

Detaljplan

för norra Nyckelgatan

2482K-P2025/9

inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av bygg- och miljönämnden: 2024-12-12 §303

Vunnit laga kraft: 2025-06-19

Antagandehandling 2024-10-23

Dnr: 2021-5278

Aktnummer: A1-1037

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Detaljplan för Norra Nyckelgatan inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, oktober 2024.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande

Handlingar som legat till grund för planen:

- ☒ Dagvattenutredning södra Sunnanå, 2021-10-04
- ☒ Dagvattenutredning norra Nyckelgatan, 2024-01-11
- ☒ Trafikbullerutredning södra Sunnanå, 2021-05-12
- ☒ PM Geoteknik Nyckelgatan Sunnanå 13:1, 2017-12-19
- ☒ Markteknisk undersökningsrapport Nyckelgatan Sunnanå 13:1, 2017-12-07

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder samt utökad förskoleverksamhet. Fokus ska ligga på att tillskapa ett hållbart och väl gestaltat område där inriktningarna från planprogrammet för södra Sunnanå ska ligga till grund för fortsatta utredningar samt utformningen av området.

Plandata

Läge

Planområdet norra Nyckelgatan ligger i stadsdelen Sunnanå, väst om Karlgårdsleden, mellan Lantmannagatan i norr och Rösberget i söder (se figur 1).

Areal

Planområdet omfattar drygt 7 hektar.

Markägarförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Skellefteå kommun.



Figur 1. Planområdet markerat med gul streckad linje.

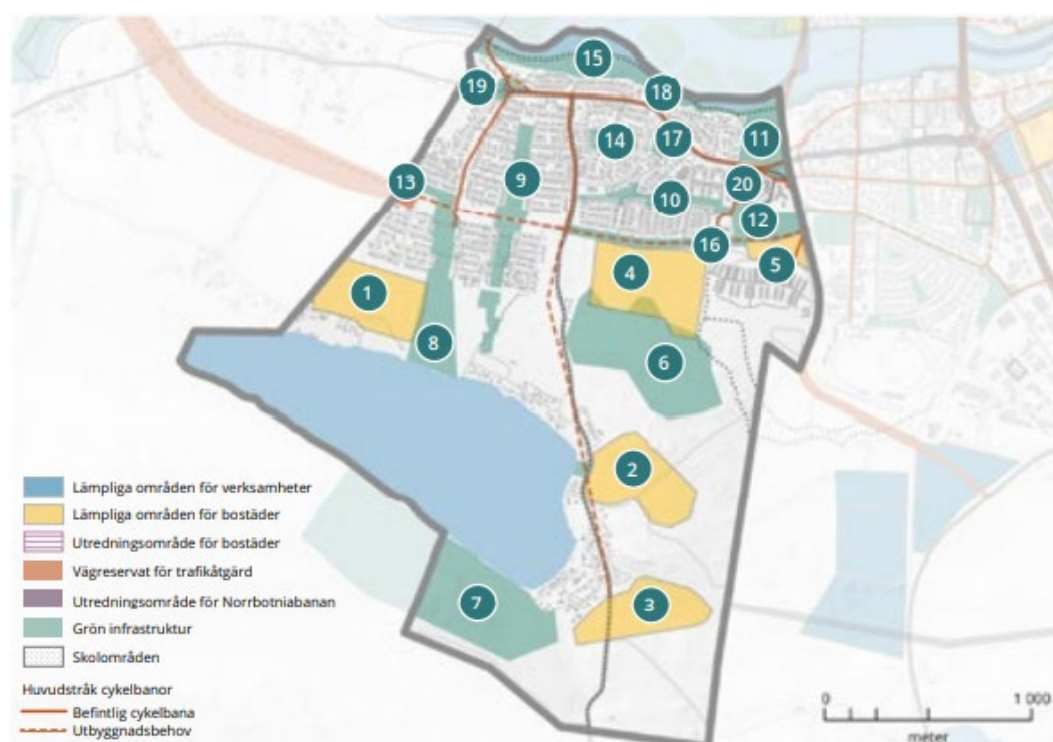
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Skellefteådal

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådal antogs av kommunfullmäktige i januari 2020. Där pekas mark för 5000 nya bostäder ut, varav ca 900 finns inom stadsdelen Sunnanå.

Nedan beskrivs förutsättningar och rekommendationer för fortsatt planering inom planområdet. Mer detaljerad information finns i den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådal.



Figur 2. Önskad utveckling till år 2030 enligt FÖP Skellefteådal.

Enligt markering nummer 5 föreslår FÖP Skellefteådal att norra Nyckelgatan är ett lämpligt område för bostäder (se figur 2). Detta kan skapa en entré till Nyckelgatan som synliggör och kopplar samman området med resten av Sunnanå. Vidare framhåller den fördjupade översiktsplanen möjligheten till landmärkesskapande med god utsikt mot staden, samt att 4-6 våningar är lämplig byggnadshöjd. Den lyfter även behovet att beakta påverkan av dagvatten, vilket senare har utretts både i samband med planprogrammet för södra Sunnanå och vid framtagandet av detaljplan för Grubban.

Detaljplan

Det aktuella planområdet ingår idag i en detaljplan kallad "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för södra kommundelen Sunnanå samt kv. Volten m.m.". Detaljplanen antogs 1972 och i denna har det aktuella planområdet användningarna *Park eller plantering*, *Handel* samt *Allmänt ändamål*.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Program

Hela planområdet omfattas av ett planprogram för södra Sunnanå. Planprogrammet antogs av Bygg- och miljönämnden i maj 2021.

I det här fallet används planprogrammet som det första steget i detaljplaneprocessen. Ett program berör ofta ett större geografiskt område som i senare skede kan komma att bestå av flera detaljplaner. I planprogrammet anger kommunen sin viljeinriktning för hela området genom att formulera utgångspunkter och riktlinjer som blir vägledande för den fortsatta planeringen. Programmet ger möjlighet att föra en tidig dialog och är ett tillfälle att samtala om behov. Det kan också bidra till att lägga grunden för den gestaltning som tas fram i kommande detaljplaner. Ett planprogram är inte juridiskt bindande, det är vägledande för kommande skeden.

Syftet med planprogrammet för södra Sunnanå var att ta fram en vision och ett koncept för hur det utpekade området kan förändras inom några år, med målet om 600–700 nya bostäder i programområdet som helhet. Samtidigt som området ska inrymma många bostäder pekar planprogrammet också på att tillskapa ett väl gestaltat område som inbjuder till liv mellan husen. Stor vikt ska läggas vid att bibehålla gröna stråk och kopplingar mellan Rösbergets friluftsområde och det "befintliga Sunnanå". Området ska också planeras utifrån barnens nyttjande, med skolområdet som en viktig målpunkt. Planprogrammet är ett inriktningsdokument som hjälpt till att svara på övergripande frågor i samband med detaljplaneringen.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade i november 2021 att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga kända riksintressen.

Hållbart byggande

För att nå målet om ett hållbart samhälle krävs en helhetssyn i stadsplaneringen där resurshushållning, god arkitektur och tekniskt nytänkande är självklara delar. Skellefteå kommun antog 2014 *Riktlinjer för hållbart byggande*. Riktlinjerna är nio till antalet och är indelade i tre undergrupper utifrån: platsen, byggnaden och människan. Riktlinjerna fungerar som en vägledning till exploatörer och beskriver vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Att följa riktlinjerna är ett frivilligt åtagande. För de som ingått avtal, ex byggherrar som vill köpa kommunal mark och bebygga den eller har egen mark att bebygga, ligger det på båda parter att följa riktlinjerna.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Vision

Allt som planeras och byggs gör Skellefteå till en attraktiv plats att bo och verka i. Riktlinjer för hållbart byggande ska hjälpa oss och visa vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Riktlinjerna ska vägleda och hjälpa oss som bygger att göra hållbara val. Alla byggprojekt innebär en slags "hållbarhetsskuld" eftersom vi tar resurser och platser i anspråk. Syftet med riktlinjerna är att reglera och kompensera den skulden och se till att våra erfarenheter blir ny kunskap till kommande byggprojekt.

Varför ska vi ha riktlinjer?

Utgångspunkten för vår vision är att vi ger tillbaka de resurser vi tar i anspråk. Detta genom att kompensera den hållbarhetsskuld som uppstår vid byggprojekt.

- Allt som byggs inom Skellefteå kommun bidrar till att skapa attraktiva livsmiljöer och goda livsbetingelser för alla.
- Genom en god planering utvecklas socialt hållbara miljöer, både idag och i framtiden.
- Genom val av byggprocesser och sunda material är vi resurseffektiva och minskar vår miljö- och klimatpåverkan. Vi blir ett föredöme för omvärlden.

