



Planbeskrivning

2482K-P2026/8

Detaljplan

för idrottsanläggning söder om Norrbölegatan (Wrangel 23 m.m.)

inom stadsdelen Norrböle,
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av Kommunfullmäktige 2026-05-19 § 133
Vunnit laga kraft: 2026-06-17

Antagandehandling 2026-03-03
Diarienummer: 2023-4768
Aktnummer: A2-1080

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Detaljplan för idrottsanläggning söder om Norrbölegatan inom stadsdelen Norrböle, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, mars 2026.

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

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

Utredningar

Som underlag till/för detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Parkeringsutredning, Skellefteå kommun, 2026-01-14
- Dagvattenutredning kv. Wrangel, Tyrens, 2025-04-25
- Skyfallsanalys kv Wrangel, Tyréns, 2025-11-18
- PM Geoteknik, Norrvalla Fotbollshall, AFRY, 2025-02-18
- Markteknisk undersökningsrapport, AFRY, 2025-02-18
- Kompletterande miljöteknisk undersökning på Wrangel 23 (AFRY, 2025-11-20)
- Riskutredning, Sweco, 2025-03-28

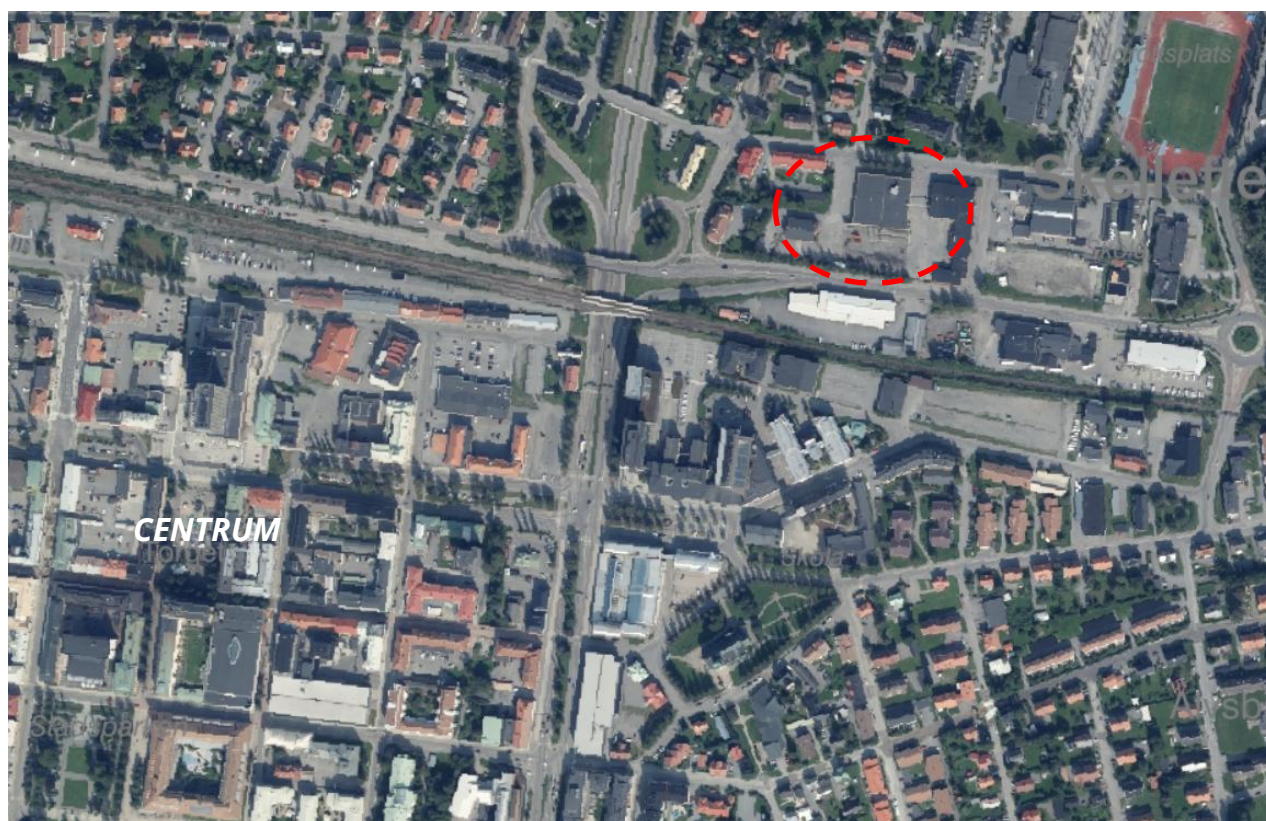
Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för användningen idrottsanläggning. Syftet är vidare att möjliggöra en skyfallsled genom kvarteret Wrangel 23 och över del av Norrbölegatan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är cirka 1,9 hektar och ligger cirka 500 meter nordväst om Skellefteå centrum.,



Markägarförhållanden

Planområdet består av Wrangel 23 och del av Skellefteå 5:1 (del av Norrbölegatan) som är i kommunal ägo.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplan.

Tidigare ställningstagande

Kommunala

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun vann laga kraft den 28 februari 2020. Planområdet är utpekade som utredningsområde för bostäder. Området besitter stora möjligheter till förtätning och omvandling. Här är det lämpligt med en mix av flerbostadshus och verksamheter. Verksamheter kan med fördel placeras mot Norra järnvägsplanen som bullerskydd. Om möjligt, kan vissa befintliga byggnader bevaras och ingå i en framtida utformning, för att bejaka platsens historia och karaktär. Buller från Norrbottenbanan och Norra Järnvägsplanen samt eventuella behov av sanering ska utredas. 4-7 våningar är lämpligt. Vid omvandling ska behov kopplade till fritidsverksamhet på Norrvalla och Eddahallen beaktas. Delar av ytan kan avstättas för detta.

Förhållningssättet ska vara: Tätt stad längs älven, stark karaktär och identitet, levande stad, varierat näringsliv och ekologiskt hållbart stadsliv.

Detaljplanen bedöms till viss del gå i linje med vad den fördjupade översiktsplanen i och med att fritidsverksamhet planeras.

Detaljplan

Planområdet omfattas i dagsläget av en utvidgning av stadsplanen för kvarteren Rehnsköld, Stenbeck och kvarteret Wrangel som fastställdes 1965-02-05 (482K-P71/65). Ändamålet är på kvartersmarken småindustri, fristående hus och på allmänna platserna för gatutrafik.

Del av detaljplan beskriven ovan ersätts med aktuell detaljplan.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2023-11-16 att ge samhällsbyggnads planverksamhet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Nationella och regionala

Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av strandskyddet.

Riksintressen

Järnvägen och väg 372 är riksintresse för kommunikationer. En väg/järnväg som utpekats som riksintresse för kommunikationer ska enligt 3 kap 8 § miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller användandet av den. Med det menas att det är funktionen hos transportsystemet som ska säkerställas. Kommunen gör bedömningen att med åtgärderna föreslagna i detaljplan påverkas riksintresset inte påtagligt utan all angörande trafik ska ske norrifrån.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Biotopskydd

Biotopskydd Enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken (MB) får mark- eller vattenområden med särskilda egenskaper som är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter utgöra ett biotopskyddsområde. Åtgärder som kan skada naturmiljön inom biotopskydd är förbjudna kräver en ansökan om dispens. Länsstyrelsen prövar frågor om dispens inom biotopskyddet. Inom planområdet finns två alléer som omfattas av det generella biotopskyddet. De är enkelsidiga och består av björkar. Allén längs Norrbölegatan skyddas även genom bestämmelse i plankartan.

Miljökonsekvenser

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

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

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

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

Ställningstagande

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

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

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

Faktorer som ska behandlas i kommande planarbete:

- Risker med avseende på farligt gods
- Geoteknik
- Dagvatten inklusive snöhantering
- Geoteknik inklusive skredrisk och stabilitet och radon
- Miljöteknisk markundersökning
- Buller

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

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

Länsstyrelsen har den 17 december 2024 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan förutsatt att ovan nämnda aspekter utreds och säkerställs i planarbetet.

