

Backen

Detaljplan

för bostadsområdet Backen

inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för bostadsområdet Backen inom stadsdelen Sunnanå, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, november 2022.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Fastighetskarta
- ☒ Gestaltningsprogram

Utredningar som legat till grund för planen:

- ☒ Trafikbullerutredning, 2021-05-12
- ☒ Dagvattenutredning södra Sunnanå, 2021-10-04
- ☒ Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2022-10-14
- ☒ Naturvärdesinventering, 2021-11-26
- ☒ Översiktlig geoteknisk undersökning, 2021-05-28
- ☒ Översiktlig ekosystemtjänstanalys, 2022-04-05
- ☒ Översiktlig hydrogeologisk utredning, 2021-12-14
- ☒ Sunnanå – Höjdsättning tomter, 2022-10-25

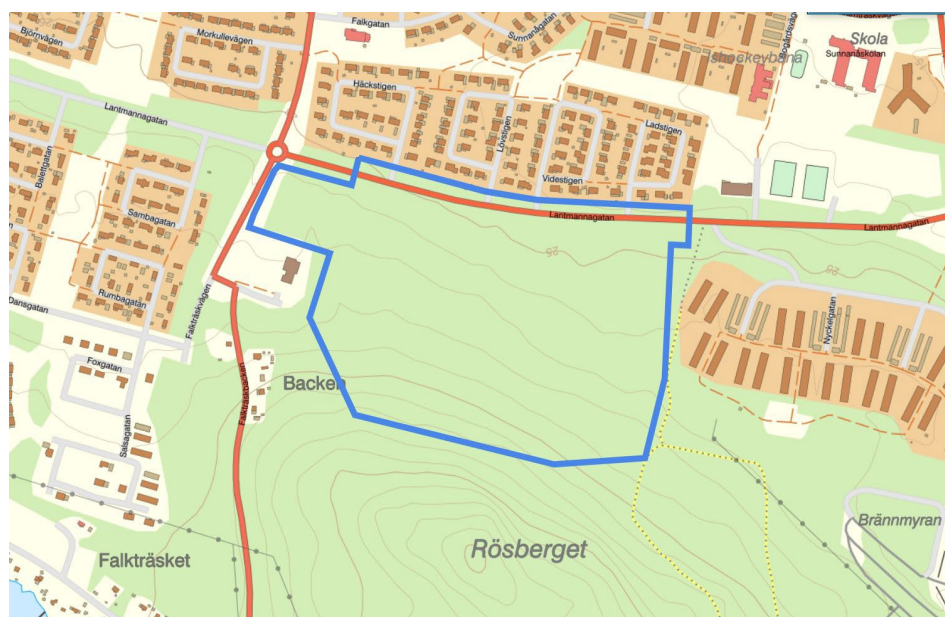
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ca 500 bostäder i blandning av olika storlekar och upplåtelseformer samt att möjliggöra för ett vård- och omsorgsboende och/eller skolverksamhet. Fokus ska ligga på att tillskapa ett hållbart och väl gestaltat område som inbjuder till liv mellan husen. Området ska planeras utifrån barnens nyttjande, med skolområdet och närheten till skog och mark som viktiga målpunkter.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger på Rösbergets norra sluttning, söder om Lantmannagatan och mellan Falkträskets förskola och bostadsområdet Nyckelgatan.



Figur 1. Planområdet markerat med blå linje.

Areal

Planområdet är ca 25 hektar stort.

Markägarförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Skellefteå kommun.

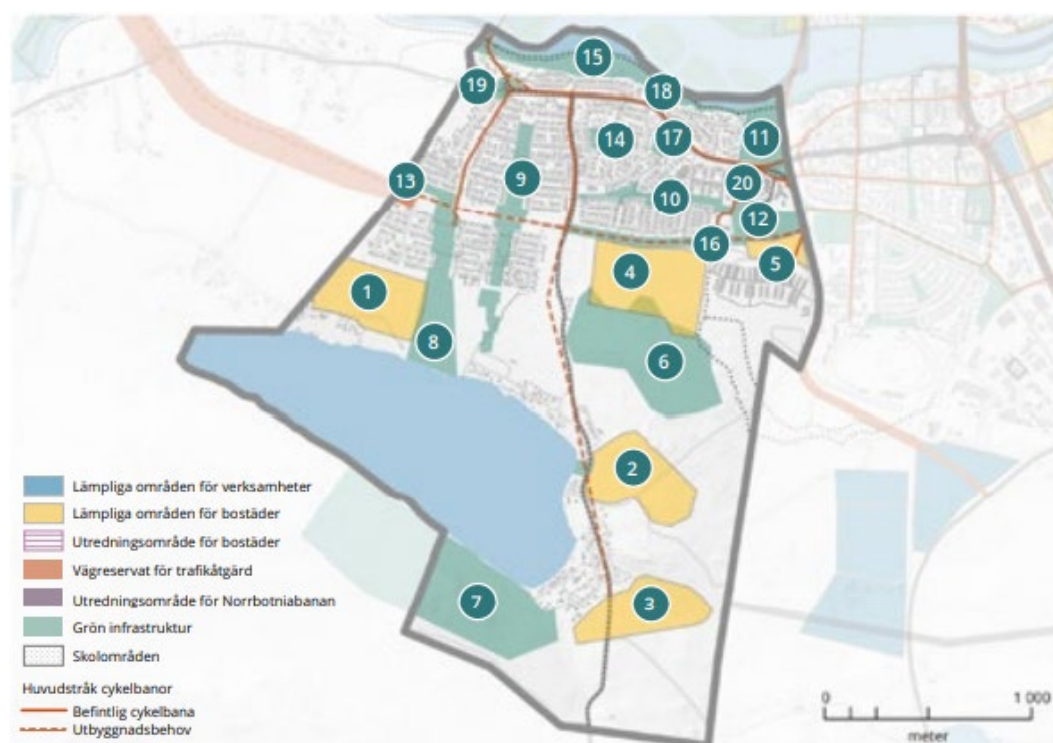
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen

Den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen 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. Siffror inom parentes hänvisar till siffrorna i kartbilden (Figur 2). Mer detaljerad information finns i den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen.



Figur 2. Plankarta ur FÖP Skelleftedalen, rekommenderad markanvändning, Sunnanå

Nytt huvudcykelstråk föreslås längs med Lantmannagatan. Goda kopplingar för fotgängare och cyklister mellan de södra och norra delarna ska eftersträvas.

Närheten till gröna områden och stråk på Sunnanå är viktiga för rekreation. Viktiga målpunkter är badplatsen, Falkberget och elljusspåret. Rösberget (6) kan göras mer tillgängligt för boende i södra Skellefteå. Här finns det biologiska värden att bevara och Rösberget blir med en ökad exploatering på Sunnanå än viktigare som närskog.

Ett större område för bostadsändamål pekas ut söder om Lantmannagatan (4). Här rekommenderas i FÖP Skellefteå att en större exploatering är lämplig, med ca 500 bostäder. Mellanrummen ska tas tillvara och närheten till skog och rekreation lyftas fram i planeringen. Gröna kopplingar i nord-sydlig riktning ska bevaras. Lämpligt antal våningar är 4–6. Vid exploatering av område 4 måste åtgärder för avrinning och dagvattenhantering utredas. Detta för att inte skapa negativ påverkan på Lantmannagatan och parkområde i öst-västlig riktning (10).

Detaljplan

Den största delen av planområdet utgörs av skogsmark och omfattas inte av någon detaljplan sedan tidigare. Den del av planområdet där Lantmannagatan ligger berörs av två olika detaljplaner; *kvarteren Fjärilen, Humlan m. fl.*, från 1972 samt *östra delen av stadsdelen Sunnanå*, från 1969.

Planområdets mest västliga del omfattar ett område som i dagsläget ingår i detaljplan *del av bostadsområdet Falkträsket*. Denna detaljplan vann laga kraft under 2018 och har en genomförandetid på 10 år vilket innebär att det återstår ett antal år av genomförandetiden. Det område av *del av bostadsområdet Falkträsket* som nu tas med i detaljplanen för bostadsområdet Backen har i gällande detaljplan användningarna *Skola och vård*, samt *Natur*.

De delar av berörda detaljplaner som ligger utanför den nu aktuella detaljplanen för bostadsområdet Backen ska efter detaljplanens antagande fortsätta att gälla.

Planprogram

Den största delen av 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 "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 juni 2021 att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för området.

Riksintressen

Planområdet innehåller inga kända riksintressen.