Alla investeringar i början av ett byggprojekt bidrar på lång sikt till mervärden för ekonomi, klimat och människans vistelsemiljö.

Nio riktlinjer för hållbart byggande

Social hållbarhet - den livsmiljö vi tar i anspråk lämnar vi också tillbaka.

1. Det vi bygger och platsen vi tar i anspråk blir ett tillskott till omgivningen.
2. Det vi bygger har god arkitektur där form, färg och material bidrar till en vistelsemiljö som är trygga och tillgänglig för alla.
3. Det vi bygger låter oss forma vår vardag.

Ekologisk hållbarhet - det gröna vi tar i anspråk lämnar vi också tillbaka.

4. Det vi bygger tar vara på platsens naturliga förutsättningar och bidrar till biologisk mångfald.
5. Det vi bygger har liten påverkan på miljö och klimat.
6. Det vi bygger håller länge och gör det enkelt att leva hållbart.

Ekonomisk hållbarhet - det våra byggnader förbrukar lämnar vi också tillbaka.

7. Det vi bygger har ett tydligt syfte och en dialog med alla aktörer, i ett tidigt skede.
8. Det vi bygger baseras på hållbara val, tydliga rutiner och livscykelkostnader.
9. Det vi bygger ska vara tekniskt bra, enkelt och lättanvänt, och spara resurser.

Miljökonsekvenser

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

Ställningstagande

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder samt utökad förskoleverksamhet. Fokus ska ligga på att tillskapa ett hållbart och väl gestaltat område där inriktningarna från planprogrammet för Södra Sunnanå ska ligga till grund för fortsatta utredningar och utformning av området.

Planområdet inrymmer idag ett skogsområde, gatumark samt en förskola i södra delen. Ett nytt område med bostäder norr om Nyckelgatan är ett sätt att synliggöra även den redan existerande Nyckelgatan och därmed skapa en tydligare koppling mellan området och södra Sunnanå i stort. Bebyggelsen vid norra Nyckelgatan bör hålla ett avstånd mot Lantmannagatan med hänsyn till buller, samt för att säkra utrymme för dagvatten.

Med detaljplanens genomförande kommer området att förändras och andelen hårdgjord yta kommer att öka. Detta kommer att medföra ett ökat behov av att dagvatten omhändertas och planprogrammet för södra Sunnanå anger att dagvattenhanteringen måste hanteras i ett samlat grepp för hela planprogramsområdet. Det innebär att det behövs renings- och fördröjningsåtgärder inom planområdet för Backen samt fördröjningsåtgärder inom planområdet för Grubban och norra Nyckelgatan. Med dessa åtgärder bedöms att den kemiska statusen eller den ekologiska potentialen för slutrecipienten Skellefteälven inte ska försämrast.

I samband med att planprogrammet för södra Sunnanå togs fram gjordes även en naturvärdesinventering för planprogramsområdet. Den visade att majoriteten av planområdet Norra Nyckelgatan består av "rekreationsskog B" och två träd pekades ut som särskilt värdefulla inom det. Jordarten består huvudsakligen av morän, bortsett från mindre delar i planområdets nord- och sydöstra delar där den i stället består av silt. I den nordöstra delen, närmast Sörvalla, finns idag en hög sulfidrisk medan den sydöstra delen, söder om förskolan, bedöms ha en medelhög sulfidrisk. Om sådan jord påträffas vid markarbeten måste den behandlas alternativt deponeras på rätt sätt. Därav kommer det i de handlingar som tillhör den kommande detaljplanen att beskrivas hur sulfidjordar och sulfidjordshaltiga fraktioner ska tas om hand.

Med genomförande av denna detaljplan, tillsammans med närliggande detaljplaner för nya bostäder, kommer biltrafiken att öka, främst längs Lantmannagatan. Bullerutredning som har tagits fram i samband med planprogrammet för Södra Sunnanå visar att det vid bostadsbyggande i nära anslutning till Lantmannagatan, kan komma att behövas planbestämmelser som anger krav på bostädernas utformning för att uppfylla gällande riktvärden för buller från trafik och spårtrafik. Detta ska hanteras under framtagandet av detaljplanen för området. Det finns även planer att på längre sikt använda Lantmannagatan som en del av en ny genomfartsväg från väg 364 och västerut, men det bedöms inte föreligga någon risk att den ökade trafikmängden ska förorsaka problem med luftkvaliteten.

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

Länsstyrelsen har den 15 februari 2022 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Beslut

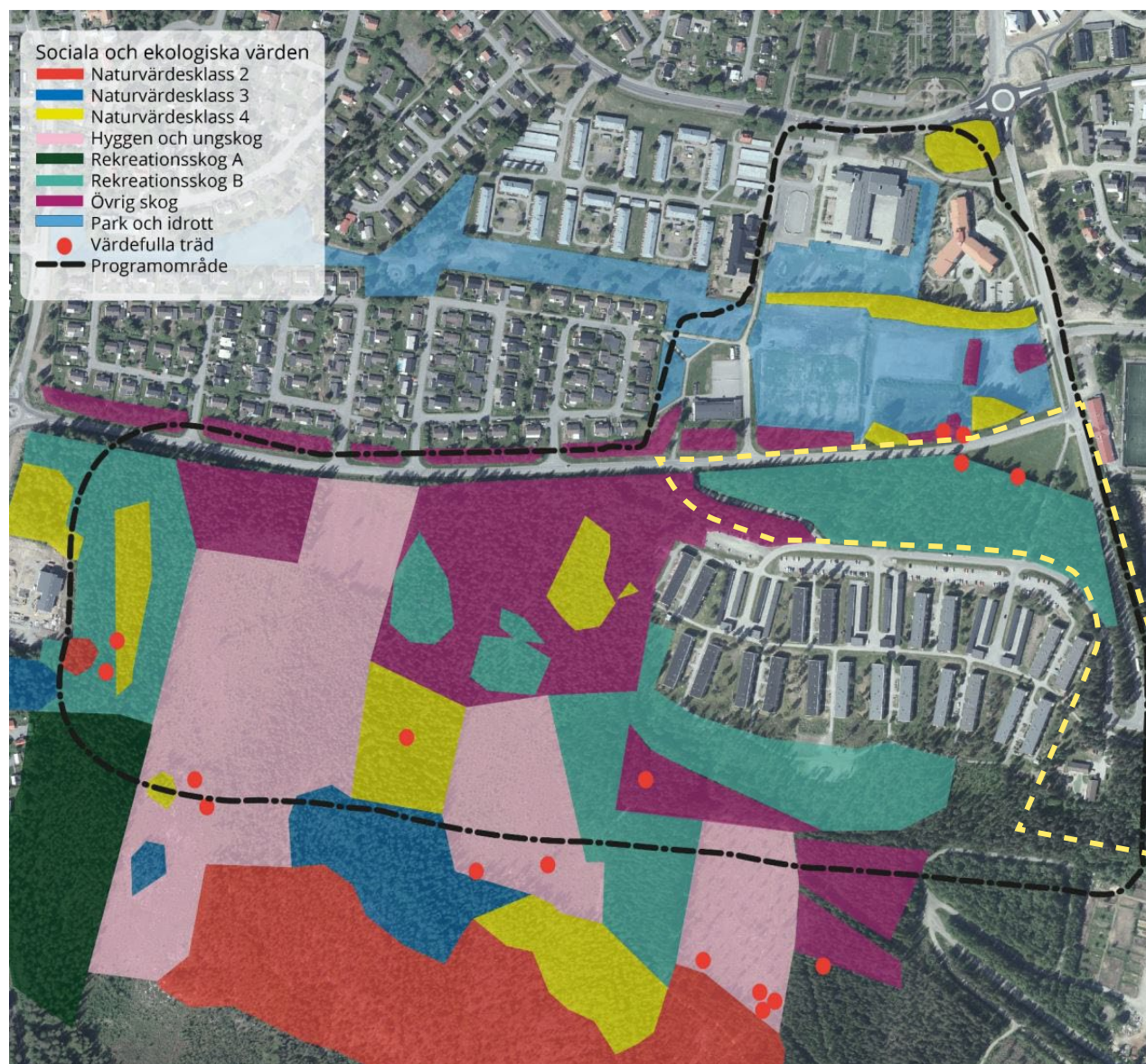
Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 29 aug–12 sept 2023.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattas huvudsakligen av skogsmark. I samband med att planprogrammet för södra Sunnanå togs fram gjordes också en översiktlig inventering av naturvärden i området. Inventeringens resultat redovisas i figur 3 där majoriteten av planområdet klassas som "Rekreationsskog B". Vidare definieras Rekreationsskog B som områden vilka bedöms vara "trevliga blandskogar som till viss del är undertröjda" och "viktiga för det rörliga friluftslivet och som tätortsnära skog". Dessa områden ligger på moränryggar i landskapet och är således torrare mark med marksikt av lingo-ristyp.