Beslut

Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 25 januari 2025–6 februari 2025.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Området ligger inom ett redan etablerat stadsområde och marken kring befintliga byggnader utgörs av grusade eller asfalterade ytor. Större delen av området kommer vara bebyggt i och med föreslagen detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Överst i jordprofilen finns ett ytligt lager fyllning som utgörs av sand eller grusig sand med en mäktighet på cirka 1,0–1,2 meter. Under fyllningen återfinns i områdets norra del ett cirka 0,5 meter mäktigt lager av sand. Sanden är siltig, grusig och innehåller växtdelar. Under detta följer löst lagrade sediment som utgörs av lerig silt eller siltig lera och delvis är sulfidhaltiga. I områdets mellersta och norra del varierar mäktigheten för det löst lagrade sedimenten mellan 1,7–4,2 meter. I undersökta punkter i områdets södra del är sedimentlagret tunnare och dess mäktighet uppgår till cirka 0,2–0,8 meter. Under lagret med löst lagrade sediment påträffas sand eller morän. Moränen är sandig och siltig och återfinns på djup om cirka 1,8–5,4 meters djup under markytan. Sonderingen har utförts till 15 meters djup under markytan utan att berg påträffades.

Grundvatten låg i proverna 2,2–3,4 meter under marknivå. Grundvattennivån varierar under året och kan i perioder vara högre.

Rekommendationer

De geotekniska förutsättningarna inom området varierar kraftigt. För att undvika problem med sättningar och djupa schakter anses pålgrundläggning vara det primära grundläggningsalternativet för hallen. En ytlig grundläggning går dock inte helt att utesluta innan kompletterande geotekniska undersökningar utförts och exakt placering, grundläggningsdjup samt tillkommande laster för fotbollshallen är fastställda.

Grundläggning av mindre byggnader antas kunna utföras med platta på mark.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Baserat på områdets flacka karaktär bedömer geoteknisk sakkunnig att inga stabilitetsproblem föreligger. Vid eventuella schaktarbeten kan lokala stabilitetsproblem uppstå vilka hanteras genom att schakternas släntlutning anpassas efter rådande markförhållanden alternativt genom stödkonstruktioner om erforderlig släntlutning inte kan uppnås.

All grundläggning ska ske frostskyddat. Utförda undersökningar visar att det inom området förekommer silt- och lerjordar. Jordarterna är sättningsskänsliga och vid ökad belastning på marken finns risk för sättningar. Då mäktigheten hos lagret med finsediment varierar inom området finns risk för sättningar. Detta måste beaktas vid grundläggning av hallen.

Vid schaktarbeten skall föreskrifter och rekommendationer i Arbetsmiljöverkets/SGI:s handbok "Schakta säkert – en handbok om säkerhet vid schakt" följas. Det rekommenderas att schaktslänter ovan grundvattenytan ej utförs brantare än 1:2 baserat på förekommande jordarters silt- och lerinnehåll.

De verkliga grundvattenförhållandena bör kontrolleras vid påbörjat schaktarbete. Om schaktningsarbeten utförs under grundvattenytan rekommenderas att grundvattenytan avsänks till 0,5 meter under planerad schaktbotten. Den omgivningspåverkan en eventuell grundvattensänkning medför behöver utredas för att inte riskera att intilliggande anläggningar påverkas.

Schaktslänter ska vara obelastade inom en meters avstånd från släntkrön. För att säkerställa en stabil och säker schaktning är det viktigt att utföra dagliga kontroller av schakten och vid tveksamheter avbryta arbetet och kontakta geotekniskt stöd.

Vid schaktning ska det beaktas att jorden kan vara flytbenägen, framför allt vid riklig nederbörd. Schaktytor måste skyddas mot frysning, nederbörd, uttorkning och jordflytning.

Inom området förekommer sulfidhaltiga jordarter. Sulfidjordar kan vara mycket försurande och exponering för luft och efterföljande urlakning kan generera låga PH-värden. Om schaktarbeten utförd där sulfidjord schaktas bort ska denna deponeras och får ligga på temporära upplag maximalt 24 timmar innan detta sker.

Vid schaktnings-och packningsarbeten uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen.

I riskanalysen ska behovet av besiktning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

- Kompletterande geotekniska undersökningar ska utföras av entreprenören. Undersökningarna bör omfatta CPT-sondering samt jord-berg-sondering för att erhålla information kring skjuvhållfastheten hos de lösa sedimenten samt för att undersöka bergnivån.

- När position, grundläggningsnivå samt tillkommande laster från planerade byggnader är fastslagna bör en sättningsbedömning utföras för att bäst bedöma lämplig grundläggningsmetod.

- Om djupare schaktning ska utföras bör ytterligare provtagning med efterföljande försurningsanalyser utföras för att undersöka sulfidinnehållet i silt/lera.

- I områden där sättningsskänsliga ledningar planeras bör undersökningar utföras för att bedöma grundläggningsmetod samt risk för eventuella sättningar.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

- Vid schakter djupare än två meter alternativt vid schakt under grundvattenytan, eller om det befaras att andra situationer där det kan uppstå stabilitetsproblem bör geotekniska stabilitetsberäkningar utföras.

Vattenområden

Förutsättningar

Den aktuella delen av Skellefteälven som är slutrecipient för planområdet är 11 km lång och sträcker sig från Kvistforsens kraftverksdamm i väster till Bergsbyns regleringsdamm i öster (VISS, 2025). Planområdet ligger drygt 600 meter norr om älven. Enligt den senaste bedömningen uppnådde älven en otillfredsställande ekologisk potential med mål att uppnå god ekologisk potential år 2039.

Älven klassas vidare som ej god kemisk status. Detta på grund av bromerade difenyletrar samt kvicksilver och kvicksilverföreningar (VISS, 2025). Älven är starkt påverkad av vattenkraften.

Förändringar

Utgångsläget för dagvattenutredningen (Tyréns 2025-04-25) var att planområdet var bebyggt med ett antal byggnader som utgjort bussgarage. Övriga ytor utgjordes av asfalterade ytor och befintliga träd. Detaljplanens genomförande medför möjlighet att bygga en större byggnad medan övriga ytor i hög grad kommer att hårdgöras för parkeringsplatser. Förändringen avseende hårdgörandegraden är liten och med den föreslagna dagvattenhanteringen bedöms förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) inte påverkas negativt (Tyréns, 2025-04-25).

Bebyggelseområden

Gestaltning och skuggstudie

En byggnation på föreslagen plats bidrar till en förändring av landskapsbilden. Ny hallbyggnad blir dominerande i skala i förhållande till omkringliggande bostadsbebyggelse och kommer att synas på långt håll.

Som ett led i framtagandet av detaljplanen har ett gestaltningsprogram utarbetats av Skellefteå kommun. Gestaltningsprogrammet ska säkerställa den byggda miljöns kvalitet och skapa en tydlighet kring vad som förväntas av exploatören. Gestaltningsprogrammet ska användas som ett vägledande dokument vid bygglov.

I gestaltningsprogrammet kan specifika krav för hallen på Wrangel 23 utläsas. När det gäller den tillkommande byggnadens skala och detaljering anger programmet att skalan mot Norrbölegatan ska anpassas genom att trappa ner höjden och öka detaljriktigheten. Särskild omsorg ska också läggas på fasadens "markplan", det vill säga det vi upplever i ögonhöjd när vi befinner oss nära hallen, med en högre detaljering jämfört med de övre delarna. Högre upp på byggnaden är form och färg viktigare än material, eftersom samspelet med omgivande bebyggelse är viktigare när hallen upplevs på större avstånd. Variation i material kan skapa intresse och användning av fönsterytor skapar kontakt mellan inom- och utomhusmiljön. Fasadmaterial som åldras väl ska användas och vita eller svarta färger ska undvikas över stora fasadpartier.

Gestaltningsprogrammet lyfter också värdet av en väl utformad entréplats. Som förebild lyfts entréplatsen vid Eddahallen fram. Angöringspunkter, cykelparkering, entréer och grönska ska utformas så att de bidrar till ett tryggt och välkomnande gaturum. I syfte att samspela med

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Norrbackagatan och Eddahallen och Norrvallaområdet i norr är det viktigt att infarter styrs mot norr och lägre del av byggnad i norr.

