



Detaljplan

för bostäder norr om Orkestervägen

inom stadsdelen Sjungande dalen, Skellefteå kommun,
Västerbottens län

Antagen av kommunfullmäktige: 2024-04-29 §158
Vunnit laga kraft: 2024-05-28

Antagandehandling 2024-02-01
Dnr: 2021-1059
Aktnummer: A1-1034

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Detaljplan för bostäder norr om Orkestervägen inom stadsdelen Sjungande dalen, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, februari 2024.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

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

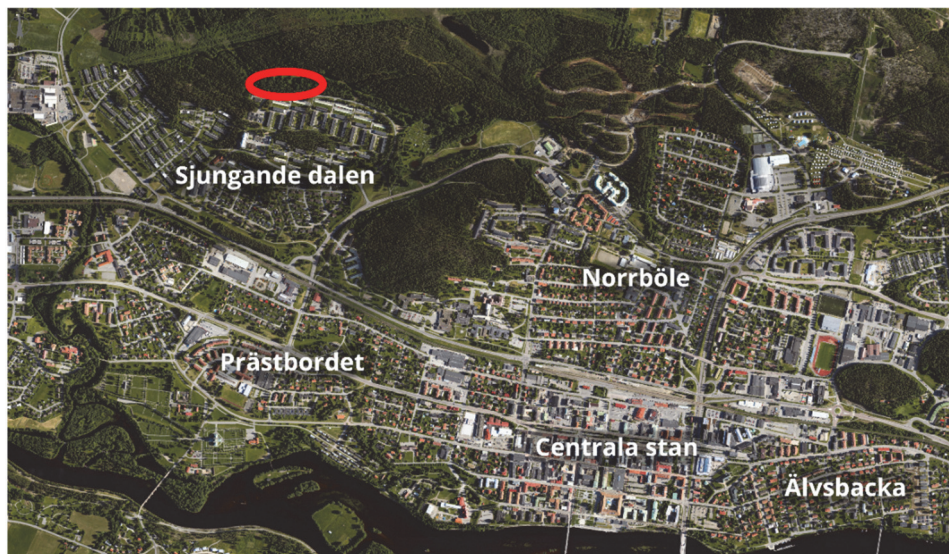
Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder med närhet till naturen. Syftet är även att säkerställa naturmark inklusive fördröjning av dagvatten och kopplingen till närliggande skog och elljusspår.

Plandata

Läge

Aktuellt planområde ligger i norra delen av Sjungande dalen, cirka två kilometer nordväst om Skellefteå centrum. Planområdet ligger direkt norr om Orkestervägen. I söder angränsar befintliga flerbostadshus och i övriga väderstreck omgärdas planområdet av skog och Sjungande dalens elljusspår.



Planområdets läge är markerat i rött.

Areal

Planområdet omfattar ca 3,7 hektar

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Skellefteå Prästbord 8:8 som ägs av Skellefteå kommun, samt del av Skellefteå Prästbord 9:1.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Skelleftedalen vann laga kraft 2020-02-28. I handlingen ingår stadsdelen Sjungande dalen, där FÖPen pekar ut delar av planområdet som lämpligt för 200 bostäder, flerbostadshus. I aktuellt planförslag föreslås en mindre del naturmark ianspråk tas västerut för bostäder, som i den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen pekats ut som grön infrastruktur. Förutsättningarna för utvecklingen av område 1 (enligt bild nedan) har utretts i aktuellt planarbete, och en större del av område 1, som pekats ut för ändamålet bostäder i FÖPen kommer inte kunna exploateras. Det är på grund av närliggande dricksvattenledning, som försörjer en stor del av Skelleftedalen, samt befintlig väg och carports, söder om Orkestervägen som behöver vara kvar.

Kommunen har valt att utöka planområdet västerut fastän området delvis ligger inom användningen grön infrastruktur. I planen kommer enbart en mindre yta nyttjas för bostäder och resten säkras som naturmark. Syftet med att ta ianspråk ett större område natur är för att säkra henteringen av dagvatten, som inte enbart kommer kunna omhändertas lokalt inom planområdet.

Kommunen bedömer att föreslagen plangräns med nya bostäder bidrar till en god hushållning av marken och en långsiktig hållbar utveckling eftersom befintlig infrastruktur kan nyttjas.

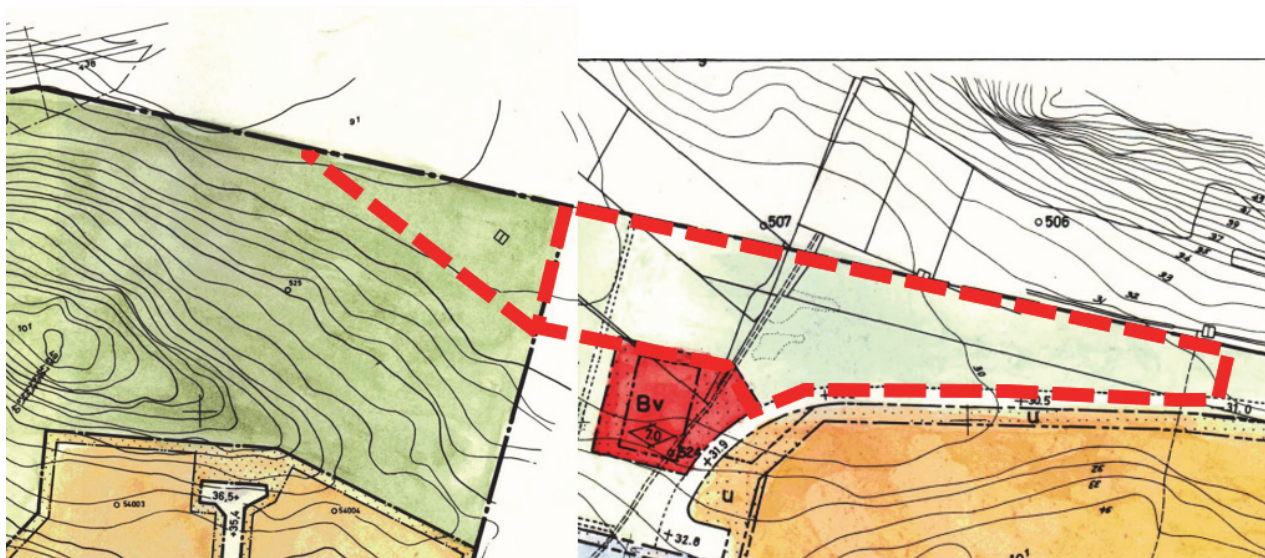


Urklipp från den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen. Planområdet har markerats i rött.

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom två äldre stadsplaner enligt nedan vilka delvis kommer upphävas och ersättas av den föreslagna detaljplanen. Genomförandetiden har utgått för de båda.

- Stadsplan (*Västra delen av Prästbordet 10:1 mm*, januari 1969) reglerar, för de områden som kommer ersättas, gata, park eller plantering.
- Stadsplan (*Norra delen av Prästbordet 10:1 mm*, maj 1969) reglerar för det område som kommer ersättas, park eller plantering.