Rennäring

Planområdet ligger inom åretruntmarker för Mausjaure sameby. Det aktuella planområdet ligger inom det som av samebyn utpekats som vinterland. Detaljplanen ligger in på eller i direkt anslutning till de områden som samebyn pekat ut som riksintressen, strategiskt viktiga, eller viktiga för renen (www.sametinget.se/8752). Kommunen gör bedömningen att en exploatering med nya bostäder på platsen, som ligger tätt inpå den befintliga stadsstrukturen, ska kunna ske med en relativt liten påverkan på samebyns verksamhet. Samebyn har hörts i samband med framtagandet av den nu gällande fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun och i samband med framtagandet av ett program för en omarbetsplan av nämnda FÖP och har då inte haft något att invända mot en bostadsexploatering på den nu aktuella platsen.

HÅLLBART BYGGGANDE

För att nå målet med ett hållbart samhälle krävs en helhetssyn i stadsplaneringen där resurshushållning, god arkitektur och tekniskt nytänkande är självklara delar. Skellefteå kommun arbetar aktivt för ett hållbart stadsbyggande och har för detta utarbetat Riktlinjer för hållbart byggande i Skellefteå. I riktlinjerna är varje hållbarhetsaspekt (social, ekologisk och ekonomisk) indelad i tre undergrupper utifrån platsen, byggnaden och människan. Riktlinjerna är nio till antalet och fungerar som en vägledning till exploatörer om vad Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Att följa riktlinjerna är ett frivilligt åtagande som ska erbjudas exploatörer av planområdet i samband med att markanvisning görs. Ambitionsnivån kan vara högre eller lägre beroende på vilka val exploatörer gör. Under byggprocessen ska kommunen och exploatören hjälpas åt att följa de åtgärder som exploatören valt och när byggnationen står klar ska de valda åtgärderna följas upp.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för byggande av ca 500 bostäder i bostadsområdet Backen. Gällande översiktsplan för området är den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun som antogs av kommunfullmäktige under 2020. Skellefteå kommun ska gå mot en mer tät stad längs älven där hållbara livsmiljöer erbjuds bland annat genom nya bebyggelseområden. I översiktsplanen pekas mark för 5000 nya bostäder ut, varav ca 900 finns inom stadsdelen Sunnanå. Huvuddelen av de 900 bostäderna inom Sunnanå, 500, föreslås i den fördjupade översiktsplanen att uppföras inom det område som här kallas bostadsområdet

Backen. Detaljplanen följer därmed den utvecklingsinriktning som den fördjupade översiktsplanen anger.

Planområdet utgörs idag av skogsmark. Skogsbruket inom planområdet har bedrivits som trakthyggesbruk och delar av planområdet är nyligen avverkade medan andra bär mer mogen skog. Vidare är planområdet beläget på sluttande terräng eftersom det är placerat på Rösbergets norra sida. Genom att ta skogsmark i anspråk och öka andelen hårdgjord yta i området ökar mängden dagvatten som måste tas om hand. I samband med att planprogrammet för södra Sunnanå togs fram, genomfördes en dagvattenutredning som visar på att detaljplaneringen måste säkerställa att det finns ytor för avhantering av dagvatten i form av avrinning men också fördröjning. Detaljplanen ska säkerställa en hållbar lösning som också följer kommunens dagvattenstrategi.

Inom skogsområdet finns enligt en översiktlig naturvärdesinventering en del rödlistade arter. Här finns också skogsmiljöer och enstaka träd som bedöms intressanta att bevara både för sina ekologiska värden och för att de kan bidra till att höja rektionsvärdet i området. Genom planprogrammet pekas stråk ut i skogsområdet som viktiga att bevara. Dessa stråk har valts med utgångspunkt i den översiktliga naturvärdesinventeringen och därmed är intentionen att kunna bevara de mest värdefulla delarna av skogsområdet. De från naturvärdesinventering noterade fågelarterna samt Fläcknycklar har god lokal och regional bevarandestatus och bedöms inte riskera påverkas av detaljplanens genomförande.

Ett ökat antal boende i området kommer också att medföra en ökad biltrafik, främst längs Lantmannagatan. Det finns också på längre sikt planer på att använda denna gata som en del av en ny genomfartsväg från väg 364 och västerut. En bullerutredning har tagits fram i samband med planprogrammet. 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 21 december 2022 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut

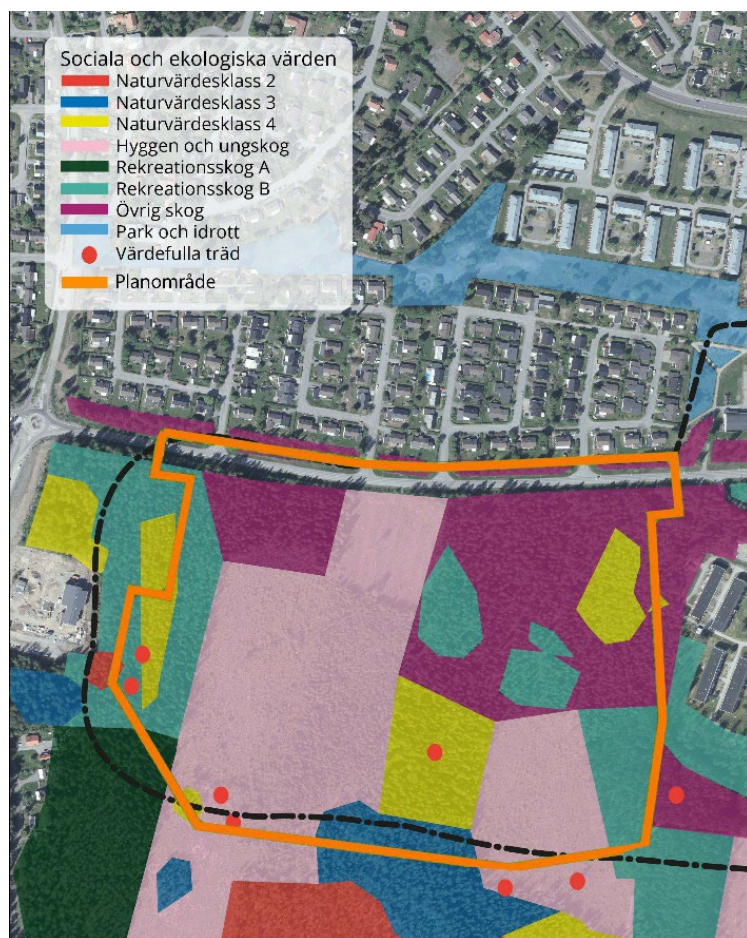
Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 5 april–21 april 2022.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Största delen av planområdet ligger på produktiv skogsmark. Marken har brukats aktivt under lång tid och det förekommer bestånd i olika åldrar, inklusive relativt mycket mark med ungskogsbestånd. 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.



Figur 3. Översiktlig naturvärdesinventering. Planområdesgränsen har justerats efter planprogrammets tillkomst.

Geotekniska förhållanden

Inför en exploatering av Backen för byggande av bostäder har en översiktlig geoteknisk och hydrogeologisk undersökning av området genomförts. Undersökningen visar att i markytan utgörs jorden av ett ca 0,1 – 0,2 m tjockt vegetationsskikt. Större delen av aktuellt område utgörs av morän. Ytligt återfinns generellt ett tunt sedimentskikt med mäktigheten ca 0,2–0,8 m. Sedimenten utgörs främst av grusig sand men ned mot Lantmannagatan har något sulfidhaltig silt påträffats. Den sulfidjordhaltiga silten har påträffats i en provpunkt i områdets nordöstra del.

Moränen i området har generellt klassificerats som sandig siltig morän, men även grusig sandig siltig morän har påträffats. Sedimentens lagringstäthet varierar mellan mycket lös och medelfast lagringstäthet. Moränens lagringstäthet bedöms variera mellan lös och fast lagringstäthet med en ökad lagringstäthet mot djupet.

Enligt den översiktliga geotekniska och hydrogeologiska undersökningen har inga problematiska stabilitetsförhållanden i området identifierats. De högre partierna utgörs av berg och naturligt lagrad morän. En kompletterande utredning om områdets lämplighet för bosättning med avseende på risk för blockutfall samt stabilitetsproblem har också tagits fram under arbetet med detaljplanen (Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2022-10-14). Utanför planområdet förekommer det brant sluttande berg i dagen och den kompletterande utredningen syftar bland annat till att kontrollera säkerheten mot utfallande block i berg/moränslänter eller lösa block i terrängen. Ett annat syfte med utredningen är att avgöra om begränsningar i fyllnadshöjder och/eller släntutformningar behövs för att säkerställa områdets stabilitet. Se vidare under rubriken *Risk och säkerhet* nedan.