Figur 3. Utpekade sociala och ekologiska värden i södra Sunnanå (Planprogram för södra Sunnanå, 2021). Planområdet för norra Nyckelgatan är markerat med gulstreckad linje.

Geotekniska förhållanden

På uppdrag av Skellefteå kommun gjorde konsultföretaget WSP en översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2017-11-29, inför upprättande av detaljplan för bostäder på fastigheten Nyckelgatan Sunnanå 13:1. Syftet med utredningen var att dokumentera geotekniska förutsättningar och utgöra ett underlag för fastställande av detaljplan inom området nedan (se figur 4).



Figur 4. Aktuellt område för den geotekniska undersökningen.

Undersökningen visade att marken generellt sett består av ca 0,1 m mulljord ovan fast lagrad morän. Ett undantag är den nordöstra delen av undersökta området där marken består överst av mulljord ovan silt/sulfidhaltig lerig silt vilande på morän. Även i detaljplanområdets sydöstra delar, det vill säga söder om den tidigare förskolan, består marken av silt/sulfidhaltig lerig silt vilande på morän.

I den nordöstra delen, närmast Sörvalla, finns idag en hög sulfidrisk medan den sydöstra delen bedöms ha en medelhög sulfidrisk. Om sådan jord påträffas vid markarbeten måste den behandlas alternativt deponeras på rätt sätt. Därav kommer det i de handlingar som tillhör den kommande detaljplanen att beskrivas hur sulfidjordar och sulfidjordshaltiga fraktioner ska tas om hand.

Vidare rekommenderar den geotekniska undersökningen att grundläggning av byggnader inom området kan utföras med platta eller plattor på mark efter borttagning av all mulljord samt eventuellt övrigt otjänligt material.

Jorden i den nordöstra delen är sättningskänslig och dess utbredning är okänd.

Förorenad mark

Genomförda geotekniska undersökningar av det aktuella planområdet visar att det finns sulfidjordar och sulfidjordshaltiga jordar på mindre delar i planområdets nord- och sydöstra delar. I den utsträckning sådana jordar berörs av grävningsarbeten i samband med detaljplanens genomförande

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

ska dessa jordar hanteras i enlighet med länsstyrelsens och kommunens riktlinjer. Inom Skellefteådalens finns en naturligt förhöjd halt av arsenik i marken.

Radon

Mindre delar av planområdet, tidigare beskrivna under Geotekniska förhållanden, ligger inom riskområde för radon.

Fornlämningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är i dagsläget obebyggt, bortsett från den före detta förskola som funnits i planområdets sydöstra del. Vid Nyckelgatan, söder om planområdet, finns ett större område med flerbostadshus. Dessa är utförda som lamellhus i två plan och med låglutande pulpettak. Byggnaderna är orienterade med gavlarna mot norr och söder och som fasadmateriäl har ett rött tegel använts.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planområdet är som nämnts obebyggt bortsett från den före detta förskolan i planområdets sydöstra del, vilken idag används för annan verksamhet av kommunen. Norr om planområdet finns Sunnanåskolan och vård- och omsorgsboendet Sunnanäng. Arbetsplatser finns också öster om planområdet, där ett område med blandad småindustri och handel finns längs Brogatan.

Offentlig service

Ett av planens syften är att utöka förskoleverksamheten i området.

Kommersiell service

Kommersiell service saknas inom planområdet men det planeras det för en matvarubutik i detaljplanen för Grubban, det vill säga norr om planområdet. Närmaste matvarubutik idag finns ca två kilometer öster om planområdet.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet sluttar mot norr. Detta innebär en utmaning vad gäller tillgänglighet. Gång- och cykel inom kvartersmark behöver utformas så att gällande krav på största lutning med hänsyn till tillgänglighet klaras. Vid iordningsställande av marken vid bostadsbebyggelsen ska en god tillgänglighet för tillkommande bebyggelse beaktas och hanteras.

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

Jämställdhet och trygghet

Vid nybyggnation ska det alltid beaktas att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer ska kunna vara fullt delaktiga i samhällslivet. Ytor ska så långt det är möjligt vara tillgängliga, trygga och användbara för alla människor. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. I planprogrammet för södra Sunnanå beskrivs att *livet mellan husen* är en viktig pusselbit för den sociala hållbarheten i området. I *livet mellan husen* ingår till exempel platser att umgås på, platser att bara vara i avskildhet, platser för odling och inte minst platser för lek och äventyr. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan också bidra till en ökad jämställdhet och ökad mångfald.

Skellefteå kommun eftersträvar ett jämställt transportsystem som ska möjliggöra att män och kvinnor har samma möjlighet till mobilitet. Kvinnors och mäns resmönster skiljer sig åt i flera avseenden, bland annat antal, längd, restid, färdmedel och syfte med resan. Detta kan förklaras utifrån kvinnors och mäns vardagsliv, värderingar och normer men även utifrån utformningen av den fysiska strukturen. Ett jämställt transportsystems uppgift är att möjliggöra för människor att leva jämställda liv.

Detaljplanen för norra Nyckelgatan ger förutsättningar att skapa bra kopplingar för gång och cykel, samt att verka för att skapa trygga miljöer för alla. Tillkommande bebyggelse ligger med cykelavstånd till Centrala stan och i närheten av förskolor och skolor. Närheten till busshållplatser gör området tillgängligt för de som oftast reser kollektivt i sitt vardagsliv.

Majoriteten av planområdet är inte exploaterat sedan tidigare. Den föreslagna markanvändningen bostäder innebär att människor vistas i området dygnet runt, vilket innebär att området blir mer tillgängligt, upplyst och tryggare att vistas i, i förhållande till nuvarande markanvändning.

Barnperspektiv

I plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf anges att bestämmelserna om planläggning av mark, vatten och byggnad syftar till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden. Här anges också att långsiktigt hållbar livsmiljö för människor i dagens samhälle och för kommande generationer ska främjas. Genom portalparagrafen blir det tydligt att alla människors livsmiljö ska vara god, och att detta ska gälla oavsett ålder.

Barnkonsekvensanalys:

Göteborgs stad har utvecklat en modell för att inarbeta en barnkonsekvensanalys i planeringsprocessen. I modellen finns fem grundläggande begrepp som tagits fram utifrån behovet av konkreta verktyg för handläggare och tjänstemän. Nedan redovisas en konsekvensanalys för bostadsområdet norra Nyckelgatan som är gjord med barnen i fokus. I analysen har de grundläggande begreppen från Göteborgs stad omarbetats till att omfatta tre kategorier. De tre kategorierna är: *Sammanhållen stad och vardagsliv; Samspel, lek, lärande och identitet; Hälsa och säkerhet*. De grundläggande begreppen som Göteborgs stad använt liksom de tre skapade kategorierna ur desamma går att relatera till Barnkonventionen. De artiklar i Barnkonventionen som berör denna konsekvensanalys är artiklarna 2, 3 och 6. Kortversionerna av dessa artiklar återges här:

Artikel 2 – Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Artikel 3 – Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.

Artikel 6 – Barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling.

Sammanhållen stad och vardagsliv

Att bygga en sammanhållen stad handlar om hur samband och kopplingar kan stärkas medan barriärer undviks eller överbyggs. Barriärer kan vara helt andra för barn än för vuxna – ett exempel är den barriär som biltrafik utgör. Biltrafik kan utgöra ett hinder för barnen när de steg för steg tar sin närmiljö och områden längre bort i anspråk. Möjligheten att gå och cykla till de funktioner som behövs i vardagen är viktig. Barn behöver bilfria eller bilsäkra stråk. Barn behöver ha tillgång och tillgänglighet till service och platser för lek och rekreation, även utan vuxnas sällskap. Unga människors mobilitet är i stor utsträckning beroende av kollektivtrafik vilket gör att tillgången till kollektivtrafik liksom stråken till och från kollektivtrafiken är avgörande för de ungas möjligheter att röra sig fritt i staden.

Planens konsekvenser:

-  Detaljplanen främjar gående och cyklister genom att ge möjlighet till gång- och cykelbana som är separerad från övrig trafik. Gång- och cykelbanan avser koppla an till det befintliga gång- och cykelvägnätet och det ska därmed inte innebära någon längre resväg att välja att gå eller att cykla inom närområdet.
-  Kollektivtrafik med avgångar under en stor del av dygnet under veckans alla dagar finns intill planområdet.
-  Planområdet är i direkt närhet till goda och naturliga skogsmiljöer, vilket främjar barns lek och lärande.
-  Planområdet är delvis brant och lutningarna på gång- och cykelvägar riskerar att utgöra en utmaning för vissa grupper, även om tillgänglighetskraven ska uppfyllas i den mån som är möjlig.

