

Detaljplan för Kaplanen 4

inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun,
Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Detaljplan för Kaplanen 4 inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, oktober 2023.

Innehållsförteckning

Planhandlingar.....	2
Utredningar	2
Detaljplanens syfte.....	2
Plandata.....	2
Tidigare ställningstaganden.....	4
Miljökonsekvenser	6
Planeringsförutsättningar	7
Detaljplanens genomförande.....	19
Konsekvenser av planförslaget	20
Illustrationer.....	21
Planbestämmelser	23
Revidering.....	24

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| ☒ | Plankarta |
| ☒ | Planbeskrivning |
| ☒ | Samrådsredogörelse |
| ☒ | Fastighetsförteckning |
| ☒ | Granskningsutlåtande |
| ☒ | Undersökning av planens miljöpåverkan |

Utredningar

Ingen utredning har genomförts för planen då planområdet är bebyggt sedan tidigare. Därför antas planens genomförande ej medföra en större förändring av planområdet och kräver ej utredningar.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och frånga detaljplanens gällande bestämning om området från allmänt ändamål till bostäder för att möta den starka efterfrågan på bostäder i centralt läge. Detaljplanen genomförs i syfte att möjliggöra för radhus som passar in i omgivningen.

Plandata

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: Q3 2023

Granskning: Q4 2023

Antagande: Q1 2024

Genomförandetid

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

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.

Läge och areal

Planområdet ligger centralt i stadsdelen prästbordet som ligger ca 1,5 km väst om centrala Skellefteå. Öst om lejonströmsskolan, norr om Landskyrkan.

Planområdets areal är ca 3 800 kvadratmeter och omfattar endast fastigheten Kaplanen 4.



Figur 1: Planområdets placering i relation till centrala Skellefteå. Planområdet är markerat med röd ring.

Markägarförhållanden

Skellefteåkommun äger fastigheten Kaplanen 4.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Skellefteå 2030 : strategi för hållbar samhällsomvandling

Skellefteå 2030 är kommunens utvecklingsstrategi som antogs av kommunfullmäktige 14 juni 2022. För att växa på ett hållbart sätt har Skellefteå kommun tagit fram en strategi.

För att nå målet om 90 000 invånare är det viktigt att skapa hållbara livsmiljöer som bygger på medskapande, förändringsförmåga och samarbete.

Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet. Det är framför allt strategiområdet "En plats att trivas på" med inriktning "Bostäder för varje läge i livet", samt strategin "Närhet i vardag och till världen" med inriktning "Enkla och tillgängliga vardagsresor" som är relevant för denna detaljplan.

Inriktning: Bostäder för varje läge i livet

Det ska finnas ett variationsrikt bostadsbestånd för varje del av livet – oavsett ålder och livssituation. I en vidsträckt kommun ska förutsättningarna på varje plats tas tillvara och mängden bostäder ska motsvara behoven. Bebyggelsen förebygger segregation genom att vara blandad och erbjuda en bredd av upplåtelseformer. Under samhällsomvandlingen kommer nya bebyggelseområden att utformas. Även befintlig bebyggelsestruktur och dess värden ska tas tillvara och utvecklas.

Inriktning: Enkla och tillgängliga vardagsresor

Det ska vara enkelt och säkert att resa i Skellefteå. Oavsett om det sker på landsbygden, mellan tätorter eller inom staden. När lösningar för såväl kollektivtrafik som gång- och cykeltrafik är rätt utformade blir det dessutom lätt för alla människor att ta eget ansvar för klimat, miljö och hälsa. Trafiklösningarna utgår från perspektivet på hela resan och utvecklas för att vara inkluderande för alla och för att möta olika resmönster och behov.

Översiktsplan

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, laga kraft 2020-02-28. För området redovisas markanvändningen skola, vård, idrotts- och sportanläggning, allmänt ändamål. Ändamålet, bostäder, i planförslaget avviker därmed från den gällande översiktsplanen.

Förskolan som idag finns inom planområdet är en tre avdelnings förskola från 1960-talet. Förskolans verksamhet lades ner 2019 och är ej i bruk idag. En ny förskola inom stadsdelen har byggts och består av 6 avdelningar som anses bemöta behovet av förskola väst på stan. Om behovet ökar kommer en ny förskola behöva byggas på annan plats med fler avdelningar än 3, eftersom en treavdelnings förskola ej kan bemöta ett sådant behov.

Skellefteå kommun är idag under ett högt byggnadstryck då staden har en bostadsbrist. Radhus i ett stadsnära läge är en bostadsform som har hög efterfrågan. Därmed anses behovet av bostäder vara högre än behovet av en mindre förskola.