Det sparsamma inslaget av grönska som finns i planområdet är värt att värna och helst öka. Gestaltungsprogrammet anger att den befintliga björkallén mot Norrbölegatan ska bevaras. Det bör eftersträvas att skapa nya grönytor inom planområdet för trivsel samt hantering av snömassor och dagvatten.

För en mer fullständig bild av områdets kvaliteter och de föreslagna riktlinjerna för planområdets gestaltning, hänvisas till gestaltungsprogrammet.

Bostäder

Inga bostäder finns i dagsläget inom planområdet. Flerbostadshus finns i direkt anslutning till planområdet, i väster. Enbostads- och mindre flerbostadshus finns norr om Norrbölegatan. Inga bostäder planeras inom planområdet. Den tillkommande volymen kommer att påverka omkringliggande bostadsbebyggelse genom skuggning och inverkan på synfältet.

Arbetsplatser

Sedan den bussrelaterade verksamheten flyttat från planområdet finns här inga arbetsplatser. En idrottsanläggning kan komma att generera ett fåtal årsarbetstillfällen.

Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet i dagsläget. Hallen kommer att erbjuda möjlighet för bland annat fotbollsföreningar att träna och spela fotboll i anläggningen.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt flackt och det finns goda förutsättningar att skapa god tillgänglighet. Tillgänglighet till och i byggnader är en fråga som hanteras i en bygglovsprocess.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk bebyggelsemiljö

Inom och nära planområdet ryms många kulturhistoriska värden i form av byggnader, anläggningar, trädalléer och park. Öster om Wrangel 23, i kvarteret Bielke, finns en verksamhetsbetonad bebyggelse. Här finns mot Norrbölegatan en funktionalistisk tegelbyggnad som ursprungligen uppfördes och nyttjades som bilhall. Kvarteret är i övrigt bebyggt med låga småindustribyggnader med låglutande tak och fasader i rött tegel, likt den bebyggelse som tidigare funnits inom Wrangel 23.

Längst österut i kvarteret Bielke finns en byggnad som idag rymmer kommunens kulturskola. Byggnaden från 1961 uppfördes ursprungligen för en yrkesskola. Både denna byggnad och den som inrymt bilhall och postcenter är upptagna som kulturhistoriska objekt i Byggnadsordning för Norrböle, antagen av byggnadsnämnden 2010-06-14.

En annan byggnad i närområdet som lyfts fram i byggnadsordningen är Eddahallen från 1967, ritad av stadsarkitekt Bengt Brunnström. Byggnaden har ett högt bevarandevärde tack vare sin tidstypiska arkitektur. Söder om Eddahallen finns också en park som ansluter mot Norrbölegatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

För området lyfter byggnadsordningen för Norrböle att gaturummet karaktäriseras av långa perspektiv med en avsaknad av grönstruktur. Det lyfts att parken norr om Eddahallen bör bevaras och utvecklas så att den förblir en attraktiv plats. Byggnadsordningen anger också att de värden och den miljö som finns norr om norra Järnvägs-gatan utgör Norrböles viktiga sydfasad och att dessa bör utvecklas.

Fornlämningar

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

Friytor

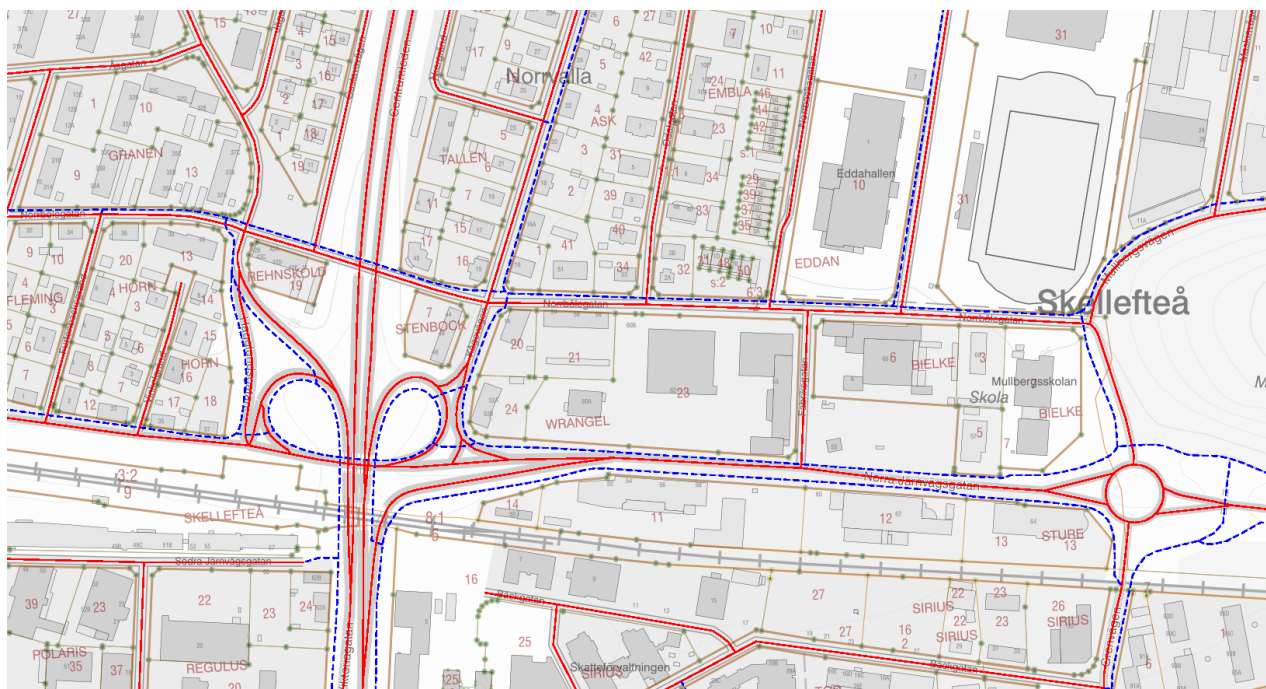
Inom planområdet finns begränsade möjligheter för friyta. Den tillkommande bebyggelsen har inga stora behov av friyta då användandet är begränsat till fotbollshallen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Planområdet avgränsas i norr av genomfartsgatan Norrbölegatan med karaktären stadsgata, norra Järnvägs-gatan i söder och lokalgatan Fabriksgatan i öster. I väster avgränsas planområdet av flerbostadshus på kvartersmark. Gång- och cykelnätet går separat längs Norrbölegatan och norra Järnvägs-gatan.



Karta över trafiknätet; röda streck visar biltrafik och blå cykel.