Samspel, lek, lärande och identitet

Alla människor behöver genom livet samspela med andra och barn lär sig samspel genom bland annat lek. Samspel sker också mellan människor och den miljö vi befinner oss i. Det är viktigt att det finns platser för barn och unga där samspel, möten, lek, lärande, kultur och idrott kan ta plats – utan krav på betalda medlemskap eller entréavgifter. Sådana platser bör vara trygga utifrån barnens perspektiv och utformas för att stödja samspel och ge jämlika och jämställda förutsättningar.

Hur stor tillhörighet en individ känner till ett område hänger samman med områdets karaktär och hur individen förstår sin omgivning. Andra viktiga aspekter är känslan av förankring, trygghet, kontinuitet och möjligheten att få vara medskapande. Att bebyggelsemiljön är väl omhändertagen samt att det är möjligt att läsa bebyggelsens historia och förstå sammanhangen är också viktigt.

Begreppet identitet handlar här dels om en miljöns identitet, dels om människans identitet kopplad till en miljö. Barn tillbringar mycket av sin tid i sin närmiljö och en variation och blandning av skala, upplåtelseformer och funktioner kan vara viktiga verktyg för att skapa en bra miljö för barnen.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Planens konsekvenser:

-  Detaljplanen främjar gående och cyklister genom att ge möjlighet till gång- och cykelbana som är separerad från övrig trafik. Gång- och cykelbanan avser koppla an till det befintliga gång- och cykelvägnätet och det ska därmed inte innebära någon längre resväg att välja att gå eller att cykla inom närområdet.
-  Detaljplanen tar skogsmark i anspråk, vilket kan vara en viktig del i barns lek och lärande.

Hälsa och säkerhet

Barn är generellt mer känsliga för buller och luftföroreningar, jämfört med vuxna. De är mer känsliga för miljöpåverkan eftersom deras kroppar inte är färdigutvecklade och har tunn och ömtålig hud. För barnens säkerhet är det viktigt med trafikseparering och hastighetssäkring av korsningspunkter i barnens närmiljö. Barn som har tillgång till en varierad förskolegård har större förutsättningar att utvecklas psykiskt, fysiskt och socialt.

-  Detaljplanen främjar gående och cyklister genom att möjliggöra tillskapande av gång- och cykelbana som är separerad från övrig trafik.
-  Biltrafiken inom området planeras att hålla en låg hastighet för ökad säkerhet för oskyddade trafikanter.
-  Planen möjliggör en byggrätt för förskoleverksamhet för 120 förskolebarn, vars förskolegård innefattar en stor mängd träd och grönska, samt uppfyller önskvärda mått gällande friyta per barn med god marginal.
-  Planområdet ligger i direkt anslutning till ett motions- och rekreationsområde i skogsmiljö, och inga större föroreningskällor som exempelvis stora trafikleder eller större industrier finns i närheten.
-  En ökad trafikmängd längs Lantmannagatan innebär ökade risker för barn som rör sig i vägens närhet.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet är sedan tidigare oexploaterat. I planprogrammet för södra Sunnanå konstateras att varje del av planprogrammet ska få utveckla sin egen karaktär. Arkitekten ska genomsyras av kreativa boendemiljöer av hög kvalitet. Att utforma området norr om Nyckelgatan med omsorg för människan och att locka till vistelse utomhus, ska klaras även om det på denna plats blir lite högra byggnader än vad området inrymmer i dag. Omsorg för människans trivsel kan bland annat visas med en genomarbetad gestaltning av bottenvåningarna, som bär de fasader vi möter i vår egen ögonhöjd. Det är också viktigt på denna plats, att höjdskillnaderna hanteras på ett sådant sätt att ogästvänliga slänters utbredning minimeras. Attraktiva utomhusmiljöer bör anordnas med olika tillfällen och årstider i åtanke så att de svarar mot de boendes behov både när solljus och när skugga efterfrågas.

Friytor

Friytor för skolverksamheten

När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse.

För förskolor, skolor och fritidshem årskurs F-6 bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet och barnen och eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaden och friytan.

Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i grundskolan.

Det område som enligt planförslaget ska användas för förskoländamål är över 7000 kvadratmeter stort, vilket ger goda möjligheter till den planerade byggrätten för en så kallad 6-avdelningsförskola med plats för sammanlagt 120 barn.

Lek och rekreation

Utanför skolverksamheten är friyta en yta utomhus som går att leka på och som är tillgänglig för barn. Enligt Plan- och bygglagen ska det på tomt som bebyggs med en- eller flerbostadshus, eller i närheten av sådan tomt, också finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Friytor är dock inte enbart till glädje för barn, utan är en resurs för alla boende på tomten. Om det av utrymmesskal råder en konflikt mellan att anordna friytor och parkeringsplatser, ska friytor gå före enligt PBL.

För flerbostadshus ska det finnas tillgång till gröna och planterade friytor för lek och rekreation inom fastigheten. Fastighetsägaren ska tillhandahålla friyta motsvarande 30% av BTA (bruttoarea). Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

- Gemensamma takterrasser för vistelse
- Planteringar, rabatter och dylikt
- Dubbla ytan av gemensamhetslokaler

Till friytan räknas inte privata balkonger, terrasser och uteplatser. Friytenormen gäller inte för kategoriboende som äldreboenden eller liknande, då ett sådant boende har andra behov när det gäller utemiljön än bostäder.

Friytor har prioritet före cykelskjul och andra byggnader för de boende. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms friytan om 30% av BTA (bruttoarea) klaras och om friytorna och fastigheten innehåller följande:

- Uteplats för umgänge med sittplatser (möblemang behöver inte vara fast) såsom grillplats, pergola, berså eller liknande. Både sol och skugga ska finnas. Uteplatsen bör ligga minst 10 meter från eventuella privata uteplatser vid fasad.
- Träd ska finnas vid friytor för vistelse. För större träd räcker det med att de finns inom fastigheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

- Lekmöjligheter med lekmiljö och redskap för barn i åldern 2-5 år. Sittmöjlighet ska finnas i anslutning till lekmiljön.

Naturmiljö

Som tidigare nämnts utgörs större delen av planområdet idag av skogsmark och det finns mycket goda förutsättningar att skapa en attraktiv och tillgänglig naturmiljö inom planområdet. Den befintliga naturmiljön ska noggrant beaktas vid exploatering av området. Enligt den översiktliga naturinventering som gjordes i samband med planprogrammet för södra Sunnanå finns det inom planområdet två bevarandevärda äldre träd. Dessa ligger inom ett område som i planförslaget utlagts som naturmark och förutsättningarna för att kunna bevara dem är därmed goda. Det bör dock understrykas att bevarandet av fullvuxna och i synnerhet äldre träd är av stor vikt. De utpekade trädens ungefärliga position framgår av figur 5 nedan.



Figur 5. Två bevarandevärda äldre träd (de nedra röda prickarna) fanns inom det aktuella planområdet när en översiktlig naturvärdesinventering genomfördes. Efter denna inventering har en gång- och cykelbana byggts på Lantmannagatans södra sida vilket kan ha påverkat trädet närmast Lantmannagatan.

Vattenområden

Skellefteälven är planområdets slutgiltiga recipient. Älven har enligt VISS en otillfredsställande ekologisk potential då den är kraftigt modifierad till följd av vattenkraftsproduktion. Skellefteälven uppnår inte god kemisk status, vilket hänförs till förhöjda halter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PDBE). Dessa ämnen förekommer i förhöjda halter i samtliga svenska vattendrag.

Enligt den dagvattenutredning som gjorts i samband med framtagandet av planprogram för södra Sunnanå (Tyréns, 2021-10-04) bedöms den planerade bebyggelsen i området inte ha någon påverkan på de faktorer som idag bidrar till nuvarande klassning av ekologisk samt kemisk status. Denna bedömning kvarstår efter den dagvattenutredning som tagits fram för den nu aktuella detaljplanen. Även om mängderna föroreningar kommer att öka efter en exploatering kommer de att vara under riktvärden för Skellefteå kommun (Tyréns, 2024-01-11).

Gator och trafik

Gatunät

Planprogrammet för södra Sunnanå framhäver att kvartersgatornas läge ska följa sluttnings höjdkurvor för att undvika branta backar och ge utrymme för oskyddade trafikanter. Planförslaget innebär ingen förändring av det kommunala gatunätet. Behoven av ytor för biltrafik kopplat till de nya bostadshusen ska lösas inom den eller de fastigheter som bildas i samband med detaljplanens genomförande.

Gång- och cykeltrafik

Planens utformning möjliggör för en bra anslutning för gång- och cykeltrafik mot den kommunala gång- och cykelväg som genomkorsar planområdet. Gång- och cykelväg inom kvartersmark ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet, vilket ger möjlighet för såväl yngre som äldre att snabbt och enkelt ta sig till andra delar av närområdet.