Planbeskrivning

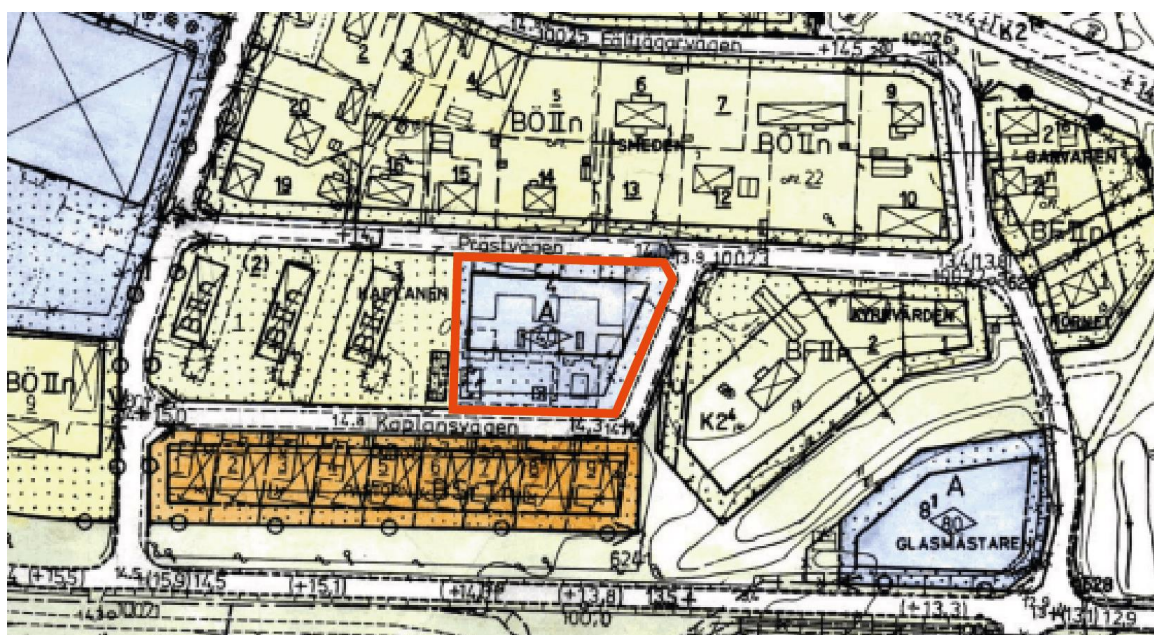
Dnr: 2022-4061



Figur 2: FÖP Skellefteå, inom vita områden föreslås ingen förändring. Planområdet markerat med röd ring. Ingen förändring föreslås på planområdet.

Detaljplan

För området gäller detaljplanen "Kv. Klockaren, Orgeln mm" antagen 1974-10-30. Där anges marken som allmänt ändamål. Bestämmelsen Allmänt ändamål menas verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Då den nya planen avser att ändra nyttjandet till bostäder kräver det att en ny detaljplan upprättas. Gällande detaljplan medger att byggnadshöjden ska vara 4.0 m.



Figur 3: Urklipp av gällande detaljplan för området. Planområdet är markerat med rött.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2023-02-07 bygg och miljönämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Kaplanen 4, med syfte att fastigheten ska kunna användas för bostadsändamål.

Bygg- och miljönämnden beslutade 2023-03-23 att ge samhällsbyggnads planverksamhet i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

Miljökonsekvenser

Undersökning av planens miljöpåverkan

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

Ställningstagande

Syftet med ny detaljplan är att kvartersmarken ändras från allmänt ändamål till bostäder. Detta betyder att planen avviker från den fördjupad översiktsplanen över Skellefteå kommun. Marken är idag ianspråktagen och är bebyggd med en förskola som ej är i bruk idag. På fastighetens tomt finnes en stor hårdgjord yta av asfalt. Den nya planen anses ej innebära stora förändringar av markens användning och nyttjande. Planen bör däremot stäva efter att gröna ytor återplanteras efter exploatering.

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

Länsstyrelsen har den 2023-04-13 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 19 april – 3 maj 2023.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet består av ianspråktagen tomtmark med planterad gräsmatta och hårdgjorda ytor i form av asfalt. Både vid entrén av fastigheten samt lektyor på gården. Fastigheten har även enstaka lummiga lövträd placerade främst i södra delen av fastigheten.

Förändringar

Planens genomförande kommer leda till omplantering av träd och buskage vilket kan leda till ett mindre lummigt uttryck, dock kommer mängden hårdgjord yta troligen vara densamma. När nyplanterade träd och buskar och annan vegetation haft tid att växa så kommer planområdet smälta in med resterande bebyggelse.



Figur 4: Foto av planområdet, utritat med vitstreckade linjer.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet består av bebyggd mark med hårda ytor och fåtal lövträd samt gräsmatta. Närområdet består också av bostäder dock med mycket lummiga buskar och lövträd.

Förändringar

Exploatering av planområdet bör ej skapa en negativ påverkan på områdets karaktär. Parkering och annan hård-yta bör antingen placeras samlat i ett hörn av området för att skapa sammanhängande hård-yta och därmed öka upplevelsen av grönområden på platsen. Eller minimera hårdytan till egen parkering utanför var bostad. Grönyta bör även sparas samlat centralt av planområdet för att skapa en grön mötesplats.



Figur 5: Foto från platsbesök hösten 2022. Till vänster syns planområdets bebyggelse av förskola, till höger intilliggande bostäder och dess växtlighetskaraktär.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består marken av jordarterna sand, silt och lera och ligger inom lågprisområde för radon. Inom områden med jordarterna silt och lera är det stor risk att sulfidlera (svartmocka) förekommer. En geoteknisk utredning anses ej krävas i detta skede för att bedöma om marken är lämplig att exploateras eftersom marken är bebyggd sedan tidigare anses eftersom planområdet redan är bebyggt.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Förändringar

Geoteknisk undersökning ska utföras i samband med bygglovsansökan och bekostas av sökanden om sådan krävs.