Söder om planområdet finns Rösbergets topp med berg i dagen. Toppen består av en platå som mot norr avslutas med en skarp kant som bedöms ha en höjd av ca 5 meter på högsta stället. Kanten är till viss del avbruten på några ställen men kan spåras i öst-västlig riktning. Nedanför ovan nämnda kant återfinns en betydande del urvittrade block samt tätare skogbeklädd mark som sluttar ner mot Lantmannagatan i norr.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är i dagsläget obebyggt. Vid Nyckelgatan, öster 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. Norr om planområdet och Lantmannagatan finns ett större område med friliggande enfamiljshus. Dessa är uppförda under 1970-talet och har tidstypiska utföranden i ett plan med källare. Kvarteren i området är utformade med så kallade säckgator.

Väster om planområdet finns en relativt nybyggd förskola i två plan och söder om den finns en lite äldre, mer lantlig bebyggelse i 1–2 plan med rödmålade träfasader. Väster om Falkträskvägen finns ett område med friliggande villor från ca år 2000 samt ett område med villor och radhus som nyligen uppförts eller är under uppförande.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är som nämnts obebyggt. Nya arbetsplatser kommer att skapas vid det vård- och omsorgsboende som är under planering intill Falkträskets förskola. Väster om området finns arbetsplatser vid Falkträskets förskola. Nordost 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 vård- och omsorgsboende kommer att uppföras inom planområdet. Eventuellt kommer också en förskola upp uppföras. En förskola finns också redan idag alldeles intill planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service saknas i planområdet eftersom det ännu är obebyggt. I planområdets närhet finns en restaurang. Närmaste matvarubutik finns drygt 2 kilometer öster om planområdet.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet sluttar mot norr. Detta innebär en utmaning vad gäller tillgänglighet. Huvudstråket för gång- och cykel måste 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 gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshusen.

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 bostadsområdet Backen 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.

Planområdet är inte exploaterat sedan tidigare. Den föreslagna markanvändningen bostäder innebär att människor vistas i området dygnet runt. Om detaljplanen genomförs blir området mer

tillgängligt, upplyst och tryggt att vistas i, i förhållande till nuvarande markanvändning. Flerbostadshusen inom planområdet samlas i grupper med lite parkmark emellan. I grupperna finns goda förutsättningar för att skapa gröna och omhändertagna innergårdar som blir synliga från de flesta bostäderna i byggnadsgruppen. Det bidrar till att innergårdarna upplevs som trygga platser. Mot omgivande parkmarker bör omhändertagna övergångszoner skapas. Längs huvudstråken är det viktigt att den parkmark som ska finnas mellan byggnadsgrupperna har god belysning och är siktröjd för att öka tryggheten för dem som ska nyttja stråken. Utanför huvudstråken kan belysning och beläggning på gångvägar anpassas för en mer naturnära upplevelse.

För att minska närvaron av bilar och trafik i delar av planområdet behöver parkeringsplatser samlas på utvalda platser. Risk finns att parkeringsplatser blir storskaliga och de kan därmed upplevas som livlösa och otrygga. Detta kan till stora delar avhjälpas genom att parkeringarna bryts upp med grönska, planteringar och varierande markbeläggning. Det är även viktigt att parkeringsplatser blir väl upplysta.

Bostadsområdet Backen ligger utanför det område där räddningstjänsten kan bistå med utrymning från högre bebyggelse inom föreskriven tid från larm. Det innebär att särskilda lösningar krävs när byggnader högre än tre våningar projekteras.

Barnperspektiv

I plan- och bygglagens (2010:900) portalparagraf anges att bestämmelserna om planläggning av mark, vatten och byggande 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 Backen 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.

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 tillskapa gång- och cykelbanor som är separerade från övrig trafik. Gång- och cykelbanor blir också förlagda så att det inte ska innebära någon längre resväg att välja att gå eller att cykla inom närområdet. Koppling till det befintliga nätet av gång- och cykelvägar ska också finnas.
-  Kollektivtrafik med avgångar under en stor del av dygnet under veckans alla dagar finns intill planområdet.
-  Lekplats centralt i planområdet planeras
-  Planområdet är delvis brant och lutningarna på gång- och cykelvägar riskerar att utgöra en utmaning för vissa grupper, även om tillgänglighetskraven ska uppfyllas för huvudstråken.

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

Planens konsekvenser:

-  Detaljplanen främjar gående och cyklister genom att tillskapa gång- och cykelbanor som är separerade från övrig trafik. Gång- och cykelbanor blir också förlagda så att det inte ska innebära någon längre resväg att välja att gå eller att cykla inom närområdet. Koppling till det befintliga nätet av gång- och cykelvägar ska också finnas.
-  Lekplats centralt i planområdet planeras. Dagvattenhanteringen i planområdet ska också nyttjas till att skapa något som tillför en estetisk och/eller intresseväckande och spännande upplevelse.
-  Bebyggelsen ska organiseras i grupper och skapa en "hemma-känsla" runt en gemensam gård. Grupperna får individuella utformningar och karaktärer vilket skapar en identitet och en orienterbarhet.
-  Med detaljplanens genomförande uppförs ett stort antal bostäder på kort tid vilket kan motverka en individuell särprägel och identitet.

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 tillskapa gång- och cykelbanor som är separerade från övrig trafik.
-  Biltrafiken inom området planeras att hålla en låg hastighet för ökad säkerhet för oskyddade trafikanter.
-  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. Se vidare Gestaltungsprogrammet.

Friytor

Lek och rekreation

Friyta är 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 utrymmesskäl råder en konflikt mellan att anordna friytor och parkeringsplatser så ska enligt PBL friytor gå före. För varje tomt inom planområdet Backen ska fastighetsägarna tillhandahålla friyta motsvarande 20% av BTA (bruttoarea). Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

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

Naturmiljö

Då Backen uppförs på en mark som fram till detaljplanens tillkomst varit produktiv skogsmark finns goda förutsättningar att åstadkomma en god utemiljö med inslag av den vegetation som idag finns på platsen. Området gränsar också till ett skogsområde som används av många närboende för motion och rekreation. Detta område utreds också av kommunen för att kunna stärkas och utvidgas i användningen som motions- och rekreationsområde. De skogsområden inom planområdet som har naturvärden (naturvärdesklass 3 och 4 enligt naturvärdesinventering) ligger i nord/sydliga stråk längst västerut samt i östra halvan av planområdet. Planförslaget innebär att stora delar av skogen med naturvärdesklass 3 kan sparas. Den sydligast liggande delen av skog i naturvärdesklass 4 kan också sparas. Här är rekreationsvärdet också högt. Inom kvartersmark

skapas mer omhändertagna innergårdar som tilltalar såväl barn som vuxna, gärna med inslag av sparade träd från det befintliga skogsbeståndet. Mellan klustren av bostäder skapas brynzoner och där avståndet är tillräckligt stort mellan kvartersmarkerna ryms också mer naturlig skog. På parkmark inom planområdet där det inte är möjligt att bevara skog under projekteringsfasen ska en naturmiljö återskapas. Här ska inhemska lövträd prioriteras framför barrträd. Se vidare i Gestaltungsprogrammet.

Vattenområden

Skellefteälven är planområdets primära 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.

Sammantaget bedömer kommunen att de åtgärder som planeras för att fördröja och rena dagvattnet ska vara tillräckliga för att Miljö kvalitetsnormen Vatten för Skellefteälven inte ska försämrats till följd av exploateringen av Backen. Därmed ska inte heller den sekundära recipienten – Ursviksfjärden – drabbas av försämrad status till följd av den aktuella detaljplanens genomförande. Se vidare om åtgärdsförslagen under *Teknisk försörjning*.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Genom bostadsområdet Backen planeras en genomgående lokalgata, som från Lantmannagatan sträcker sig bort till den anslutning mot Falkträskvägen som redan finns söder om Falkträskets förskola. Gatan ska vara anpassad till den kuperade terrängen och vara utformad så att den inte inbjuder till onödigt genomfartstrafik. Från anslutningen mot Lantmannagatan har den nya lokalgatan även en förgrening västerut, parallellt med Lantmannagatan. Tillfart till vård- och omsorgsboendet i planområdets västra del planeras lösas mot Lantmannagatan. Exploatör ansvarar för anläggande av de körbara ytor som behövs inom respektive kvartersmark. Jämte lokalgatan planeras också för en gång- och cykelväg som är separerad från gatan med hjälp av grönyta/dike. Gång- och cykelvägen ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet. Inom området ska också anläggas gång- och cykelvägar som ger möjlighet för såväl yngre som äldre att snabbt ta sig till andra delar av närområdet och som skapar tillgång till lekplatser, mötesplatser och attraktiva lösningar för hantering av dagvatten som kan komma att anläggas med lite avstånd till den genomgående lokalgatan. Anslutning av gång- och cykelväg mot Lantmannagatan och den busshållplats som finns mellan Videstigen och Lövtigen bör också upprättas.