Kollektivtrafik

Stadstrafikens busslinjer 3 och 70 passerar genom planområdet längs Nyckelgatan. Hållplats finns direkt söder om en del av planområdet som planeras att bebyggas med flerbostadshus. Linje 3 passerar Centrala stan och har drygt 30 avgångar per vardagsdygn.

Parkering och utfarter

Bilparkering för boende i bostadsområdet norra Nyckelgatan ska lösas inom kvartersmark och möjlighet till besöksparkering längs kvartersgator bör övervägas. Planen möjliggör att ordna parkering för boendes egna behov inom kvartersmarken. Handikapparkering ska finnas inom det avstånd från entréer som gällande regelverk anger. Utfart mot intilliggande gata ska ordnas på ett trafiksäkert sätt och säkerställa att befintlig gatubelysning inte påverkas. Exploatören ansvarar för om befintlig gatubelysning behöver flyttas eller ersättas med likvärdig gatubelysning.

Detaljplanens krav avseende parkeringstal har tagits fram i samråd med en för området potentiell exploatör. För bostäder gäller inom planområdet att parkeringsplatser för bilar ska anordnas i en omfattning motsvarande:

- 0,8 platser per bostad för bostäder med boendearea > 55 kvadratmeter
- 0,7 platser per bostad för bostäder med boendearea 35 - 55 kvadratmeter
- 0,5 platser per bostad för bostäder med boendearea < 35 kvadratmeter

Cykelparkering ska anordnas i direkt närhet till bostadsentréer. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och bör ges en kvalitet och en utformning som främjar användningen av cykel i vardagen, till exempel låsbara ställ under tak. Kommunen bedömer att minst 2 plats/lägenhet måste möjliggöras. **Efter att arbetet med detaljplanen inleddes, har bygg- och miljönämnden antagit en kommunövergripande parkeringsnorm (2024-06-14, § 151). De parkeringstal som gäller för detaljplanen för norra Nyckelgatan motsvarar de parkeringstal som normen anger för Centrala stan. Parkeringsnormen ändrar inte bedömningen att planens parkeringstal täcker planområdets behov.**

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

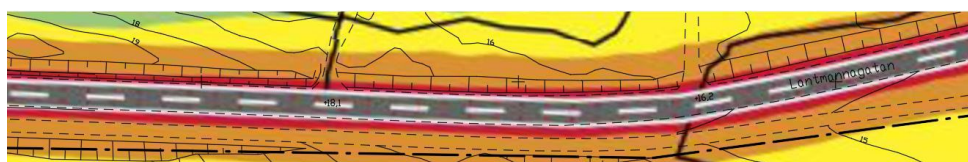
Avståndet mellan den planerade markanvändningen och transportled för farligt gods är större än det fastställda riskhanteringsavståndet. Detta innebär att säkerhetshöjande åtgärder med avseende på farligt gods ej är nödvändiga.

Störningar

Trafikbuller

En utredning om trafikbuller längs Lantmannagatan togs fram i samband med planprogrammet för södra Sunnanå. Utredningen baseras på beräknade trafikmängder år 2041 och under förutsättning att området Backen (väster om Nyckelgatan) byggs ut så som detaljplanen anger. I bullerutredningen tas också höjd för de planer som funnits på att förlänga Lantmannagatan västerut och ansluta mot Skråmräskvägen samt att förlänga Karlgårdsleden och ansluta denna mot väg 364.

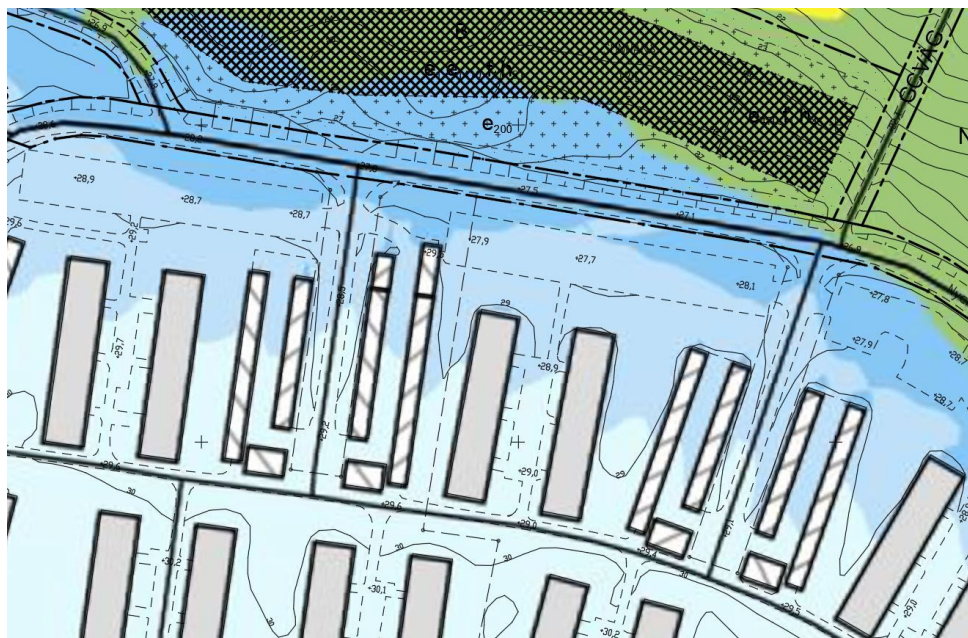
Av figur 6 framgår den beräknade ekvivalenta ljudnivån i dBA, 2 meter över mark. Enligt gällande bestämmelser får den maximala ekvivalenta ljudnivån vid fasad (vid nybyggnation) uppgå till 60 dBA. Figur 6 visar att den tillkommande bebyggelsen ligger inom ett område där ekvivalenta ljudnivåer inte väntas överstiga 55 dBA.



BERÄKNAD LJUDUTBREDNING

Beräknade ljudnivåer från vägtrafik
Framtid, exploatering + uppräkning 1,5%
Årligen (20 år framåt) + västra och
södra länken

Figur 6. Beräknad ljudutbredning (ekvivalent ljudnivå) från vägtrafik 2 meter ovan mark, framräkning 20 år. Bostadsbebyggelse planeras inom det kors-streckade området.



ed

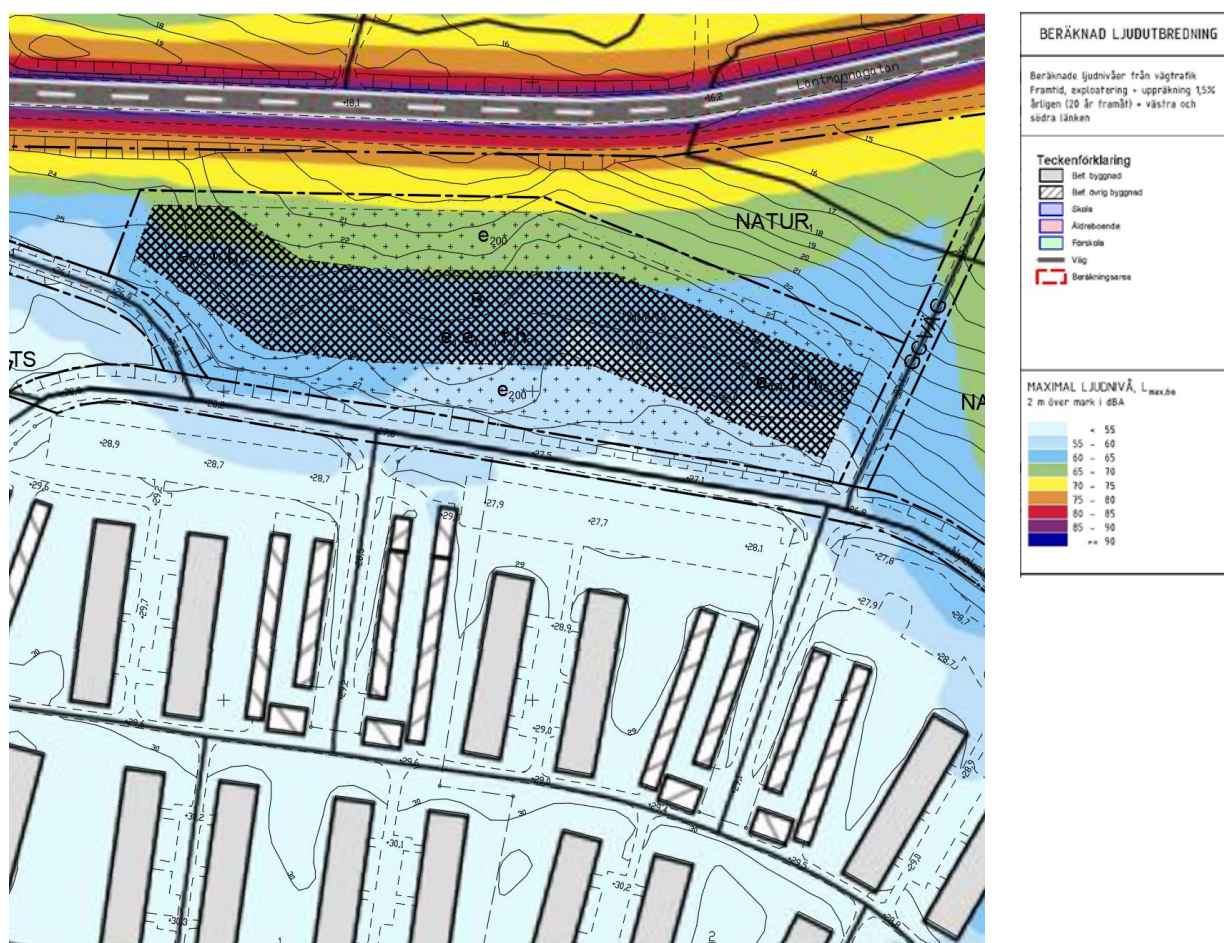
Aldreboende
 Förskole
 Väg
 Beräkningsarea