Visar det sig att sulfidlera förekommer ska denna omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en försurande inverkan, lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

Bebyggelseområden

Bostäder, bebyggelsekultur och Gestaltning

Förutsättningar

Prästbordet är ett av Skellefteås äldsta områden. Bebyggelsens karaktär på Prästbordet har en samling av tidstypiska bebyggelseepoker som sträcker sig över århundraden. Redan på 1330-talet byggdes Skellefteå traktens första kyrka på platsen och har sedan dess varit en samlingsplats för Skellefteås invånare. Delar av prästbordet är av riksintresse för kulturmiljövård med viktig historisk bebyggelse och vackra miljöer vid älven. Områden i Prästbordet såsom Nordanå, Bonnstan, landskyrkan och strandpromenaden är en del av det som gör Skellefteå unikt.

Inom planområdet står idag en treavdelnings förskola med en våning. Förskolan var Skellefteås första förskola som då kallades barnstuga. Förskolan öppnades 1967 och hade verksamhet till 2019. I öst finnes en västerbottensgård, med dess typiska karaktärsdrag i falurött och vita knutar. Norr om planområdet står villor i trä i varierad färgskala och 2 plan. Söder om området finns radhus i 1 plan från 60-talet i rött tegel och svartmålat trä. Väst om området står tre flerbostadshus i 2 plan i gult tegel och rött och svart tak.

Förändringar

Den gestaltade livsmiljön påverkar alla människor i deras vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Den nuvarande nationella bostadspolitiken anger att en gestaltad livsmiljö ska ses som ett sammanhållet område där alla dessa perspektiv samspelar och berikar varandra. Gestaltningen av den tillkommande bebyggelsen i planområdet ska utföras så att den passar in i den bebyggelse som beskrivits ovan. Därför finns i detaljplanen bestämmelser kring hur byggnaderna ska vara utformade.

Högsta byggnadshöjd är bestämd till 7.5 meter. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd inom planområdet 3,5 meter. Planen innehåller även en bestämmelse (f1) radhus eller kedjehus. Detta för att det finns stor efterfrågan på denna typ av yteffektiva enfamiljsbostäder och det passar bra in i områdets blandade bebyggelse. För att skapa rum inom planområdet har planen en bestämmelse (p1) där byggnadsvolym ska placeras med minst 1.5 meters förskjutning. Med denna bestämmelse så kan rum och privata gårdar skapas på en mindre tomt. Samt bryts den enhetliga utformningen av byggnaderna med saxning. För att säkerställa god sikt vid fastighetsgräns har planen en bestämmelse (p3) som reglerar uppställning och utformning av komplementbyggnad. Komplementbyggnad utan täta väggar, på pelare, får placeras 5 meter från fastighetsgräns mot gatan. Komplementbyggnad med täta väggar får placeras närmast 6 meter från fastighetsgräns mot gata.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I närhet till planområdet finns det förskolor och skolor och handelsbutiker som erbjuder jobbmöjligheter. Samt äldre boenden. Dessutom områdets placering med 2 km från Skellefteå stadskärna erbjuder ett stort utbud av arbetsmöjligheter inom 10 min av hemmet, ca 1 km från Skellefteå stadskärna. Skellefteå stadskärna har Skellefteås största utbud av arbetstillfällen i kommunen.

Offentlig och kommersiell service

Ingen offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet. Dock ca 200 m väst om området finns skolor och mindre än 500 m väst om området ligger en matvarubutik. Samt är planområdets placering ideell i relation till Skellefteå stad. Stort utbud av service, både offentlig och kommersiell, ligger inom 5-10 minuters cykeltur öst om området. Cykelstråket är flackt och brett in till Skellefteå stadskärna.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är svag lutning på 0.3 meter och kan därav beaktas att ha god tillgänglighet. Trottoarkanterna är höga och i behov av upprustning vilket kan bemötas vid exploateringen. Idag är det vanligt att bilar parkerar efter vägen vilket skapar hinder och gör gatorna mer otillgängliga.

Förändringar

Ny- och ombyggnationer ska uppfylla Boverkets byggregler och tillgänglighetskrav enligt gällande lagstiftning. Angöringsplats ska finnas samt tillgänglighetsanpassad parkering ska kunna ordnas efter behov inom 25 m gångavstånd från tillgänglig entré.

Jämställdhet och jämlikhet

Förutsättningar

För att uppnå ett jämlikt samhälle behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Sådana ytor och mötesplatser bedöms möjliga att uppnå både inom och i direkt anslutning till planområdet.

Planområdets placering i Skellefteå dalen ger goda förutsättningar till 15 minuters staden. Med korta gång och cykelavstånd till olika utbud av service och mötesplatser.

Förändringar

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.

Genom att möjliggöra för fritt val av olika transport till och från området ges bättre förutsättningar ur ett jämställdhetsperspektiv. Genom att kombinera närheten till kollektivtrafiken med att placera cykelparkering i området ger det goda förutsättningar till val av transport.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Trygghet

Förutsättningar

Genom god utformning av planområdet kan trygghets upplevelse öka, med fokus på rummen som skapas av bostädernas placering. Rummen bör placeras för att skapa god sikt genom området och utan för mycket buskage som skymmer. Genom att placera bostäderna så var bostad har syn på hela planområdet, med särskilt fokus på innergården, ökar upplevelsen av trygghet. Samt är det viktigt att rummen och parkeringen är väl belysta i området.