Till vänster utdrag från stadsplan från januari 1969. Till höger visas utdrag från stadsplan maj 1969. Den delar av det nya planområdet som berör gällande stadsplaner. Aktuellt planområde har markerats ungefärligt i rött.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2021-03-02 bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för det aktuella området norr om Orkestervägen.

Bygg- och miljönämnden gav 2021-09-21 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för planområdet som föreslås ovan Orkestervägen.

Riksintressen

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

Planområdet ligger inom område för rennäringens vinterland men omfattas inte av riksintresset. Påverkan på rennäringen bedöms inte bli negativ vid ett genomförande av detaljplanen.

Hållbart byggande

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 mot ett hållbart stadsbyggande och har för detta utarbetat Riktlinjer för hållbart byggande i Skellefteå. Varje hållbarhetsaspekt (social, ekologisk och ekonomisk) i riktlinjerna är indelad i tre undergrupper utifrån: platsen, byggnaden och människan. Riktlinjerna är nio till antalet och fungerar som en vägledning till exploatörer om vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Vid detaljplaneläggning får exploatören ta del av nämnda riktlinjer och fylla i medföljande checklista. Att fylla i och sen följa riktlinjerna är ett frivilligt åtagande där checklistan fungerar som ett underlag inför kommande bygglovsansökan.

Exploatören har för detta projekt valt att fylla i checklistan. Kommunen ser positivt på detta, då det visar på en hög ambitionsnivå och transparens genom hela processen.

Miljökonsekvenser

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

Ställningstagande

Planen innebär en förtätning med flerbostadshus. Planområdet ligger på en lägre höjd än den befintliga bebyggelsen söder om Orkestervägen, och därmed bedöms skuggbildning från de nya husen inte påverka befintlig bebyggelse negativt.

Planen innebär att mark som idag omfattas av skog delvis kommer hårdgöras och övergå till område för bostäder (gult område på plankartan). Åtkomst till det befintliga elljusspåret norr om planområdet kommer vid ett genomförande av detaljplanen finnas kvar både öster och väster om planområdet, inom område utpekad för natur.

Planområdet karaktäriseras idag av blandskog i varierande ålder, samt omfattas av en del myrmark, vilket försvårar markavvattningen. Vatten rinner ner till området från flera väderstreck vilket gör att det under snösmältningsperioden, på våren kan översvämmas inom vissa delar. Omhändertagande av dagvatten är därmed en viktig fråga och behöver utredas under planarbetet.

Området utgörs bland annat av lera/silt samt sulfidjord vilket är en utmaning när det gäller grundläggning då den typen kan innebära risk för sättningar. Det är därför viktigt att göra en geoteknisk undersökning pga de utmaningar som finns gällande markförhållandena. Området ligger inom högriskområde för radon och det är viktigt (om det är möjligt inom myrmarken) att undersöka radonvärdet i samband med den geotekniska undersökningen.

Trots att undersökningen av betydande miljöpåverkan i en del avseenden visar på en viss risk för negativ påverkan bedömer Skellefteå kommun att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras. De delar som i undersökningen visar på viss negativ påverkan har belysts och utredningar avseende geoteknik och dagvatten har utförts och därefter arbetats in i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen Västerbotten 2021-06-18. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därfr inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 26 juli–9 augusti 2021.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger nedsänkt i jämförelse med omgivningen där Dödmansberget ligger i norr och Orkestervägen i söder. Planområdet i sig sluttar svagt västerut där det kantas av Sjungande dalens elljusspår. Området ligger i anslutning till större utbredda naturområden och består huvudsakligen av skog i form barrträd men även av asp och björk. Det finns en befintlig stig som korsar planområdet i nord-sydlig riktning där den kopplar ihop Orkestervägen med elljusspåret.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer naturmark säkras i öster för att fortsatt bibehålla det befintliga stråket som idag sträcker sig i nord-sydlig riktning. Även ett större område i nordväst, med vissa naturvärden säkras för användningen natur.



Planområdet sett från sydväst.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har upprättats inför granskningsskedet (Tyréns, 2023-09-24). Resultatet sammanfattas nedan.

Inventeringsområdet består av en tätortsnära skog som nyttjas frekvent av besökare genom de stigar, spänger och elljusspår som finns i området. Sumpskogen med ett flertal grova aspar är relativt ovanligt i närområdet och bedöms ha ett påtagligt naturvärde. De stora grova asparna bör om möjligt lämnas kvar vid en exploatering.

Bedömning

Objekt 1:			Naturvärdesklass
			3
Datum:	Naturtyp:	Biotoper:	Naturvårdsarter:
2023-07-06	Skog och träd	Sumpblandskog med lugnt stående vattensamlingar och dike	Svartvitflugsnappare (NT)

Området bedöms ha ett påtagligt naturvärde knutet till de biotopkvaliteter som flerskiktad lövdominerad sumpskog med processer i form av död ved, solbelysta träd och trädens ålder, vilka ger goda förutsättningar att hysa arter. Artvärdet bedöms till visst naturvärde, då endast svartvitflugsnappare (NT) noterades bland naturvårdsarterna vid besöket.

Objekt 2:			Naturvärdesklass
			4
Datum:	Naturtyp:	Biotoper:	Naturvårdsarter:
2023-07-06	Skog och träd	Näringsrik frisk granskog	Garnlav (NT,s)

Biotopvärdet bedöms som visst naturvärde i och med en viss skiktning och trädens ålder och förekomst av död ved av god kvalitet. Garnlav noterades i skogen vilket gör att artvärdet bedöms som visst naturvärde.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Marken inom planområdet består av blandskog som står på myr- och våtmark där flera vattenansamlingar finns, tillsammans med små bäckar som löper i öst-västlig riktning. Terrängen sluttar svagt mot väster där ett avrinningsområde för dagvatten återfinns väster om planområdet, på andra sidan elljusspåret, som i sin tur leder vidare mot Klintforsån. Enligt SGU:s jordartskarta består marken i området av lera-silt.

I samband med planarbetet har översiktliga geotekniska undersökningar utförts. Resultatet redovisas nedan:

Marken utgörs ytligast av ett cirka 0,5 meter tjockt lager av mulljord/torv. Jordens egenskaper har inte undersökts närmre. Dock var området, vid undersökningstillfället, väldigt blött med vatten stående i markytan.

Under mulljorden/torven tar sedan silt vid. Siltens översta halvmeter är av torrskorpekaraktär. Ner till cirka 3-4 meter djup bedöms jorden som sulfidsilt.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Från cirka 3-4 meter djup bedöms jorden som en sulfidhaltig silt mot djupet med en densitet på cirka $1,8 \text{ ton/m}^3$. Siltens mäktighet är ca 3-6 m.

Både sulfidsilten och den sulfidhaltiga silten bedöms ha mycket lös lagringstäthet.

Under silten tar sedan sandig siltig morän vid ovan förmodat berg. Exakta djupet till berg har inte utretts i detta skede.

Mätningarna visar på, när systemen ställt in sig, på en grundvattenyta ovanför markytan. Detta kan förklara de våta förhållanden som rådde vid undersökningstillfället med vatten stående i markytan.