EKVIVALENT LJUDNIVÅ, $L_{eq,24h}$
2 m över mark i dBA

< 40
 40 - 45
 45 - 50
 50 - 55
 55 - 60
 60 - 65
 65 - 70
 70 - 75
 >= 75

Planbeskrivning

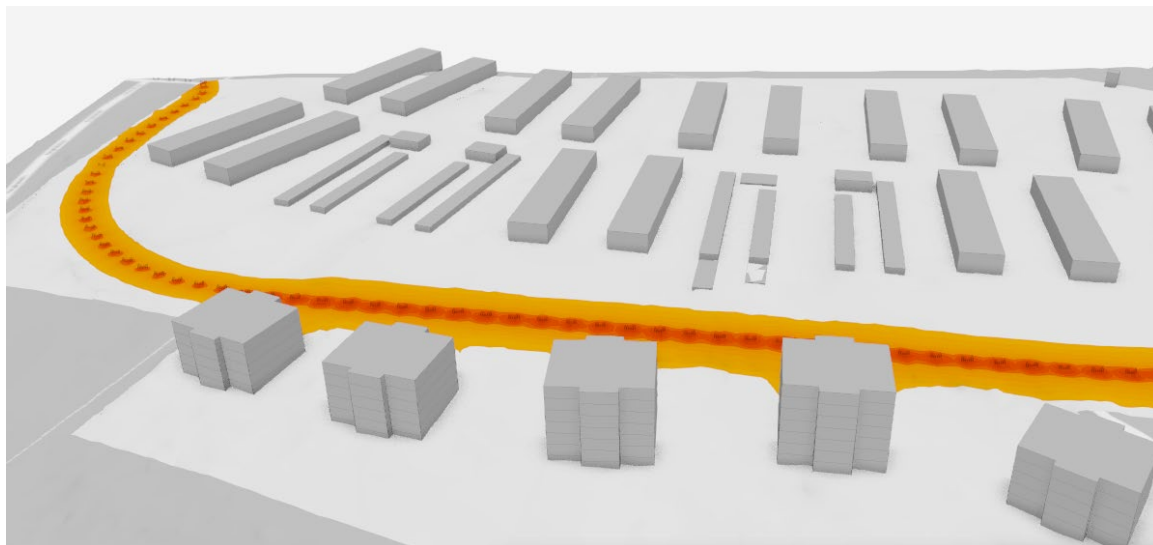
Dnr: 2021.5278



Figur 7. Den beräknade utbredningen av maximal ljudnivå i dBA (framräkning 20 år) 2 meter över mark. Bebyggelsen planeras inom det kors-streckade området.

Figur 7 visar den beräknade utbredningen av maximal ljudnivå i dBA 2 meter över mark. Enligt gällande regler bör buller från vägar inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas intill en byggnad. Överskrids dessa värden krävs det att bullerskyddsåtgärder vidtas av den exploatör som uppför bostäderna.

Figur 8 redovisar en studie av framtida trafikbuller längs Nyckelgatan, det vill säga med höjd tagen för en allmän ökning av trafik och den ökning som orsakas av ett ökat antal bostäder i området. Det orangea fältet visar det område där överskridande av buller för uteplatser kan förväntas. Den ökade trafiken längs Nyckelgatan orsakar med andra ord inte bullernivåer som överskrider gällande riktvärden.



Figur 8. Trafikbuller längs Nyckelgatan. Det organge fältet visar utbredningen av buller i spannet 55-60 decibel (dBA).

Skred- och översvämningsrisk

Den översiktliga geotekniska undersökning som finns för planområdet indikerar inga stabilitetsproblem gällande markförhållandena med hänsyn till planerade byggnader samt topografi. Planområdet bedöms därmed vara inom liten eller ingen risk för skred.

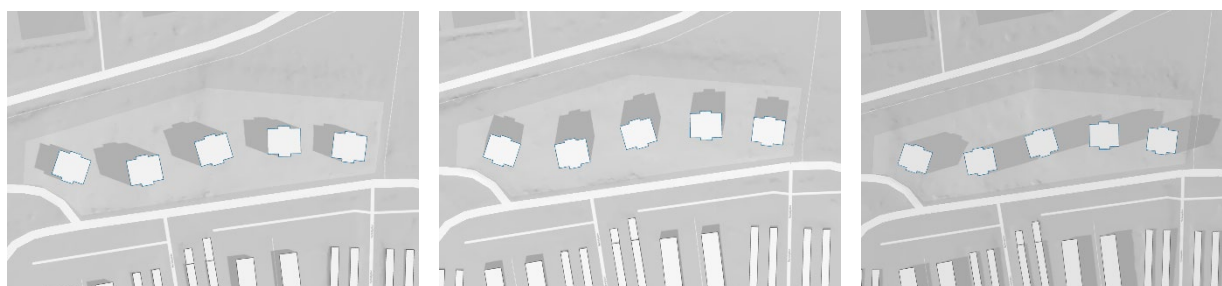
En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplaneområdet. Utredningen slår fast att för de ytor inom detaljplanen där exploatering föreslås, föreligger inte någon risk för översvämning. Enligt kartläggning av risk för skred utförd av Sveriges Geologiska Undersökningar (SGU) föreligger inte heller någon risk för skred i planområdet. Vid exploatering ska markarbeten utföras så att instängning av dagvatten undviks.

Skuggning

En studie har tagits fram som visar hur den tillkommande bebyggelsen kommer att skugga sin omgivning. De datum som visas i figur 9 och 10 nedan är vårdagjämning (21 april) och sommarsolståndet (21 juni). Klockslagen är 10.00, 14.00 och 18.00. Studien visar en obetydlig skuggningsproblematik för befintlig bostadsbebyggelse, mycket tack vare att den tillkommande bebyggelsen är placerad norr om befintlig bebyggelse.



Figur 9. Skuggning från den tillkommande bebyggelsen vid vårdagjämningen. Längst till vänster klockan 10.00, mitten 14.00 och till höger 18.00.



Figur 10. Skuggning från den tillkommande bebyggelsen vid sommarsolståndet. Till vänster visas klockan 10.00, i mitten 14.00 och till höger 18.00.

Åtkomst för räddningstjänst

Planområdet är beläget så att insatstiden begränsar möjligheterna till utrymning med hjälp av räddningstjänst. Utrymning från fönster med hjälp av räddningstjänst kan endast användas i bostäder upp till och med som högst tredje våningsplanet och där öppningens underkant ligger högst 8 meter ovan marknivå. Om gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för en räddningsinsats, måste särskild räddningsväg och uppställningsplats anläggas. Dessa utformas i enlighet med räddningstjänstens gällande kravställningar. Det får vara högst 50 meter mellan uppställningsplatser för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter (i huvudsak entréer och utrymningsvägar). Om det dessutom förutsätts att utrymning från byggnaderna ska ske med hjälp av räddningstjänsten och dess höjdfordon kan särskilda uppställningsplatser behöva anordnas. Idag gällande kravställningar på räddningsväg och uppställningsplatser redovisas i dokumentet *"Brandskyddsvägledning 4 – Utrymning med hjälp av höjdfordon i Skellefteå"*. Av dokumentet framgår bland annat krav på avstånd, svängradier, körbanebredd och svepbredd.

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-, spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande.