Kollektivtrafik

Stadstrafikens busslinje 3 passerar precis norr om planområdet, längs Lantmannagatan. Hållplats finns mellan korsningarna in till Videstigen och Lövtigen. Linjen passerar Centrala stan och har drygt 30 avgångar per vardagsdygn.

Parkering, utfarter, varumottagning

Gång- och cykeltrafik ska vara prioriterade trafikslag i Backen. För att underlätta och uppmuntra till användande av cykel i vardagen ska det inom kvarteren som är avsedda för flerbostadshus

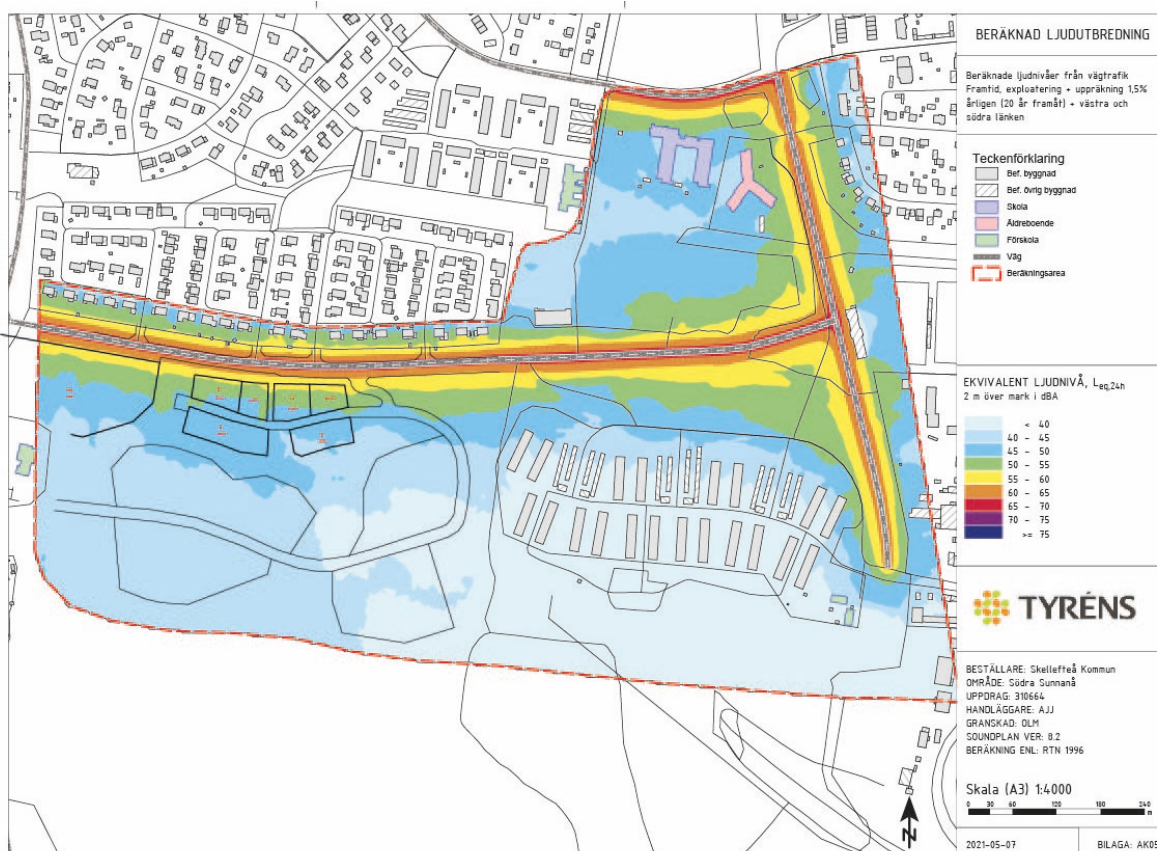
anordnas kvalitativa cykelparkeringar i entréernas närhet. Kvalitativa cykelparkeringar kan exempelvis innebära cykelparkering under tak.

Bilparkering för boende i bostadsområdet Backen ska lösas inom kvartersmark. I varje kvarter finns förutsättningar för att majoriteten av parkeringsplatserna ska kunna inrymmas i samlade parkeringsanläggningar. För att klara behovet av parkeringsplatser ska exploatör av kvartersmark inom planområdet se till att det iordningställs minst 0,5 parkeringsplatser per lägenhet för lägenheter upp till 35 kvadratmeter och minst 0,7 parkeringsplatser per lägenhet för lägenheter på 35 kvadratmeter och större. Antalet in- och utfarter till kvarteren ska hållas nere och målbilden är att det ska finnas endast en infart från den genomgående lokalgatan till varje bostadskvarter. Varumottagning är i första hand aktuellt för det område inom planområdet som har användningen vård och skola.

Störningar

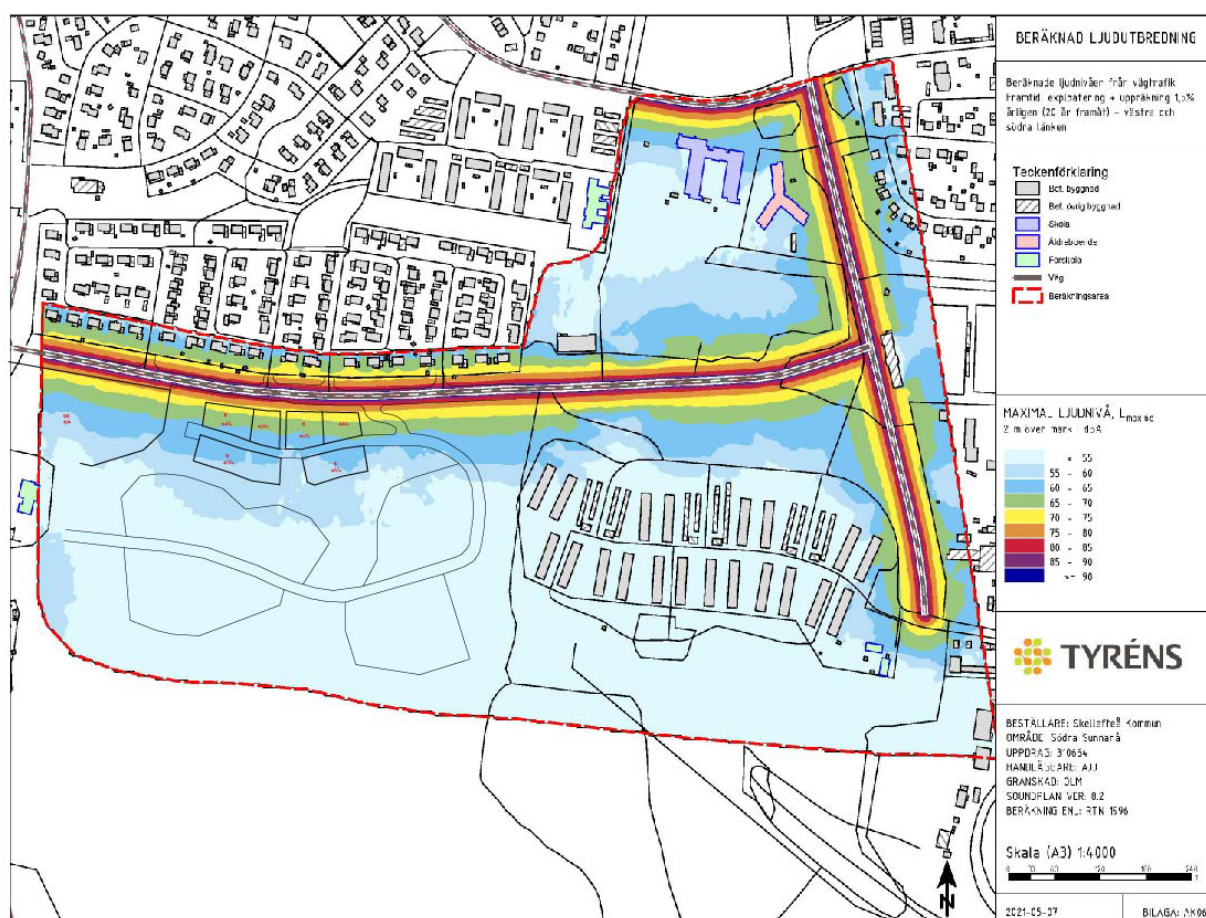
Trafikbuller

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 byggs ut så som detaljplanen anger. I bullerutredningen tas också höjd för de planer som funnits på att förlänga Lantmannagatan västerut och ansluta mot Skråmträskvägen samt att förlänga Karlgårdsleden och ansluta denna mot väg 364. Av figur 4 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 4. Beräknad ljudutbredning (ekvivalent ljudnivå) från vägtrafik 2 meter ovan mark, framräkning 20 år.