Planbeskrivning

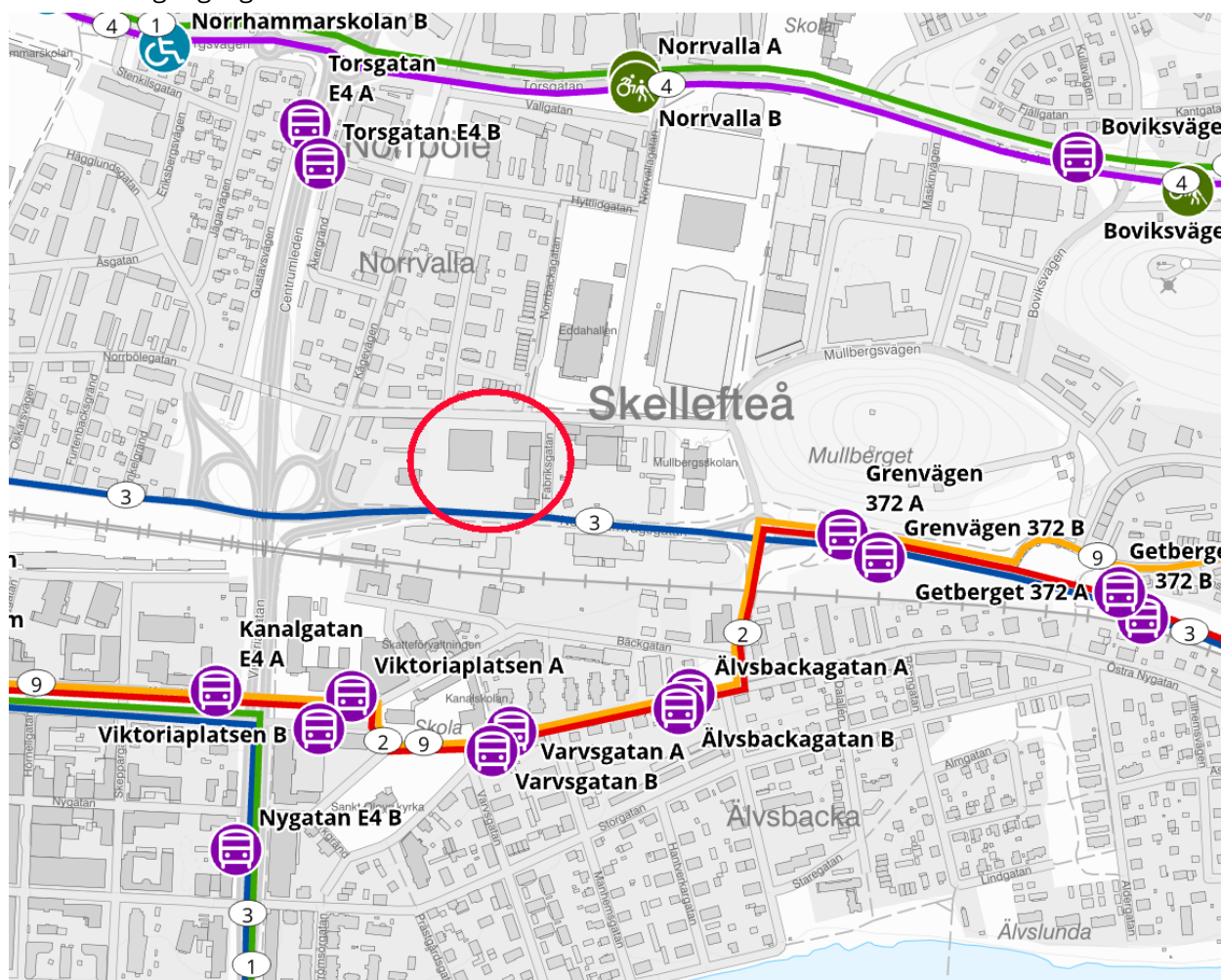
Dnr: 2023-4768

Förändringar

Trafiknätet ska säkerställa god tillgänglighet för alla trafikslag till idrottsanläggningen, med särskilt hög prioritet för gång-, cykel- och kollektivtrafik på de prioriterade stråken. I syfte att samspela med Norrbackagatan och Eddahallen och Norrvallaområdet i norr är det viktigt att infarter styrs mot norr. Bollhallen ska ha entréerna mot Norrbölegatan för att minska riskerna med fotgängare och cyklister som genar över väg 372. För att minska olycksrisken får parkeringar längs Fabriksgatan inte ordnas så att bilar tvingas backa ut i den gatan. Korsningar, vägar och angoringspunkter till kvarteren säkerställs ytmässigt i planen, men den slutliga prioriteringen, regleringen och utformningen av trafiksystemet bestäms först under genomförandet. Gång- och cykeltrafik ska ges hög prioritet. Under dagtid på vardagar kommer verksamheten på platsen att påverka trafikflödet till viss grad eftersom hallen under denna tid planeras att nyttjas av skolans verksamhet. Föreningars nyttjande av hallen kvällar och helger kommer också innebära ett ökat trafikflöde i huvudsak vintertid.

Kollektivtrafik

Inga busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet. Närmaste busshållplats (Grenvägen) finns ca 400 meter öster om planområdet, vid Järnvägsgatan/Väg 372. I samband med byggande av Norrbottenbanan kommer hållplatsen att flyttas. Till Skellefteås kommande resecentrum är det ca 800 meters gångväg.



Busstrafik trafikerar Järnvägsgatan/Väg 372 och cirka 500 meter norr om planområdet längs Torsgatan. Planområdet markerat med röd ring.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Parkering

Parkering för bil och cykel ska anordnas på kvartersmark i enlighet med Skellefteå kommuns parkeringsnorm. Kommunens parkeringsnorm anger inga parkeringstal för idrottsanläggningar och det är ovanligt att svenska kommuner redovisar sådana parkeringstal då denna typ av verksamheter har en mycket stor variation i antal besökare och behov av bilparkering. Då parkeringstal saknas för aktuell markanvändning har en utredning utförts för att bedöma parkeringsefterfrågan. Sammanfattningsvis framkom där att den dimensionerande parkeringssituationen för den planerade hallen är vardagskvällar mellan kl. 16-20 och de besökstoppar under kvällen som infaller vid överlappande aktiviteter.

Cykelparkering

Parkeringslösningen för cykel bör inrymma minst 40 cykelplatser och placeras nära entréer.

Bilparkering

Parkeringslösningen för bil bör inrymma minst 34 bilplatser för besökare till hallen för att möta efterfrågan på parkering för de som parkerar under hela träningstiden. Utöver detta kan det tillkomma behov av ytterligare 48 bilplatser för korttidsparkering för att hämta och lämna. Om en väl fungerande hämta/lämna-funktion skapas kan behovet av bilplatser reduceras. Då trafik- och parkeringslösningarna inte är fullt utredda bör yta säkerställas för minst 80 bilplatser inom fastigheten.

Bilparkering längs Fabriksgatan får inte ordnas så att bilar tvingas backa ut i gatan.

Dessutom tillkommer behov av minst 2 platser för rörelsehindrade.

Bussparkering

Vid hallen bör anordnas en yta som möjliggör uppställning av minst 1 buss.

In-, utfarter och varumottagning

Förutsättningar

In- och utfart får inte anläggas direkt från fastigheten mot väg 372. Bäst förutsättningar att ordna in- och utfart samt eventuell varumottagning finns mot Norrbölegatan. Dessa funktioner kan också ordnas mot Fabriksgatan.

Förändringar

Hämta/lämna-zon och parkering ska i första hand förläggas på kvartersmark och med angöring från Norrbölegatan. Detta gäller även för så kallade spelarbussar. Höjdsättningen av Norrbölegatan kan komma att behöva justeras i framtiden för att styra skyfallsvatten i önskad riktning.

Social hållbarhet

Jämställdhet och jämlikhet

En aktiv fritid gynnar jämställdheten. Idrottsanläggningen gynnar de som är aktiva i en förening som har halltider. Bedömningen är att hallen inte har någon nämnvärd påverkan på jämställdhet och jämlikhet, men att möjligheter finns att arbeta med dessa aspekter.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Trygghet

Området har fram tills idag använts för bussgaragering och därtill kopplad verksamhet. Det har inneburit relativt lågintensiv verksamhet över en stor del av dygnets timmar. Närvaro av människor är i regel trygghetsskapande, medan stora fordon ofta har motsatt effekt. Bedömningen är därför att bussverksamheten inte har haft någon avsevärt positiv inverkan på trygghetsupplevelsen i eller intill planområdet.

Genom god utformning av planområdet kan trygghetsupplevelsen öka. Med fokus på de yttre rum som skapas kan den tillkommande bebyggelsen bidra till stads- och gaturum som upplevs som trygga. I samband med att anläggningen används och besökare till den rör sig i närområdet kan den nya användningen vara trygghetsskapande. Eftersom hallens nyttjande dock är begränsat i tid, är det mycket viktigt att utemiljöerna runt hallen ges en omsorgsfull gestaltning.

Barnperspektiv

Förutsättningar

Med den tidigare användningen som bussgarage och därtill kopplad verksamhet har området inte varit en lämplig plats för barn att uppehålla sig på. För barnens egen säkerhet har det snarare varit önskvärt att de skulle hålla sig borta från området.

