopp

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

erhålls både viss rening dagvattnet samt fördröjning inom planområdet. Föreslagen hantering innebär ej heller ökade svårigheter att uppnå miljö kvalitetsnormen för recipienten Skellefteälven.

Vid ett genomförande av detaljplanen föreslås diket förläggas inom gatumarken i enlighet med dagens läge. Torrdammen kan lösas med ett avtalsservitut i samband med fastighetsbildning. Läs mer under rubriken servitut.

För vidare läsning se bifogad handling 'Dagvattenutredning, Krongatan Skellefteå, 2021-09-01'.

Luftkvalitet

Det finns svenska miljö kvalitetsnormer (MKN) för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft. De luftemissioner som kan tänkas uppstå kring planområdet är främst partiklar och gaser. Utsläppen till luft ska bedömas och jämföras i första hand mot miljö kvalitetsnormerna och miljö kvalitetsmålet *Frisk Luft*.

Planområdet ligger drygt två kilometer från Skellefteå centrum där de högsta luftföroreningshalterna bedöms föreligga, dessutom visar de senaste årens mätningar vid E4 att MKN klaras (dock med liten marginal för NO2). Centrala stan bedöms påverkas obetydligt i norr då den mesta bil- och lastbilstrafiken sprids via östra leden och norrut. I och med de nya industriområdena på Hedensbyn kan en viss ökning trafik ske längs E4, Östra leden och Torsgatan/väg 372 och vidare in i landet på väg 95. Huvuddelen av den tunga trafiken planeras dock att gå via Skelleftehamnsleden mellan hamnen och industriområdet.

En exploatering av planområdet kommer att generera mer trafik. Trafiken kommer till en början kunna spridas på flera vägar då både Krongatan och Torsgatan, via Myntgatan är möjliga tillfartsvägar. Därefter blir det mer koncentration utefter Myntgatan när Krongatans tillfart tas bort i och med nya E4an. Ett genomförande av detaljplanen bedöms ändå inte påverka närområdet nämnvärt negativt med avseende på riktvärdena för luft.

Vidare kan planområdet utsättas av föroreningar från utomhusluften i och med närheten till Östra leden och den tunga trafiken som dagligen passerar. Trots närheten till vägen gör kommunen bedömningen att inga överskridanden av riktvärden med avseende på luft kommer ske.

Åtkomst för räddningsfordon

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

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

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

Tanken för åtkomst till byggnaderna för räddningstjänsten inom planområdet är tänkt att fungera enligt nedan:

8-10 våningshuset: Tanken att trapphusen utformas som TR2-trapphus.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

6-våningshuset: En uppställningsyta kan angöras inne på gården intill 6-våningshuset alternativt att även det huset har ett TR2-trapphus. Från uppställningsytan kommer stegfordonet att behöva backa ut. En tillräcklig svängradie anses framtvinga alltför stor markyta som är hårdgjord och uppta viktig yta för komplementbebyggelse och vistelseytor.

4-5 våningshusen: Dessa två byggnader utrustas med TR2-trapphus om de inte är i form av suterränghus som har 4 våningar mot gården och skogen. Då kan de nås via Krongatan samt via steg från gården med uppställningsplatser för dessa. Att angöra en uppställningsyta för stegfordon på gården intill 5-våningshuset bedöms ha stor inverkan på marken och vara svår att lösa med de höjdskillnader som finns. Därför anses det inte vara en lämplig lösning där.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Fastigheterna inom planområdet är idag inte anslutna till kommunens vatten och avloppsnät. Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

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

Kommunens huvudledning för dricksvatten går igenom planområdet idag, i väst-östlig riktning, över föreslaget parkerings- samt naturområde. U-område som säkrar ledningen har reglerats i plankartan.

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.

Brandvatten

Enligt kommunens kartering finns det en befintlig branddamm inom planområdet i söder som inte längre nyttjas. Den ligger nedgrävd i marken och tillåtelse att plocka bort den har säkerställts i samråd med länsstyrelsen och räddningstjänsten i Skellefteå.

Vattenförsörjning måste enligt räddningstjänst kunna garanteras vid en eventuell räddningsinsats inom kvarteret med hjälp av brandposter. Idag finns ingen brandpost i anslutning till, eller inom planområdet. Nya brandposter tillskapas i anslutning till befintliga VA-ledningar. Ett förslag till placering är i korsningen Myntgatan-Krongatan. Kommunen bedömer att en brandpost är tillräckligt.