Figur 4 visar (gult fält) att det vid bostadsbyggande i Lantmannagatans absoluta närhet kan komma att krävas bullerskyddsåtgärder.



Figur 5. Beräknad ljudutbredning (maximal ljudnivå) från vägtrafik 2 meter ovan mark, framräkning 20 år.

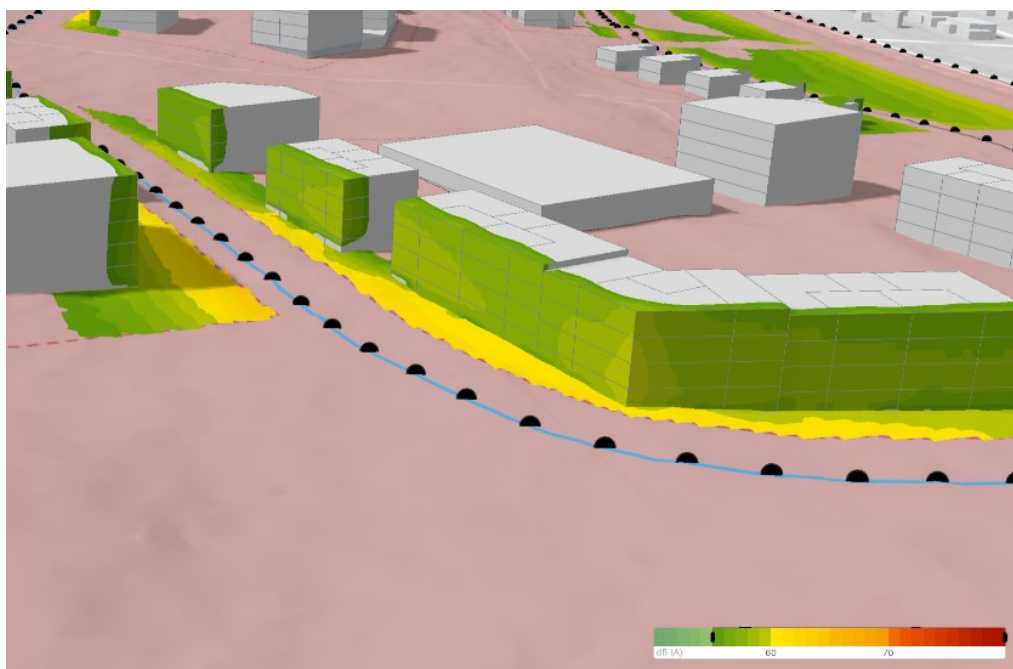
Figur 5 visar den beräknade utbredningen av maximal ljudnivå i dBA 2 meter över mark. Enligt gällande regler bör buller från vägar inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas intill en byggnad. Då gränsvärden för enligt figur 4 och 5 riskerar att överskridas i delar av planområdet finns i detaljplanen en bestämmelse, m_1 , som anger hur bostäder i bullerutsatt lägen inom planområdet ska vara utformade. För detaljer kring denna bestämmelse hänvisas till planbestämmelsetabellen längst bak i denna planbeskrivning eller till plankartan.

I den del av planområdet där användningen anges som Vård eller Skola ska det utefter den användning som markområdet får tillses att tillräckligt med friyta av god kvalitet anordnas.

Byggnaders utformning och placering ska göras så att friktan erhåller goda sol- och skuggförhållanden samt så att god luftkvalitet och goda ljudförhållanden kan uppnås i utemiljön. Även i denna del av planområdet finns bestämmelsen m_1 för att säkerställa att eventuella bostäder uppfyller kraven på buller från trafik och spårtrafik. Det finns också riktvärden för buller i skolers utemiljöer som blir aktuella om området ska användas för skoländamål. Då gäller att ekvivalent ljudnivå max får uppgå till 50 dBA, räknat som årsmedeldygn för ytor som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga utomhusytor inom skolverksamheten får buller från trafik och spårtrafik max uppgå till 55 dBA, räknat som årsmedeldygn. För båda typerna av ytor bör den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dBA. Bullerutredningen visar på att det finns goda förutsättningar att utforma en skolverksamhet vars utemiljöer uppfyller dessa riktlinjer. För att säkerställa att så sker finns bestämmelsen m_2 .

För den nya lokalgatan som kommer att gå genom området Backen har en översiktlig bulleranalys gjorts med hjälp av programvaran *Spacemaker*. Analysen baseras på en trafikmängd om 2500 fordon per dygn och en maximal tillåten hastighet om 40 km/timme. Analysen visar att kraven angående buller för bostäder klaras, vilket kan ses i figur 6 nedan.

Den ovan nämnda analysen gjordes inför samrådet. Av andra skäl än bullerproblematik har vägområdet inför granskning breddats till 20 meter och byggrätterna förlagt till minst 6 meter från vägområdet, vilket gör risken för att riktvärdena för buller längs lokalgatan överskrids har minskat ytterligare.



Figur 6. Bulleranalys för del av den nya lokalgatan som bedöms ha störst risk att inte klara kraven angående buller. Analysen visar att kraven klaras.

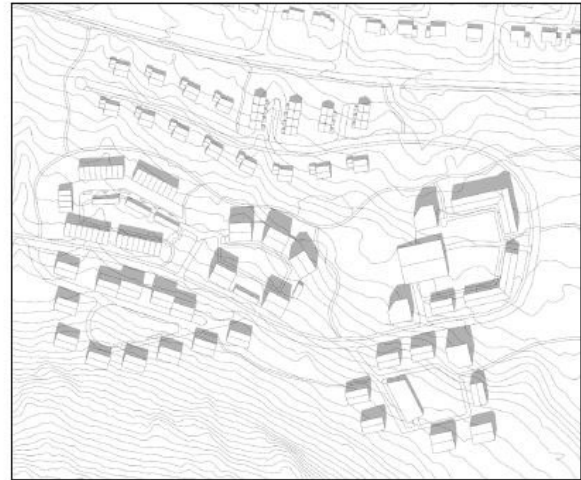
Skuggning

De topografiska förutsättningarna med ett sluttningsläge mot norr är utmanande när det gäller dagsljus i Backen-området. Att bygga täta kvarter med hög exploateringsgrad, det vill säga många bostäder på en liten yta, skulle ge dåliga solljusförhållanden i området. Den föreslagna bebyggelsestrukturen innebär flera stora gårdar som får gott om sol under de flesta tider på dygnet (undantaget är eftermiddagar under den tidiga våren och den sena hösten). Den föreslagna bebyggelsestrukturen gör att ett stort antal lägenheter borde kunna utformas med dubbla balkonger – en som vänder sig mot ljuset och en som vänder sig mot utsikten. Figur 7 och 8 visar

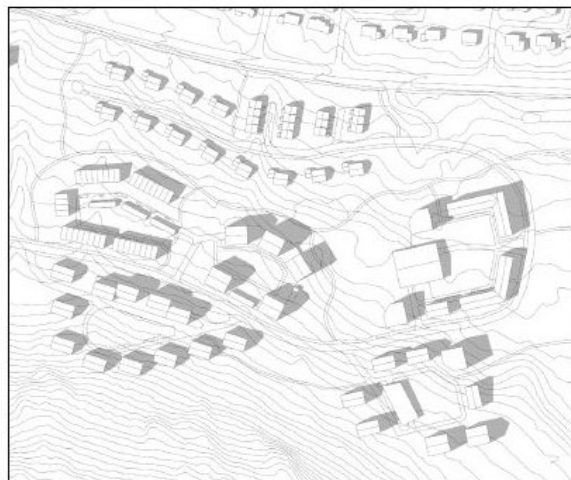
skuggstudier vid midsommar och vid vårdagjämning, med en bebyggelse som följer planbestämmelserna.



