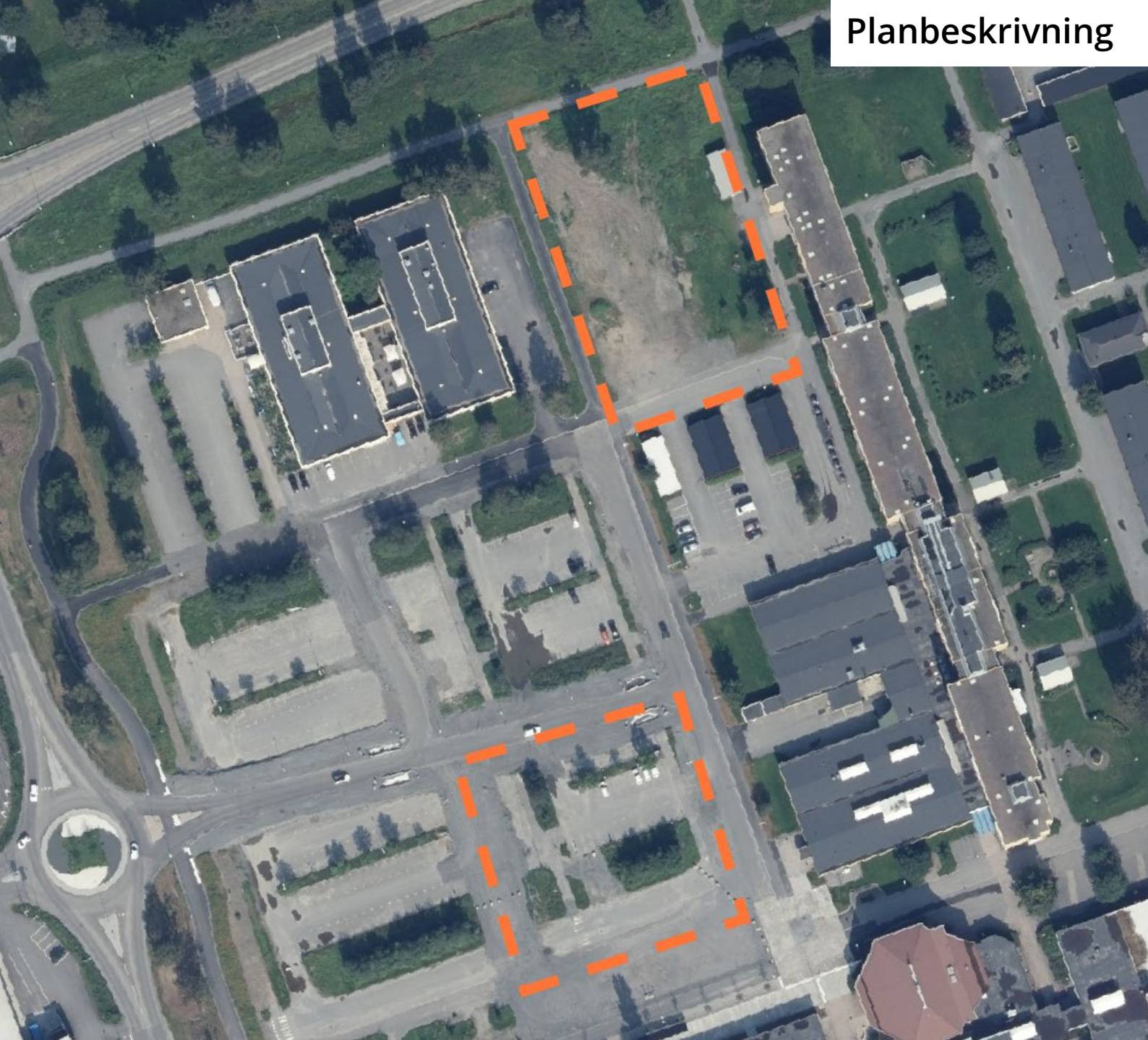




Detaljplan

för Nattkvarteret 4 m.m

**inom stadsdelen Anderstorp, Skellefteå kommun,
Västerbottens län**

Antagen av bygg- och miljönämnden: 2025-02-20 §43
Vunnit laga kraft: 2025-03-18

Antagandehandling 2025-01-28
Diarienummer: 2021-5526
Aktnummer: A3-1181

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Detaljplan för Nattkvarteret 4 m.fl. inom stadsdelen Anderstorp, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, 2025-01-28

Innehållsförteckning

Planhandlingar	2
Utredningar	2
Detaljplanens syfte	2
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	5
Miljökonsekvenser	11
Illustration	12
Planeringsförutsättningar	13
Detaljplanens genomförande	33
Planbestämmelser	34
Konsekvenser av planförslaget	37

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Planprogram
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningssprogram
- Skuggstudie
- Fastighetsförteckning

Utredningar

Följande utredningar har genomförts:

- Nattkvarteret 4 Skellefteå Trafikbullerutredning, *Tyréns*, 2023-06-26
- Trafikbullerutredning för Anderstorg i Skellefteå, *Tyréns*, 2020-11-23
- Översiktligt dagvattenutredning, *Sweco*, 2024-03-22
- Dagvattenutredning Anderstorg, *Tyréns*, 2020-04-06
- Geotekniskt utlåtande detaljplan Nattkvarteret, *Tyréns*, 2019-06-20
- Översiktlig geoteknisk undersökning detaljplan Anderstorg, *Tyréns*, 2020-03-31
- MUR-Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, detaljplan Anderstorg, *Tyréns*, 2020-03-31

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med möjlighet till centrum i bottenvåning på Nattkvarteret 4. Bebyggelsen ska ha en estetiskt tilltalande gestaltning och harmonierar med Anderstorg för att uppnå god bebyggd miljö. Planen ska även säkerställa att Nattkvarteret 4 har rätten att använda infarten som ägs av Nattkvarteret 2 och möjliggöra tillräckligt med parkering.

Detaljplanen medför att markanvändningen ändras från centrum- och handelsverksamhet i 1 våning till bostäder med en nockhöjd på 22 respektive 35 meter, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåning. Efter samråd har även planområdet utökats med att innefatta parkeringshuset i söder utökat med ett plan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Anderstorp, cirka 1 kilometer sydöst om centrala Skellefteå, se Figur 1. Planområdet är cirka 0,8 hektar.



Figur 1: Planområdet i relation till centrala Skellefteå. Planområdet illustreras med vit markering.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattas i huvudsak av fastigheten Nattkvarteret 4 och Lärarinnan 21 som ägs av Skellefteå kommun, men även del av fastigheter Nattkvarteret 2 som ägs av Heimstaden och Sörböle 16:8 som ägs av Skellefteå kommun.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Standardförfarande innebär att detaljplanen följer sex steg: Samråd, Underrättelse, Granskning, Granskningsutlåtande, Antagande, Laga kraft. Standardförfarande tillämpas eftersom planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå 2030, har föregåtts av planprogram för Anderstorg, platsen anses inte vara av betydande allmänt intresse och antas inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är satt efter bedömningen att planen förväntas kunna genomföras inom den tidsperioden. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas under denna tid. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla tills att den ändras, ersätt eller upphävs.

Huvudmannaskap

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inklusive bostäder, gårdar, friytor till lek, parkeringsplatser för personer som är på besök och personer som lever med rörelsevariation eller funktionsvariation. Kommande fastighetsägare ansvarar för skötsel och underhåll. Kommunen har huvudmannaskap för allmän plats.

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.

Tidplan

Samråd: Kvartal 4 (Q4) 2023

Granskning: Kvartal 4 (Q4) 2024

Antagande: Kvartal 1 (Q1) 2025

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Kommunala beslut

Samhällsbyggnad fick 2021-12-16 i uppdrag av bygg- och miljönämnden att upprätta en detaljplan för planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Skellefteleden 2030. Planområdet pekas ut som ett lämpligt område för bostäder, se Figur 2. Rekommenderad våningsantal är fyra våningar med möjlighet upp till 12 våningar mot Anderstorpsleden. Den fördjupade översiktsplanen beskriver att området kring Anderstorg behöver en tydligare stadskaraktär och puls vilket ska uppnås med blandade upplåtelseformer och verksamheter. Dessutom ska det fungera som en ny entré till Anderstorp. I fokus ska sociala värden vara som skapar gemenskap, jämställdhet och barns behov bör prioriteras högt. Kreativitet och arkitektur ska ges plats och innovativ teknik prioriteras för att uppnå klimat och miljömässig hållbarhet. Kopplingarna mellan Campus och Anderstorgsområdet ska stärkas och utformas med fotgängare och cyklister i fokus. Stråk till grönområde och älv ska stärkas med planskilda kopplingar.

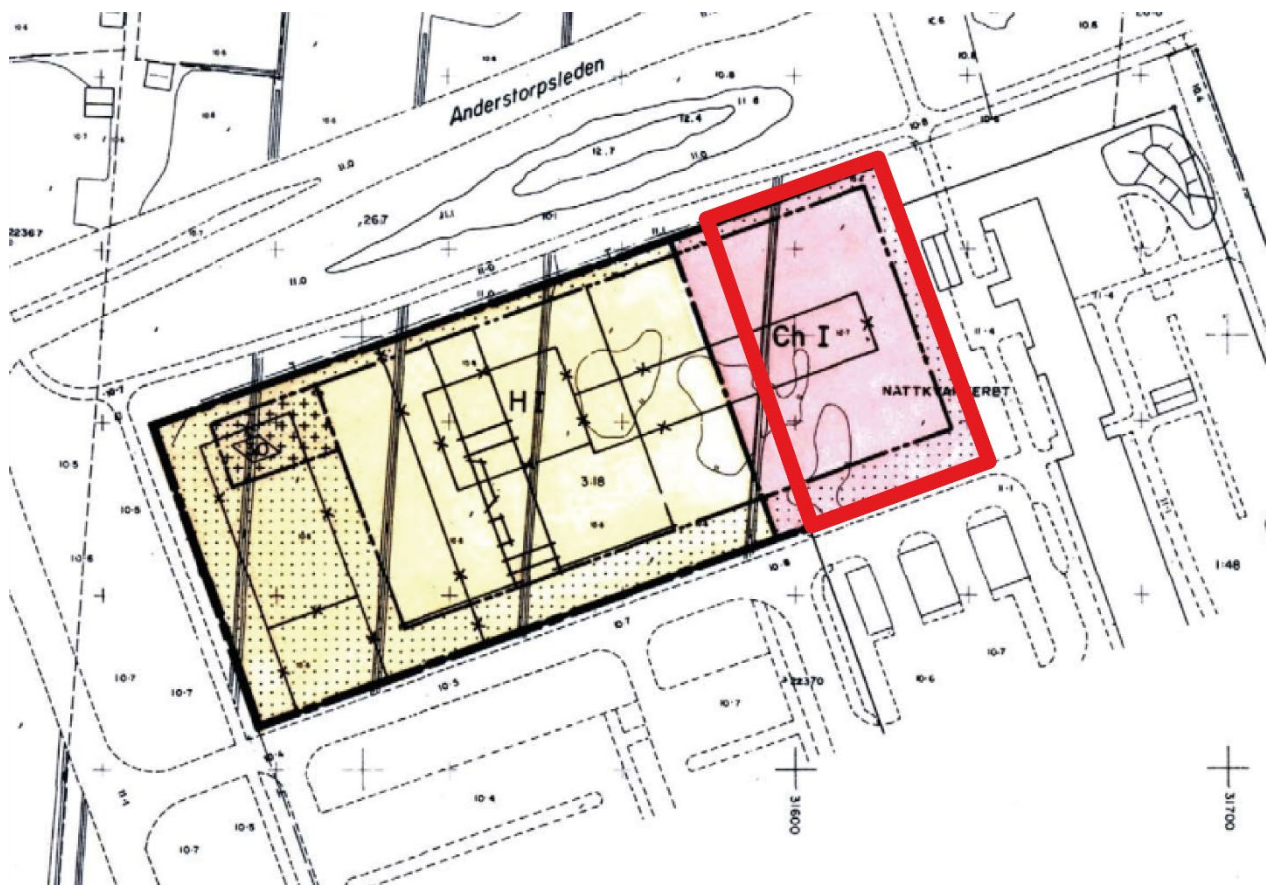


Figur 2: Illustration fördjupad översiktsplan. Önskad utveckling till 2030 i Anderstorp (Nattkvarteret 4 är vid punkt 1).