Stabilitet

Inga stabilitetsproblem antas finnas inom detaljplaneområdet under rådande förhållanden. Skulle marken av någon anledning sänkas, eller lasterna från Orkestervägen på något sätt öka, måste dock stabiliteten för slänterna från Orkestervägen ner mot detaljplaneområdet ses över och kontrollberäknas. Även vid en höjning av marken måste slänterna mot norr kontrolleras.

Stabilitetsberäkningar har utförts för att kontrollera stabiliteten för en höjning av marken inom detaljplaneområdet med upp till 3 m. Dessutom har stabiliteten för en överlast på 1 respektive 2 m kontrollerats. Beräkningarna redovisas i sin helhet i tillhörande bilaga 3.

Resultatet från beräkningarna tyder på att en höjning av markytan till föreslagen nivå uppnår en tillfredställande säkerhet mot ras och skred inom området. Överlast leder till bättre stabilitet på sikt, men i skedet när fyllningen utförs fram till att porttrycken återgått till normala nivåer kan stabilitetsproblem uppstå.

Figur på följande sida innehåller tolkningar av beräkningsresultatet. En säkerhetsfaktor om 1,5 har sökts för färdig nivå och mot befintliga konstruktioner som exempelvis uppfyllnader och vägar. En säkerhetsfaktor om 1,3 har sökts vid byggskedet för slänter mot väst, norr och öst. Vid slänter som är markerade gröna uppgår säkerhetsfaktorn till betryggande nivåer för såväl färdig nivå som 1 respektive 2 meters överlast. Vid gulmarkerade slänter uppgår säkerhetsfaktor till betryggande nivåer för såväl färdig nivå som 1 m överlast. Vid rödmarkerad slänt uppgår säkerhetsfaktorn till betryggande nivåer för färdig nivå, men inte för 1 eller 2 meters överlast.

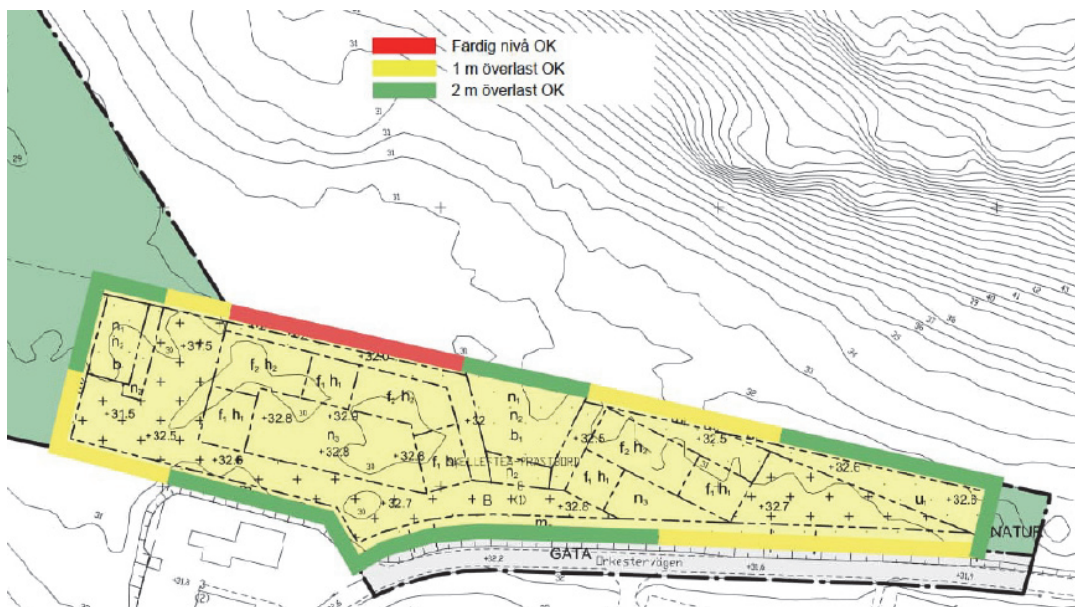


Illustration av problemområden.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Rekommendationer

Beräkningarna visar att ett scenario där fyllning påförs snabbt kan leda till brott inom delar av området. I dessa delar bör restriktioner för uppfyllnad vidtas och portryck observeras innan och under byggskedet. Slänter mot befintlig bebyggelse som uppfyllda ytor i sydvästra delen av området och väg i söder har något högre säkerhet mot ras och skred och uppnår tillfredställande stabilitet om överlastens maximala höjd är 1 m. För att bättre kunna avgränsa områden där stabilitetsproblem kan uppkomma rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar såväl innanför som utanför området som underlag till beräkningar samt installation av portrycksspetsar för övervakning.

Schaktarbete inom fastigheten kan utföras med släntlutning 1:2 ner till 2 meters djup. Vid djupare schakt skall geotekniker kontaktas för konsultation. I övrigt gäller rekommendationer i skriften Schakta säkert. Siltig jord blir flytbenägen vid bearbetning i vattenmättat tillstånd vilket måste beaktas vid schaktarbeten under snösmältningsperioder och perioder med riklig nederbörd. Jordens hållfasthet blir även lägre vilket kan påverka val av släntlutningar vid schaktarbeten.

Efter kompletterande miljötekniska laboratorieundersökningar har sulfidjorden inom området klassats ha en låg risk för försurning på kort sikt och en låg risk för försurning på lång sikt.

Vid schakt i sulfidjorden skall den klassas som miljöfarligt avfall och länsstyrelsens restriktioner och föreskrifter skall följas gällande hanteringen av sulfidjorden.

Grundvattennivån inom området får inte sänkas utan att en omgivningspåverkananalys utförs. Ur ett geotekniskt perspektiv kommer en sänkning av grundvattenytan högst troligen ge upphov till sättningar.

Då hela området, pga översvämningsrisk, rekommenderas att få en markhöjning kommer detta ge upphov till sättningar. För att undvika större framtida sättningar rekommenderas att området förbelastas under en tid för att få merparten av sättningarna att ske under massornas liggtid. Massornas volym och massornas liggtid kan bestämmas först efter att kompletterande geotekniska undersökningar utförts. Förväntade sättningar och liggtider kan ses i Bilaga 2 (Beräknings-PM).

Eftersom marken ska höjas kan grundvattensituationen förändras.

En höjning av markytan till föreslagna nivåer enligt erhållen plankarta bedöms bli tillfredställande, stabilitetsmässigt om de utformas med slänter i 1:2 eller flackare, dock kan en lutning 1:3 eller flackare vara nödvändig när överlasten påförs.

En inledande "0-avläsning" av portrycket rekommenderas före fyllningsarbetet påbörjas för att uppskatta kritiska portrycksnivåer. Därefter får fyllningar utföras på ett sånt sätt att kritisk portrycksnivå aldrig överskrids.

En fördjupad stabilitetsutredning rekommenderas inför dimensionering av överlaster inom området.