Förändringar

Idrottsanläggningen blir en förbättring jämfört med den tidigare användningen, ur fotbollsspelande barns perspektiv. Hallen kan för dessa ge möjlighet till värdefull fysisk aktivitet och samvaro. Det är viktigt att säkerställa att barn och ungdomar kan ta sig till och från hallen på ett tryggt sätt.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Den främsta bullerkällan när det gäller trafikbuller är norra Järnvägsgatan. Det finns dock inga nationella riktvärden i Sverige som gäller för trafikbuller inom idrottsanläggningar eller på parkeringsytor. Hallen planeras inte att användas för undervisning vilket gör att riktvärden för skollokalerna inte heller är tillämpliga.

Verksamhetsbuller

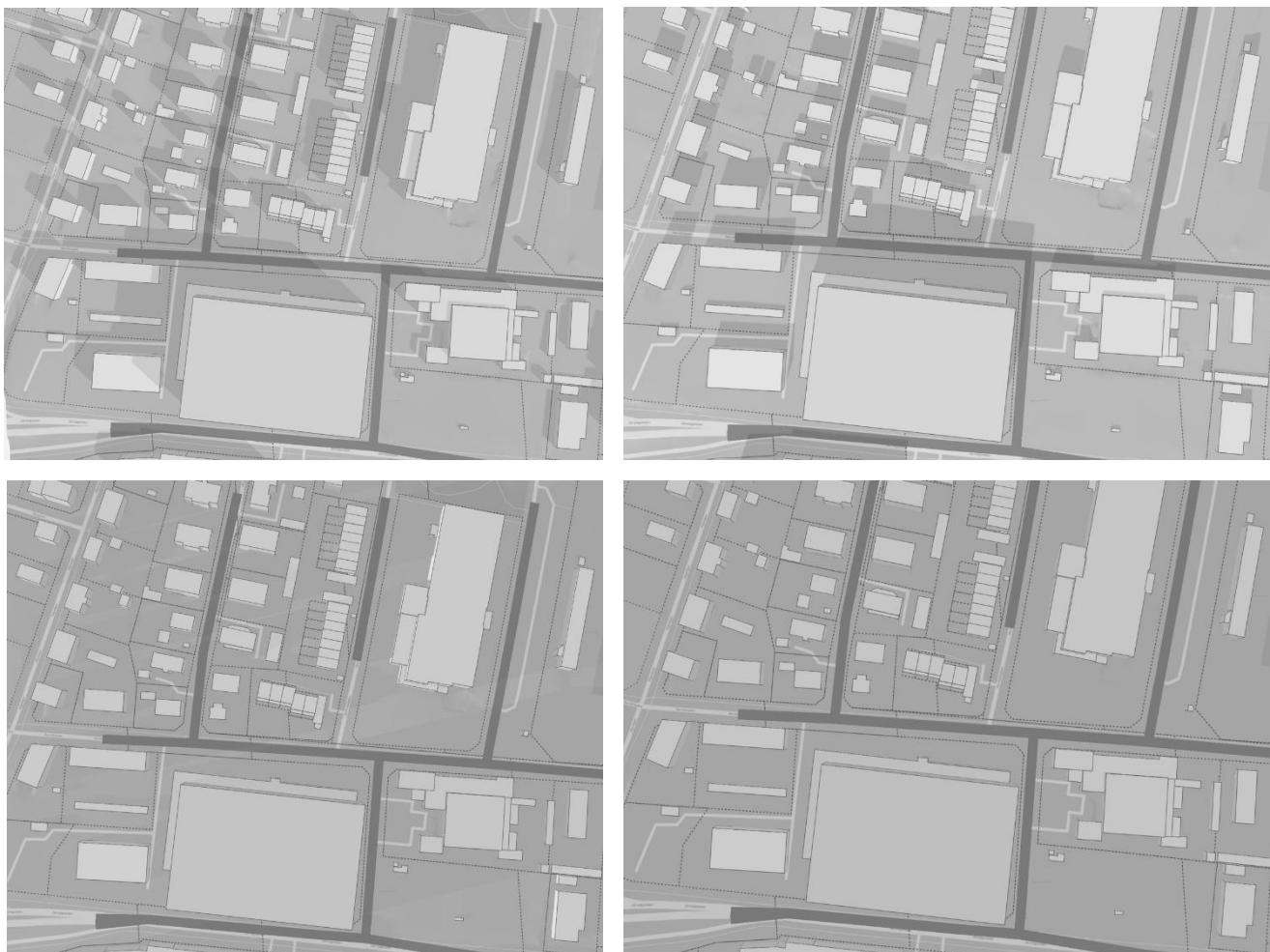
Verksamheten kommer inte att orsaka buller som riskerar att spridas utomhus. Några närliggande källor till verksamhetsbuller som kan störa verksamheten i hallen har ej heller identifierats.

Åtkomst för räddningstjänst

Åtkomst till byggnaden för räddningstjänst bedöms vara god då byggnaden på tre sidor är omgiven av vägar och på den fjärde anläggs en parkeringsplats.

Skugga och ljus

Skuggning och ljus är främst av betydelse för platser där människor bor, eller av annan anledning stadigvarande spenderar mycket tid, som exempelvis en kontorsbyggnad eller en skola. Den tillkommande användningen i planområdet är inte sådan att solljus och skuggning inom planområdet har en avgörande betydelse. I det aktuella fallet är det av större betydelse hur den tilltänkta bebyggelsen påverkar omkringliggande bostadsbebyggelse med avseende på ljus och skugga. Den tidigare användningen som uppställningsplats och garage för bussar var bebyggd med relativt låga byggnader och orsakade därigenom ganska lite skuggning av omkringliggande bebyggelse, med undantag för den tid på året när solen står lågt på himlen. Den föreslagna detaljplanen möjliggör för byggnader på upp till 24 meters byggnadshöjd. Potentialen för skuggning av omgivningen är därmed väsentligt större. För att belysa hur den tilltänkta bebyggelsen kan komma att beskugga sin omgivning har en skuggstudie tagits fram. Studien redovisas i figur nedan. För att begränsa skuggningen av fastigheterna norr om planområdet, har en bestämmelse om en byggnadshöjd begränsad till max 24 meter lagts in i plankartan och en lägre del (maximalt 10 meter) i norr och väster planeras.



Figur som visar skuggorna kring vårdagjämning 20 mars. Längst upp till vänster klockan 9, längst upp till höger klockan 13, längst ned till vänster klockan 17 och längst ned till höger klockan 19.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Förorenad mark

Förutsättningar

Inom området har ett flertal potentiellt förorenande verksamheter bedrivits. Från 1930-talet och fram till 1950 bedrevs bland annat tillverkning av fordonskranar, flakmontering samt försäljning av husvagnar och begagnade bilar inom området. Från 1950 hade ett glasmästeri verksamhet på fastigheten. Från 1977 och framåt har området i huvudsak använts av bussföretag och deras bussrelaterade verksamhet. Den senaste verksamheten har utgjorts av bussgarage, varav ett kallgarage brann ned 2020.