Detaljplan

Detaljplan för Nattkvarteret 4

Gällande detaljplan för aktuellt planområde inom Nattkvarteret 4 är "Förslag till ändring av stadsplan för Nattkvarteret" antagen 1983. Detaljplanen reglerar markanvändningen till centrumbebyggelse som får uppföras i ett våningsplan. Planområdet illustreras med röd markering, se Figur 3. Genomförande tiden har gått ut och det aktuella området i gällande detaljplanen upphävs när den nya detaljplanen för "Nattkvarteret 4 m.fl." vinner laga kraft.



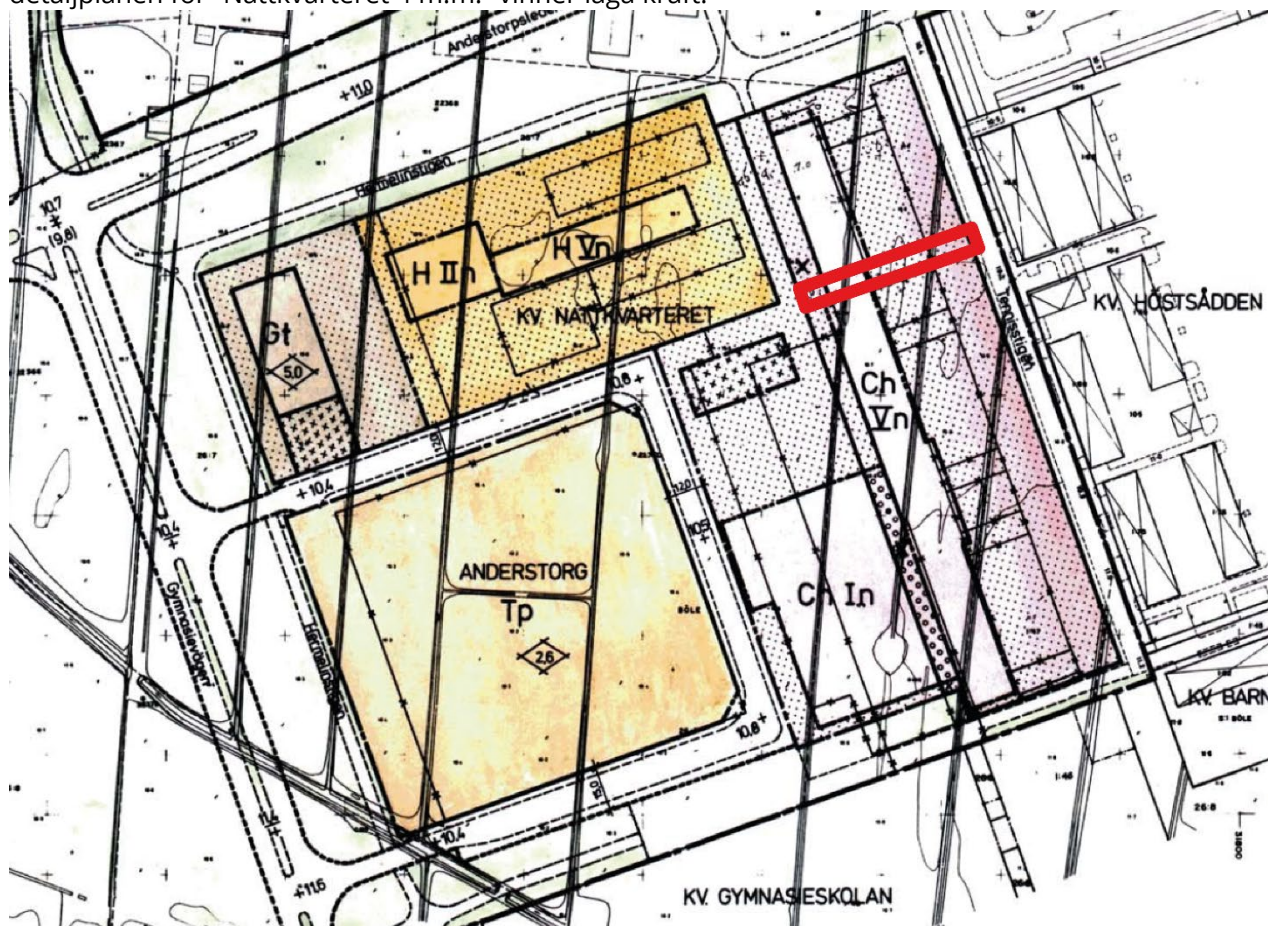
Figur 3: Gällande detaljplan för Nattkvarteret 4. Planområdet illustreras med röd markering.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Detaljplan för del av Nattkvarteret 2

Gällande detaljplan för Nattkvarteret 2 är "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Kv Nattkvarteret m.m." antagen 1976. Reglerar markanvändningen för del av Nattkvarteret 2 som ingår i planområdet till område för centrumbebyggelse, bebyggelsehöjd upp till 5 våningar, se Figur 4. Genomförande tiden har gått ut och det aktuella området i gällande detaljplan upphävs när den nya detaljplanen för "Nattkvarteret 4 m.m." vinner laga kraft.



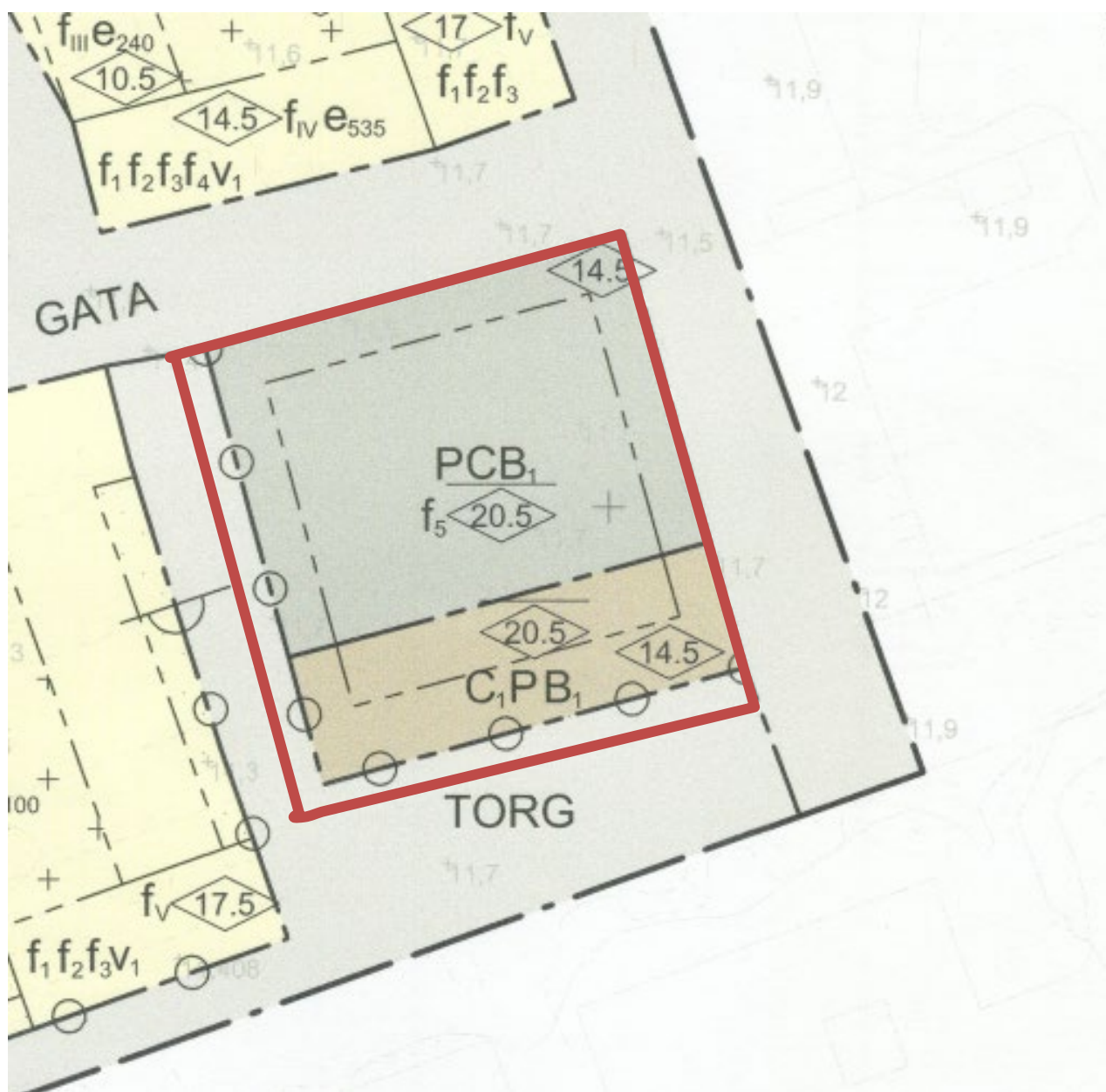
Figur 4: Gällande detaljplan för Nattkvarteret 2. Planområdet illustreras med röd markering.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Detaljplan för del av Sörböle 16:8, Anderstorg

Gällande detaljplan för det planerade parkeringshuset är "detaljplan för del av Sörböle 16:8, Anderstorg" laga kraft 2021-07-14. Reglerar markanvändningen för planområdet till parkering, centrum och bostäder. Genomförande tiden har inte gått ut och det aktuella området i gällande detaljplan upphävs när den nya detaljplanen för "Nattkvarteret 4 m.m." vinner laga kraft. Den gällande detaljplanen upphävs delvis då användningen bostäder tas bort och nockhöjden förändras för att klara det nya parkeringsbehovet.



Figur 5. Del av detaljplan för del av Sörböle 16:8, Anderstorg. Planområdet illustreras med röd linje.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Planprogram

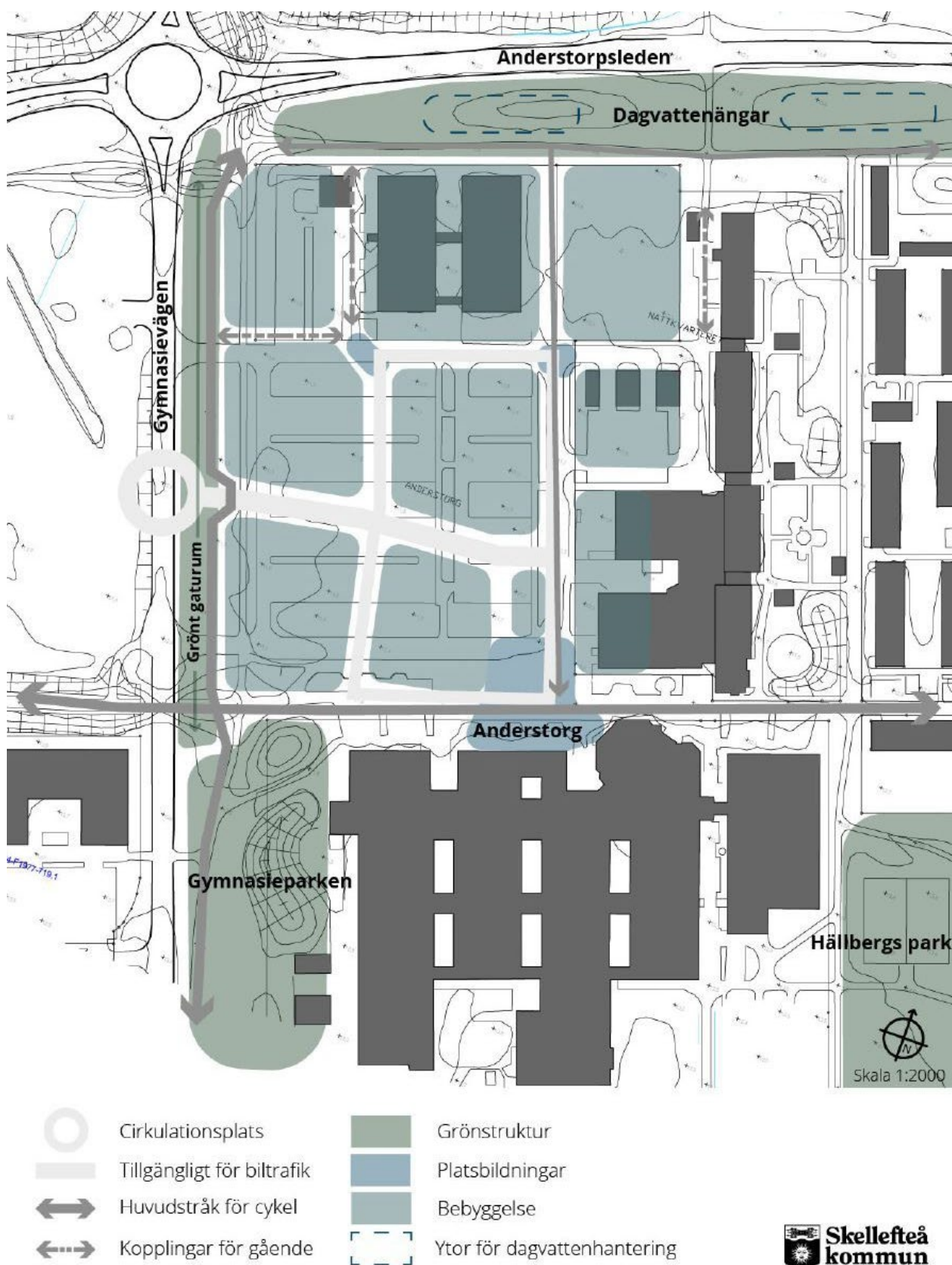
Ett planprogram för Anderstorg godkändes 2020. Planprogrammet har tagit fram riktlinjer för struktur och målbild med utvecklingen av Anderstorg. Programmet trycker på en planering som utgår ifrån ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv för att skapa en blandad stadsbebyggelse med bland annat bostäder och handel, se Figur 5.