På grund av den lösa jorden inom området rekommenderas framtida byggnader att pågrundläggas på spetsburna pålar. För att undvika större sättningar kring fasader och entréer rekommenderas att husens grundplatta kragas ut, alternativt att länkplattor installeras. All organisk jord i området skall avlägsnas innan förbelastning sker. Ett alternativ kan vara att endast förbelasta de sättningsskänsliga delarna av fastigheten och t ex. låta grönytor sätta sig. Då förutsättningarna inom området kan variera kan det dock uppstå skillnader i sättningarnas storlek.

Framtida byggnader rekommenderas att grundläggas med radonsäkra åtgärder enligt Statens planverk rapport 59:1982. Rekommendationen grundas i att mätningar ej kunnat utföras inom området, men att mätningar strax norr om området som utförts under 2023 uppvisar halter upp till 52 kBq/m³. Då området är problematiskt ur ett sättningsperspektiv rekommenderas diskussion med byggherren innan processen tas vidare. Huset skall frost- och tjälisoleras enligt AMA anläggning 17.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Förorenad mark

Inom stora delar av planområdet föreligger medelhög sulfidrisk

Radon

Enligt kommunens kartportal omfattas planområdet av lokala förekomster av höga radonvärden. Riktvärdet för radon i inomhusluft är 200 Bq/m³.

Mätningar med instrumentet Markus 10 har utförts. Resultatet från de kompletterande undersökningarna redovisas i MUR revidering 2023-06-30. Det högsta uåppmätta värdet uppgick till 52 kBq/m³ utanför området.

Områden med hög risk för markradon bör radonsäkras enligt Boverkets rekommendationer. Detta säkerställs därför på plankartan pga att mätningar var svåra att säkerställa inom planområdet. Radonsäkrat byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

Byggherren är ansvarig för att byggnader uppförs så att gällande gränsvärden för radon inte överskrids.

Fornlämningar

Det finns utpekade fornlämningar ca 100-150 meter norr om planområdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka fornlämningarna negativt.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger nordväst om Skellefteå centrum, norr om Orkestervägen och är inte exploaterat sedan tidigare. Närmaste bostadsområde ligger direkt söder om Orkestervägen och består av flerbostadshus, både bostadsrätter och hyresrätter i tre våningar. Husen är uppförda på 70-talet enligt hustypen lamellhus, och huskropparna är placerade likt en hästsko där innergården ramas in av bebyggelsen.



Befintliga flerbostadshus direkt söder om planområdet.

Planförslaget innebär en förtätning med drygt 200 nya bostadslägenheter med varierande storlek. Byggnaderna föreslås placeras högt upp på tomten så risken för att skugga på omgivande bebyggelse blir minimal, våningsantalet föreslås därmed variera mellan 5–9 våningar, med det lägre våningstalet närmast Orkestervägen. Den nya bebyggelsen ska ta höjd för byggande i trä, vilket följer de kommunala riktlinjerna för ett hållbart byggande.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Det finns i nuläget ett äldreboende (Klockarhöjdens äldreboende) och en förskola (Orkesterns förskola) cirka 200 meter söder om planområdet. Två av Skellefteås större arbetsplatser som ligger i närheten av planområdet är Alimak, cirka 1 km sydväst om planområdet samt sjukhuset i centrala Skellefteå, cirka 1,5 kilometer sydöst om planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ett äldreboende (Klockarhöjdens äldreboende) och en förskola (Orkesterns förskola) 200 meter söder om planområdet. Förskolan inrymmer 6 avdelningar, där en avdelning är speciellt anpassad för barn med olika funktionsvariationer. Vidare finns även Sjungande Dalens skola och kyrka cirka 400 meter söder om planområdet.

Närmaste kommersiella service ligger cirka en kilometer söder om planområdet där det finns en livsmedelsbutik, apotek och blomsteraffär.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plan, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten. 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 meter gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshusen.

Jämställdhet och jämlikhet

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller 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. Inom planområdet utgörs mötesplatserna av samnyttjad uteplats mellan bostadshusen. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan också bidra till en ökad jämställdhet och ökad mångfald.

En möjlighet till att välja och använda flera olika transportslag är också gynnsamt ur ett jämställdhetsperspektiv. För att positivt bidra till boendemiljöer som värnar om jämställdhet bör det finnas cykelparkering inom planområdet. Detta i kombination med att planområdet ligger i närheten till kollektivtrafik ger goda förutsättningar.

Trygghet

Planområdet är inte exploaterat sedan tidigare. Kvällstid kan området uppfattas som otryggt då det är mörkt och ödsligt. 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. I planförslagets illustration delas området upp i två definierade bostadsgrupper med gröna innergårdar. Innergårdarna kan bli synliga från varje lägenhet och bör därför uppfattas som en trygg plats.

Parkeringarna är uppdelade på två områden i väst och öst vilket gör att de inte upplevs som lika storskaliga. Runt parkeringsytorna är det främst skog, vilket gör att uppförande av belysning skulle bidra till att dessa ytor inte upplevs lika ensliga. Stråken genom planområdet bör också vara upplysta för att tillskapa ett tryggare område.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Barnperspektiv

Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen bland annat genom koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling. Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden, på innergården och inom skogen i norr. Närheten till skogen ger en möjlighet till att inspirera och öka barns upptäckarlust och naturliga inläring och är en viktig del för att barn ska utvecklas och trivas.

Gestaltningssmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö och särskild möda ska därför läggas på att skapa en skala som är i en läsbar detaljering och på ett tydligt sätt är kopplad till hur ytor och rörelsemönster är kopplade till varandra, på ett tryggt sätt.

I Sjungande dalen finns det flera spontana lek- och aktivitetsytor men även områden för närrekreation. Dessa återfinns delvis i skogen kring planområdet, men även nere på sportfältet, ca 700 m söderut intill Gamla Kågevägen.

Inom planområdet eftersträvas en kvartersstruktur likt planillustrationen, som skapar innergårdar inom bostadskvarteret. På innergårdarna föreslås uteplatser med utrymme för lek och möten, t ex kan sittplatser och grillplatser anordnas. Vintertid kan snöhögar lämnas på innergårdarna och utgöra säsongsbundna lekplatser.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån den vuxnas syn på barnperspektivet gällande boende- och livsmiljön.

Byggnadskultur och gestaltning

Området runt Orkestervägen karaktäriseras av 70-talslameller i tre våningar. Fasaderna är ljusa, i huvudsak vit puts med gula eller ljusgröna trädetaljer. Kvarteret är beläget nära Orkesterns förskola och äldreboendet Klockarhöjden och infarterna till det nya kvarteret kommer söder ifrån. Aktuellt planförslag upprättas på nuvarande naturmark med bl.a. rönn, tall och björk etc. Detta bevaras runt fastigheten och utgör det starkaste karaktärsdraget för kvarteret.

Bebyggelsen inom planområdet bör gestaltas med hänsyn till befintlig bebyggelse, men ska främst samspela med omgivande natur. Byggnaderna gestaltas i olika höjder och vinklar och med en naturnära materialitet och en färgskala som smälter in med omgivningen. Gestaltningen är nutida men med minimalistiska detaljer och uttryck från de moderna 70-tals lamellerna.