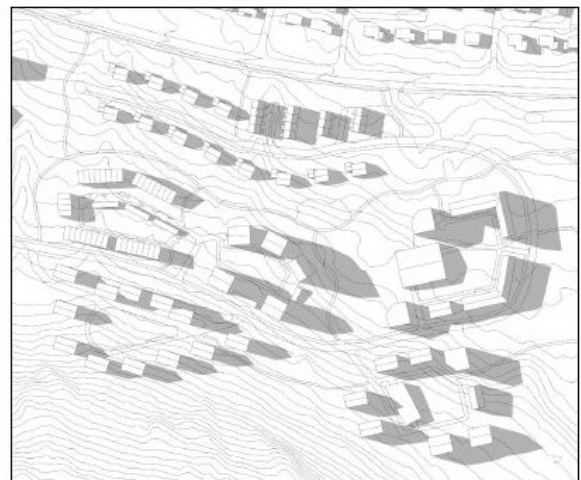
Midsommar 09.00



Midsommar 12.00



Midsommar 15.00



Midsommar 18.00

Figur 7. Skuggstudie midsommartid.



Vårdagjämning 09.00



Vårdagjämning 12.00



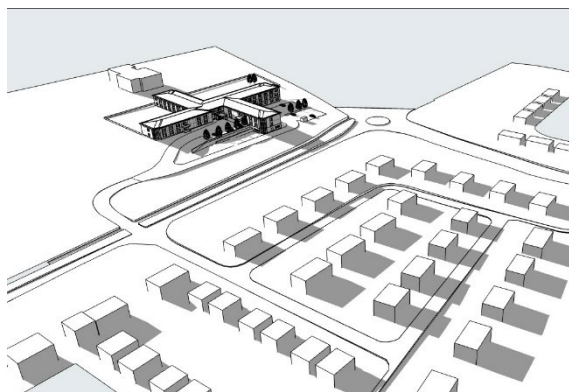
Vårdagjämning 15.00



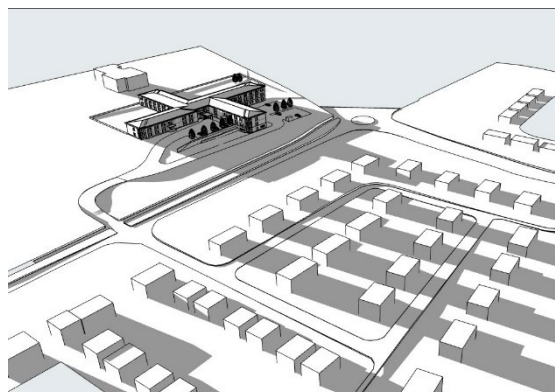
Vårdagjämning 18.00

*Figur 8. Skuggstudie vårdagjämning.**Skuggning från Vård- och omsorgsboendet*

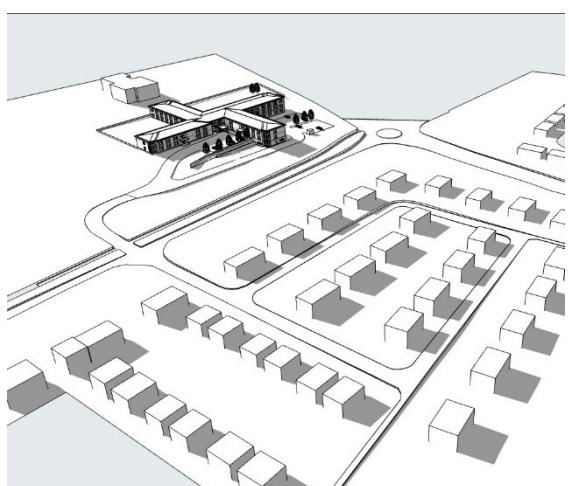
I den västligaste delen av planområdet planeras för att uppföra ett Vård- och omsorgsboende. Nedan redovisas hur den planerade bebyggelsen kan komma att påverka sin omgivning i fråga om skuggning.



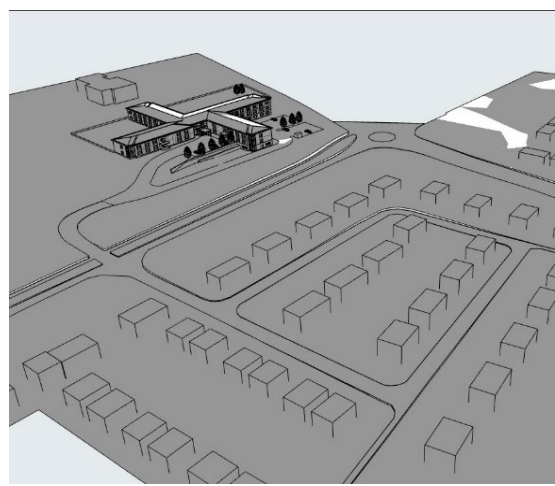
15 oktober. 12.00



1 december. 12.00



20 mars 12.00



20 mars. 18.00

Figur 9. Skuggstudie av Vård- och omsorgsboendet. Vy från nordost, befintlig villabebyggelse Häckstigen och Lövtigen i förgrunden.

Risk och säkerhet

Risk för skred/höga vattenstånd och sättningar

Den översiktliga geotekniska undersökning som finns för planområdet indikerar inga stabilitetsproblem gällande markförhållandena. Villakvarteren norr om Lantmannagatan (norr om planområdet) är grundlagda på mycket löst lagrade och sättningsskänsliga sediment. En grundvattensänkning som påverkar det området skulle innebära sättningar för befintliga byggnader. Vid risk för grundvattensänkning ska en geohydrologisk utredning utföras för att bedöma omfattningen/sänkvatten på grundvattnet och omgivningspåverkan. Eventuell planerad grundvattensänkning ska föregås av provning i Mark- och miljödomstolen, enligt 11 kap Miljöbalken. Om markavvattning krävs för att marken ska kunna bebyggas kan det komma att krävas markavvattningstillstånd.

En kompletterande utredning om områdets lämplighet för bosättning med avseende på risk för blockutfall samt stabilitetsproblem har också tagits fram under arbetet med detaljplanen (Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2022-10-14). Utanför planområdet förekommer det brant sluttande berg i dagen och den kompletterande utredningen syftar bland annat till att kontrollera säkerheten mot utfallande block i berg/moränslänter eller lösa block i terrängen. Ett annat syfte med utredningen är att avgöra om begränsningar i fyllnadshöjder och/eller släntutformningar behövs för att säkerställa områdets stabilitet.

Stabilitetsberäkningar har utförts för 3 delsektioner som valts eftersom de ses som de mest ogynnsamma för planområdets bebyggande sett till lutningar och utfyllnadsmäktigheter. De tre sektionerna kan därmed ge en god vägledning till att bedöma huruvida begränsningar kan finnas.

Utredningens resultat redovisas som *geotekniska* respektive *bergtekniska* rekommendationer. För rekommendationerna i sin helhet hänvisas till rapporten (Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, 2022-10-14).

Geotekniska rekommendationer

För att inte uppnå jordens rasvinkel och därmed öka risken för stabilitetsproblem bör släntningar inom planområdet utföras med en maximal lutning på 1:2. Vid schakter under grundvattenyta kan slänterna behöva flackas ut ytterligare. Naturliga slänter som schaktas ut permanent bör inte utformas med släntlutningar som överstiger den aktuella jordens friktionsvinkel. Med en rekommenderad säkerhetsfaktor på 1,5 innebär det att de naturliga slänterna ej bör utformas med en brantare lutning än 18° - 22°. Det rekommenderas vidare att slänterna erosionskyddas, både mot yterrosion och utströmmande grundvatten.

Bergtekniska rekommendationer

Berg i dagen och observerade block bedöms i befintligt skick vara både storskaligt och småskaligt stabila.

Vid markarbeten inom planområdet rekommenderas planering, varsamhet och uppmärksamhet för att inte skapa instabiliteter. Vid eventuell bergschaktning ska bergsakkunnig tillkallas för stabilitetsbedömning, besiktning och anvisning av bergförstärkningsbehov.

Vid upprättande av bygghandlingar, då byggnaders och anläggningars utformning och placering är bestämd bör bergtekniska uppgifter och rekommendationer inarbetas i den byggnadstekniska beskrivningen.

Transport av farligt gods

Planområdet angränsar inte till någon farligt-gods-led vilken skulle föranleda att säkerheten inom området behöver höjas.

Miljöfarlig verksamhet och skyddsavstånd

Planområdet angränsar inte till någon miljöfarlig verksamhet som föranleder att säkerheten behöver höjas inom området.