Riktlinjer för fortsatt planering och exploatering som berör Nattkvarteret 4:

- Bebyggelsen ska utgöras av halvslutna kvarter med gröna gårdar
- Kvalitativa uteplatser för boende på innergård eller i förgårdsmark
- Ett kvalitets- och gestaltnings-program ska tas fram i detaljplaneskedet för att säkerställa kvaliteten på arkitekturen och de allmänna platserna i området
- Området ska integreras i stadsdelen för att binda ihop platser och uppmuntra möten mellan människor med olika kultur, bakgrund och ålder
- Områdets struktur ger barn utrymme till lek i det offentliga rummet
- Inhemska växter som stärker ekosystemtjänster ska användas i planteringar
- En grönytefaktor som premierar kvalitativa grönytor på kvartersmark ska vara en del av detaljplanen
- Indrag i bebyggelsen ska ge identitet till området genom att skapa små platsbildningar
- Bottenvåningar ska utformas så att de skapar ett omväxlande gaturum med aktiva fasader
- Gröna gaturum – trädplantering och plantering i gaturummet ska ske där det är möjligt
- Gaturummets utformning ska bidra till ett lugnt trafiktempo och en trygg miljö för oskyddade trafikanter
- Gång och cykel prioriteras vid utformningen av gaturummet med fokus på tydlighet och god orienterbarhet

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526



Figur 6: Illustration ur Planprogrammet för Anderstorg.

Miljökonsekvenser

Undersökning av planens miljöpåverkan

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

Ställningstagande

Enligt genomgång visar inte någon av faktorerna i undersökningen risk för betydande miljöpåverkan. Varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer bedöms planen medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras. Ett antal faktorer visar risk för miljöpåverkan.

Faktorer som visar risk för miljöpåverkan och behandlas och redovisas i planbeskrivningen är:

- Sulfidjord
- Sol- och skuggförhållanden
- Buller/vibrationer
- Dagvatten

Länsstyrelsen har 2023-05-11 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 2023-05-05 till 2023-05-19.

Illustration

Illustrationen i Figur 7 visar en möjlig utformning av Nattkvarteret 4. Den ska dock inte ses som en exakt återgivning av byggnaders placering och utformning, eller hur gårdsmiljön kommer att se ut. Exploatören kan utforma området efter egna förslag, så länge dessa är förenliga med bestämmelserna i plankartan och planbeskrivningens syfte. Plankartan visar dock inte bebyggandets omfattning visuellt, därav kan illustrationen vara en hjälp att förstå planens möjliga konsekvenser.



Figur 7. Illustration av bostadsbyggnaderna

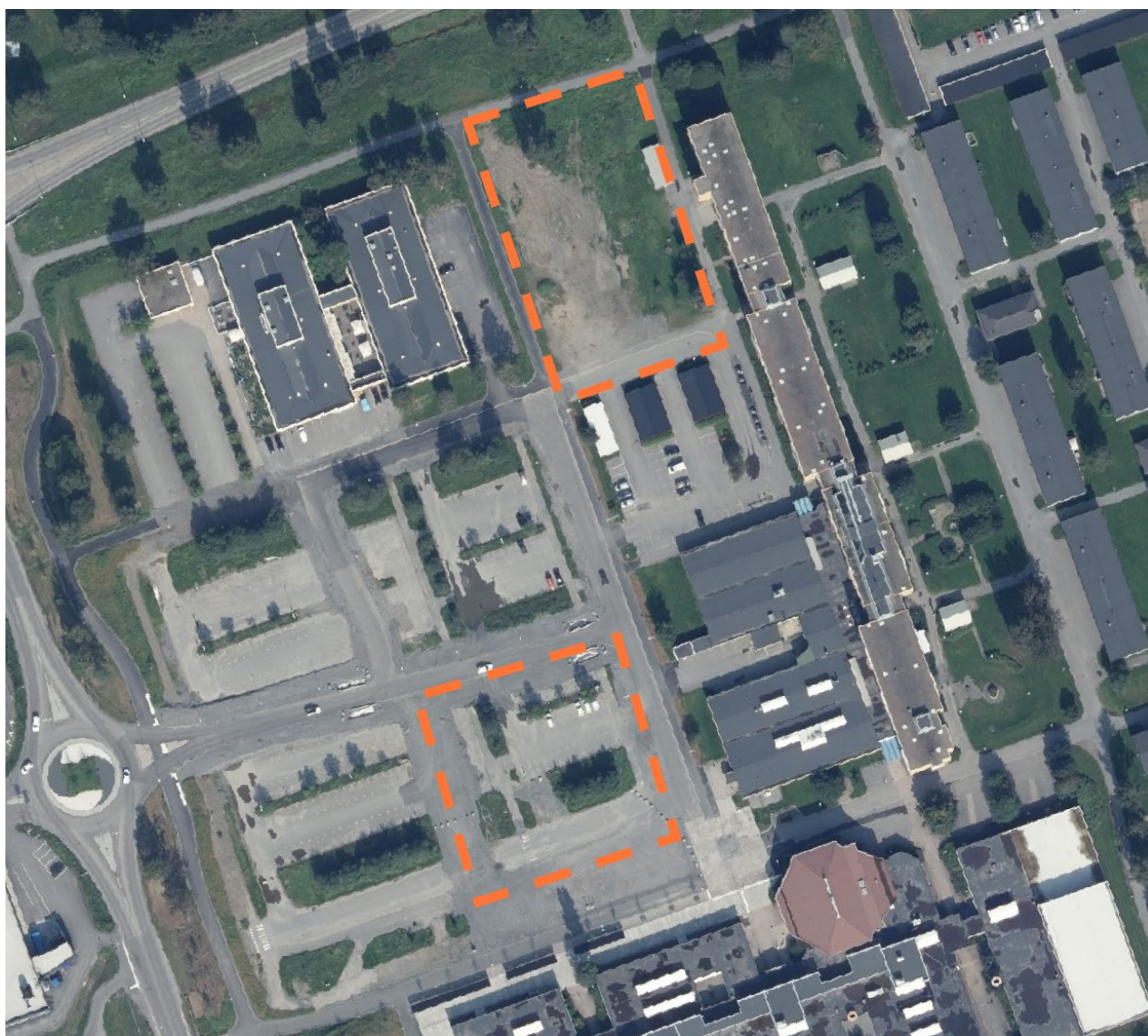
Planeringsförutsättningar

Natur

Naturmiljö

Förutsättningar

Planområdet är obebyggt och utgörs till stor del av grönyta bestående av gräs och ett fåtal träd och buskar. Planområdets södra del utgörs av en enskild väg som tillhör Andertorgs gata, se Figur 8. Naturmiljön bedöms inte vara av bevarandevärde. Närområdet Anderstorg är under projektering/byggnation och planområdet används för tillfället som upplagsyta.



Figur 8: Planområdet för detaljplanen, utgörs av en lucktomt (Närområdet är för tillfället under byggnation och planområdet används som upplagsyta vilket innebär att Figur 8 inte ger en verklig bild av hur området ser ut idag).

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Förändringar

Fastigheten Nattkvarteret 4 kommer delvis utgöras av ordnad grönyta som har som avsikt att användas som gemensam trädgård av de boende. Grönskan bidrar till att främja skapandet av en kvalitativ innegård och ska utformas så att de bjuder in till vistelse och gemenskap. Barn ska ha utrymme till lek. Trädplantering ska ske där det är möjligt. Träd med krontäckning och vegetation bör planteras för att skapa tilltalande gårdsmiljöer som ger möjlighet till skuggbildning. Enligt Miljö- och klimatprogrammet för Skellefteå kommun 3-30-300 regel behövs 30% krontäckningsgrad nås i Nattkvarteret 4. För att nå 305 krävs 5-10 träd beroende på trädsort inne på kvarteret. Illustrationen i Figur 7 redovisar möjliga placeringar av träd inom kvarteret. I fastighetens Nattkvarteret 4 sydöstra del kommer en vändplan att angöras, det kommer även anläggas hårdgjorda ytor för parkering och vägar till bebyggelsen.

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken har tidigare varit jordbruksmark som blivit obebyggd kvartersmark i samband med utbyggnaden av Anderstorp. Topografin är relativt flack med en viss lutning i nordsydlig riktning. Höjd över havet varierar mellan +11,7 meter i norr och +12,2 meter i syd.

Förändringar

Det är viktigt att största delen av marken på Nattkvarteret 4 fortsätter luta norrut så att vatten vid skyfall rinner mot Anderstorpsleden och grönyterna norr om planområdet. Vändplanen i fastighetens sydöstra del, samt den interna vägen på Nattkvarteret 2 bör luta söderut. Vid projektering måste lutningen säkerställas och markhöjderna inom planområdet anpassas att klara kommande skyfall. Exempelvis kan marken från byggnaderna först behöva luta västerut och österut till diken för att sedan luta norrut. Mer information finns under rubriken "Översvämning" på sida 24-25.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Marken i norra området utgörs under ytskiktet av silt ovan lerig silt, och sulfidhaltig lerig silt (svartmocka) till ett djup på 4-6 meter. Svartmockan underlagas av ett lager silt på cirka 2-3 meter som vilar på morän på djupet av cirka 5,5 till 9 meter. Ingen bergnivå har konstaterats, utifrån närliggande brunnborrningar och jorddjupskartan ligger berget på cirka 10-20 meter djup.

Innan byggnation måste marken grundförstärkas alternativ förbelastas. För byggnader högre än 2 våningar bedöms påläggning nödvändigt medan för byggnader uppförda i 1-2 våningar bedöms det räcka med ytligt grundläggning genom förbelastning och lättfyllning. Även för att anlägga hårdgjorda ytor behöver marken förstärkas genom förbelastning och lättfyllning. Marken är sättningsbenägen med begränsad bärighet och mycket tjällyftande. På grund av detta bör marken inte höjas.

Grundvattnet bedöms ligga på cirka 1-2 meters djup och årsvariationer hos grundvattnet uppgår normalt till 1 meter. Detta medför att dränerad källare inte är lämpligt.

Marken i södra området (vid parkeringshuset) utgörs jorden överst av cirka 0-0,1 meter mulljord som underlagras av cirka 0,3-0,7 m fyllning av mullhaltiga sediment av silt och sand.

I borrhypunkten på parkeringen återfinns ca 0,05 m asfalt i markytan som följs av ca 1,2 m fyllning av grusig sand. I borrhypunkten i sydöstra hörnet har ingen fyllning påträffats i markytan.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Den naturligt lagrade jorden utgörs därefter av en torrskorpa av silt med mäktigheten ca 0,9-1,3 m. På parkeringen återfinns ingen torrskorpa då den istället har ersatt med fyllning.