Förändringar

Från ett trygghetsperspektiv kan planen påverka området positivt med mer belysning i området samt tillkomsten av fler bostäder innebär att ytterligare människor kommer att röra sig inom området. Ombyggnationen kommer därför skapa underlag för en ökad trygghet i hela närområdet.

Barnperspektivet

Förutsättningar

Barnperspektivet har en central roll i planläggningen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barn och ungdomars fysiska närmiljö har också stor betydelse för deras liv och utveckling.

Gestaltningmässigt 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 hänger ihop.

Inom Prästbordet finns goda förutsättningar för gång- och cykel och marken är relativt flack. Detta gör att tillgängligheten för barn och dess rörelse i området främjas och är tillgängligt för individuella behov. Prästbordet har ett flertal landmärken vilket skapar ett tydligt rörelsemönster utifrån dessa detaljer som ger goda förutsättningar till orientering för barn.

Förändringar

Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden, på innergården och kulturområden i söder. Närheten till lekplatser och kultur 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.

Inom planområdet eftersträvas en kvartersstruktur likt planillustrationen, där radhusen bidrar till att skapa en trygg gård för lek i mitten av planområdet. Dessa områden föreslås samordnas för uteplatser med utrymme för lek och möten.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån barnrättsperspektivet gällande boende- och livsmiljön.

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Planområdet ligger nära lejonströmsskolan vilken innehar en lekpark och fotbollsplaner. Området ligger även nära Bonnstan och landskyrkan som erbjuder olika aktiviteter under årets olika säsonger. På vinterhalvåret blir en sluttning invid landskyrkan en populär pulkabacke. Området ligger promenadavstånd nära älven och har en koppling till de uppskattade lummiga grönområdena Rovön som finnes vid älven och Klintforsån som går genom det populära parkområdet Medlefors.

Förändringar

Det kan antas att en stor del av de tillkommande bostäderna kommer att bebos av barnfamiljer. Därför bör bostäderna placeras så att en naturlig friyta främjas för att skapa en trygg yta för lek inom planområdet. Alltså en plats där risken för inbladning av fordon är låg. Önskvärt är om friytan erbjuder både sol och skygga.

Vattenområden

Planområdet ligger mindre än en 500 m promenad mot Skellefteälven med tydliga stråk. Fågelvägen är älven ca 180 m från området.

Skellefteälven är recipient för dagvatten för planområdet. Skellefteälven är klassad av vattenmyndigheten som dålig ekologisk status och god kemiskstatus. För att uppnå miljökvalitetsnormen för Skellefteälven ska den uppnå god ekologiskpotential 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Eventuella miljöproblem för Skellefteälven innefattar: miljögifter, flödesförändringar, morfologiska förändringar och kontinuitet. Skellefteälven är relativt stor recipient med ett ständigt flöde och miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms påverkas obetydligt av planen. Skellefteälven är en reglerad älv och påverkas under byggnadstiden av bygget, men bedöms inte påverkas i någon större utsträckning av av planen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Planområdet gränsar till Kaplansvägen i söder som går efter området i väst och kopplar samman till prästvägen i norr. Dessa vägar fungerar som lokalgator för bostäderna i området som leder till uppsamlingsgatan klockarbergsvägen. Både kaplanvägen och prästvägen är kommunala gator. Längst med vägarna finns det trottoaren med de är i ej gott skick därav bör i och med exploateringen de upprustas. Ca 100 meter söder om planområdet ligger ett cykelstråk i gott skick som tillhör kommunens huvudcykelvägnät och erbjuder ett säkert transportsätt till stadskärnan.

Förändringar

Den nya detaljplanen kommer innebära mer biltrafik i området. Dock anses ej utfarter från området i anslutning till Prästvägen samt Kaplansvägen bidra till ökad trafik osäkerhet. In och utfarter bör placeras så befintlig gatubelysning ej påverkas.



Figur 6: Foto från platsbesök hösten 2022. Visar planområdets placering i korsning till Prästvågen samt Kaplansvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är trafikerat av lokaltrafiken och regiontrafiken. Busshållplatserna erbjuder vindskydd och det finns även möjlighet att ta flygbussen till Skellefteå air port. Hållplatsen är ca 50 meter från planområdet.



Figur 7: Foto över planområdet och kringliggande område. Planområdet är inringat i röd ring. Kollektivtrafik hållplatserna är utmarkerade med orangea punkter.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Bilparkering

Förutsättningar

Idag finns 6 parkeringar för anställda på Skellefteå kommun inom planområdet.

Förändringar

Parkeringsbehovet ska lösas inom fastigheten. Var bostad ska ha tillgång till egen parkeringsplats. Utformning av parkering kan antingen uppföras intill var bostad eller utformas som gemensam parkeringsyta. Gästparkering bör även lösas på fastigheten för att undvika parkering längst med gatan.

Cykelparkering

Förutsättningar

Idag finns inga cykelparkeringar inom planområdet.

Förändringar

För att uppmuntra valet av cykel som transportmedel ska det vara enkelt och tryggt med tillgång till cykel och dess parkering. Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten. Gärna ska cykelparkeringen utformas med skydd från väder och enkelt att låsa cykeln och känna trygghet. Detta bör lösas med antingen gemensamt eller enskilt cykelförråd till var bostad inom planområdet.