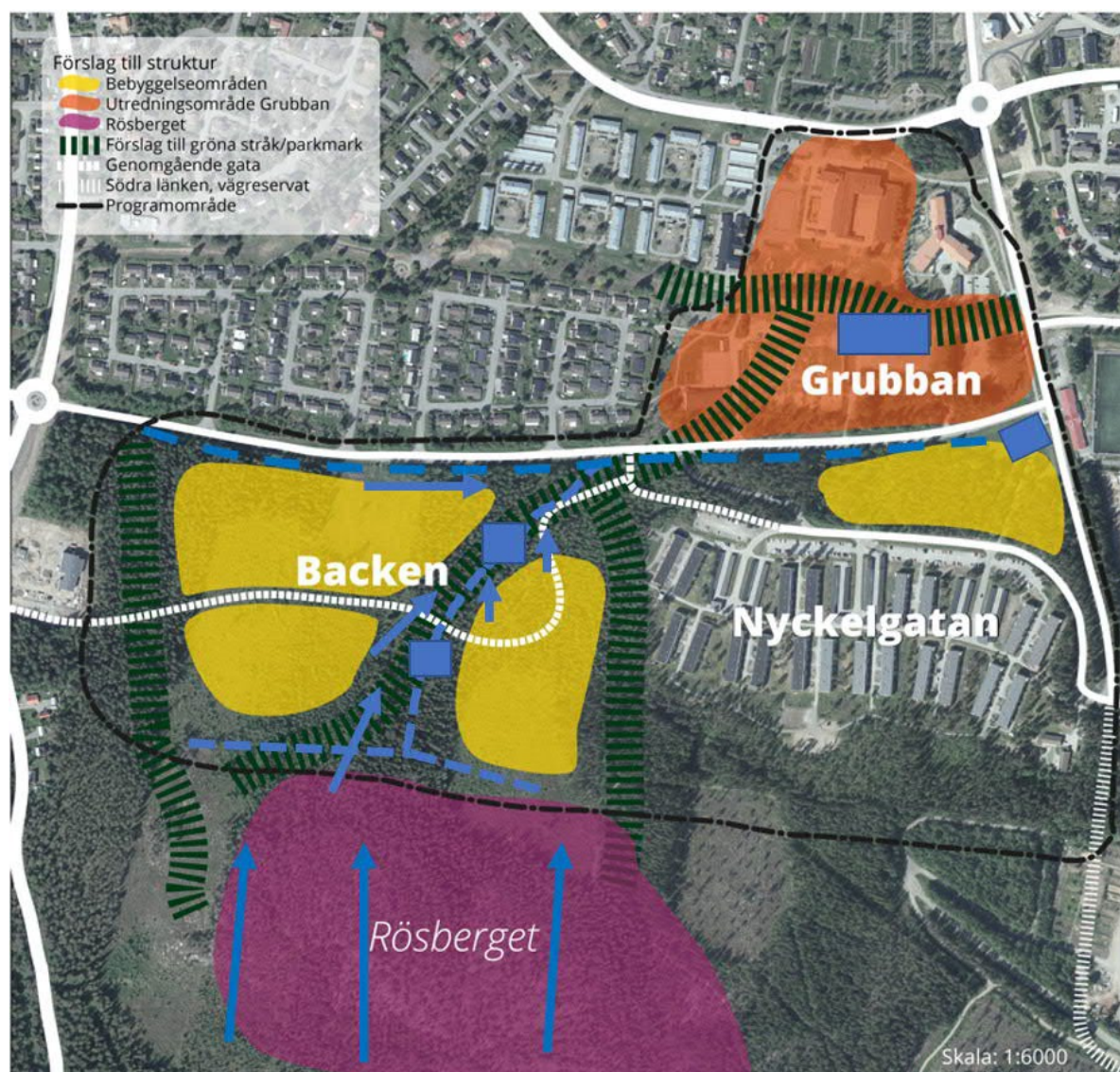
Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. Anslutning av spillvatten ska ske med hushållskaraktär. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Dagvatten

I samband med planprogrammet för södra Sunnanå gjordes en dagvattenutredning där områdena Backen, Grubban och norra Nyckelgatan ingick. Syftet var att kartlägga dagvattenflöden samt föreslå åtgärder och rekommendationer för ett hållbart omhändertagande av dagvatten samt naturvatten, i linje med Skellefteå kommuns riktlinjer och dagvattenstrategier. Utredning rekommenderade fördröjningsåtgärder i form av svackdiken, rinnvägar och fördröjningsdammar, samt vidare dagvattenutredning för att säkerställa omhändertagandet av dagvatten vid eventuell exploatering. Figur 11 visar de ytliga avrinningsvägar som bedöms kunna åstadkommas inom planområdet efter exploatering. Rinnvägarna förutsätter att bostadsområdena höjdsätts så att marken har viss lutning ut från huskropparna och ut mot kringliggande gator eller svackdiken på sådant sätt att dagvatten kan avrinna mot gatorna eller svackdiken.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278



Figur 11. Principskiss av dagvattenåtgärder samt flödespilar. De streckade blå linjerna är svackdiken och de blå rektanglarna är fördröjningsdammar. De blå rektanglarna i Grubban/Nyckelgatan är markering för var översvämningsytor kan placeras.

Vidare dagvattenutredning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen för Grubban, vilket är det område som förväntas husera stora delar av dagvattnet från både Backen och norra Nyckelgatan. För att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet har även en dagvattenutredning i samband med denna detaljplan. För att flödet från planområdet inte ska öka till följd av detaljplanens genomförande behövs fördröjning av dagvattenflödet möjliggöras inom planområdet. Dagvattenhanteringen kan enligt utredningen lösas att nyttja befintliga diken och grönområden för översilning och att därefter leda vattnet till en torrdamm för fördröjning. För att klara ett så kallat 100-årsregn (inklusive klimatfaktor) bör torrdammen dimensioneras för att kunna hantera minst 258 kubikmeter vatten. Den yta som föreslås för torrdammen är densamma som föreslås i tidigare genomförd dagvattenutredning, det vill säga en gräsyta söder om korsningen Lantmannagatan/Karlgårdsleden.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Sprinkler

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

Brandvattenförsörjning

Området kan brandvattenförsörjas med stöd av de befintliga brandpostuttagen på Nyckelgatan, som är belägna inom 150 meter från de planerade byggnaderna. Det dimensionerande flödet är 20 l/s, varav 10 l/s förväntas kunna säkerställas med hjälp av skytteltrafik med räddningstjänstens tankfordon.

Snöupplag

Exploateringsgraden inom planområdet är sådant att det bedöms vara möjligt hitta ytor för snöupplag för den mängd snö som faller under en normal vinter. Den snö som faller inom kvartersmark ska läggas upp inom kvartersmarken, alternativt forslas bort. Snö som fallit inom kvartersmark får ej uppläggas på allmän platsmark inom planområdet.

El

Det finns markförlagda elledningar längs Lantmannagatan och genom det bostadsområde som planen möjliggör. Området norra Nyckelgatan kan anslutas till elnätet. För att säkerställa elförsörjningen i planområdet har ett markreservat för Tekniska anläggningar skapats intill den befintliga bussgatan.

Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta tillkommande byggnader till fjärrvärmenätet.

Fiber

Det är möjligt att ansluta området till det befintliga fibernätet.

Teleledning

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering, ska den part som initierar åtgärden även bekosta den. Skanovas teleledningar är förlagda inom allmän platsmark inom Sunnanå 13:1 och inom kvartersmark inom Trollsländan 3. Planens genomförande medför troligtvis inte att flytt av ledningarna behöver ske inom allmän platsmark.

Avfall

Inom bostadsområdet Norra Nyckelgatan ska det vara lätt för de boende att leva miljövänligt. Det ska därför vara lätt att minska den mängd avfall som det egna hushållet producerar, och det ska vara lätt att lämna in till återvinning och återbruk. Hanteringen ska också innebära en god arbetsmiljö för de som arbetar med avfall.

För att detta ska vara möjligt måste ett arbete med frågan ske i flera steg och med alla inblandade parter. Dels måste kommunens verksamheter som hanterar avfall vara med under detaljplaneprocessen, dels måste de aktörer som avser att bebygga området vara med och hitta lösningar under markanvisningen och genomförandet.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Avfallet ska sorteras enligt kommunens renhållningsordning, avfallsplan och de lokala föreskrifterna. Fastighetsnära lösningar bör tillämpas så att det blir enkelt att hushållen för sortera rätt. Byggherren bör ha en dialog med verksamhet Avfall kring avfallshanteringen innan ansökan om bygglov lämnas in.