Snöupplag

För att klara det utökade behovet av snöröjning inom planområdet bedöms utrymmet öster om den föreslagna parkeringsytan, kunna nyttjas som tillfällig yta för snöupplag. Vid extrema snöoväder kan snön behöva fraktas bort.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

El, fjärrvärme, fiber och tele

Närmaste ledningar för el, fjärrvärme och fiber ligger delvis inom planområdet, längs med Krongatan och Östra leden, som försörjer fastigheter i direkt anslutning till planområdet.

Då delar av befintliga ledningar för el ligger inom planområdet i sydöst, inom den föreslagna parkeringsytan, kommer dessa att säkras med u-område i plankartan. Planområdet kan vid ett genomförande av detaljplanen anslutas till det befintliga ledningsnätet för el, fjärrvärme och fiber.

Vid ett genomförande av detaljplanen ser Skellefteå Kraft att det kan finnas behov av en transformatorstation inom planområdet. Detta har inför granskningsskedet säkrats i plankartan som teknisk anläggning (**h**) samt u-område för de ledningar som behöver säkras fram till transformatorstationen.

Skanova har markförlagda ledningar inom planområdet som kommer att beröras vid exploateringen. Dessa markförlagda ledningar försörjer närliggande områden. En del av ledningsnätet hamnar inom planområdet och utpekade u-områden. Resterande behöver flyttas vid ett genomförande av detaljplanen.

Avfall

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

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

Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering ska alltid redovisas för Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall för godkännande, innan bygglov kan ges.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

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

Tidplan

Samråd: maj - juni 2021

Granskning: september - oktober 2021

Antagande: januari - februari 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal

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

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsägarens avsikt är att bilda en ny fastighet för kvartersmarken inom planområdet. Detta sker genom fastighetsreglering och avstyckning av mark som idag tillhör fastigheterna Hedensbyn 25:1 och Skellefteå 6:1. Skellefteå kommun ansöker om och bekostar lantmåteriförrättning i enlighet med markanvisningen.

Ledningsrätt

I plankartan finns det avsatt mark (u-område) för kommunens vattenledning som sträcker sig i väst/östlig riktning. Planen säkerställer att ny bebyggelse inte påverkar ledningarnas bestånd.

Inom planområdet har Skellefteå Kraft idag elledningar som bland annat försörjer närliggande fastigheter i anslutning till planområdet. För att säkra dessa bör Skellefteå Kraft ansöka om att bilda ledningsrätt så snart planen vunnit laga kraft.

Inför granskningsskedet har område för en ny transformatorstation tillskapats, till förmån för de nya bostäderna.

Skellefteå kommun ansöker om och bekostar ledningsrätt för vattenledning. Skellefteå Kraft AB ansöker om och bekostar ledningsrätt för elledning och transformatorstation.

Servitut

Avtalsservitut bildas för rättighet, till förmån för ny fastighetsägare, att få nyttja samt underhålla mark inom kommunens fastigheter Skellefteå 6:1 och Hedensbyn 25:1 för dagvattenhantering. Den nya fastighetsägaren bekostar och ansvarar för att ansökan om inskrivning görs till statliga lantmåterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

De kostnader som bedöms uppstå vid ett plangenomförande är flytt av Skanovas ledningar, de som inte hamnar inom utpekade u-områden. Flytt av ledningarna bekostas genom överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget tas följande utredningar fram till granskningsskedet.

- Dagvattenutredning
- Geoteknisk undersökning inklusive markteknisk undersökningsrapport
- Trafikbullerutredning
- Riskanalys

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget möjliggör en förtätning av flerbostadshus. Huskropparnas volymer och vald placering är föreslagna för att ta hänsyn till solmöjligheter på innergården samt att möjligheterna för sol på balkonger är goda under dygnet. Tillkommande bebyggelse kommer inte innebära några negativa konsekvenser på omkringliggande bebyggelse med hänsyn till skuggning.

Den maximalt tillåtna byggnadsarean som detaljplanen möjliggör för bostäderna är begränsad för att släpp och öppningar ska kunna tillskapas i strukturen. Detta för att bidra med ljusinsläpp men också möjlighet till fortsatt åtkomst av elljusspåret och skogsområdet på Huvudberget.