Torrskorpan vilar på ett ca 5,2 – 9,2 m mäktigt lager av sulfidjordshaltig silt och sulfidsilt. Därefter följer ca 1,2 - 2,4 m sediment av silt som vilar på naturligt lagrad morän. Fast botten av morän har därmed påträffats ca 8,3 – 13,1 m under befintlig markyta.

Enligt utförda grundvattenobservationer ligger grundvattennivån ca 2,0 – 4,3 m under befintlig markyta, vilket motsvarar nivå +7,3 – +9,7. Grundvattennivån i området kan generellt förväntas i den nivå som lagret av sulfidjord återfinns. Mäktigheten på den mycket löst lagrade jorden medför att stabiliserade förstärkningsåtgärder kommer att krävas.

Inga stabilitetsproblem föreligger inom området. Vid detaljprojektering och förändringar av lastförhållanden ska stabiliteten (bärigheten) beaktas.

Kompletterande undersökningar

Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas inför projektering av planerade konstruktioner. I dessa utredningar bör bland annat pållängder och påltyper bestämmas och grundförstärkningsåtgärder tas fram. Även grundvatten bör kontrolleras.

Den geotekniska undersökningen finns att läsa i sin helhet som bilaga till detaljplanen.

Vattenområden

Skellefteälven

Förutsättningar

Skellefteälven är dagvattenrecipient för planområdet. Skellefteälven har otillfredsställande ekologisk potential och uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen beror på väsentlig påverkan på kvalitetsfaktorn fisk. Åtgärder för att nå god ekologisk status skulle medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet. Den kemiska statusen är påverkad av hydromorfologisk påverkan från jordbruk med förhöjda ämnen av bromerade difenyleter kvicksilver och kvicksilverföreningar. Vattenförekomsten är klassad som kraftigt modifierad på grund av väsentlig påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. Miljökvalitetsnorm (MKN) som ska uppnås är god ekologisk potential år 2039 och god kemisk status år 2027 (VISS, 2023-09-22).

Planområdet ligger i ytterkanten av grundvattenförekomsten Älvsediment Medleområdet som är 51 kvadratkilometer. Grundvattenförekomsten är en sekundär recipient där endast infiltration inom Nattkvarteret 4 påverkar grundvattenförekomstens östra ytterkant. I nuläget är grundvattenförekomstens kemiska status och kvantitativa status god (VISS, 2023-10-02).

Förändringar

Ingen påverkan sker på dagvattenrecipienten. Mer information finns under rubriken "Dagvatten" på sidan 26–28.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Stora delar av den befintliga bebyggelsen på Anderstorp uppfördes under 1970-talet. Stadsdelen kännetecknas framför allt av planering och gestaltning utifrån funktionsseparering och miljonprogrammets principer. Detta syns genom kvartersstrukturen och angöringsgatornas möte med de stora parkeringsytorna samt det välutbyggda och finmaskiga gång- och cykelnätet som ger området en hög trafiksäkerhet. Bebyggelsen norr om det stora parkområdet på Anderstorp är ensidigt arrangerat med i princip samma hustyp utan direkta gårdsbildningar. Bebyggelsestrukturen på Anderstorp delas upp av nuvarande barriärer i form av Anderstorpsleden och Gymnasievägen. Figur 9 visar befintlig bebyggelse öster om planområdet.

Juli 2021 antogs detaljplan för Anderstorg, del av Sörböle 16:8 som angränsar med planområdet. Genomförande av planen kommer ha en inverkan på Anderstorps karaktär. Planen möjliggör för fyra uppbrutna stadskvarter där avgränsningen mellan gård och gata är tydlig samtidigt som släpp i bebyggelsestrukturen skapar visuell kontakt mellan gatan och de planterade gårdarna. Huvudgatan in i området och den borte tvärgatan får ett stramare och mer sammanhållet uttryck. Stadsradhus eller större lägenheter med egen entré mot gata. Här tillkommer högre byggnadsvolymer placerade anpassade för ett större stadsrum. Bostadskvarteren utgörs tre halvöppna kvarter med slutna hörn. Byggnadshöjderna är anpassade för att skapa olika typer av gaturum och goda och skiftande ljusförhållanden för bostäder, gator och gårdar. Från tre våningar cirka 10,5 meter till åtta våningar och 27 meter. Fyra våningar med en högsta byggnadshöjd om 14,5 meter är den vanligast förekommande byggnadshöjden.



Figur 9: Centrumhuset. Återfinns direkt öster om planområdet.

Förändringar

Ett gestaltungsprogram är framtaget för Nattkvarteret 4 för att säkerställa kvaliteten på arkitekturen. Bebyggelsen ska målmedvetet förhålla sig till befintlig bebyggelsestruktur genom placering och utformning. I plankartan regleras med egenskapsområden att huvudbyggnaderna ska placeras i fastighetens västra och norra del för att minska påverkan på närliggande flerbostadshus öster om

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

fastigheten. Ett avstånd på 8 meter skapas mellan de två egenskapsområden i bostadskvarteret eftersom det säkerställer bättre dagsljusförhållanden till Heimstadens närliggande flerbostadshus.

Huskroppars placering ramar in innergården och öppnar upp mot flerbostadshuset i öst vilket kan binda ihop fastigheterna och uppmuntra gemenskap och möten mellan människorna. I plankartan regleras att "Balkong får maximalt kraga ut 2 meter från fasad" för att inte hamna utanför planområdet. Byggnadskroppen i fastighetens norra del tillåts gå upp till 8 våningar vilket kommer avvika från övrig närliggande bebyggelse och samtidigt skapa bra ljusförhållanden till dem. Intentionen är att skapa ett landmärke som främjar god orienterbarhet från platser längre ifrån planområdet. "Färdigt golv ska vara minst +12,8 meter över angivet nollplan" och "Färdigt golv i bostad ska vara minst +13 meter över angivet nollplan" regleras i plankartan för huskroppar i fastighets respektive norra och västra delar för att minska insynen från närliggande gång- och cykelvägar samt att skapa socialt hållbara boendemiljöer för personer som lever på bottenvåningen. Sockelvåningen samt möjlighet till centrum i bottenvåning främjar bottenvåningar som skapar omväxlande gaturum och aktiva fasader.

Samma färgpalett används som till Anderstorg för att främja en ändamålsenlig struktur i området, det regleras i plankartan med bestämmelsen "Kulör på fasad ska ligga inom spannet Y10R-Y80R enligt NCS-systemet. Svärta ska vara minst 10 och högst 60. Kulörtheten ska vara minst 05". För att främja orienterbarheten och känslan av hemhörighet till sin byggnad regleras att "Det som uppfattas som separata huskroppar på grund av till exempel förskjutningar eller varierande höjder ska ha olika kulörer."

Gestaltningssprogrammet finns att läsa i sin helhet som bilaga till detaljplanen.

Bostäder

Förutsättningar

Nattkvarteret 4 är i dagsläget obebyggt. Öster om fastigheten på Nattkvarteret 2 finns flerbostadshus uppförda i 5 våningar. Sydväst om fastigheten är Anderstorg, där flerbostadshus kommer uppföras i variation mellan 4–8 våningar.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus i olika volymer. Uppskattningsvis blir det cirka 90–110 nya bostäder, men antalet bostäder kan variera beroende på hur små eller stora bostäder som exploatören väljer att bygga.

Detaljplanen tillåter en största bruttoarea (BTA) på 7350 m². Byggnadsarea (BYA) regleras med planbestämmelse "Största byggnadsarea är 565 m²" för fastighetens respektive västra och norra huskroppar.

Det finns en flexibilitet om vad det gäller våningstal och huvudbyggnader. Varje egenskapsområde ska ha minst 5 våningar ("Huvudbyggnad ska vara i minst 5 våningar"). Den västra byggnadskroppen får en nockhöjd upp till 22 meter och kan uppföras upp till minst 5 våningar. Den högsta byggnadskroppen är placerad i norra delen för att minska påverkan på närliggande bostäder. Den norra byggnadskroppen kan få en nockhöjd upp till 35 meter och uppföras mellan 5–8 våningar. Det går att bygga med en mer flexibel byggnadsbredd. Egenskapsområdet i norr har ett mer generöst djup vilket kan tillåta en bredare huskropp. Figur 10 illustrerar bebyggelsens högsta antal våningar och nockhöjd.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Flexibiliteten möjliggör att det kan bildas ett tydligt gårdsrum, men även att den västra byggnadskroppen kan separeras från bebyggelsen i norr och placeras närmare den enskilda vägen, vilket kan främja ljusinsläppet in till den nordvästra byggnaden och vara fördelaktigt för eventuell centrumverksamhet.



Figur 10: Högsta möjliga antal våningar och nockhöjd på Nattkvarteret 4 i relation till närliggande bebyggelse.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Förutsättningar

Det finns inga befintliga arbetsplatser men gällande detaljplan möjliggör för centrumverksamhet. Väster om planområdet på Nattkvarteret 1 finns verksamhetslokaler uppförda i en våning. Detaljplanen öster om planområdet möjliggör också för centrumverksamhet, även om det endast är bostäder uppförda i dagsläget.

Förändringar

Centrum som handel och mindre verksamheter möjliggörs i bottenvåning vilket innebär att arbetsplatser kan tillskapas.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Gällande detaljplan möjliggör dock för centrumverksamhet vilket innebär att service hade kunnat skapas.

Förändringar

Centrum möjliggörs i bottenvåning. En levande bottenvåning ger uttryck av stadskaraktär och stärker kopplingen mot Anderstorg och centrala Skellefteå. Här lämpar sig primärt mindre service som inte har en störande omgivningspåverkan.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Tillskottet av bostäder och parkeringshus kan innebära ett ökat behov av offentlig och kommersiell service i närområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Friytor är ytor som kan användas till lek och utevistelse. Planområdet idag är en så kallad "lucktomt" som utgörs av en stor vildvuxen gräsyta som i nuläget skulle kunna användas för lek, men det finns ingenting som tyder på att området används till lek.

Förändring

Eftersom detaljplanen är flexibel vad gäller hur mycket mark som tas i anspråk. Om exploatören väljer att nyttja all bruttoarea (BTA) finns det ett minsta och ett högsta scenario, men det kan även bli allt däremellan.

I plankartan möjliggörs en minsta friyta som motsvarar cirka 10 % av maximal bruttoarea (BTA). Friytan bedöms acceptabel på grund av närheten till Anderstorps parkområde. Endast vistelseytor utomhus räknas till friytan.

Utomhusmiljön ska utformas för att skapa en inbjudande och trygg plats som tillför värden för de boende. Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas och friyta för yngre barns lek ska placeras med möjlighet till skugga. Dessutom placeras bostäderna i direkt anslutning till ett välutbyggd och inbjudande gång- och cykelvägnät (väster, norr och öster om bostadskvarteret) vilket möjliggör en koppling till den närliggande Hallbergs park och dess idrottsanläggningar och lekplats.

Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Inom planområdet finns ingen gata utan endast in-/utfart. I sydvästra utkanten av planområdet finns en kommunal gata.

Förändringar

Inga förändringar i gatunätet.

In- och utfarter

Förutsättningar

Det går att angöra till Nattkvarteret 4 från en infart som ligger inom Nattkvarteret 2.

Förändringar

In- och utfart till Nattkvarteret 4 kommer ske via infart som även försörjer Nattkvarteret 2. Infarten för Nattkvarteret 4 har säkerställts med planbestämmelse för gemensamhetsanläggning (**g1**). Även en vändplan planeras inom gemensamhetsanläggningen.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Gång- och cykel

Förutsättningar

Norr om planområdet sträcker sig ett huvudstråk för gång- och cykel som går parallellt med Anderstorpsleden. I öst finns en befintlig gångväg som ägs av Heimstaden.

Förändringar

Väster om planområdet kommer en ny gång- och cykelväg att anläggas som går i nordsydlig riktning. Ingen förändring av gång- och cykelvägnätet planeras inom planområdet. Det bedöms finnas goda förutsättningar för människorna som kommer bo i planområdet att ta sig fram via gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik och är anslutet till Skellefteå kommuns kollektivtrafiknät samt regionbussen.

Förändringar

Det nya tillskottet av bostäder kan innebära att efterfrågan på kollektivtrafik ökar, men inte så mycket att ytterligare utbyggnad av kollektivtrafiken krävs.