Förorenad mark

Vid provtagning har något sulfidhaltig silt påträffats i en provpunkt intill Lantmannagatan, längst österut i planområdet. Påträffas sulfidlera eller sulfidhaltig lera vid markarbeten skall denna omhändertas enligt gällande föreskrifter. Inom stora delar av Skellefteå dalen finns också en naturligt förhöjd halt av arsenik i marken.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon

Utrymning

Detaljplanen ligger utanför det område där räddningstjänstens höjdfordon kan förutsättas användas vid utrymning.

Räddningsväg

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).

Brandvatten

Konventionell brandvattenförsörjning innebär enligt Svenskt vatten att avståndet mellan brandposter inte bör överstiga 150 meter och att avståndet från uppställningsplats för släckfordon till närmaste brandpost inte bör överstiga 75 meter. För att klara brandvattenförsörjning till byggnader om 4 våningar eller högre krävs ett visst totalt flöde. Om Skellefteå kommun VA inte kan dimensionera vattenledning efter brandvattenförsörjningen medför det att andra lösningar kan krävas än att ta brandvatten direkt från kommunens ledningsnät, exempelvis att fastighetsägarna ordnar egna lösningar som exempelvis reservoar inom egen fastighet. Vid projektering ska diskussioner mellan exploatör, kommunens avdelning för Vatten och avfall, samt Räddningstjänsten utföras för att kunna se hur många brandposter som ledningsnätet kan tolerera utan att orsaka kvalitetsnedsättningar på vattnet i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten och för planens genomförande behöver verksamhetsområdet utökas. Inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA".

Fastigheterna inom planområdet är idag inte anslutna till kommunens vatten och avloppsnät. Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid

nybyggnadskartans upprättande. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

En dagvattenutredning (Tyréns, 2021-10-04) har tagits fram i samband med planprogrammet för södra Sunnanå, vari bostadsområdet Backen ingår. Genom att studera dagvattenhanteringen med utgångspunkt i planprogrammet hanteras dagvattenlösningarna i ett större sammanhang, vilket kommunen bedömer vara fördelaktigt i fråga om att uppnå en hållbar lösning.

Enligt flödesberäkningar i dagvattenutredningen kommer avrinningen från planprogramsområdet (södra Sunnanå) att öka efter exploateringen om inga åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) görs. Detta på grund av en ökad andel bebyggda och hårdgjorda ytor samt att det i beräkningarna tas höjd för att framtidens nederbörd kommer att vara större än dagens. Beräkningarna visar också att om inga åtgärder vidtas kommer föroreningsbelastningen från området att öka eftersom skogsmark exploateras.

Naturvatten från Rösberget bör samlas upp så att det inte rinner mot den planerade bebyggelsen. Genom dessa åtgärder samt en medveten höjdsättning bedöms en säker avledning av dagvatten kunna åstadkommas, även vid skyfall.

För att undvika att den ökade avrinningen orsakar skador lokalt eller nedströms och samtidigt medför en försämring av MKN vatten för Skellefteälven föreslår dagvattenutredningen att omhändertagande och fördröjning av dagvatten görs både inom det aktuella planområdet och inom den del av planprogramsområdet som kallas Grubban. Genom att placera fördröjningsanläggningar inom detaljplaneområdet uppnås enligt utredningen tillräcklig fördröjning för att översvämningsriskerna minimeras till en acceptabel nivå samtidigt som rening av dagvattnet uppnås i en omfattning som markant minskar jämfört med om inga åtgärder vidtas. Planförslaget anger därför att fördröjningsåtgärder ska placeras inom parkmarken i planområdet. Fördröjningsåtgärder kommer också att vidtas inom det nedströms liggande området Grubban.

Dagvatten från regn och snösmältning ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt, på egen fastighet. Dagvatten från hårdgjorda ytor ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås.

Exploator ska kunna redovisa förslag på tillfredsställande dagvattenlösningar inom fastighet innan bygglov kan ges. En förprojektering för kvartersmark har tagits fram som visar att det är möjligt att ordna en höjdsättning för byggnader och kvartsmark som säkerställer att byggnader inte skadas av dagvatten. Anslutning av dagvattnet till det kommunala ledningsnätet sker vid anvisad förbindelsepunkt i nybyggnadskartan. Eventuella fördröjningsmagasin som behöver anläggas inom fastighet på kvartersmark bekostas av exploitören.

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska fördes med avskiljare för sådan ämnen.

Sammantaget bedömer kommunen att dessa åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet ska vara tillräckliga för att Miljökvalitetsnormen Vatten för Skellefteälven inte ska försämrats till följd av exploateringen av Backen. Därmed ska inte heller den sekundära recipienten – Ursviksfjärden – drabbas av försämrad status till följd av den aktuella detaljplanens genomförande. Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningshalter i dagvatten från programområdet underskrida kommunens riktvärden.

Renvatten

Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid

nybyggnadskartans upprättande. För planområdet kan en tryckstegringsstation komma att krävas för att tillgodose vattentryck i hela planområdet. Placering av denna station kan ske utanför planområdet på grund av bäst placering utifrån nivå.

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.

Spillvatten

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

EI

Det finns markförlagda elledningar längs Lantmannagatan och området Backen kan anslutas till elnätet

Fjärrvärme

I dagsläget saknas fjärrvärmeledningar inom planområdet, men området kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Fiber

Det är möjligt att ansluta området till det befintliga fibernätet.

Avfall

Inom bostadsområdet Backen 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.

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.

Snöupplag

Exploateringsgraden inom planområdet är sådant att det bedöms vara möjligt hitta ytor för snöupplag för den mängd snö som faller under en normalvinter. 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.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan – den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kommun och en miljökonsekvensbeskrivning har inte bedömts nödvändig att göra.

Detaljplanen bedöms inte heller ha ett så stort allmänintresse att det krävs ett utökat planförfarande. Detaljplanen upprättas därför med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: maj 2022

Granskning: augusti 2022

Antagande: oktober 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Omfattningen av de förändringar för området som detaljplanen medför bedöms vara av en storleksordning som utan besvär kan genomföras inom en tioårsperiod.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal ska upprättats mellan kommunen och berörda exploatörer när planen vunnit laga kraft. Avtalen ska bland annat reglera kommunala kravställningar, markpris och kostnadsfördelning. Vid upprättande av markanvisningsavtal ska överenskommelse mellan kommunen och exploatör göras om exploatörs eventuella rätt att anordna erforderlig släntning på allmän platsmark. Kommunalt ägande av släntningsmarken syftar till att kunna etablera och upprätthålla brynzoner.

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. Detta sker genom fastighetsreglering och avstyckning från fastigheterna Skellefteå Rönnbäcken 2:13 och Sunnanå

4:23. Skellefteå kommun ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning i enlighet med markanvisningen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till planprogrammet togs följande utredningar fram:

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

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

- Naturvärdesinventering
- Översiktlig ekosystemtjänstanalys

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande möjliggör för att ca 500 nya bostäder uppförs på området Backen. Planen möjliggör också för att det byggs ett vård- och omsorgsboende med upp till 120 platser. Etableringen möjliggör för ett naturnära boende som också har närhet till den service och det utbud som finns i Centrala stan.

Skogsmark som har använts för motion och rekreation av många som bor i närheten av planområdet tas i anspråk för bostadsbyggande. För att de boende i närområdet fortsatt ska ha tillgång till skogsområdet på Rösberget är grönstråken i nord-sydlig riktning som detaljplanen säkerställer viktiga. Ett särskilt viktigt grönstråk är det som skiljer det nya bostadsområdet från bebyggelsen vid Nyckelgatan, eftersom detta stråk kopplar ihop Sunnanåskolan med Rösberget och skogen. De gröna stråken är också en viktig del i hanteringen av den ökade mängd dagvatten som blir nödvändig genom bostadsområdets tillkomst.

Fler bostäder innebär fler människor i området och detaljplanens genomförande kommer att leda till att efterfrågan på varor och tjänster ökar i närområdet. Exempelvis kommer antalet passagerare i kollektivtrafiken på berörd linje att öka vilket kan innebära att anpassningar av trafiken behöver göras. Efterfrågan på barnomsorg, utbildningsplatser, livsmedel, restaurangtjänster med mera kommer också att öka i närområdet vilket kan innebära en etablering av nya företag.

Detaljplanens genomförande kommer också till del att förändra stadsbilden i stort. Detta eftersom planen möjliggör bebyggelse på upp till 5 våningar i ett läge som ligger relativt högt i förhållande till övriga staden. Många byggnader i planområdet kommer att vara synliga från många andra platser i staden. Då nyetableringen är lokaliserad till ett tidigare oexploaterat område med avstånd

till befintlig bebyggelse kommer dock den tillkommande bebyggelsen inte att innebära några besvärande skuggningseffekter på befintlig bebyggelse.