Utifrån utförd undersökning bedöms marken, främst i områdets östra del, vara förorenad av metaller. Halter av zink och koppar överskrider riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) samt gränsen för farligt avfall i två provpunkter. Även andra metaller överskrider MKM i dessa punkter, både ytligt och djupare ner i markprofilen. Halterna sammanfaller med provpunkter där fyllnadsmaterialet bestod av järnsand. De kraftigt förhöjda metallhalterna i de nämnda provpunkterna bedöms därför bero på järnsanden, som är ett vanligt fyllnadsmaterial i Skellefteå och som ofta innehåller höga halter av metaller. De uppmätta halterna i jorden kan utgöra en risk för människors hälsa (till exempel vid schaktning) och för miljön. Ingen riskbedömning har dock genomförts inom ramen för detta uppdrag. Om överskottsmassor innehållande järnsand uppstår vid eventuella schaktarbeten, ska dessa hanteras baserat på de uppmätta halterna. I analyserat grundvatten har halter av nickel överskridit SGU klass 5 (mycket hög halt) och SGU klass 4 (hög halt) i undersökningsområdet. Klass 5 är dock dricksvattennorm och området ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

Förändringar

Ytterligare avgränsning av konstaterade föroreningar och åtgärder för sanering har utretts under framtagandet av detaljplanen och redovisas i rapporten Kompletterande miljöteknisk undersökning på Wrangel 23 (AFRY, 2025-11-20). Undersökningen visar att halterna avseende analyserade parametrar, underskrider riktvärden (MKM) för den föreslagna markanvändningen i samtliga samlingsprov. Riktvärdet för *känslig markanvändning* (KM) överskrids i några av samlingsproven främst med avseende på metaller som arsenik och koppar. Rapporten slår fast att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas då inga halter överskrider riktvärden för undersökningsområdets aktuella markanvändning MKM.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred

Inga stabilitetsberäkningar är gjorda men baserat på områdets flacka karaktär bedömer geoteknisk sakkunnig att inga stabilitetsproblem föreligger. Vid eventuella schaktarbeten kan lokala stabilitetsproblem uppstå vilka hanteras genom att schakternas släntlutning anpassas efter rådande markförhållanden alternativt genom stödkonstruktioner om erforderlig släntlutning inte kan uppnås.

Risk för översvämningar

Förutsättningar

Det finns ett krav på det kommunala dagvattensystemet att kunna hantera vattenmassor i samband med skyfall upp till en viss gräns. Vid mycket stora regnmängder riskerar systemet att svämma över

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

och planering bör göras så att skadeverkningar på byggnader och infrastruktur i ett sådant scenario minimeras.

Rinnvägar för skyfallsvatten finns i dagsläget i två stråk genom planområdet och ett stråk direkt öster om planområdet. Dessa rinnvägar är dock inte säkerställda i den nu gällande detaljplanen, som anger en byggrätt över de befintliga rinnstråken.

Nuläge - rinnvägar

Större rinnvägar förbi järnväg vid Lasarettsvägen och E4. Även flera utspridda, något mindre rinnvägar mellan byggnader både väster och öster om E4:an.



Karta ovan visar rinnvägar nuläge för 10 och 100-års regn med klimatfaktor 1,2 som Trafikverket utrett.

Förändringar

Hallen kommer att byggas över ett av de befintliga rinnstråken vilket kommer att öka flödet av skyfallsvatten i de kvarvarande två stråken i händelse av skyfall. I dagsläget rinner en stor del av det skyfallsvatten som passerar planområdet vidare österut och bidrar till risk för översvämning på kvartersmark inom Älvsbackaområdet. Under framtagandet av nu aktuella detaljplan har möjligheten att styra mer av skyfallsvattnet västerut, mot nuvarande E4, lyfts. En sådan förändring kan troligtvis ske först när kommunen i framtiden övertar ansvaret för E4 och kräver även andra åtgärder i ett större område än planområdet för denna detaljplan.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

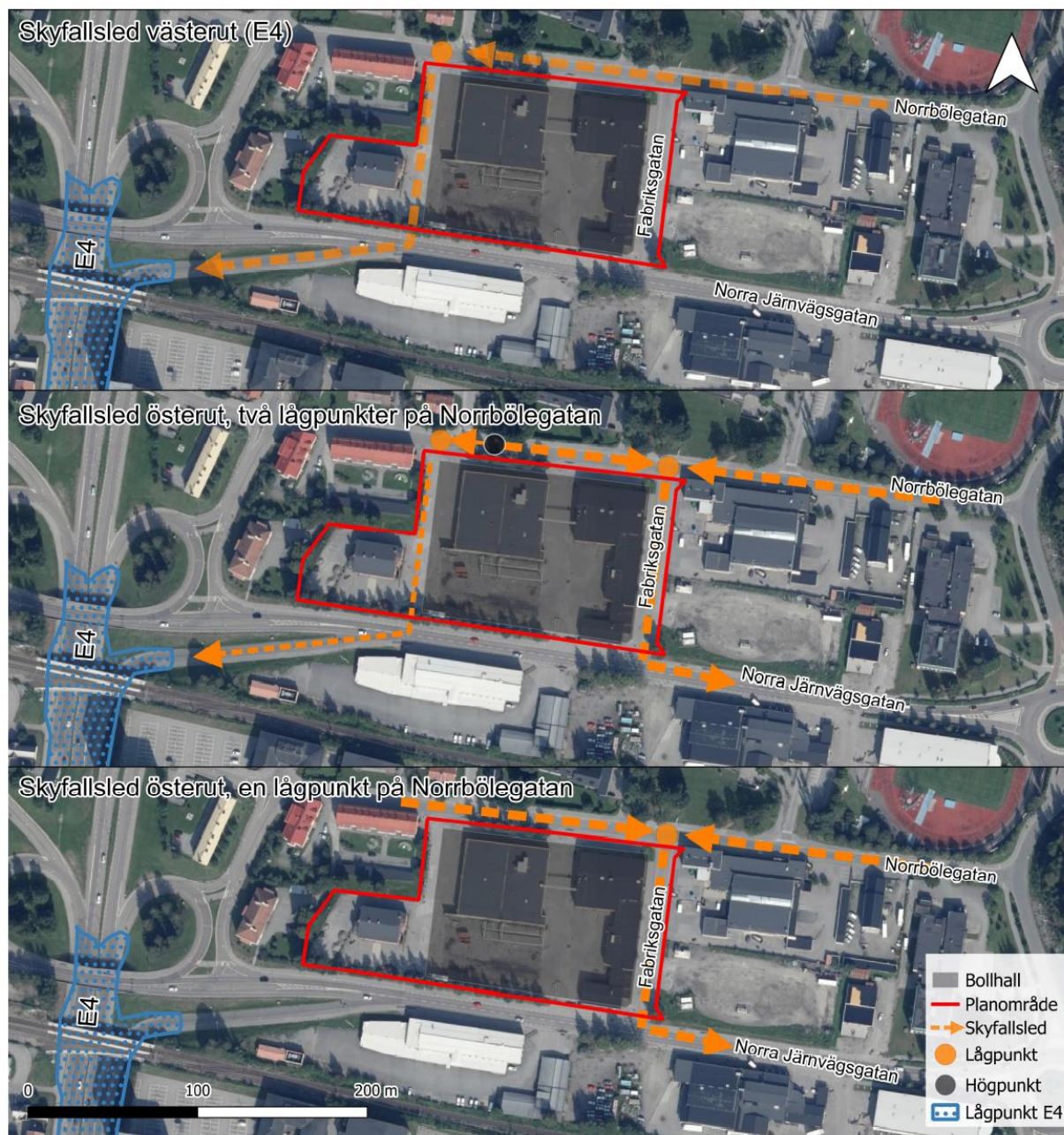


Illustration från Skyfallsanalys, som visar tre alternativ för styrning av skyfallsvatten. Bilden i mitten är den som bäst överensstämmer med dagens situation.

Vid detaljplanens fastställande finns inga konkreta planer på att styra om skyfallsvattnet västerut, men detaljplanen har anpassats för att kunna klara en sådan förändring. En skyfallsanalys (Tyréns, 2025-11-18) har tagits fram för att studera hur olika alternativ för skyfallsleder påverkar översvämningssituationen och för att ge underlag för höjsättning av byggnaden. Slutsatserna från skyfallsanalysen sammanfattas nedan:

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

- Att leda allt skyfallsvatten till lågpunkten vid E4:an medför en betydligt förvärrad översvämningssituation i området. Detta alternativ innebär ökade skyfallsrelaterade risker för skador på befintlig bebyggelse, försämrad framkomlighet samt potentiell påverkan på liv och hälsa.
- Att leda skyfallsvatten på ett sätt som efterliknar befintlig situation, det vill säga österut via Fabriksgatan och norra Järnväggsgatan innebär det minst negativa påverkan av de utredda alternativen. Detta alternativ medför ingen försämring av översvämningssituationen jämfört med dagens förhållanden och rekommenderas för att undvika negativa effekter nedströms planområdet.
- Färdigt golv rekommenderas att sättas till minst +24,05 (RH2000), vilket inkluderar en säkerhetsmarginal på 5 cm över högsta beräknade vattennivå. Höjdsättning kring byggnaden bör planeras så att vattnet inte ställs mot byggnaden. Kontrollberäkning bör göras med projekterade marknivåer för att säkerställa tillräcklig skyddsnivå.