Fastighetens form avviker från de omgivande lamellerna med stora innergårdar och därmed ska bebyggelsen anpassas efter det. Att husen gestaltas mer likt punkthus i olika höjder för att samspela med de naturliga förhållandena blir därmed logiskt. Byggnaderna trappas upp mot skogen för ett mjukare intryck mot gatan och en diskretare övergång från den befintliga bebyggelsen. Att dessa punkthus varierar i höjd gör att de får smäckrare proportioner och hjälper samspelet med omgivande natur.

För att behålla kontakten med skogen har så mycket naturmark som möjligt sparats. Det finns siktlinjer mellan byggnaderna och en park med låg växtlighet som länkar ihop området och uppmuntrar till utomhusvistelse för alla målgrupper. Gårdens karaktär har med fördel vilda inslag där skogens kvaliteter tas till vara.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Nedan presenteras ett exempel på hur planförslaget kan komma att se ut vid ett genomförande av detaljplanen. I bilden syns även hur dagvattnet är tänkt att ledas. I samrådsskedet fanns det utlagda markhöjder på kvartersmarken. De har vi valt att plocka bort från plankartan och istället lagt in denna bild med markhöjderna i planbeskrivningen. Det finns för stor osäkerhet hur kommunen kan hantera överlasten när de slutgiltiga höjderna står i plankartan, eftersom överlasten kommer bli högre än slutresultatet. Det innebär dock att markhöjderna ändå ska följas enligt bilden nedan.



Exempel på hur ett planförslag kan se ut vid ett genomförande av detaljplanen.

Friytor

Lek och rekreation

Sjungande dalen utgörs av många kringliggande naturmiljöer. Här finns möjlighet till en mängd olika friluftaktiviteter såsom vandring, skidåkning, grillning, spontan lek och rekreation mm. Ett elljusspår passerar planområdet i norr som sommartid nyttjas till bland annat promenader, löpning och längdskidåkning vintertid.

Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende inom planområdet. De innergårdar som kommer skapas i direkt anslutning till den planerade bebyggelsen ger goda förutsättningar för en trivsamt innergårdsmiljö med möjlighet till gemensamma lek- och vistelseytor. Delar av innergårdarna är också i planbestämmelser fastlagda som friyta för utevistelse.

När planområdet exploateras kommer det krävas en omdragning av elljusspåret. Exakta läget för omdragningen är inte utrett, men detaljplanen säkerställer naturmark inom planområdet som möjliggör för ny dragning och ett bibehållande av befintligt motionsspår. På plankartan har en ungefärlig sträckning av det omdragna elljusspåret lagts ut med en illustrationslinje.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer naturmark säkras i öster för att möjliggöra en fortsatt koppling till gång- och cykelbanan som idag sträcker sig i nord-sydlig riktning.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger norr om Orkestervägen, som är en kommunal lokalgata. Den nya planerade bostadsbebyggelsen planeras att ha två infarter mot Orkestervägen, en i väst och en i öst. Infarter bör planeras så att befintlig gatubelysning inte påverkas.

Planområdet saknar idag förbindelser till gång- och cykelvägnätet i närområdet. Det planeras en framtida gång- och cykelkoppling från förskolan i söder till planområdets västra del. Den är ännu inte projekterad, men finns med i en framtida planering för utbyggnad av gång- och cykelnätet i området. För att öka attraktionskraften för gång- och cykeltrafik är det viktigt att exploatören skapar goda gång- och cykelkopplingar inom tomtmarken till det kommunala gång- och cykelvägnätet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafik ligger längs med Dirigentvägen, cirka 350 meter söder om planområdet. En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger cirka 1 kilometer sydöst om planområdet. Den nya busstationen utgör en nod i länstrafikens linjenät och kommer att användas tills dess att ett nytt resecentrum är byggt norr om Skellefteås nya kulturhus, Sara.

Parkering, utfarter och varumottagning

Skellefteå kommun utför ett pågående projekt med att ta fram en ny parkeringsnorm. Tillsvidare gör kommunen särskilda bedömningar för varje enskild detaljplan. Skellefteå kommun räknar här med en parkeringsnorm för bilar enligt tabell nedan:

Lägenheter mindre än 40 kvm	0,6 platser/lägenhet
Lägenheter mellan 40-55 kvm	0,7 platser/lägenhet
Lägenheter över 55 kvm	0,8 platser/lägenhet
Besökande	0,1
HKP	1 plats per byggnad

Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshusen.

För att klara den planerade bostadsbebyggelsen med drygt 200 nya bostäder möjliggörs drygt 250 bilparkeringsplatser på markplan inom planområdet. Det inkluderar även parkeringsplatser för besökare och personer med funktionsvariationer. Även parkeringsdäck/ parkeringshus tillåts.

Parkeringar kan uppfattas som storskaliga när många platser koncentreras till samma yta. För att i viss mån minska på dessa olägenheter kan insprängda grönytor tillskapas och placeras ut med jämn fördelning. Dessa föreslagna små grönytor som bryter upp parkeringsområdet kan planteras med gräs, träd och/eller prydas av flyttbara blomsterarrangemang m.m. Genom en väl planerad grönstruktur tillsammans med god belysning kan en trivsamt miljö skapas även inom parkeringsytorna.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Cykelparkering ska anordnas i direkt närhet till bostadsentréerna. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t ex låsbara ställ under tak. Kommunen bedömer att minst 2 plats/lägenhet måste möjliggöras. För planförslaget inndär behovet ca 400 cykelparkeringar vilket bedöms fullt tillräckligt. Även uppställningsplats för barnvagn/rollatorer ska avsättas.