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

Detaljplanerna *kvarteren Fjärilen, Humlan m. fl.*, från 1972 samt *östra delen av stadsdelen Sunnanå*, från 1969 har ingen återstående genomförandetid men fortsätter att gälla till dess de ersätts av ny detaljplanering. Detaljplanen *del av bostadsområdet Falkträsket* vann laga kraft under 2018 och har en genomförandetid på 10 år vilket innebär att det återstår ett antal år av genomförandetiden. När genomförandetiden är slut fortsätter även denna plan att gälla.

ILLUSTRATIONER

Nedan återges i figur 8 en vision och en övergripande struktur för hur det är tänkt att området ska kunna se ut efter planens genomförande. I figur 9 visas en vy västerut längs den övre delen av den nya gatan genom planområdet. Bilden visar en vision om hur livet mellan husen, som beskrivs i planprogrammet för södra Sunnanå, kan ta sig ut i planområdet.



Figur 8. Illustrationsplan.

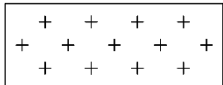
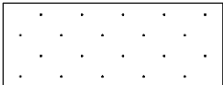


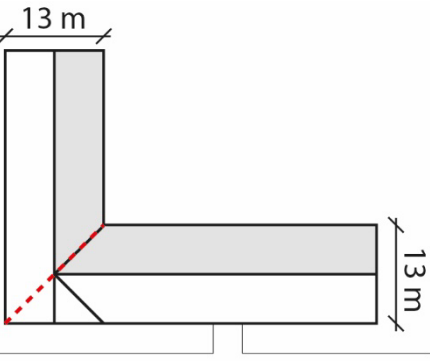
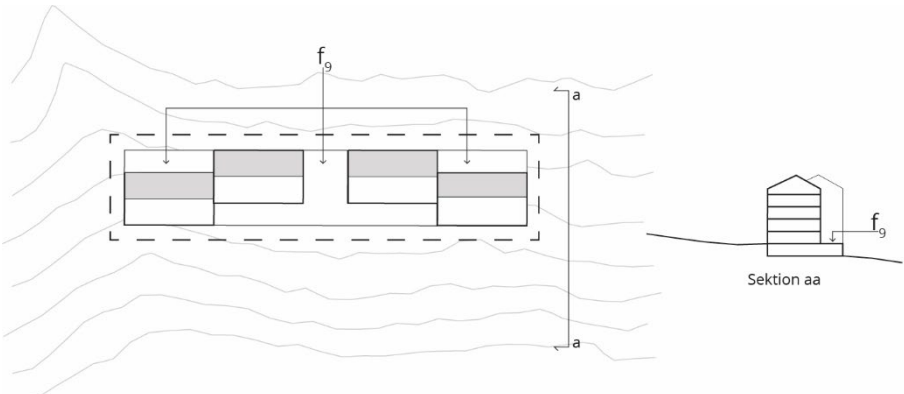
Figur 9. Illustration, möjlig framtida vy mot väst längs huvudgatan genom bostadsområdet Backen.

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, snörjoning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
PARK	Parkmark; Anlagt grönområde som helt eller delvis kräver skötsel. Inom området kan också allmän gång- och cykelväg, lekpark. Även gatubelysning får uppföras inom området.
PARK₁	Park med plats för dagvattenhantering; Anlagt grönområde som helt eller delvis kräver skötsel. Inom området kan också allmän gång- och cykelväg, lekpark, anläggning för fördröjande av dagvatten och dylikt anläggas. Även gatubelysning får uppföras inom området.
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder.
D	Vård; Område avsett för vårdverksamhet av olika slag.

S	Skola; Området avsett för vårdverksamhet kan alternativt användas för skolverksamhet, som exempelvis förskola.
	Marken får endast förses med bostadskomplement; Inom området får endast bostadskomplement placeras. Det kan exempelvis vara garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader.
h ₁	Högsta byggnadshöjd är 3,5 meter; bestämmelsen anger den högsta tillåtna byggnadshöjd som gäller inom egenskapsområdet.
H ₂₋₅	Högsta nockhöjd är X meter; bestämmelsen anger den högsta tillåtna nockhöjd som gäller inom egenskapsområdet.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
m ₁	För bostäder mindre än 35 kvm får ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiga 65 dB(A). För bostäder större än 35 kvm där ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dB(A). Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå; bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse klarar de riktvärden som finns buller från trafik och spårtrafik vid bostadsbyggande.
m ₂	Vid skolverksamhet ska utomhusytor avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet ha en ekvivalent bullernivå från trafik och spårtrafik om högst 50 dBA per dygn. Övriga utomhusytor ska ha högst 55 dBA i ekvivalent ljudnivå per dygn. För båda typerna av utomhusytor gäller att maximal ljudnivå från trafik och spårtrafik får uppgå till högst 70 dBA; bestämmelsen syftar till att gällander riktvärden för utemiljöer vid skolverksamhet klaras, om området ska omfatta skolverksamhet.

f_1	 Byggnad får ha högst 13 meters djup; bestämmelsen syftar till att främja en god bostadskvalitet i byggnader som byggs som lamellhus eller lamellhus i vinkel. Djupet avser byggnadens djup sett från kortsidan. Djupet mäts vinkelrätt från byggnadens långsida. Se principskiss ovan. Om djupet i ett hus med vinkel överskrider djupet i vinkeln (markerat i rött ovan) så ska detta inte betraktas som en planavvikelse.
$f_{2,3,4}$ och 5	Högsta våningsantal är X; bestämmelsen anger hur många våningar byggnader inom egenskapsområdet maximalt tillåts ha.
f_6	Bostadshus med långsida mot gatumark ska ha entré mot både gata och innergård. Undantag för bostad med egen ingång och byggnadsdel i vinkel; bestämmelsen syftar till att främja en god boende- och utemiljö.
f_7	Inglasade balkonger ska uppföras med ramlöst inglasningssystem; bestämmelsen syftar till att främja en utformning av balkonger som uppfattas som smäcker och transparent.
f_8 och 9	 Utöver garage eller källare i bostadshus får maximalt XXX kvadratmeter underjordiskt garage eller källare uppföras. Sådan byggnad får ha högst 1 våning; bestämmelsen syftar till att möjliggöra sammanbyggt garage under fler än ett flerbostadshus, där garaget utgör en sockelvåning i souterräng på vilka de andra huskropparna vilar. Se principskiss ovan. Sockelvåningen är markerad med f_9.

f₁₀	Fasad ska utformas i materialen trä, tegel, sten eller puts. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material; bestämmelsen syftar till att åstadkomma en arkitektur som följer planprogrammet för södra Sunnanå.
f₁₁	Högsta våningsantal är 2. Utöver dessa våningar får suterrängvåning inredas; bestämmelsen syftar till möjliggöra en bra anpassning av byggnader till den sluttande terrängen, så att schaktning/uppfyllnad kan minimeras.
	Utöver angivet våningsantal får även suterrängvåning inredas
	I område för flerbostadshus ska minst 50 procent av parkeringsplatserna ordnas i parkeringshus eller källare; bestämmelsen syftar till att samla bilparkeringar och minimera den markyta som åtgår till att lösa parkeringsbehovet.
	Färgade fasader ska färgsättas med en svärta på minst 30XX och kulörthet på minst XX05, enligt NCS-systemet; bestämmelsen gäller i hela planområdet och syftar till att åstadkomma en färgskala som passar för platsen och som följer intentionerna i gestaltungsprogrammet.
e₁	Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.
e₂	Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet.
e₃	Upp till 10 procent av användningsområdets yta får förses med parkeringshus. Högsta byggnadshöjd för parkeringshus är 6 meter. Utöver parkeringshus får maximalt 100 kvadratmeter komplementbyggnad placeras. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter; bestämmelsen syftar till att möjliggöra byggande av parkeringshus i två plan samt mindre komplementbyggnader för exempelvis cykelförvaring, inom egenskapsytan.
e₄	Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.
e₁₀₀₋₁₅₀₀	Största byggnadsarea är XXX m²; byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar. Syftet med bestämmelserna är att begränsa markens nyttjande för bebyggelse, för att säkerställa friytor och andra öppna ytor som är nödvändiga för en god boendemiljö.
x₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik samt för teknisk anläggning för elförsörjning; markreservatet syftar till att möjliggöra anläggningar enligt specifikationen.

Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark; Det 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

Mats Andersson
Planarkitekt

Björn Ylinenpää
Planarkitekt