I detaljplanen har mark för skyfallsled avsatts och en lägsta golvnivå för tillkommande bebyggelse fastställts.

Farligt gods och olyckor

Förutsättningar

Norra Järnväggsgata är en farligt gods led. En fordonsgasstation ligger inom 150 meter från järnvägen. I detaljplanearbetet har två riskanalyser tagits fram. Först en översiktlig som rekommenderar ett minsta skyddsavstånd på 15 meter från Järnvägsleden och sedan en kvalitativ som utrett åtgärder vid ett minsta skyddsavstånd 10 meter. Riskanalyserna sammanfattas nedan.



Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Lokalisering av Norrbotniabanan, Norra Järnvägsgatan, Wrangel 23 och tankstation med fordonsgas.

Eftersom persontätheten förväntas bli större än 4 personer per 1000 m² tomt till följd av en läktararena med kapacitet för 500 personer bedöms inomhusfotbollshallen ha betydande åskådarplatser och tillhöra den mest känsligaste zonen, Zon D.

I Länsstyrelsens riktlinjer står att om avståndet mellan järnväg och bebyggelse är mer än 65 meter så är risken kopplad till transport av farligt gods på järnväg acceptabel. Utifrån mätningar är det minsta avståndet mellan Wrangel 23 och järnväg 68 m och således är risken acceptabel och utreds inte vidare.

Norra Järnvägsgatan har en förväntad årsmedeltrafik (ÅDT) på 10 094 (8001-12 000) varav tung trafik utgör 752 (401-800) fordon och ÅDT förväntas öka med 30 % till 2040. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h, och vägen klassas som en tvåfältsväg. Det finns planer på att hastighetsbegränsningen på Norra Järnvägsgatan ändras till 60 km/h framöver, varför utgångspunkten i riskutredningarna varit 60 km/h. Mellan Wrangel 23 och väg förväntas ingen större höjdskillnad förekomma.

Dimensionerande olycksscenarier kopplat till tankstationen bedöms vara ett antänt utsläpp vid lastning/lossning till gaslagret utomhus eller gaslager inomhus till följd av det höga trycket (200–250 bar). Rörbrott bedöms inte som sannolikt eftersom gaslager har försetts med påkörningsskydd. Vidare är avståndet från dispenser till Wrangel 23 mer än 50 m och baserat på TSA 20207 är risken acceptabel förutsatt att den fasad som vetter mot tankstationen uppförs i minst brandteknisk klass EI 60.

Riskreducerande åtgärder

Tankstationen ska vara tagen ur användning innan idrottsanläggningen tas i bruk. En planbestämmelse har lagts ut i plankartan för att säkerställa detta.

Risker från Norra Järnvägsgatan, Norrbotniabanan och kopplat till liv och hälsa på detaljplanen för fastigheten Wrangel 23 bedöms som acceptabla förutsatt att riskreducerande åtgärder implementeras, se nedan:

Åtgärder för att reducera risker kopplade till Norra Järnvägsgatan med avståndet 15 meter

- Ett skyddsavstånd på 15 m ska finnas mellan Norra Järnvägsgatans körkant och tillkommande byggnad förutsatt att fasaden som vetter mot vägen uppförs i brandteknisk klass EI 30.

Åtgärder för att reducera risker kopplade till Norra Järnvägsgatan med avståndet 10 meter

- Ett skyddsavstånd på 10 meter ska finnas mellan Norra Järnvägsgatans körkant och hallen förutsatt att fasaden som vetter mot vägen uppförs i minst brandteknisk klass EI 60. Eventuella dörrar och fönster ska även uppföras i minst brandteknisk klass EI 60.
- Idrottsanläggningens tak ska uppföras i obrännbart ytskikt.
- Ventilationsintag placeras på sida bort från Norra Järnvägsgatan.

Ett av följande tre alternativ kopplat till avåkningsskydd/vall ska implementeras och lämplig åtgärd ska bestämmas i samråd med Trafikverket:

- Ett räcke (kapacitetsklass H4b) i kombination med en mur/vall som är minst +0,3 meter i förhållande till vägbanan, alternativt i kombination med ett tråg/ dike som är nedsänkt minst 0,3 meter i förhållande till vägbanan.
- Tråg eller diken med en bredd på minst 3,0 m.
- En vall (1 meter hög, 3 meter bred) mellan vägbanan och planområdet

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

De föreslagna riskreducerande åtgärderna finns som planbestämmelser i plankarta.

Skyddsrum

Den nu rivna bebyggelsen som tidigare funnits på fastigheten inrymde skyddsrum. Skyddsrum kommer därför att ingå i den kommande bebyggelsen för att ersätta de som tidigare funnits på platsen.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till befintlig förbindelsepunkt. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

För detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Tyréns, 2025-04-25). Utredningen belyser att det högsta flödet som det kommunala dagvattennätet kan ta emot från planområdet är 42 l/s. Skellefteå kommun förespråkar öppna, gärna naturliga dagvattenlösningar såsom svackdiken och växtbäddar. Skellefteå kommuns dagvattenstrategi ska följas och fastighetsägaren ska omhänderta dagvatten i första hand inom fastigheten.

För att kunna klara ett skyfall med 20 års återkomsttid utan att överskrida dagvattennätets kapacitet behöver därför 370 m³ kunna fördröjas inom planområdet. Utredningen föreslår att dagvatten från parkerings- och körytor ska ledas till svackdiken inom fastigheten längs fastighetsgräns. Parkering är en stor del av fastighetens yta, för att minska hårdgjord yta på platsen bör parkering med genomsläpplig beläggning användas. På så sätt kan dagvatten infiltrera ned i marken, vilket bidrar till lägre flöde till dagvattenanläggningar på fastigheten. Nedsänkt regnbädd eller infiltrationsstråk kan också användas för att fördröja och rena dagvatten för parkeringsytorna då de har hög reningseffekt på föroreningar. Takdagvatten ska fördröjas i ett underjordiskt magasin i planområdets sydvästra del.

För att tillkommande bebyggelse inte ska skadas av skyfallsvatten, bör området höjdsättas så att marklutningen leder bort vatten från byggnader. För att säkerställa möjligheten att i framtiden leda om och öka flödet av skyfallsvatten genom planområdet säkras i plankartan plats för en skyfallsväg i planområdets västra del. Vid detaljplanens upprättande finns dock inga beslut om att styra om skyfallsvattnet jämfört med nuvarande situation. Dagvattenutredningen har kompletterats med en skyfallsanalys (Skyfallsanalys kv. Wrangel 23, Tyréns, 2025-11-18) som utreder konsekvenserna för alternativa skyfallsleder (se även avsnittet "Risk för översvämningar" ovan). För att genomförandet av den nu aktuella detaljplanen ska kunna ske oberoende av senare beslut om skyfallsleder, fastslår skyfallsanalysen en lägsta golvnivå för tillkommande bebyggelse.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Sprinkler

Förutsättningar

Kommunen saknar möjlighet att leverera ett tillräckligt stort flöde för direktverkande sprinkler. Skulle fastighetsägaren vilja installera sprinkler måste därför sprinklermagasin användas.

Brandpost

Det finns ett flertal brandposter i planområdets närhet. Tillgången på brandvatten bedöms vara tillfredsställande.

Avfall

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

Snöupplag

Vissa ytor för snöupplag behöver lösas inom fastigheten. Vid större mängder snö kommer snö att behöva bortforslas. Att tillskapa grönytor i planområdet som kan nyttjas för snöupplag bör övervägas. Vid snösmältning behöver vattnet ges möjlighet att avledas yttligt varför snöupplag ej ska placeras i direkt anslutning till, eller rakt på befintliga avrinningsstråk eller i lägre punkter där dagvatten kan samlas vid kraftigt regn.