Parkering

Förutsättningar

Det finns inga befintliga parkeringsplatser i planområdet. Söder om planområdet på Anderstorg kommer ett parkeringsgarage att byggas som ska samnyttjas av boende och verksamheter på Anderstorg. För planområdet gäller en parkeringsutredning för Anderstorg vilken för närvarande är under omarbetande. Om parkeringsutredningen inte uppdateras innan antagande är det parkeringsnormen för centrala stan som gäller.

Förändringar

Boende och verksamma på Nattkvarteret 4 kommer få plats i parkeringsgaraget som byggs på Andertorg.

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

Cykelparkering ska ordnas på den egna fastigheten. Dessa ska ligga i anslutning till bostädernas entré och får med fördel vara väderskyddade.

Varumottagning

Förutsättningar

Ingen varumottagning finns i nuläget.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Förändringar

Varumottagning till eventuellt framtida verksamheter ordnas så att trygga och ergonomiska leveranser kan genomföras. Angöring för varumottagning till intilliggande fastigheter kommer fortsatt fungera.

Tillgänglighet

Markens lutning inom planområdet är relativt flack vilket ger goda förutsättningar att skapa en tillgänglig utomhusmiljö. Höjd över havet varierar mellan +11,7 meter i norr och +12,2 meter i syd.

Flerbostadshusen och gårdarnas utformning ska sträva efter att skapa en god vistelsemiljö för så alla människor som möjligt, med hänsyn till både fysisk och psykisk tillgänglighet. Tillgängligheten i byggnader regleras bland annat av Boverkets byggregler (BBR) och granskas i bygglovsprocessen.

Planområdet är i direkt anslutning till utbyggda gatunät, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik vilket skapar goda förutsättningar för människor att ta sig dit.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Förutsättningar

Planområdet används inte i dagsläget frekvent av barn men lucktomten hade kunnat användas till spontanlek och är ett grönt inslag för de barn som färdas förbi planområdet. Grupper av barn som bedöms beröras av planförslaget är bland annat: barn som bor i närområdet, barn som brukar passera planområdet, barn som kan tänkas flytta in i de planerade bostäderna eller övriga bostäder som planeras på Anderstorg.

Förändringar

Bostäderna byggs i direkt anslutning till välutbyggda gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik vilket skapar goda förutsättningar för barn att transportera sig själv till olika målpunkter i vardagen. Närheten till både offentlig och kommersiell service som förskola, skola, vårdcentral och mataffär ökar förutsättningarna för barnfamiljer att bosätta sig i planområdet.

Det kommer inte dras in mycket biltrafik in på fastigheten vilket skapar förutsättningar att skapa trygga innegårdar där barn kan umgås och leka. Bebyggelsens slutna hörn och placering mot Anderstorpsleden fungerar som ett bullerskydd och minskar störande ljud på gården. Eftersom byggnadskroppar placeras mot Anderstorpsleden fungerar dessa som ett bullerskydd och minskar störande ljud på gården. Fasaderna kommer även ha olika färger för att underlätta för barn att orientera sig. Det gör det också enklare för barnen att identifiera sig med sin hemmiljö.

Jämställdhet och jämlikhet

Förutsättningar

Det går enkelt att ta sig till planområdet med olika transportmedel såsom bil, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till närliggande service såsom skolor och mataffärer, parker och stora grönområden.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Förändringar

Eftersom det går att ta sig till planområdet med olika transportmedel finns förutsättningar att skapa bostäder på en plats där det går att uppnå jämställd och jämlik mobilitet. Att planområdet ligger inom gång- och cykelavstånd till många olika målpunkter som är viktiga i vardagen förenklar vardagspusslet och minskar bilberoendet.

Gårdsmiljön bör vara överblickbarhet och orienterbarhet för att upplevas välkomnande och trygg alla tider på dygnet. Det ska finnas ytor där människor spontant kan träffas och integrera med varandra, men det är lika viktigt med tillgång till avskilda platser. Genom att tillskapa grönska skapas välmående miljöer som bjuder in till långvarig vistelse.

Trygghet

Förutsättningar

Eftersom planområdet är en obebyggd lucktomt är det god översikt över området, samtidigt kan stora öppna ytor upplevas ensliga och otrygga vissa tidpunkter på dygnet. Planområdet saknar belysning vilket kan stärka känslan av otrygghet när det är mörkt ute. När människor rör sig längs gång- och cykelvägarna kan känslan av tryggheten öka för tillfället eftersom det skapar "ögon på gatan". Samma effekt skapas när människor sitter på loftgångarna och balkongerna i flerbostadshuset i öst.

Förändringar

Bebyggelsen kommer bidra till att skapa ett fint komplement i den byggda miljön. Bostäderna kommer bidra till att fler människor rör sig i området och genom att möjliggöra för handel och verksamhet i bottenplan skapas förutsättningar för mänsklig aktivitet fler tider på dygnet. För att främja trygghet ska bebyggelsekropparna placeras så att det fortfarande finns överblickbarhet och valmöjlighet mellan passager. Stråk genom planområdet ska vara väl upplysta. Belysning och siktlinjer tas i beaktande till parkeringshusutformning i kvarteret Lärarinnan och även parkeringsplatserna och cykelparkeringarna inom Nattkvarteret 4. Centrumverksamheter som möjliggörs i parkeringshusbottenvåning mot torg kan skapa mer rörelse runt omkring och fungera och några mer välkomnande och aktiva fasader som bidrar till områdets trygghet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Buller ingår i det nationella miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* som riksdagen fastställde 1998. Generationsmålet år 2020 för det delmål som berör buller lyder: "Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker." Vidare sägs att: "Trafikbullret i tätorter bör minska så att det underskrider gällande riktvärden".

Riktvärden för trafikbuller bör ej överskridas vid nybyggnation:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

En bullerutredning har genomförts av Tyréns 2023-06-26 i samband med detaljplanearbetet för att säkerställa att gällande riktvärden följs. Planområdet utsätts för trafikbuller från Anderstorpsleden i syd, Gymnasievägen i väst och Anderstorg i norr. Beräkningar har skett med uppmätt hastighet 63 kilometer i timmen på Anderstorpsleden. Med skyltad hastighet 50 kilometer i timmen på Anderstorpsleden sjunker ekvivalent ljudnivå med 2 dBA vid fasad mot Anderstorpsleden. För illustration av beräknad ekvivalent ljudnivå, prognos 2040, se Figur 10.

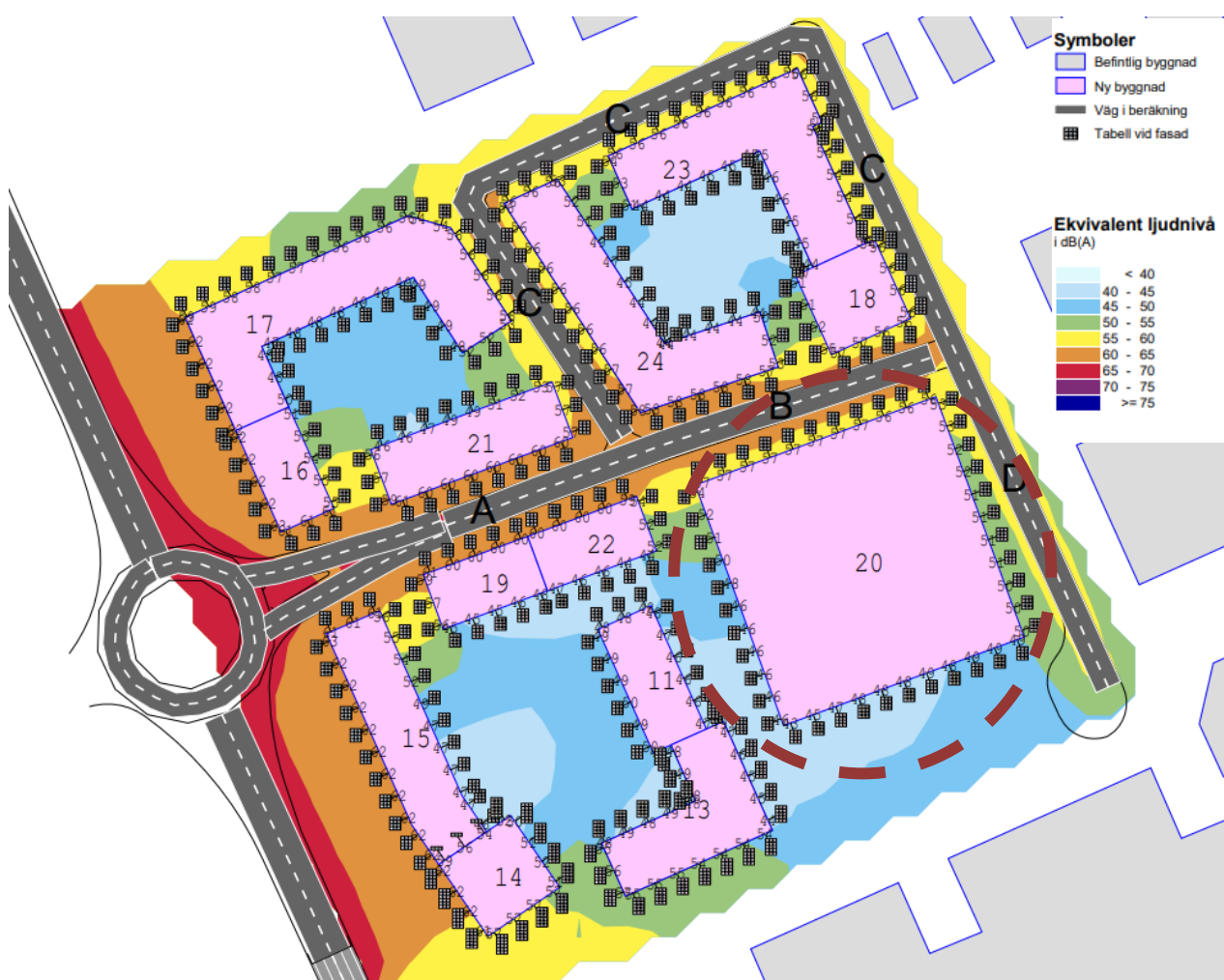
Bullerutredning visar att bullernivåerna från Anderstorpsleden kan överstiga rekommenderade riktvärden för byggnadskropparna placerade i planområdets nordöstra del. Ingen betydande bullerökning sker i genomförandet av detaljplanen.

För parkeringshuset har bullerutredning gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen 2021. Nedan återges en sammanfattning.

Området utsätts för trafikbuller från främst Gymnasievägen och E4an i väster. I det redovisade förslaget på byggnader är det också fasader mot väster som får beräknade ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA. För att tillgodose kraven i trafikbullerförordningen behöver de bostäder som har över riktvärdet 60 dBA vid fasad har minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida, där den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik är högst 55 dBA vid fasad och den maximala ljudnivån under natten är högst 70 dBA vid fasad. Alternativt behöver lägenheterna vara mindre än 35 kvadratmeter.

Uteplatser som har en beräknad ljudnivå över riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå från väg, behöver förses med bullerskydd om riktvärdena ska klaras. Upp till 75 % inglasning accepteras för att den ska räknas som en uteplats. Om detta inte är tillräckligt kan en gemensam bullerskyddad uteplats på innergården vara ett alternativ som uppfyller riktvärdena. Om en bostad har tillgång till flera uteplatser, räcker det att en av dem uppfyller riktvärdena.

Med hänsyn till trafikbullret kan byggnader inom planområdet placeras enligt planförslaget. Både privata och gemensamma uteplatser bedöms kunna klara riktvärdena. Detta regleras med en bestämmelse som gäller hela plankartan.



Figur 11. utdrag ur bullerutredningen. Streckad linje visar aktuellt planområde.