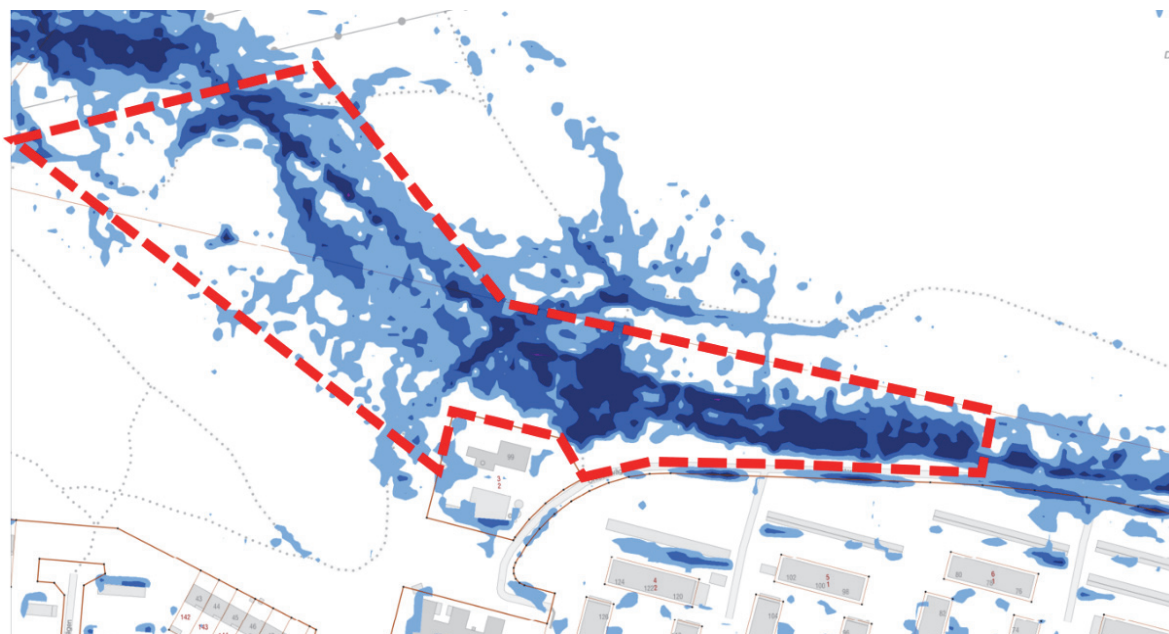
Postmottagning

I samband med exploatering av ny bebyggelse inom planområdet ska dialog ske med PostNord i god tid. En placering av postmottagningen måste vara enligt den standard som PostNord godkänt för att posten ska börja delas ut till adressen.

Hälsa och säkerhet

Skred- och översvämningsrisk

Skellefteå kommun har tagit fram en skyfallskartering som visar de resulterande vattendjupen vid ett skyfall, 100-årsregn. Ett utdrag ur karteringen visas i bilden nedan.



Översiktsskarta som visar vattendjupet för ett 100 års regn. Planområdets ungefärliga läge har markerats i rött.

Den visar att merparten av exploateringsområdet ligger under 0,3-1 meter vatten vid ett 100-årsregn. Enligt länsstyrelsen Västerbotten bygger skyfallskarteringen på ett framtida 100-årsregn med en klimatfaktor på 1.3. Markanvändningen är uppdelad i två kategorier, hårdgjorda ytor som omfattar tak och väg samt övriga permeabla (genomsläppliga) ytor.

En analys gjordes även i Scalgo för att studera avrinningen vid översvämnningar. Analysen i Scalgo visar att ytvatten kan ta sig in i exploateringsområdet från Dödmannaberget på flera platser och över vägen från bostadsområdet Sjungande dalen. Översvämningsriskerna är mer utbredda i Länsstyrelsens skyfallskartering än vad Scalgo visar, vilket kan bero på att Scalgo inte tar hänsyn till rinntider. I dagvattenutredningen antas det att skyfallskarteringen från kommunen är mer pålitlig än Scalgo och förslag på höjdsättning baseras därför på skyfallskarteringen. Överslagsmässigt har volymen vatten som kan bli stående inom exploateringsområdet vid skyfall beräknats till några tusen

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

kubikmeter. Detta är uppskattat utifrån arean och djupet redovisade i ovan. En noggrannare volymsbestämning studeras lämpligen med hjälp av modellen till skyfallskarteringen. Vid en exploatering där den översvämningsmarken fylls upp, flyttas istället större delen av vattenvolymen nedströms. Det innebär att skyfallshändelser efter exploatering kommer påverka fastigheter nedströms mer än innan exploatering. Konsekvenserna bedöms dock som små. Ingen detaljerad modellering har gjorts men av Scalgo framgår det att båtadsområdet för dikningsföretaget kan översvämmas mer och att mer vatten kan bli stående utmed Gamla Kågevägen. Det finns även en tunnel under Gamla Kågevägen nedströms som ser ut att kunna drabbas av översvämningar. Försiktighetsprincipen rekommenderas därför i exploateringen, så att skyfallsvolymer fördröjs så långt upp i systemet som möjligt för att minimera konsekvenserna nedströms.

Exploateringsområdet är särskilt utsatt för översvämningsrisker. För att säkerställa att den planerade bebyggelsen inte utsätts för översvämningsskador kommer större delen av området behöva höjas minst med cirka en meter. Om det höjs med cirka två meter kan hela exploateringsområdet få självfall till ledningsnätet. Eftersom området fortfarande kommer att vara sättningskänsligt rekommenderas att grundvattennivåerna bibehålls.

Frågan kring dikningsföretaget har utretts. Det föreslås att dagvatten från exploateringsområdet fördröjs uppströms om dikningsföretaget så att flödet till detta inte markant förändras, särskilt vid medelvattenflöde. Ett avtal med samfälligheten håller på att tas fram som dokumenterar hur vattenfrågan är löst.

I plankartan har ytor såsom diken, lågpunkter med mera säkerställts inom kvartersmark för att fördröja dagvatten. Inom allmän platsmark har områden avsedda för natur säkerställts för att ytterligare underlätta fördröjningsprocessen av dagvattnet. Diket i sydväst om planområdet behöver vara tre meter brett.

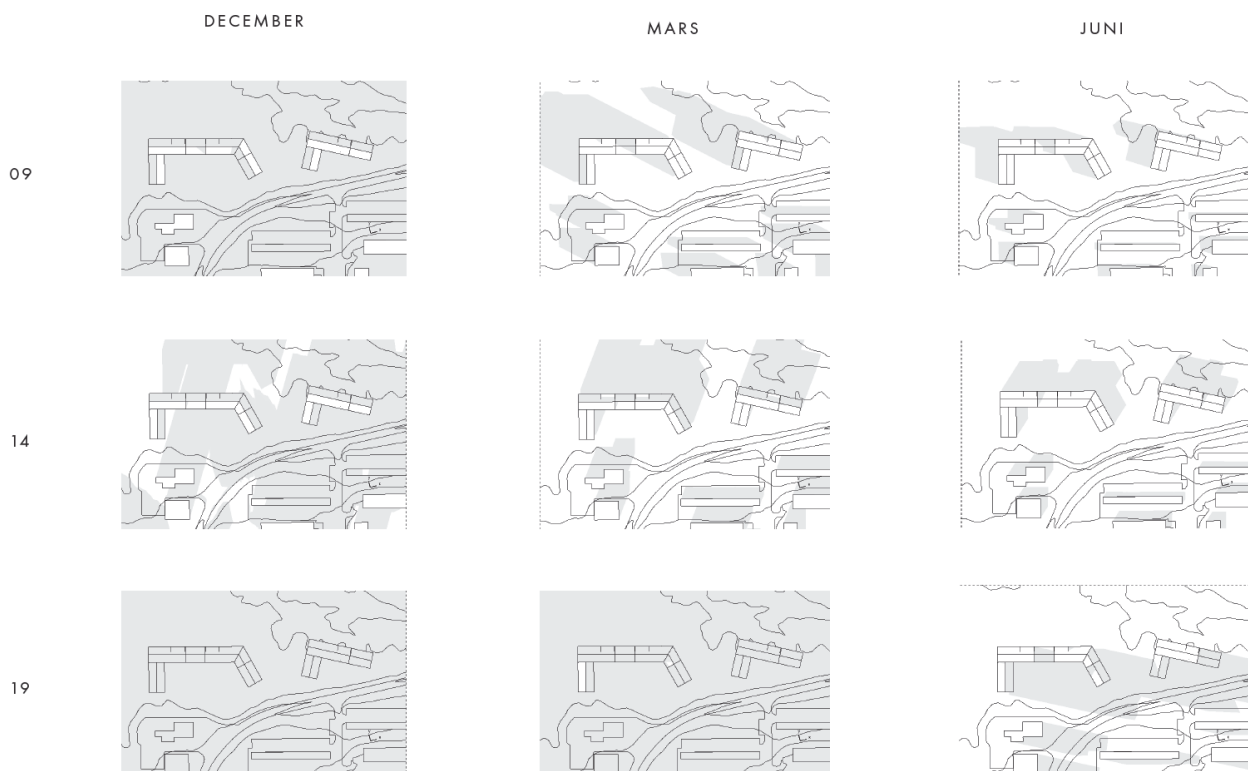
Resultatet från beräkningarna i den geotekniska utredningen tyder på att en höjning av markytan till föreslagen nivå uppnår en tillfredställande säkerhet mot ras och skred inom området.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Skuggning