Logistik

In- och utfarter

Förutsättningar

Idag finns inga in- eller utfarter från planområdet förutom i form av parkeringsplatser.

Förändringar

Utfarter från området i anslutning till Prästvågen samt Kaplansvågen anses ej bidra till ökad trafik osäkerhet och kan därför uppföras i olika utformning.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Buller påverkar oss på olika sätt och har stor inverkan på vår hälsa och vår möjlighet till en god livskvalitet. Buller kan ha både tillfällig och permanent påverkan på människans fysiologiska funktioner. Riksdagen har i förordning (SFS 2015:216, rev. 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggande antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i plan- och bygglagens 2 kap. 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Enligt svensk författning (SFS 2017:359) gäller följande riktvärden för vägtrafikbuller i samband med nybyggnation av bostäder:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är i stället 65 dBA.

Förändringar

Planområdet påverkas ej idag höga bullernivåer från närliggande vägar. Trafiken i området är relativt låg då det endast är lokalgator som finns i området. Därav ska inga åtgärder krävas för kommande bebyggelse. Mängden trafik som kommer öka med kommande exploatering ska ej innebära en påverkan på kringliggande bebyggelse.

Åtkomst för räddningstjänst

Planområdet har åtkomst till väg på tre av fyra sidor där räddningsfordon kan ställa sig. Det är goda förhållanden för åtkomst för räddningstjänsten.

Skugga och ljus

Förutsättningar

Planområdet har god tillgång till ljus och kringliggande byggnader påverkar ej skuggbilden på planområdet.

Förändringar

Planens genomförande bör ej påverka kringliggande bebyggelse med negativ skuggbild då byggnadsverken har nockhöjd på 7,5 meter. Skuggorna kommer därmed falla på kringliggande gator. Placering av byggnadsverk är viktigt för planområdets skuggbild byggnaderna ej skuggar varandra.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområdet för radon.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Sulfid

Förutsättningar

Området ligger inom högriskområde för sulfid.

Förändringar

På grund av högrisk för sulfid ska schaktning och onödigt grävande i området ej genomföras. Källare får inte finnas på området.

Visar det sig att sulfidlera förekommer ska denna omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en försurande inverkan, lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till någon farligt-gods-led vilket föranleder att säkerheten inom området inte behöver höjas.

Risk för skred

Området är flackt och är bebyggt sedan tidigare. SGU's karta, för risk om skred i finkornig jordart, visar ingen indikation att området har risk för ras eller skred.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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. För att säkerställa ev. framtida fastighetsombildnings påverkan till möjlighet att leverera vatten- och avloppstjänster ska det till varje bostad finnas en enskild förbindelse för vatten, spillvatten och dagvatten mot fastighetens privata huvudledningar. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. Vid eventuell fastighetsbildning ska fastigheter inom detaljplanen fortsatt vara anslutna till anslutningspunkt och skapa gemensamhetsanläggning.

Renvatten

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

Spillvatten

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska föras med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

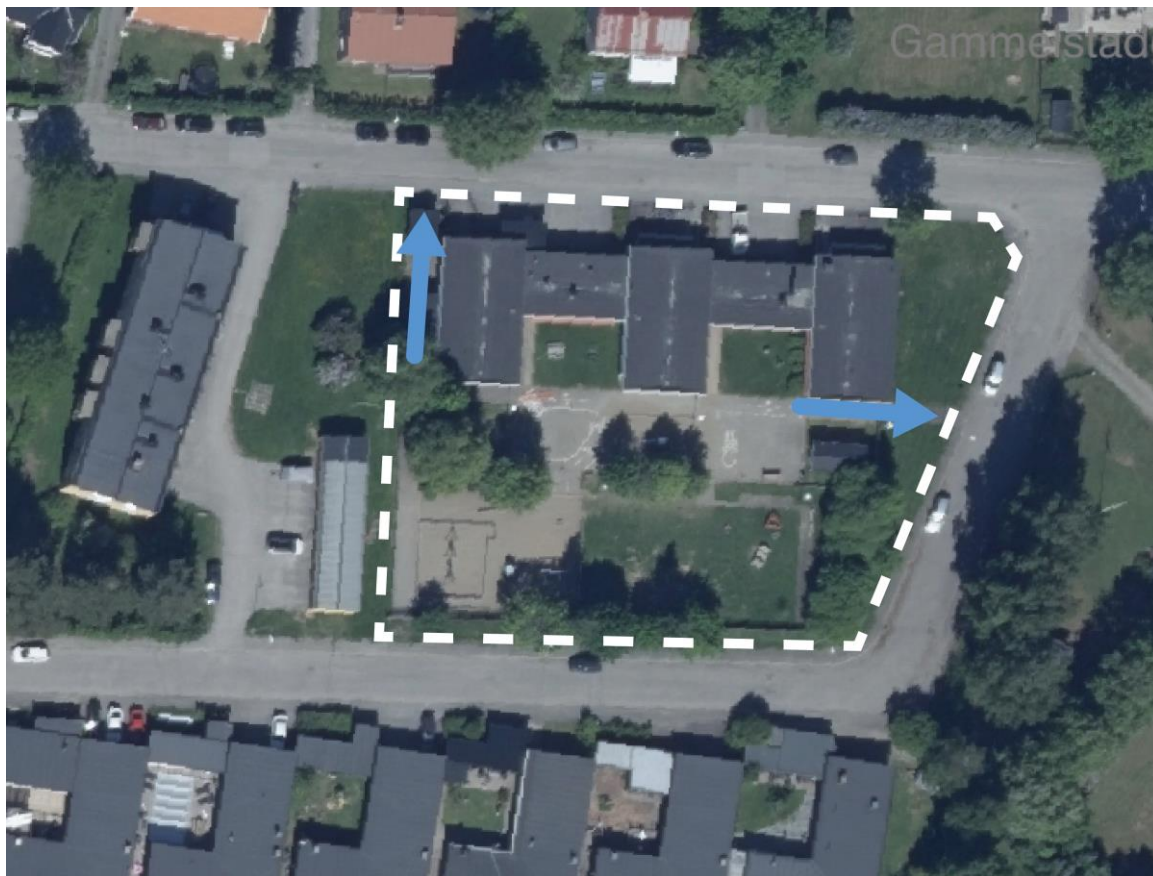
Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Dagvatten