Ledningsrätter

Skellefteå kraft har avtalsservitut för kraftledning som belastar Sunnanå 13:1. Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (kraftledningar) har upprättats på kvartersmark inom fastigheten Sunnanå 13:1. Ansökan om ledningsrätt görs hos kommunala lantmäteriet.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: kvartal 4, 2023

Granskning: kvartal 3, 2024

Antagande: kvartal 4, 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Avtal

Markanvisningssavtal

Kommunen avser att markanvisa området till lämplig verksamhetsutövare/exploatör efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Ett markanvisningsavtal reglerar bland annat exploaterings omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsägarens avsikt är att bilda nya fastigheter inom planområdet. Fastighetsbildningsåtgärder sker genom en ansökan om lantmäteriförrättning till Lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun. Fastighetsbildningar ska ske i enlighet med detaljplanen. Nödvändiga rättigheter skapas av Lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun om det anses lämpligt. Skellefteå kommun ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för att förse fastigheter med formell rätt att nyttja, upprätta och förvalta ytor, byggnadstillbehör och fastighetstillbehör gemensamt av olika fastigheter. En gemensamhetsanläggning bildas genom en ansökan till den kommunala Lantmäterimyndigheten i Skellefteå kommun.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till planprogrammet togs följande utredningar fram:

- Dagvattenutredning södra Sunnanå
- PM Hydrologi södra Sunnanå
- Översiktlig geoteknisk undersökning (MUR)
- Trafikbullerutredning södra Sunnanå
- Naturvärdesinventering södra Sunnanå

Dessa utredningar ligger också till grund för detaljplaneförslaget. Under detaljplaneprocessen har följande utredningar tagits fram:

- PM Geoteknik Nyckelgatan Sunnanå 13:1
- Markteknisk undersökningsrapport Nyckelgatan Sunnanå 13:1
- Norra Nyckelgatan dagvattenutredning

Samråd

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

Konsekvenser

Planens genomförande

Detaljplanens genomförande möjliggör för ny bebyggelse av flerbostadshus i ett attraktivt läge. De boende kommer att ha stora möjligheter till ett vardagsliv som präglas av närhet till såväl naturen som stadens utbud av varor, tjänster och arbetstillfällen. Möjlighet till en bilfri vardag kommer också att finnas, tack vare närhet till kollektivtrafik och goda kopplingar till gång- och cykelvägsnätet.

Planens genomförande innebär också att hårdgjord mark kommer öka i området. Detta tillsammans med etableringen av det nya bostadsområdet Backen, väst om planområdet, ställer stora krav på omhändertagande av dagvatten, inte minst i detaljplaneområdet för Grubban, norr om planområdet. Norra Nyckelgatan behöver ta hand om dagvattnet inom planområdet och en dagvattenutredning med rekommendationer finns framtagen.

I och med genomförandet av detaljplanen kommer tidigare klassad *"rekreationsskog B"* att tas i anspråk för bebyggelse. Skogen beskrivs som *"trevliga blandskogar som till viss del är underröjda"* och *"viktiga för det rörliga friluftslivet och som tätortsnära skog"*. Det är av stor vikt att framtida etablering beaktar naturmiljön i form av både skog och markförhållanden. Planen har försökt begränsa den mark som tas i anspråk, och lämna skogsmark ner mot Lantmannagatan, där bland annat två bevarandevärda träd finns.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Detaljplanens genomförande kommer även förändra stadsbilden i området genom att möjliggöra bebyggelse på upp till 6 våningar i ett läge som tidigare varit obebyggt. Nyetableringen görs däremot med ett avstånd till befintlig bebyggelse, vilket inte innebär några skuggningseffekter på befintlig bebyggelse.

Eftersom detaljplanens genomförande möjliggör för fler bostäder, och därmed fler människor, innebär det en ökad efterfrågan på varor och tjänster i närområdet. Exempelvis kommer antalet passagerare i kollektivtrafiken på berörd linje att öka vilket kan innebära att anpassningar av trafiken behöver göras.

Delar av planområdet har reglerats med detaljplaner sedan tidigare. Ingen av dessa har någon återstående genomförandetid. Den nu aktuella detaljplanen ersätter vissa delar av dessa planer. Övriga delar av de tidigare antagna detaljplanerna ska fortsatt gälla.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastighet	Avstår/erhåller/upplåter mark	Rättigheter som påverkas, förändras eller nya rättigheter som behöver skapas	
Sunnanå 13:1 (ägare Skellefteå kommun)	Avstår ett markområde om ca 12 140 kvadratmeter. Området planläggs som kvartersmark för bostäder och överförs genom fastighetsreglering till en ny fastighet som kommunen har för avsikt att avyttra. Erhåller ett markområde om 2461 kvadratmeter. Området planläggs som naturmark.	Ledningsrätt för allmännyttig underjordisk ledning (elektricitet) behöver upprättas efter att dess framtida läge bestämts.	
Trollsländan 3 (ägare Skellefteå kommun)	Avstår ett markområde om 2461 kvadratmeter. Området planläggs som naturmark.	Planförslaget medför inte att några rättigheter påverkas	

För fastigheten Sunnanå 13:1, som ägs av Skellefteå kommun, gäller kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser. Det innebär att allmänheten kommer att ha fortsatt tillträde till denna fastighet. Den del av fastigheten Sunnanå 13:1 som planläggs för bostadsändamål kommer att bilda en ny fastighet vilket innebär att allmänheten inte längre kommer att ha tillträde till detta markområde.

För fastigheten Trollsländan 3, som ägs av Skellefteå kommun, innebär planens genomförande att det markområde som planläggs som naturmark görs tillgängligt för allmänheten.

Illustration

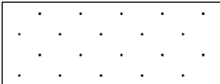
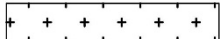


Figur 12. Illustration av en möjlig utformning av planområdet.

Figur 12 visar en illustration över planområdet. Illustrationen ger en bild av en möjlig framtida utveckling av området och ska inte ses som en exakt återgivning av byggnaders och stråks placeringar och utformning. Plankartan som tillhör detaljplanen anger exakta gränser för olika typer av markanvändning men visar inte bebyggandets omfattning visuellt. Därför kan illustrationen vara en hjälp att vidare förstå planens möjliga konsekvenser.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
GATA	Gata ; avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snörjning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
GATA ₁	Kollektivtrafikgata ; avsedd för kollektivtrafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snörjning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
GCVÄG	Gång- och cykelväg ; området är avsett för en gång- och cykelväg.
PARK	Parkmark ; anlagt grönområde som helt eller delvis kräver skötsel. Området är avsett för allmän gång- och cykelväg. Även gatubelysning får uppföras inom området.
NATUR	Naturområde ; friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel.
NATUR ₁	Naturområde med plats för dagvatten- och skyfallshantering ; friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel och även är avsett för dagvatten- och skyfallshantering.
P-PLATS	Parkering ; område avsett för bilparkering.
B	Bostäder ; område avsett för bostäder.
E	Tekniska anläggningar ; området avsett för anläggning nödvändig för områdets elförsörjning mm.
S ₁	Förskola ; område avsett för förskoleverksamhet.
	Marken får inte förses med byggnad ; syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
	Marken får endast förses med cykeltak, cykelgarage, avfallshus, förråd, carportar och liknande komplementbyggnader. Parkeringar, ramper, murar och plank får också anläggas.
h ₁	Högsta nockhöjd är 11 meter ; bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders höjd.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

h_{45}	Högstanockhöjd på byggnad är 45 meter över angivet nollplan; bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders höjd.
h_{51}	Högstanockhöjd på byggnad är 51 meter över angivet nollplan; bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders höjd.
$\beta \quad \circ \quad \varphi$	Utfartsförbud; bestämmelsen syftar till att säkerställa att utfarter placeras på trafiksäkerhetsmässigt bra platser.
f_1	Färgade fasader ska färgsättas med en svärta på minst 30XX och en kulörthet på minst XX05. Allt enligt NCS-systemet; Bestämmelsen syftar till att uppfylla plan- och bygglagens krav på att byggnader ska ha god form-, färg- och materialverkan. Byggnader ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan.
f_2	Högst fyra våningar, utöver detta får souterrängvåning för parkering, tvättstuga, förråd, cykelgarage och andra kompletterande funktioner byggas; bestämmelsen bidrar till anpassningen av den tillkommande bebyggelsen till sin omgivning.
f_3	Högst sex våningar, utöver detta får souterrängvåning för parkering, tvättstuga, förråd, cykelgarage och andra kompletterande funktioner byggas; bestämmelsen syftar till att begränsa den tillkommande bebyggelsens högsta höjd.
e_{1-1410}	Största byggnadsarea i kvm; byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; bestämmelsen syftar till att möjliggöra exempelvis hantering av dagvatten från allmän platsmark.
	Inglasade balkonger ska utformas med ramlöst inglasningssystem; bestämmelsen syftar till att ge inglasade balkonger ett så nätt visuellt uttryck som möjligt.
	Utrymmen för ventilation och förråd som ligger in vindsutrymmen ska inte räknas in i antalet våningar; bestämmelsen syftar till att möjliggöra nyttjande av angivet våningsantal för bostäder.

Planbeskrivning

Dnr: 2021.5278

Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark; vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet.
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.

Medverkande tjänstemän

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan

Björn Ylinenpää
Fysisk planerare

Mats Andersson
Planarkitekt