De byggrätter som planen medger är mellan 5 till 9 våningar med långt avstånd till närliggande bebyggelse i söder. Bebyggelsen som föreslås tillskapas närmast Orkestervägen är 5 våningar för att säkra ljusförhållandena inom planområdet och inte orsaka skuggbildning mot befintlig bebyggelse, samt innergårdarna. För att säkerställa detta har en solstudie tagits fram. Studien visar att befintlig bebyggelse i söder inte påverkas negativt gällande skuggbildning under någon av de angivna årstiderna. Bedömningen är att de nya bostäderna får möjlighet till solljus under större delen av dagen, framförallt under de månaderna med mer utevistelse.



Solstudie (MAF Arkitektkontor)

Åtkomst för räddningstjänst

Om utrymning förutsätter medverkan av räddningstjänsten och dess höjdfordon där körbara ytor eller allmänna vägar inte kan nyttjas för uppställning av höjdfordonet, måste en särskild räddningsväg och uppställningsplats anläggas. Dessa utformas i enlighet med räddningstjänstens gällande kravställningar.

Kravställningarna angående räddningsväg gäller även i det fall gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för övriga räddningsfordon. Det får vara högst 50 meter mellan uppställningsplatser för räddningsfordon och byggnadernas angreppspunkter (i huvudsak entréer och utrymningsvägar).

Idag gällande kravställningar redovisas i dokumentet "Brandskyddsvägledning 4 – Utrymning med hjälp av höjdfordon i Skellefteå" som beskriver räddningstjänsten i Skellefteå kommuns förmåga och kravställningar då utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon. Dokumentet redovisar bland annat krav på avstånd, svängradier, körbanebredd och svepbredd.

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. För de delar av spillvattnet 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.

Kommunens huvudledning för dricksvatten går idag direkt norr om planområdet i väst-östlig riktning. Ett avstånd om 20 meter till närmaste bebyggelse ska tillskapas för att säkerställa att ledningen inte påverkas negativt av ett genomförande. Eftersom ledningen ligger utanför planområdet kommer säkerhetsavstånd i form av prickmark säkerställas på plankartan som medger att marken inte får bebyggas.

Brandpost

Det saknas markbrandposter norr om Orkestervägen. En väggbrandpost ligger inom fastigheten Orkestern 2, på förskolans byggnad, drygt 100 meter söder om planområdet. Det behövs ett brandpostuttag med en flödeskapacitet om minst 10 l/s inom 200 meter från de flerbostadshus som planeras. Vid ett genomförande av detaljplanen behöver en markbrandpost kompletteras längs med Orkestervägen, i planområdets östra del eller öster om planområdet.

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.

Dagvatten

Planområdet har många utmaningar att hantera. Exploateringsområdet ligger i dalen där mycket dagvatten samlas och risk för översvämningar finns. Jordarterna består i huvudsak av silt, lera och sulfidjordar, och i området är grundvattennivån hög. Det finns dikningsföretag nedströms som exploateringsområdet påverkar. Tyréns fick under 2021 i uppdrag att genomföra en dagvattenutredning för aktuellt planområde, men även titta på möjliga lösningar utanför exploateringsområdet. I utredningen som reviderats 2024, beskrivs förutsättningarna för dagvattnet närmare och vilka tillkommande utredningar som rekommenderas för de utmaningar som föreligger. Översvämningsriskerna har hanterats först. Vidare har flödes- och föroreningsberäkningar tagits fram för exploateringsområdet och relevanta åtgärder rekommenderats för att hantera dagvattenavrinningen.

Exempel på dagvattenlösningar har tagits fram som gör det möjligt att skydda dikningsföretaget nedströms och uppfylla kommunens önskemål om dagvattenkvalitet. Lösningarna är anpassade till ledningsnätets kapacitet och bidrar även till att den kemiska och ekologiska statusen för Skellefteälven inte påverkas negativt. För att säkerställa att den planerade bebyggelsen inte utsätts

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

för översvämningsskador kommer större delen av området behöva höjas minst med ca 1 meter. Om det höjs med ca 2 meter kan hela exploateringsområdet få självfall till ledningsnätet. Eftersom området fortfarande kommer att vara sättningskänsligt rekommenderas att grundvattennivåerna bibehålls. Frågan kring dikningsföretaget har utretts. Det föreslås att dagvatten från exploateringsområdet fördröjs uppströms om dikningsföretaget så att flödet till detta inte markant förändras, särskilt vid medelvattenflöde.

Ett avtal med samfälligheten har genomförts och därmed är det okej med dikningsföretaget att avrinna ytterligare vatten via deras diken. Planområdesgränserna för detaljplanen rekommenderas omfatta de ytor nedströms om exploateringsområdet som säkerställer fördröjning av skyfall och motverkar delvis den bortfallna volymen som exploateringsområdet annars hade kunnat fördröja.

Användningen natur [NATUR] med egenskapsbestämmelsen "fördröjning" har lagts ut i plankartan för att säkerställa del av dagvattenhanteringen.

Det finns många möjligheter på fördröjande och renande åtgärder för dagvattnet. Några förslag följer:

- Ytlig avledning av dagvatten från parkeringar, till ex till makadamstråk med ev planteringar.
- Genomsläppliga beläggningar för gångar och parkeringar så långt som möjligt vilket minskar avrinningen.
- Öppna stråk eller svackdiken på gårdarna för öppen avledning av dagvatten.
- Dagvattenparker som lyfter dagvattnet som en resurs.

Det finns beskrivningar och fotoexempel av dessa förslag i Skellefteås dagvattenstrategi. Om nämnda förslag tillämpas så uppnås den "enkla rening" som nämns som krav från Skellefteå kommun. Dessutom är det för detta exploateringsområde bäst att infiltrera så mycket som möjligt av dagvattnet för att behålla den befintliga grundvattennivån och minska risken för sättningar. Fyllnadsmassorna på exploateringsområdet kommer att vara genomsläppliga vilket innebär goda förutsättningar för infiltration av dagvatten i dessa. Landskapsarkitekten har möjlighet att visa på dagvattnet som en resurs genom utformningen och gestaltningen av dagvattenparker.