Dagvatten, både från regn och snösmältning, ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt, på egen fastighet. Ytor inom fastigheter 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.

Kommande bebyggelse anses ej bidra till en förändring av dagvattensituationer då marken redan är exploaterad och fastigheten består till ca 55 procent av hårdgjordyta i form av bebyggelse eller asfalt. Exploateringen inom planområdet får inte innebära en försämring av dagvattensituationen för närliggande befintlig bebyggelse. För att ta hänsyn till framtida klimat där högre flöden kan bli mer vanligt bör åtgärder placeras där dagvatten rinner från planområdet (se figur 9) i och med exploatering av planområdet. Exempel på åtgärder som kan anläggas är: regnrabatter, växtbäddar, dagvattenbiofilter, stenkistor, översilningsytor, genomsläpplig beläggning, etc. Efter exploatering är fastighetsägaren som ansvarar för underhåll av dagvattenhanteringen. Ansvarig för anläggning av åtgärder är exploatör eller fastighetsägare. Ansvarig för underhåll av åtgärder är fastighetsägare.



Figur 8: Förslag på ytor för åtgärder av dagvatten är utpekade med blått. Ytorna är där dagvatten flödar till kringliggande områden med höga flöden. Kartan är baserad på länsstyrelsens skyfallskartering.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

Avfall

Avfallet skall sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Skall följa kraven i förordningen 2022:1274 för fastighetsnära insamling av förpackningar.

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. Eventuell underjordsbehållare för avfall bör placeras så att de inte påverkar underjordiska-ledningar inom fastigheten.

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

Snöupplag

De behov av snöupplag som uppkommer till följd av snöröjning inom planområdet ska lösas inom kvartersmarken. Det gäller eventuellt snöröjning av privata ytor för vägar, parkering etc.

Värme

El

Planområdet avser att koppla på existerande elnätverk. Planområdet kan vid ett genomförande av detaljplanen anslutas till det befintliga ledningsnätet för el. Eventuellt kan elnätet i området behöva förstärkas, beroende på vilken last som kommer att kopplas in.

Fjärrvärme

Förskolan som står inom planområdet är idag uppkopplad på det befintliga fjärrvärmenätet, så möjlighet att ansluta sig till det kommunala fjärrvärmenätet finns. Området har ledning för fjärrvärme som Skellefteåkraft har tillgång till. Tekniska förutsättningar finns för att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet. Den exploatör som önskar ansluta fastighet inom planområdet till fjärrvärme uppmanas att kontakta Skellefteå Kraft AB i ett tidigt skede.

Fiber

Planområdet kan vid ett genomförande av detaljplanen anslutas till Skellefteå Krafts befintliga fibernät. Huvudstråket ligger längst Prästvägen och har servis till byggnaden.

Skanova har teleledningar som försörjer planområdet och kommer troligen att beröras av planen. Skanova kan tvingas vidta undanflyttningsåtgärder, eller skydd av telekablar, för att möjliggöra genomförande av planen. Kostnader av eventuell flytt av ledningar ska diskuteras vidare när det blir aktuellt.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Skellefteå kommun ansvarar för och bekostar anläggandet och framdragning av dricksvatten och spillvatten fram till anknätningspunkt. Kommunens lantmäteri ansvarar för fastighetsbildning och ledningsrätter utförs i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsägare bekostar och ansvarar för dagvattenhantering inom planområdet efter exploatering.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad, Skellefteå kommun och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun. Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalning ansvar.

Avtalet har signerats 2023-05-25.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder sker genom en ansökan om lantmäteriförrättning till Lantmäterimyndigheten. Fastighetsbildningar ska ske i enlighet med detaljplanen. Nödvändiga rättigheter skapas av lantmäterimyndigheten om det anses lämpligt.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan bildas vid behov för att förse fastigheterna med formell rätt att bibehålla och förvalta befintliga ledningar och anslutningspunkter för vatten och avloppsändamål.

Ledningsrätter och servitut

I plankartan har två u-områden avsatts för att befintliga underjordiska ledningar och allmännyttiga ledningar ska kunna ligga kvar. Det ena u-området är ledningar för fjärrvärme som Skellefteå kraft är huvudman för. Det andra området är kommunala VA-ledningar som Skellefteå kommun är huvudman för.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Skellefteå kommun.

Inlösen, ersättning

Ingen inlösning eller ersättning kommer att utgå.