Ljudnivå från vägtrafik vid fasad Nattkvarteret 4

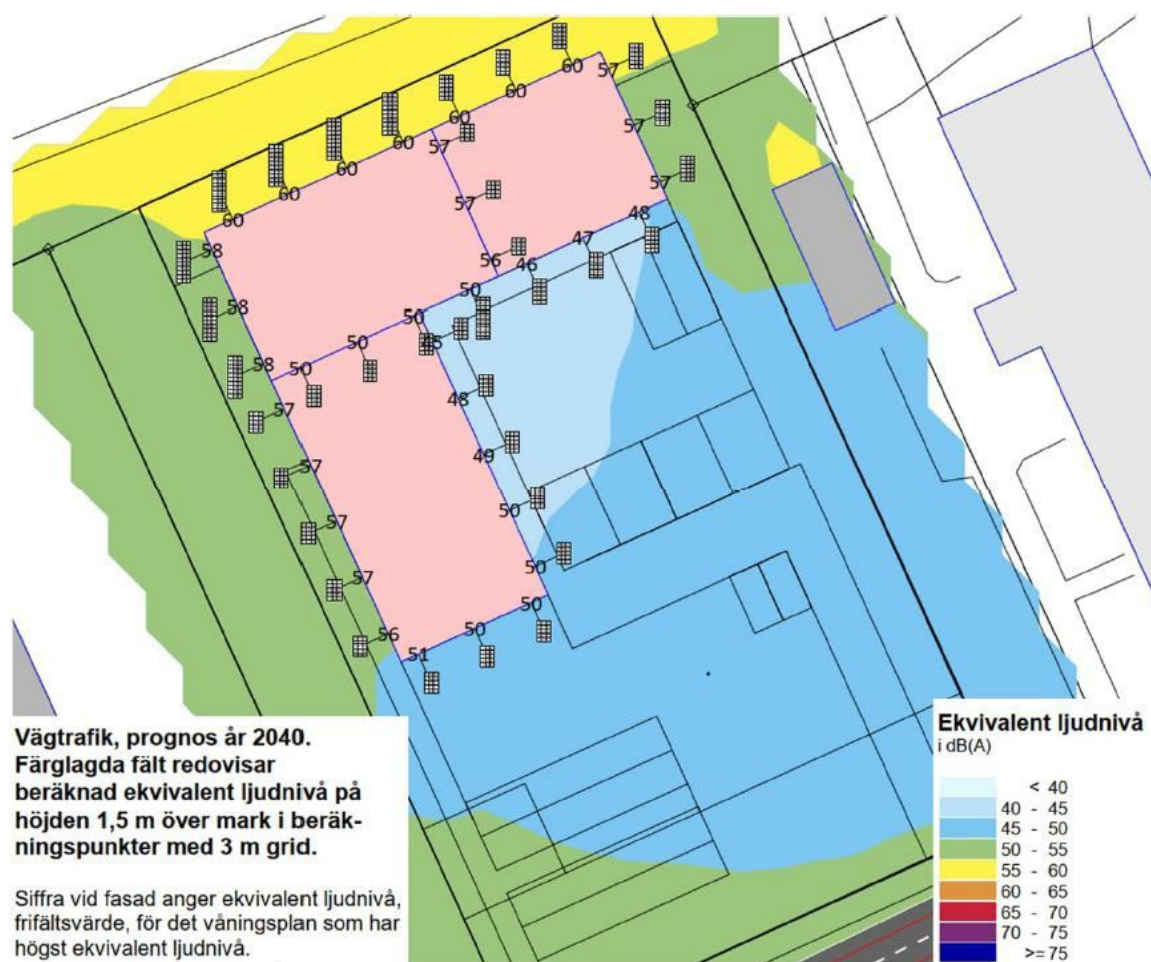
Beräknad ekvivalent ljudnivå är som högst 60 dBA och beräknad maximal ljudnivå under nattetid är som högst 69 dBA vid fasad. Eftersom ekvivalent ljudnivå är lägre eller lika med 60 dBA vid fasad kan fri planlösning tillämpas.

Ljudnivå från vägtrafik vid uteplats Nattkvarteret 4

Som högst är beräknad ekvivalent ljudnivå 61 dBA och beräknad maximal ljudnivå 68 dBA. För att klara riktvärden för uteplats, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, placeras lämpligen privata uteplatser mot innergården i sydost. Även mot innergården kan riktvärdet för ekvivalent ljudnivå på uteplats överskridas, speciellt för de övre våningsplanen. Det är därför lämpligt att anordna en gemensam uteplats på innergårdens markplan, där beräknade ljudnivåer är under riktvärden. Finns tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller riktvärden kan den privata uteplatsen vara ett alternativ som därmed inte behöver uppfylla riktvärden.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526



Figur 12: Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark (Tyréns bullerutredning).

Åtkomst för räddningstjänst

Förutsättningar

Räddningstjänst angör till Nattkvarteret 4 i fastighetens södra del, från den gemensamma infarten som ägs av Nattkvarteret 2.

Förändringar

Räddningstjänsten kommer fortsättningsvis angöra Nattkvarteret 4 via den gemensamma infarten. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska utformas enligt räddningstjänstens riktlinjer, även för byggnader dit vägar inte ger direkt åtkomlighet för räddningstjänstens fordon. Detta hanteras i samband med bygglovsansökan. Gällande brandskyddsföreskrifter ska följas.

Skugga och ljus

Förutsättningar

En skuggstudie har genomförts av Skellefteå kommun. Skuggstudien visar att den nya bebyggelsen under vissa tider på dygnet skapar skuggbildningar på närliggande bebyggelse på Nattkvarteret 1 och Nattkvarteret 2. Den nya bebyggelsen påverkar i störst utsträckning Nattkvarteret 1 tillgång till

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

morgonsol och Nattkvarteret 2 tillgång till kvällssol. Det är enbart delar av befintlig bebyggelse som påverkas.

Eftersom den befintliga bebyggelsen bara påverkas under vissa klockslag bedöms påverkan ringa och tillfällig. Begränsningarna som regleras i plankartan i form av nockhöjd och avstånd till fastighetsgräns bedöms tillräckliga för att säkerställa att påverkan på den befintliga bebyggelsen inte utgör en betydande olägenhet. Trots skuggbildningarna kommer befintlig bebyggelse fortfarande under stora delar av dygnet ha tillgång till dagsljus. Påverkan bedöms därav inte kunna likställas som en olägenhet för människors hälsa och kan inte betraktas som betydande i plan- och bygglagens mening.

Att planområdet är i ett centralt läge påverkar också bedömningen. Enligt tidigare rättspraxis är toleransnivån gällande skuggning högre i centrala delar och något som närboende har att förvänta sig. Med tanke på att planområdet ligger mycket centralt och att det finns ett stort behov av bostäder i Skellefteå har vägt tungt i bedömningen.

Skuggstudien finns att läsa i sin helhet som bilaga till detaljplanen.

Förändringar

För att begränsa omfattningen av den nya bebyggelsens påverkan på befintlig bebyggelse regleras var bostäder får uppföras högsta nockhöjd och avstånd till fastighetsgräns i plankartan.

Sulfid

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

Risk för skred

Förutsättningar

Marken bedöms inte utgöras av risk för skred, ras eller erosion. Inga stabilitetsproblem föreligger inom området.

Förändringar

Vid detaljprojektering och förändringar av lastförhållanden ska stabiliteten (bärigheten) beaktas.

Risk för översvämningar

Förutsättningar

I samband med detaljplanens framtagande har en dagvattenutredning genomförts som även omfattar skyfall. Det finns delar av planområdet som riskerar att översvämmas vid extrema skyfall. Det finns två lågpunkter i norra delen av fastigheten och stora delar av vattnet rinner naturligt norrut mot Anderstorsleden. Det finns även en lågpunkt i södra delen och en del av vattnet rinner naturligt söderut.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Ett önskemål från Skellefteå kommun är att vatten i så stor utsträckning som möjligt ska rinna norrut. Utredningen visar ett förslag på hur detta skulle kunna ske, se figur 11. Det kan möjliggöras genom en höjdsättning så att ytorna närmast byggnaderna sluttar mot omgivande gröna ytor eller gångstråk. Vidare föreslås att asfalterade ytor såsom gångstråk, parkering och liknande inom fastigheten bör om möjligt avleds till vegeterade överdämningsytor för omhändertagande av regn upp till det dimensionerande flödet för 20 års regn. Vid regn över det dimensionerande 20 årsregnet föreslås att överdämningsytorna bräddar över de hårdgjorda ytorna och att den övergripande avrinningen sker enligt blå pilar i figur 13. Höjddelaren i efterläget bör eftersträvas att vara i anslutning till nuläget eller så långt söderut i planområdet som möjligt för att möjliggöra att skyfallsflöden avrinner norrut mot Anderstorpsleden.

Den befintliga vägen och vändplanen kommer inte att kunna höjdsättas så att den kan avvattnas norrut eftersom befintliga förutsättningar styr dess markhöjd. För dessa ytor kommer skyfallsflödet att avrinna åt sydväst.

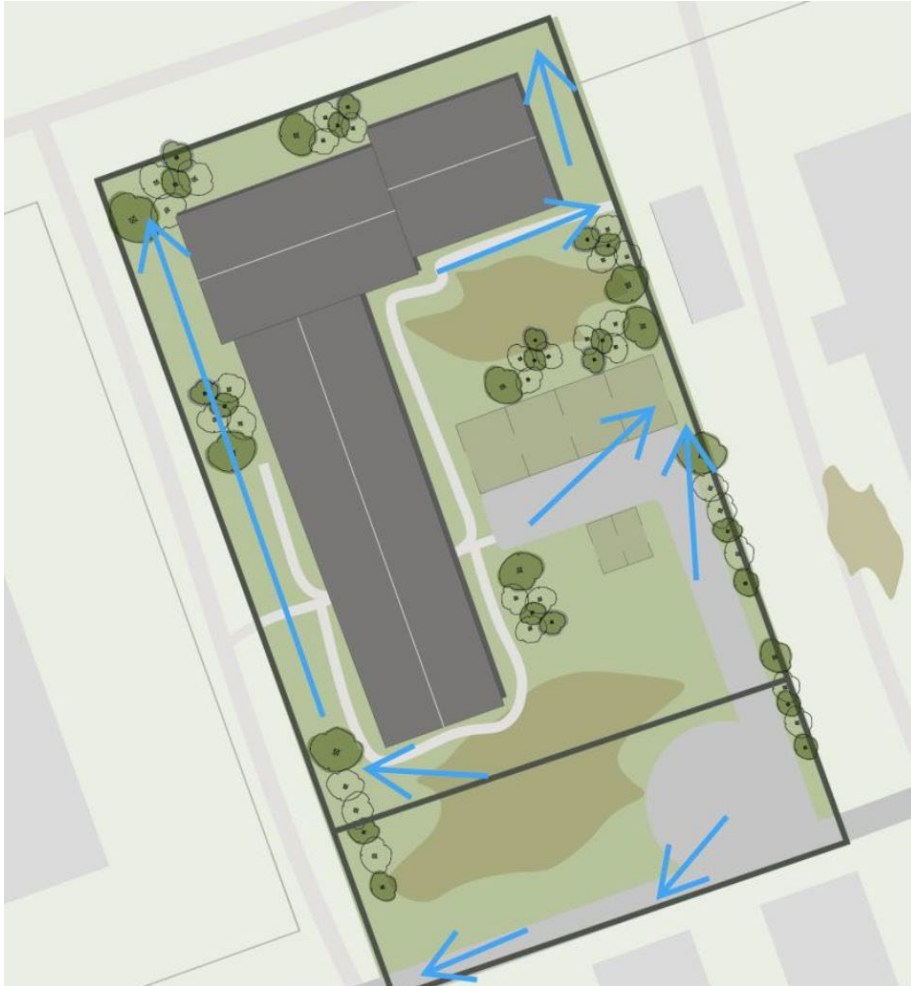
Beräkningarna utgår från att planområdets hårdgörandegrad är 60 %. Dagvattenutredningen, som inkluderar skyfall, finns att läsa i sin helhet som bilaga till detaljplanen.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Kompletterande undersökningar

Kompletterande utredningar rekommenderas inför projektering i samband med exploateringen. I dessa utredningar ska bland annat markhöjder bestämmas så att så stora vattenflöden som möjligt vid skyfall rinner enligt Figur 12 samt säkra skyfallsvägar.



Figur 13.: Figuren visar illustrationsplanen och de ljusblå pilarna ska indikera hur vattnet bör rinna vid skyfall (Sweco dagvattenutredning, 2023).

Förändringar

Ett område på minst två meter regleras i plankartan med prickmark mellan fastighetsgräns och bebyggelsens väst, norr och öst. Här ska marken lämnas obebyggd för att vatten ska kunna rinna norrut vid skyfall. Mellan bebyggelse och fastighetsgräns är det inte lämpligt med andra fristående byggnader eller att helt hårdgöra marken så att avrinningsvägar bryts.