El, fjärrvärme och fiber

Planområdet kan vid ett genomförande av detaljplanen anslutas till det befintliga ledningsnätet för el, fjärrvärme och fiber. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploatör.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande på grund av allmänt intresse och avvikelser från den fördjupade översiktsplanen.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2025

Granskning: 1:a kvartalet 2026

Antagande: 2:a kvartalet 2026

Organisatoriska frågor

Avtal

Inga exploateringsavtal finns eller avses upprättas då Skellefteå kommun äger marken och är exploatör.

Ett planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad Skellefteå kommun och kommunledningskontoret, mark och exploatering. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Skellefteå kommun är fastighetsägare och bekostar exploateringen.

Flytt av ledningar som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av Skellefteå kommun. Ledningsägare ska inte belastas med någon kostnad tillhörande flytta av ledningar.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning behöver göras till följd av planens genomförande.

Ledningsrätter och servitut

Två ledningsrätter finns inskrivna på fastigheten Wrangel 23: En dagvattenledning (ledningsrätt 2482K 126/1978.1) med Skellefteå kommun som ledningsrättshavare och en fjärrvärmeledning (ledningsrätt 2482K-11/1986.1) där ledningsrättshavare är Skellefteå kraft AB. Dagvattenledningens läge har justerats under detaljplanens framtagande och ledningsrättens läge behöver justeras genom lantmäteriförrättning. Det finns i dagsläget inte heller någon fjärrvärmeanslutning till fastigheten kvar och det kan bli nödvändigt att förändra även ledningsrätten för fjärrvärme i samband med detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Flytt av ledningar som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av Skellefteå kommun. Skellefteå kommun bekostar också ombyggnad av Norrbölegatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Anläggande och drift av allmän plats

Skellefteå kommun bekostar anläggande och drift av allmänna platser inom planområdet.

Anläggande och drift av vatten och avlopp

Fastighetsägaren har ansvar för anläggningar för fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken.

Flytt av ledningar i samband med planens genomförande bekostas av exploatören.

Gatukostnader

Alla förändringar som kan komma att krävas gällande kommunala gators utformning och höjdsättning till följd av detaljplanens genomförande bekostas av kommunen.

Övrigt

Postmottagning

I samband med nybyggnation och förändringar av postmottagning inom planområdet ansvarar exploatören för att dialog sker med PostNord. En placering och standard som inte är godkänd medför att posten inte börjar delas ut till adressen.

Konsekvenser av planförslaget

Detaljplanens genomförande medför att trafiken till planområdet ökar något. Av trafiksäkerhetsskäl kan tillfart inte ordnas mot Norra Järnvägsgatan/järnvägsleden utan all angöring till fotbollshallen måste ske via Norrbölegatan. Detta medför en ökning av trafik längs denna gata – både vad gäller biltrafik och gångare/cyklister. Då idrottsanläggningens nyttjande främst sker vintertid och under en begränsad tid på dygnet kan tillfälliga toppar i trafikflödet förväntas medan det vid andra tider inte märks av någon ökning alls.

Placeringen av hallen innebär att den rinnväg som skyfallsvatten från bland annat Norrvalla idag tar över fastigheten Wrangel 23 påverkas. Detaljplanen kan genomföras utan någon markant förändring gällande vilka vägar skyfallsvattnet tar, men för att möjliggöra olika framtida lösningar för skyfallsleder har en skyfallsanalys genomförts i planarbetet. Med stöd i analysen har plankartan bland annat en bestämmelse om lägsta golvnivå för idrotsshallen, för att ge flexibilitet i fråga om framtida lösningar för skyfallsvatten.

Avgränsning av konstaterade föroreningar och åtgärder för sanering har utretts under framtagandet av detaljplanen. Utredningen visar att halterna avseende analyserade parametrar, underskrider riktvärden (MKM) för den föreslagna markanvändningen i samtliga samlingsprov. Riktvärdet för *känslig markanvändning* (KM) överskrider i några av samlingsproven främst med avseende på metaller som arsenik och koppar. Rapporten slår fast att inga ytterligare åtgärder behöver vidtas då inga halter överskrider riktvärden för undersökningsområdets aktuella markanvändning MKM

Den ändrade markanvändningen medför en annan typ av liv och rörelse i kvarteret jämfört både med tidigare bussrelaterad aktivitet och nuvarande frånvaro av aktivitet. Fler människor kommer att röra sig i området och främst på eftermiddag/afton/kvällstid. Detta kan bidra till en ökad känsla av trygghet. Verksamhetens kortvariga nyttjande över dygnet begränsar dock denna positiva effekt. Ett

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

område som ändras från en småindustriell till en mer folklig användning och karaktär är positivt eftersom platsen är mycket central.

Upprustning och omvandling av verksamhetsområde vilket medför en omvandling av kvarteret till en mer storkalighet och skuggning till det norra bostadsområdet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA₁ - Huvudgata

Avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snöröjning, med mera. Även gång- och cykelvägar samt gatubelysning får uppföras inom området.

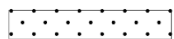
Kvartersmark

R₁ - Idrottsanläggning

Område avsett för idrottsanläggning, som exempelvis fotbollshall

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad med undantag för staket

Ö₁ – Marken får inte förses med byggnadsverk med undantag för staket

Syftet är att området ska hållas fritt från byggnadsverk och upprätthålla skyfallsled.

Höjd på byggnadsverk

h_{1,2} - Högsta nockhöjd i meter

Högsta nockhöjd i meter; nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från markens medelnivå upp tillnocken på husen.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Allé ska finnas

Bestämmelsen syftar till att säkerställa grönska inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4768

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - 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.

Skydd mot störningar

m₁ - Skyfallsled

Bestämmelsen syftar till att säkerställa utrymme och framkomlighet för vattenflöden vid extrema skyfall.

m₂ - Idrottsanläggningen får inte tas i bruk förrän tankstationen i kvarteret Bielke är tagen ur bruk och tömd på drivmedel.

Syftet med bestämmelsen är att idrottsanläggningen inte ska tas i bruk förrän den risk för människors hälsa och säkerhet som tankstationen utgör, är avvärd.

m₃ - Idrottsanläggningens tak ska utföras med obrännbart ytskikt

Syftet med bestämmelsen är att avvärja risk för människors hälsa och miljö vid olycka av farligt gods.

m₄ - Ventilationsintag får ej placeras mot Norra Järnvägsgatan

Syftet med bestämmelsen är att avvärja risk för människors hälsa och miljö vid olycka av farligt gods.

Utformning

f₁ - Färgade fasader ska ha en svärta mellan 30XX och 70XX med en maximal kulörthet på XX30. Kulörtheten ska ligga i spannet (medsols) från GY10Y till Y80R. Allt enligt NCS-systemet. Fasaddetaljer får ha annan färgsättning.

Bestämmelsen syftar till att färgsättningen ska harmonisera med omgivningen.

Uförande

b₁ - Fasad mot Norra Järnvägsgatan ska utföras brandskyddat (med EI-klass 30)

Syftet med bestämmelsen är att fasaden ska ha motståndskraft mot brand eftersom Norra Järnvägsgatan är en farligt gods-led.

b₂ - Fasad mot Norra Järnvägsgatan ska utföras brandskyddat (med EI-klass 60)

Syftet med bestämmelsen är att fasaden ska ha motståndskraft mot brand eftersom Norra Järnvägsgatan är en farligt gods-led.

b₃ - Färdigt golv för vara lägst +24,05 meter över nollplanet.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnad ej skadas i samband med skyfall.

Villkor för startbesked

a₁ - Startbesked får inte ges för idrottsanläggning förrän erforderliga skyddsåtgärder redovisats.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att erforderliga skyddsåtgärder vidtagits med hänsyn till farligt godsled (Norra Järnvägsgatan) och tankstation (kv. Bielke).

Genomförandetid

Genomförandetid - Genomförandetiden är tio år och börjar gälla fr. o.m. Laga kraft

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Upprättande av detaljplan

Medverkande

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

Samråd

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Helena Maide
Verksamhetschef plan

Mats Andersson
Planarkitekt

Frida Feil
Planarkitekt