Anläggande och drift av allmän plats

Skellefteå kommun ansvarar för drift av allmän plats. I den aktuella planen menas allmänplatsmark de kringliggande gatorna till planområdet då planen ej innefattar någon allmän platsmark.

Anläggande och drift av vatten och avlopp

Skellefteåkommun ansvarar och bekostar framdragandet och framdragningen av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Konsekvenser av planförslaget

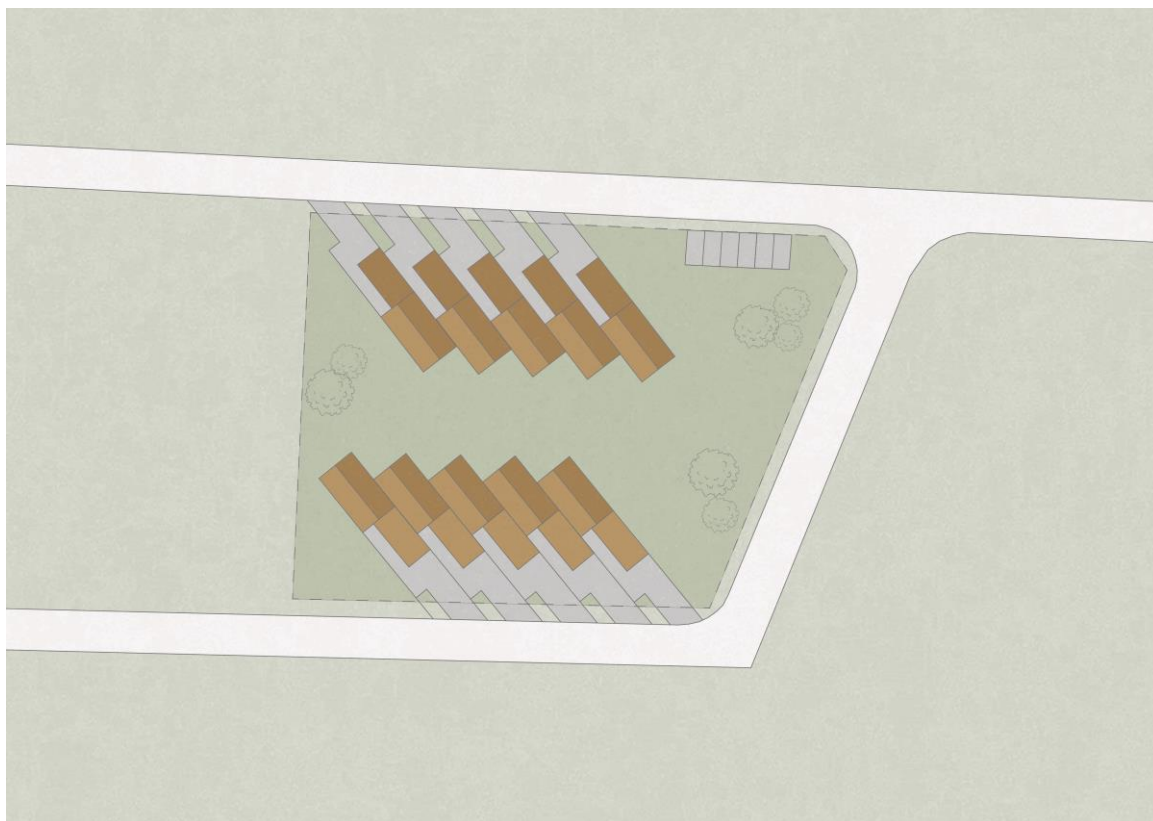
Konsekvenser av planförslaget

Planens genomförande kommer att ge möjlighet till att uppföra fler bostäder i ett eftertraktat, historiskt och centralt område i Skellefteå. Skellefteås första förskola kommer rivas och områdets karaktär kommer ändras då modernare byggnader tillkommer. Avverkning av vegetation bedöms ha en mindre påverkan av områdets karaktär, vegetationen bedöms kunna planteras tillbaka.

Med de nya byggnaderna kommer antalet boende öka i området, och mängden trafik bedöms få en mindre ökning. Denna ökning anses inte påverka området negativt avseende trafiksäkerhet samt buller. Utformning av byggnader bedöms ej påverka angränsande fattigheter negativt avseende skuggbildning.