För att säkerställa att vattnet vid skyfall i så stor utsträckning som möjligt rinner norrut ska exploatören i projekteringsskedet visa hur marken ska höjdsättas och var höjddelaren går. Projekteringen ska även visa att marken närmast byggnaderna sluttar bort från byggnaden för att vatten inte ska komma in i byggnaderna.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Förslag på dagvattenhantering inom planområdet

Efter exploateringen av Anderstorg planområde bedömdes att den torra fördröjningsdammen som föreslås av detaljplanens (del av Sörböle 16:8) dagvattenutredning kunde inte genomföras på grund av järnsand i jordmassor som redan finns i denna yta. Därför ska dagvattenfördröjning ske genom det underjordiskt dagvattenmagasin med biofilter i gata. Fördröjning av dagvatten kan också ske via öppna kanaler, om det visar sig lämpligt vid detaljprojekteringen.

- Rätt höjdsättning/lägsta grundläggningsnivå på byggnader och gator är viktigt för att undvika att någon del riskerar att översvämmas vid skyfall. Detta ska redovisas vid projekteringsarbetet inom planområdet.
- Dagvattenbiofilter inom gatumiljö i form av biobäddar kan användas främst för rening av dagvatten men om tillräcklig magasinvolym tillhandahålls kan även stora flöden fördröjas. Ett dagvattenbiofilter består av ett bevuxet svackdike eller sänka med ett underliggande filtlager av naturligt jordmaterial. Denna lösning inryms i gatumiljön och kan även ha ett estetiskt värde.
- Gröna tak används som en dagvattenfördröjningsåtgärd men kan även bidra med arkitektoniska värden, en bättre luftkvalitet, ökad energieffektivitet och ekosystemtjänster.

Planbestämmelse finns att startbesked inte får ges förrän bebyggelse och anläggning visar godtagbara lösning för rening och fördröjning av dagvatten.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten.

Förändringar

Skellefteå kommuns bestämmelser för användning av allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA) gäller. Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt i vatten- och avloppsnätet. Det anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Tryckhöjande åtgärder inom fastighet bekostas av fastighetsägaren. 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 förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler (BBR).

Dagvatten

Förutsättningar

Fördröjning

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattensystemet har begränsad mottagningskapacitet och kan högst ta emot 10 liter/sekund. Det innebär att dagvattnet behöver fördröjas inom fastigheten innan det når servicen. Fördröjning av dagvatten kan i stort ske via öppna dagvattenlösningar, men det är även möjligt att fördröja dagvattnet i underjordiska anläggningar. Om dagvattnet direkt leds till en underjordisk anläggning behöver dagvattnet renas i en reningsanläggning som exempelvis filtermagasin, sedimenteringsmagasin eller skelettjorlar.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Dagvatten från hårdgjorda ytor i anslutning till entréer och gångstråk bör i så stor utsträckning som möjligt avledas via grönytor innan vattnet når dagvattenledningarna. De gröna pilarna i Figur 13 visar principiellt hur vattenflöden kan avledas från hårdgjorda ytor till grönytor.

För antagandet om att flödet, avtappningen i servisen inte får överstiga 10 liter/sekund har fördröjningsbehovet beräknats till 37 m³ för ett regn med återkomsttiden 20 år, hårdgörandegrad maximalt 65 och en klimatfaktor på 1,3. För fastigheten ansluten till dagvattenservisen i nordvästra hörnet av detaljplanen behöver erforderlig fördröjningsvolym vara 37 m³ för att uppfylla de båda kraven.

Reningsbehov

Föroreningsbelastningen från planområdet kommer att öka i efterläget jämfört med nuläget då markanvändningen ändras och andelen hårdgjorda ytor ökar vilket medför ett reningsbehov utifrån vattendirektivets icke försämrings princip. Hårdgjorda ytor såsom asfalterade ytor och tak behöver ledas till grönytor för ökad rening alternativt annan likartad grundrening för att efterleva vattendirektivet. Föroreningshalterna bedöms inte överstiga riktvärdena om planområdet får en hårdgörandegrad på 60 %.

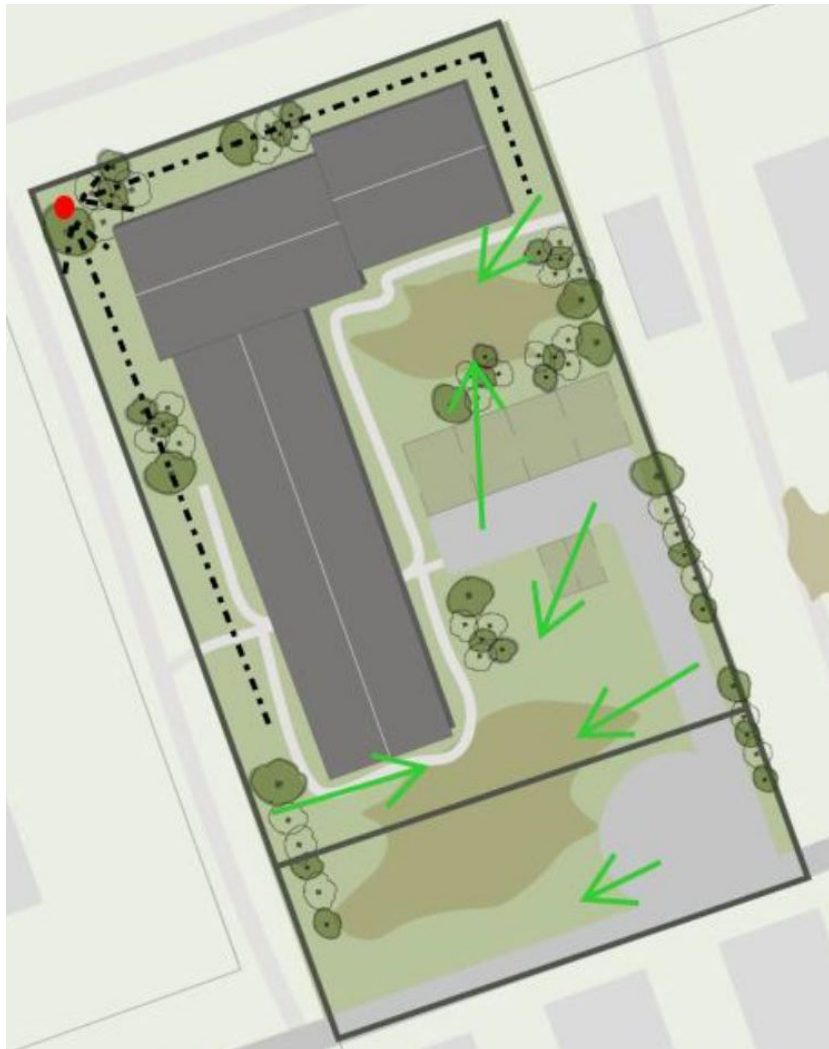
När det regnar på takytorna följer föroreningar med och hamnar på marken. Det förorenade vattnet bör omhändertas för rening innan det når servis/recipient, förslagsvis genom utkastare på kringliggande gräsmatta. Resterande vattenflöde kan direkt ledas vidare till fördröjning i förslagsvis rörmagasin längs med bebyggelsen, innan avledning sker till förbindelsepunkten för dagvatten. Öppna dagvattenlösningar som överdämningsytor och svackdiken där utloppet styrs via anpassade kupolbrunnar eller biofilter, ger god avskiljning av förorenade ämnen.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Kompletterande undersökningar

Fastställa grundvattenytans läge för att kunna avgöra möjligheten att anlägga underjordiska magasin.



Figur 14: En föreslagen illustrationsplan där de gröna pilarna visar hur dagvattnet från hårdgjorda ytor kan omhändertas i öppna reningsanläggningar. De svarta pilarna hänvisar hur dagvattnet från takavvattning kan ledas via ledning direkt till dagvattenservisen – den röda ringen markerar ungefärligt läge (Sweco, dagvattenutredning, 2023). OBS! Äldre illustration och numer inte tillåtet bygga ihop huskropparna.

Förändringar

Föroreningsbelastningen från planområdet kommer att öka i efterläget jämfört med nuläget då markanvändningen ändras och andelen hårdgjorda ytor ökar, vilket medför ett reningsbehov utifrån vattendirektivets icke försämrings princip. Hårdgjorda ytor såsom asfalterade ytor behöver ledas till grönytor för ökad rening alternativt annan likartad grundrening för att efterleva vattendirektivet.

- Fördröjning kommer att behövas inom planområdet för att uppfylla kravet på maximalt utflöde om 10 liter/sekund i förbindelsepunkten för dagvatten från fastigheten.
- Eftersom gång- och cykelvägen väster om Nattkvarteret 4 inte är en del av detaljplanen kan takavvattning behöva tas ner på ledning och då kan ledningen behöva utformas som ett rörmagasin. First flush med utkastare bör eftersträvas för reningens skull.
- Om underjordisk fördröjning övervägs är det viktigt att säkerställa grundvattenytans läge.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

- I dagvattenutredningen har det inte framkommit något som tyder på att de hårdgjorda ytornas placering spelar betydande roll för möjligheterna att skapa de dagvattenrenande åtgärderna och den fördröjning som behövs.

Dagvattenrenande åtgärder behöver ske och säkerställs i planbestämmelserna angående byggrätt och bruttoarea som säkerställer grönyta/friyta. En planbestämmelse om villkor för startbesked finns också: "Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän godkänd lösning för fördröjning och rening redovisats". Även illustrationer i planbeskrivningen ligger som stöd för att planera dagvattenhanteringen.

Sprinkler

Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommuns verksamhet för Vatten- och Avfall i samband med VA-anmälan. Sprinkleranslutning bedöms från fall till fall. VA-huvudmannen har ingen skyldighet att ansluta en sprinkleranläggning.

Brandpost

Det finns brandposter i närheten av planområdet. Brandvattenbehovet bedöms klaras med befintliga brandposter samt vattnet som finns i brandfordon.

Avfall

Skellefteå kommuns riktlinje är att allt avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Underjordsbehållare för källsortering kan accepteras. Sopbilen ska inte behöva backa in på området för att hämta avfallet.

Skellefteå kommuns verksamhet för avfall, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagen lösning innan bygglov fastställs för att kunna säkerställa tillgänglighet samt arbetsmiljö för renhållningen. Hanteringen kräver vidare utredning från byggherre tillsammans med verksamhet avfall. Utgångspunkten är att fokusera på minskad mängd avfall samt återbruk och delning av resurser.

Snöupplag

Snöupplag ska ordnas på den egna fastigheten, förslagsvis kring vändplanen eller på gröna ytor. Vid stora snömängder kan snö behöva transporteras bort från fastigheten.

Fiber, el, fjärrvärme

Skellefteå Kraft AB har befintliga nät för fiber inom planområdet och u-område säkerställer dessa ledningar. El och fjärrvärme finns i närheten av planområdet.

Inom planområdet finns behov av nätstation för att försörja planområdet. Planen möjliggör för ett område för nätstation (E-område). Bestämmelsen syftar till att reglera tekniska anläggningar för områdets behov av teknisk infrastruktur. Underjordiska ledningar hänvisas att placeras i gatumark.

Detaljplanens genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark inklusive bostäder, innegård, lektyr, parkeringar, interna gator och vägar.

Avtal

Markanvisningsavtal

Skellefteå kommunen avser att markanvisa fastigheten Nattkvarteret 4 och kommer föra dialog om utformning och disposition av byggnader, parkering, friytor och minimal klimatbelastning.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan planverksamheten, Skellefteå kommun och mark- och exploatering, Skellefteå kommun.

Avtalsservitut

Avtalsservitut för parkeringar har upprättats innan antagande av detaljplan. Fastigheterna Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2 berörs av avtalsservitutet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder ska ske i enlighet med detaljplan.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen möjliggör att en gemensamhetsanläggning inrättas för Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2. Mark som regleras i plankartan med egenskapsbestämmelsen **g1** ska upplåtas till gemensamhetsanläggningen. Ansökan om bildandet av gemensamhetsanläggning görs till den kommunala lantmäterimyndigheten. Förrättningskostnaden fördelas enligt överenskommelse eller beslut av den kommunala lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätter och servitut

I plankartan har u-område avsatts för allmännyttiga underjordisk ledning. Formell rätt att dra ledningar över annans fastighet bildas genom ansökan till den kommunala lantmäterimyndigheten. Fastigheten Nattkvarteret 4 belastas av u-området.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Mark- och exploatering, Skellefteå kommun, bekostar planarbetet, grundkarta, fastighetsförteckning och alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet.