Planen innebär också att en mindre del av den mark som idag är park/plantering i gällande planer kommer att övergå till område för bostäder. Det kan komma att påverka allmänheten som i dagsläget parkerar och har åtkomst till befintligt elljusspår/skogsområde via planområdet. En del av dessa ytor har tidigare varit spontanytor för barn och vuxna att nyttja men med hänsyn till det befintliga spåret och övriga naturytor kan denna delen av rekreationsområdet även bli en tryggare plats för barn, vuxna och ungdomar i och utanför området med större närvaro och genomflöde av männisikor.

Gröna ytor närmast elljusspåret sparas och ger området karaktär och lugn samt ett gemensamt grönt rum för boende i området. Den nya bebyggelsen bedöms inte försäma allmänhetens tillträde till skogsområdet i och med att en ny passage säkerställs inom planområdet i väster samt via parkeringen i öster. Konsekvenserna för natur- och friluftsvärdena bedöms inte påverkas negativt om gestaltningen genomförs på ett respektfullt sätt med hänsyn till både naturlivsnyttjare och boende.

Kyrkan och kyrkogårdens kulturella värde riskerar inte att påverkas negativt vid ett genomförande av detaljplanen. Enligt kommunens bedömning ligger planområdet lägre än elljusspåret och befintlig skog i väster som avgränsar kyrkogården. Den nya bebyggelsens placering öppnar upp en innergård mot skogen i väster och byggnaderna placeras mot befintligt gatunät åt söder och öster. Det anser kommunen varken skada den lugna miljön eller kyrkan och kyrkogårdens kulturella värde.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna i närområdet kommer öka. Dessa bedöms dock som marginella med hänsyn till befintliga trafikrörelser. Bostädernas placering på Moröhöjden uppmuntrar boende att använda alternativa och hållbara transportsätt såsom att åka kollektivt, promenera eller cykla etc.

Bostadsbebyggelse på Moröhöjden ligger helt i linje med den kommunens fördjupade översiktsplan där kommunen pekat ut var byggande av bostäder bör ske. Tillkommande bebyggelse ligger nära både barnomsorg och skolor. Placeringen på Moröhöjden bidrar även till ökad möjlighet att stärka stadsdelscentrumet och den handel som finns där. Boende får promenadavstånd till kommersiell service.

ILLUSTRATION

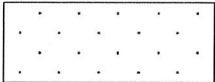
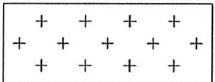
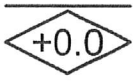
Nedan redovisas en vision och en övergripande struktur för hur man tänker sig att planområdet skulle kunna se ut vid ett plangenomförande.



Figur 7. Illustrationskarta som visar exempel på hur planförslaget kan se ut vid ett genomförande av detaljplanen.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
NATUR	Naturområde; Friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel. Området regleras för att säkra att elljusspåret och rekreationsområdet närmast planområdet bevaras som det är i dagsläget.
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul, parkeringsgarage och miljöhus. Syftet är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus.
Stig ₁	Marken är avsedd för gångstig; Område avsatt för allmänhetens fortsatta åtkomst till ellusspåret och skogen på Huvudberget.
e ₁ / e ₂ / e ₃	Största byggnadsarea är 400 m² (e₁), 250 m² (e₂), 450 m² (e₃); Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken. Syftet är att reglera så att endast en begränsad yta på marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk. Det skapar utrymme för mer grönyta och möjlighet till en attraktiv innergård. Med byggnadsarea säkerställs även att det blir den mest lämpliga placeringen utifrån dagsljusinsläpp och skuggningspåverkan.
	Marken får inte förses med byggnad. Nedgrävda sopkärl får anläggas inom prickmark; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse. Syftet med prickmarken är att möjliggöra förgårdsmark framför byggnader samt säkra gårdsgatorna. Balkonger, skärmtak, parkeringar och avfallsutrymmen (nedgrävda sopkärl) får tillskapas inom prickmarken. Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer får också anordnas.
	Endast komplementbyggnader får uppföras; Inom området får endast komplementbyggnader placeras. Det kan exempelvis vara garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader. Syftet är att säkerställa boendes tillgänglighet till gårds- och friyta. Markparkering är inte tillåtet då tillgänglighet till gård och friyta har högre prioritet. Avfallsutrymmen får finnas på och under korsmarken. Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer får också tillskapas då dessa måste placeras inom 25 m från entré till bostäder.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan; Nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från nollplanet upp tillnocken på huset. Med nollplan menas 0,0 meter över havet. Höjden är anpassad för att klara den eftersträvade nockhöjden, oberoende av de oregelbundna markförhållandena som råder på platsen.
	Högsta byggnadshöjd i meter; Byggnadshöjden är avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och takplanet.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