Illustrationer

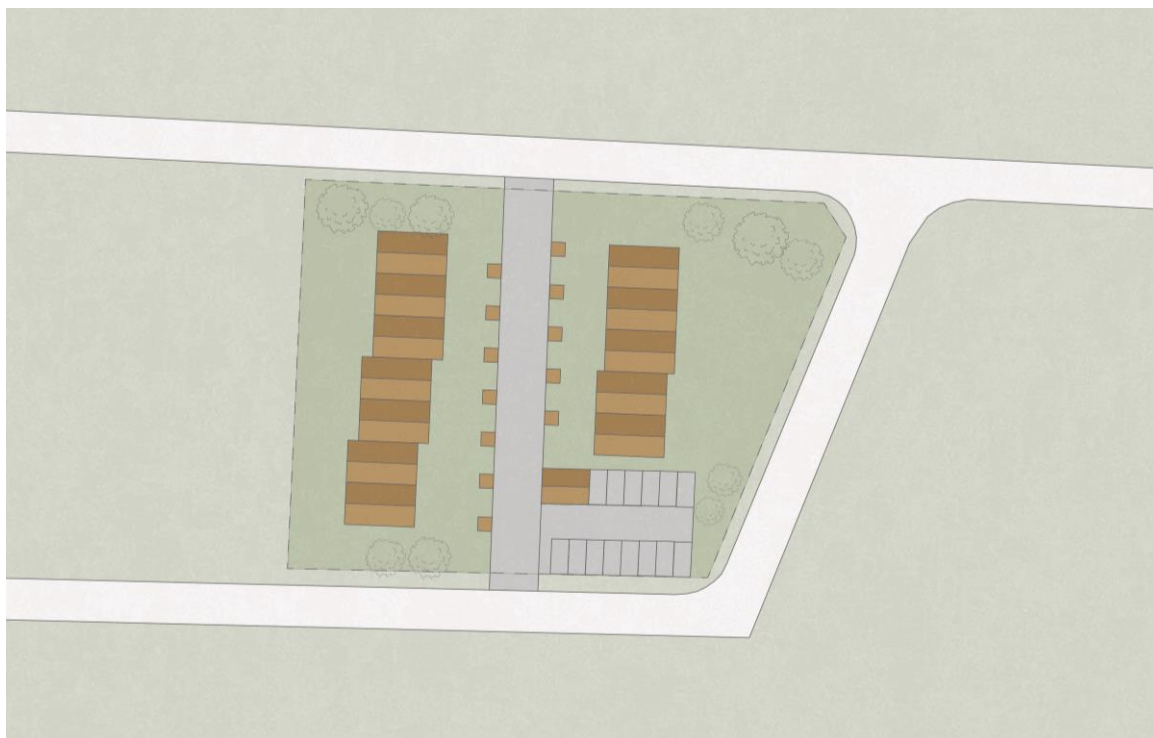
Nedan visas tre exempel på förslag på hur exploateringen skulle kunna se ut vid ett plangenomförande.



Figur 9: Radhus vinklade med förskjutning i djupled som med dess saxning skapar rum vid var bostad. Denna utformning tillåter carport till varje bostad samt egen avfallshantering mot gata. Gemensam gästparkering är lokaliserad i nordöst av fastigheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061



Figur 10: Radhus stående efter egen privat väg för mer privata gårdar. Byggnadsvolymerna är uppdelade med en förskjutning i djupled på 1,5 meter vid var tredje eller vartannat hus. I denna utformning redovisas även gemensam parkering och gemensam avfallshantering.



Figur 11: Kedjehus med en förskjutning i djupled med 1,5 meter. Var kedjehus har egen carport och avfallshantering. Samlad gästparkering är lokaliserad i nordöst av fastigheten. Växtlighet mellan bakgårdarna kan skapa en mer privat känsla.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser samt deras förklaring & syfte

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.

Prickmark

Marken får inte försees med byggnad; Syftet med prickmark är att området ska hållas fritt från bebyggelse och säkerställa god sikt så att trafikfarliga situationer inte uppkommer och att passager lämnas fria. Bestämmelsen gäller också där ledningsrätt finns, för att ledningarna vid behov ska vara möjliga att gräva fram.

h1

Högsta nockhöjd på byggnad är 7,5 meter. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,5 meter. garage som är sammanbyggda med bostadshuset får inte vara högre än 3,5 meter; Detta för att skapa en positiv skuggbild i planområdet och även för kringliggande bebyggelse. Med denna höjd ses det möjligt att i många olika uppföranden av byggnader så bör planområdet ha god tillgång till sol.

u1

Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska säkerställa område för befintliga fjärrvärmeledningar samt allmännyttiga ledningar.

p1

Fasad får inte vara längre än 18 meter. Vid längre fasad än 18 meter ska en förskjutning av byggnaden ske på minst 1,5 meter i djupled. Bestämmelsen gäller ej komplementbyggnader; Med denna bestämmelse kan rum och privata gårdar skapas på en mindre tomt. Samt bryts den enhetliga utformningen av byggnaderna med saxning och skapar en intressant gestaltning.

p3

Komplementbyggnad utan täta väggar, på pelare, får placeras 5 meter från fastighetsgräns mot gatan. Komplementbyggnad med täta väggar får placeras närmast 6 meter från fastighetsgräns mot gata; Med denna bestämmelse så säkerställs god sikt vid fastighetsgräns vid uppställning av parkering.

f1

Radhus eller kedjehus – Bestämmelsen sattes eftersom det finns stor efterfrågan på denna typ av yteffektiva enfamiljsbostäder i centrala lägen som även det passar bra in i områdets blandade bebyggelse.

b1

Källare får inte finnas; Eftersom marken har hög risk för sulfid är källare ej lämpligt inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-4061

e1

Största byggnadsarea är 1140 kvadratmeter; Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive utkragade byggnadsdelar. 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 skuggpåverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.

Revidering

Efter granskningsskedet har ett antal revideringar genomförts. Dessa anses vara av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten, därför har en ny granskning inte ansetts som nödvändig.

Revideringarna har berört:

1. Byggnadsarea har reviderats.
2. Tidplanen för antagande har reviderats.
3. Skrivelse om fastighetsbildning har kompletterats.
4. Skrivelse om gemensamhetsanläggning har kompletterats.
5. Illustration över dagvatten har reviderats samt har texten i planbeskrivningen reviderats.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Therese Kreisel

Verksamhetschef plan

Emmy Nelson

Planarkitekt