Anläggande och drift av vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp finansieras genom en anslutningsavgift i enlighet med Skellefteå kommuns taxa.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

TORG – Torg

Marken avsedd för torg regleras med bestämmelsen **TORG**. Syftet är att möjliggöra ett offentligt rum som fungerar som mötespunkt för människor från hela stadsdelen och även andra delar av staden.

Kvartersmark

B – Bostäder

Marken avsedd för bostäder regleras med bestämmelsen **B**. Syftet är att möjliggöra för bostäder.

C – Centrum

Marken avsedd för centrum regleras med bestämmelsen **C**. Syftet är att möjliggöra för centrum i bottenvåning och skapa en flexibel markanvändning.

P-Parkeringshus

Marken avsedd för parkering regleras med bestämmelsen **P**. Syftet är att möjliggöra för parkering.

E-Nätstation

Marken är avsedd för nätstation

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte försees med byggnad

Marken får inte försees med byggnad regleras med bestämmelsen **prickmark**. Syftet är att bebyggelse ska placeras minst 8 meter från den södra fastighetsgränsen och 2 meter från den västra, norra och östra fastighetsgränsen. Detta regleras för att säkerställa god sikt och underhåll, tekniska ledningar, naturliga avrinningsstråk för dagvatten samt att det ska vara möjligt att sköta bebyggelsen på den egna fastigheten. Exempelvis skotta snö från tak, måla om och rensa hängrännor.

Korsmark – Marken får endast försees med bostadskomplement

Marken får endast försees med bostadskomplement regleras med bestämmelsen **korsmark**. Syftet är att tillåta bostadskomplement som parkering, carport, växthus, soprum och cykelförråd.

Fastighetsstorlek

d₁ – Minsta fastighetsstorlek är 3200 m²

Minsta fastighetsstorlek på bostadskvarteret Nattkvarteret är 3200 m² regleras med bestämmelsen **d₁**. Syftet är att säkerställa att Nattkvarteret 4 inte avstyckas.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 3,5 meter

Högsta nockhöjd på bostadskomplement är 3,5 meter regleras med bestämmelsen **h₁**. Syftet är att begränsa byggnadshöjden med hänsyn till omgivande bebyggelse och skapa ett tilltalande helhetsintryck.

h₂ – Högsta nockhöjd är 22 meter

Högsta nockhöjd är 22 meter regleras med bestämmelsen **h₂**. Syftet är att huvudbyggnadens höjd ska passa in i den byggda miljön, främja ett tryggt gaturum samt begränsa skuggbildningen på innergården, omkringliggande byggnader och ner på gatan.

h₃ – Högsta nockhöjd är 35 meter

Högsta nockhöjd är 35 meter regleras med bestämmelsen **h₃**. Syftet är att huvudbyggnadens höjd ska skapa ett landmärke och göra det enklare för människor att orientera sig, samt möjliggöra fler bostäder på mindre markanspråk. Samtidigt begränsas skuggbildningen för att bara ge en tillfällig och ringa påverka på närliggande bostäders förutsättning till kvällssol.

h₄ – Högsta nockhöjd är 24 meter

Högsta nockhöjd är 35 meter regleras med bestämmelsen **h₄**. Syftet är att huvudbyggnadens höjd ska passa in i den byggda miljön, främja ett tryggt gaturum samt begränsa skuggbildningen på innergården, omkringliggande byggnader och ner på gatan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras med bestämmelsen **u₁**. Syftet är att säkra markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Markreservat för gemensamhetsanläggning regleras med bestämmelsen **g₁**. Syftet är att säkra infart till fastigheten Nattkvarteret 4 och vändplan till fastigheten Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utfartsförbud mot torget.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Utformning

f₁ – Huvudbyggnaden ska vara minst 5 våningar

Huvudbyggnad ska vara minst 5 våningar regleras med bestämmelsen **f₁**. Syftet är att se till att tillräckligt med bostäder skapas, samt att bebyggelsen ska fungera som ett bullerskydd mot Anderstorpsleden i norr.

f₂ – Färdigt golv i bostad ska vara minst +12.8 meter över angivet nollplan (RH 2000)

Färdigt golv i bostad ska vara minst +12.8 meter över angivet nollplan (RH 2000) regleras med bestämmelsen **f₂**. Syftet är att minska insynen in till bostäderna på första våningen för att skapa en socialt hållbar boendemiljö.

f₃ – Färdigt golv i bostad ska vara minst 13.0 meter över angivet nollplan (RH 2000)

Färdigt golv i bostad ska vara minst 13.0 meter över angivet nollplan (RH 2000) regleras med bestämmelsen **f₃**. Syftet är att minska insynen in till bostäderna på första våningen för att skapa en socialt hållbar boendemiljö.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för användningsområdet BC är 7350 kvadratmeter

Största bruttoarea för användningsområdet BC är 7350 kvadratmeter. Syftet är att säkerställa en kvalitativ grönyta/friyta och en god bebyggd miljö.

e₁-Största byggnadsarea är 565 kvadratmeter

Största byggnadsarea är 565 kvadratmeter. Syftet är att säkerställa friyta och en god bebyggd miljö.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Byggnaders användning

Centrum är endast tillåtet i bottenvåning

Centrum är endast tillåtet i bottenvåning. Syftet är att möjliggöra för centrum i bottenvåning men säkra större delen av bebyggelsen för ändamålet bostäder.

Utformning

Balkong får maximalt kraga ut 2 meter från fasad

Balkong får maximalt kraga ut 2 meter från fasad. Syftet är att möjliggöra utkragade balkonger på mark som annars inte bedöms som lämplig för huvudbyggnation (till exempel korsmark och prickmark), samt att främja dagsljus in till bostäderna.

Det som uppfattas som separata huskroppar på grund av till exempel förskjutningar eller varierande höjder ska ha olika kulörer på fasad

Det som uppfattas som separata huskroppar på grund av till exempel förskjutningar eller varierande höjder ska ha olika kulörer på fasad. Syftet är att uppnå estetiskt tilltalande gestaltning, skapa variation, orienterbarhet och hemhörighet till sin byggnad.

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

Kulör på fasad ska ligga inom spannet Y10R-Y80R enligt NCS-systemet. Svärta ska vara minst 10 och högst 60. Kulörtheten ska vara minst 05

Kulör på fasad ska ligga inom spannet Y10R-Y80R enligt NCS-systemet. Svärta ska vara minst 10 och högst 60 för att motverka de allra ljusaste och mörkaste kulörerna. Kulörtheten ska vara minst 05 för att ge en sammanhållen färgton. Syftet är att främja estetisk tilltalande gestaltning och harmoniera med resterande bebyggelse på Anderstorg.

Utförande

Källare får inte finnas

Källare får inte finnas. Syftet är att säkerställa att byggnader inte skadas av översvämning vid kraftigt regn. Grundvattennivån ligger nära markytan och källare skulle kunna hamna under grundvattenytan.

Villkor för startbesked

Starbesked får inte ges för bebyggelse förrän godkänd dagvattenfördröjning och rening redovisats

Starbesked får inte ges för byggande och anläggande förrän godkänd dagvattenfördröjning och rening redovisats till Bygglöv. Syftet är att säkerställa att bebyggelse inte får uppföras innan det är säkert att marken är lämplig, men samtidigt inte låsa fast en specifik dagvattenlösning innan kvartersmarken har projekterats.

Genomförandetid

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

Konsekvenser av planförslaget

I och med att detaljplanen för Nattkvarteret 4 vinner laga kraft kommer fler människor ha möjlighet att bosätta sig på Anderstorp. Bostäderna är i anslutning till välutbyggda och finmaskiga gång- och cykelvägar och busshållplatser vilket skapar förutsättningar för hållbara vardagsresor. Från planområdet är det även gångavstånd till kommersiell och offentlig service. Möjligheten att transportera sig på olika sätt i vardagen skapar förutsättningar för människor med olika rörelsemönster, könsidentitet, fysiska och psykiska förutsättningar, och socioekonomiska förhållanden att bosätta sig i planområdet. Det bidrar till att skapa mångfald och en mer jämställd och jämlik boendemiljö som uppmuntrar till spontana möten mellan människor. Bostäderna kommer även att bidra till att skapa en starkare anslutning till de omkringliggande stadsdelarna Sörböle och Älvsbacka.

Byggnadernas volym kommer förändra stadsbilden och ge området en tydligare stadskaraktär som knyter an till Skellefteå stad. Det kan upplevas som en stor förändring av området eftersom övrig bebyggelse i stadsdelen Anderstorp är relativt låg och högsta bebyggelsen är uppförd i 5 våningar. Det är dock en naturlig plats för att gå upp i höjd eftersom det skapar en tydligare entré till staden söderifrån och kopplar samman med byggnadshöjden som finns i stadskärnan. Bebyggelsen kopplar även på ett tydligt sätt samman till planerad bebyggelse i Anderstorg, som uppförs i en varierad byggnadshöjd mellan 3–8 våningar.

En exploatering av planområdet kommer att medföra en förändring av markanvändningen eftersom en lucktomt ersätts av byggnader, asfalterade ytor och ordnade grönytor. Det kommer att innebära

Planbeskrivning

Dnr: 2021:5526

att både föroreningshalterna ökar och att flödet från området ökar. Även klimatförändringen bidrar till en ökad årlig avrinning från området. För bebyggelsestypen flerfamiljsbostäder där parkering och trafik till största delen sker utanför planområdet förväntas föroreningshalterna vara högre än nuläget men ändå lägre än de riktvärden som Skellefteå kommun har för anslutning till förbindelsepunkt till det kommunala dagvattenssystemet. Planen säkerställer 10% kvalitativ friyta.

I och med att både föroreningshalten och den årliga avrinningen ökar kommer även föroreningsbelastningen från området att öka. För att denna inte ska öka i sådan utsträckning att den riskerar försämra för recipienten behöver dagvattenrenande åtgärder ske inom planområdet. Med de föreslagna dagvattenrenande åtgärderna som beskrivs under rubrikerna "Översvämning" och "Dagvatten", förväntas tillräcklig dagvattenrenande åtgärder kunna ske för att planområdet inte ska försämra recipientens status på ett otillåtet vis. De föreslagna dagvattenrenande åtgärderna bedöms tillräckliga för att föroreningsbelastningen inte ska ha någon betydande ökning i efterläget.

Konsekvenser av gemensamhetsanläggningen blir att Nattkvarteret 4 och Nattkvarteret 2 kommer att upplåta mark till gemensamhetsanläggningen. Nattkvarteret 2 blir bunden till att ha en gemensam infart som Nattkvarteret 4 kan nyttja. Samtidigt blir Nattkvarteret 4 bunden till att upplåta del av fastigheten för ändamålet vändplan som Nattkvarteret 2 kan nyttja. Vändplanen möjliggör att Nattkvarteret 2 inte längre blir lika beroende av genomkörningen som i dagsläget finns inom fastigheten och får större möjligheter att utforma fastigheten i framtiden. Nattkvarteret 4 får möjlighet till en infart. Den gemensamma infarten och vändplanen kommer förvaltas av både Nattkvarteret 2 och Nattkvarteret 4. Gemensamhetsanläggningen medför även att berörda fastigheter får en delad underhållskostnad.

Revidering

Efter genomförd granskning har ett antal revideringar genomförts. Dessa bedöms vara av begränsad omfattning och sakna intresse för allmänheten, varför ny granskning inte ansetts nödvändig.

Revideringarna har berört:

- Nockhöjden på parkeringshus i kvarteret Lärarinnan 21 som regleras med planbestämmelsen h₄ – Högsta nockhöjd är 24 meter
- Minsta fastighetsstorlek i Nattkvarteret 4 regleras med planbestämmelsen d₁. Minsta fastighetsstorlek är 3200 m²
- Dagvattenlösningar och hantering av översvämningrisk

I övrigt har planbeskrivningen uppdaterats i enlighet med plankartan och redaktionella ändringar.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Therese Kreisel

Verksamhetschef plan

Frida Feil

Planarkitekt

Stella Karagianni

Arkitekt