f_1	Entréer ska vara genomgående; Det skapar kontakt med intilliggande gator och den nya innergården.
f_2	Tak ska vara pulpettak eller låglutande sadeltak; Byggnader får inte uppföras med platta tak. En kombination avnockhöjd och takutformning säkerställer det.
f_3	Våningsantal; 4 våningar. Syftet med bestämmelsen är att få till en trappning mellan huskropporna.
f_4	Våningsantal; 5 våningar. Syftet med bestämmelsen är att få till en trappning mellan huskropporna.
f_5	Våningsantal; 6 våningar. Syftet med bestämmelsen är att få till en trappning mellan huskropporna.
f_6	Våningsantal; 8 våningar. Syftet med bestämmelsen är att få till en trappning mellan huskropporna.
f_7	Våningsantal; 10 våningar. Syftet med bestämmelsen är att få till en trappning mellan huskropporna.
f_8	Byggnad ska vara förskjuten; Enligt bestämmelsen ska byggnader vara förskjutna. Det innebär att varje volym ska förskjutas i enlighet med illustrationskartan som återfinns i planbeskrivningen på sidan 22. Förskjutningen är viktig för att skapa en lämplig förgårdsmark och tillräckligt med rum vid entréerna.
Färgsättning; Färgade fasader ska färgsättas med en svärta mellan 30xx till 85xx och en kulörthet om högst xx30. Färgfamiljen ska ligga inom spannet B80G till G50Y eller Y20R till Y80R. Allt enligt NCS-systemet. Utöver det får detaljer utföras i avvikande färgsättning.	
Material; Fasader ska utföras i materialet tegel, trä, skiffer eller puts. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material.	
Balkong; Balkong får inte kraga ut över allmän plats. På kvartersmark får balkonger kraga ut som mest 1,6 m. Inglasade balkonger ska uppföras med ramlöst inglasningssystem.	
Lägenhetsutformning; Bostadslägenheter ska utformas så att gällande riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Varje bostadsenhet ska också ha tillgång till en uteplats, gemensam eller privat, där riktvärdena inte överskrids.	
Friyta motsvarande 20% av byggnadernas sammanlagda bruttoarea ska finnas inom kvartersmark för bostäder; Syftet är att säkerställa att friytor finns för att skapa en attraktiv innergård som möter skogen, där spontan lek, aktiviteter, sittplatser, planteringar mm är möjliga att anordna. Det är viktigt att prioritera planterad grönyta inom friyteområdet.	

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

n ₁	Parkering är endast tillåten för personer med funktionsvariationer; Syftet är att säkerställa att friytor finns för att skapa en attraktiv innergård som möter skogen, där spontan lek, aktiviteter, sittplatser, planteringar mm är möjliga att anordna. Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer får tillskapas då dessa måste placeras inom 25 m från entré till bostäder.
n ₂	Marken ska anordnas för parkering; I och med närheten till Östra leden har Trafikverket bedömt att ny bebyggelse inte ska placeras närmare än befintlig bebyggelse längs med Myntgatan. För att klara buller och eventuella risker med placering för nära Östra leden och en framtida E4 föreslås parkering uppföras närmast vägen.
Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner 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.	
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; Områden avsatta för kommunens vatten- och avloppsledningar samt Skellefteå Krafts el-, fiber- och fjärrvärmenät. Ledningsägarnas rättighet till området säkras genom ledningsrätt, som bildas genom lantmäteriförrättning.
h	Markreservat för allmännyttig teknisk anläggning; Område avsatt för ny transformatorstation för elnätet, ägs av Skellefteå Kraft. Ledningsägarnas rättighet till området säkras genom ledningsrätt alternativt servitut, som bildas genom lantmäteriförrättning.

REVIDERING

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

Revideringarna har berört:

Plankartan:

- Justering av egenskapsbestämmelse för att klara gällande riktvärden för trafikbuller. Riktvärden för trafikbuller har lagts till och ändrats.
- Justering av bestämmelsen **n₁** "Parkering är endast tillåten för personer med funktionsvariationer".
- Ny gestaltningsbestämmelse **f₈** "Byggnad ska vara förskjuten" samt en tillhörande upplysningstext.

Planbeskrivning

- Avsnittet om gång-och cykeltrafik, under rubriken "Gator och trafik" har kompletterats med text.

Utöver ovan ändringar har endast redaktionella justeringar gjorts.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1058

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Therese Kreisel
Verksamhetschef plan



Lisa Elveros
Planingenjör