Det har även tagits fram en ytterligare dagvatten-utredning (Afrý 2023-03-01) inom planområdet utifrån den uppdaterade bebyggelsestrukturen. Nedan sammanfattas även den utredningen.

AFRY har på uppdrag av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) genomfört en förenklad dagvattenutredning (DVU) för planområdet Orkestervägen. Utredningen sker som en revision på befintlig DVU genomförd av Tyréns AB (Roxendal, Nyberg, & Melin, 2022) med anledning av att situationsplanen har förändrats. Den här utredningen utgår från samma antaganden som gjordes i Tyréns dagvattenutredning, med undantag för totalytorna som avsatts för respektive markanvändning. Tyréns utredning utgick från att hela planområdets area (1,8 hektar) utgörs av flerfamiljsbostäder efter exploatering. Denna utredning har istället gjort antagandet att 89% av området utgörs av flerfamiljsbostäder efter exploatering.

Resterande yta kvarstår som den ursprungliga blandade skogsmarken som finns där idag. Flödesberäkningar har utförts med hjälp av StormTac Web och använder sig av de referensvärden avseende avrinningskoefficienter som verktyget erbjuder. Rinnsträcka har satts som den längsta diagonal som uppmäts inom planområdet – 330m, och rinnhastigheter motsvarar 0,1 m/s i befintligt scenario respektive 0,5 m/s i exploaterat scenario. För befintligt scenario används inte någon klimatfaktor medan framtida scenario utgår från klimatfaktor 1,3. Som årlig medelnederbörd har 650 mm tillämpats.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

För utjämning av flöden till det kommunala ledningsnätet har återkomsttid om 10 år tillämpats, med strypningskrav motsvarande dagens naturliga flöden från området. Vid kraftigare nederbörder görs samma rekommendation som den Tyréns fastslår - alltså att förutsättningar bör skapas för avledning i nordvästlig riktning. Ingen bedömning av föroreningsbelastning eller dimensionering av åtgärder för rening av dessa har gjorts inom ramen för utredningen. Modellerade scenarion visar att flöden från en nederbörd med återkomsttid 10 år uppgår till ungefär 14 l/s i befintligt scenario. Detta flöde ökar till 220 l/s i ett framtida exploaterat scenario med tillämpad klimatfaktor (1,3). Modellerade flöden i det framtida fallet är något högre än de tidigare beräknade av Tyréns. Detta beror huvudsakligen på att avrinningskoefficienter för de olika markanvändningarna skiljer sig något jämfört med Tyréns utredning. Denna utredning har använt något högre koefficienter, då det är dessa referensvärden som ges av modellen (StormTac) och ingen motivering har funnits till att göra avsteg från dessa. Önskas naturliga flöden bevaras erfordras en utjämningsvolym om cirka 210 m³ inom planområdet. För flöden som överstiger återkomsttiden 10 år är bedömningen att den tidigare utredningens rekommendation om avledning i nordvästlig riktning fortsatt fungerar.

I Tyréns dagvattenutredning har det visats exempel på dagvattenlösningar som, om de tillämpas, gör det möjligt att skydda dikningsföretaget nedströms och uppfylla kommunens önskemål om dagvattenkvalitet. Lösningarna är anpassade till ledningsnätets kapacitet och reningsåtgärder bidrar även till att den kemiska och ekologiska statusen för Skellefteälven och Klintforsån inte påverkas negativt. Genom medvetna materialval bedöms det vara möjligt att hålla sig inom riktvärdena för dagvatten från Skellefteå kommun.

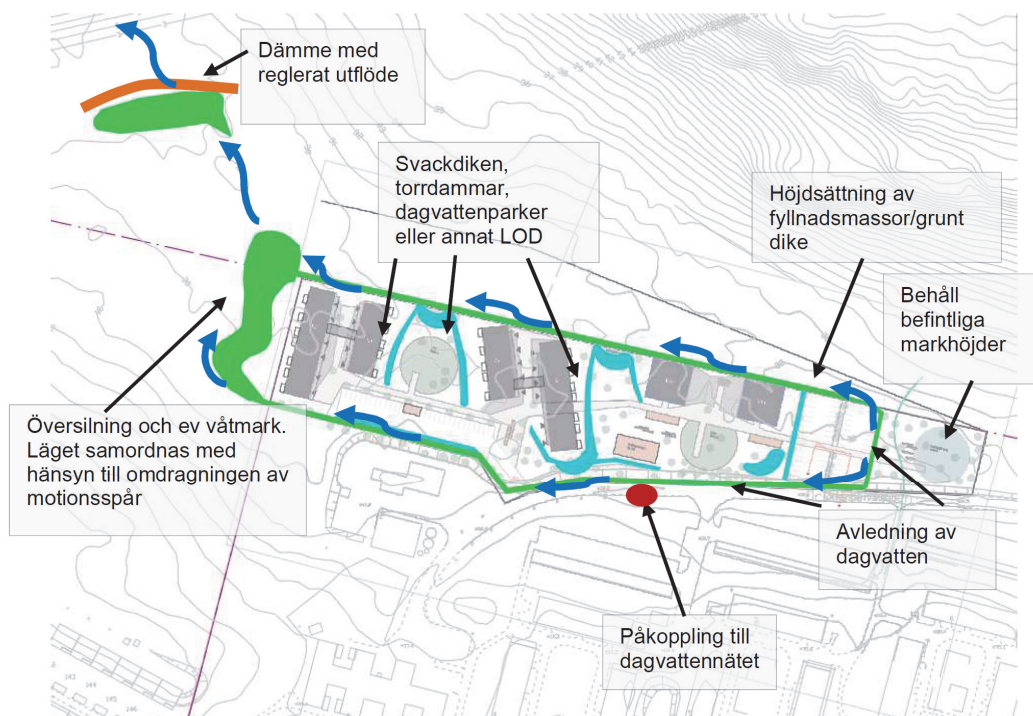
Lösningen som är föreslagen är att dagvatten från exploateringsområdet fördröjs uppströms om dikningsföretaget så att flödet till detta inte markant förändras. Detta är speciellt viktigt vid medelvattenflöde. Planområdesgränserna för detaljplanen omfattar de ytor nedströms om exploateringsområdet som säkerställer fördröjning av skyfall och motverkar delvis den bortfallna volymen som exploateringsområdet annars hade kunnat fördröja.

Vid ett genomförande av detaljplanen föreslås dagvattenhanteringen ske i enlighet med bild på nästa sida.

För vidare läsning se bifogade handlingar *"Tyréns, Dagvattenutredning, Orkestervägen Skellefteå, 2024-02-01"* och *"Afry, Kompletterande DVU planområdet Orkestervägen 2023-03-01"*.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059



Turkosblåa ytor visar ytbehov för att fördröja ett 10-års inom exploateringsområdet. Gröna ytor kan för ett medelvattendjup på 7 cm fördröja resten av volymen som erfordras vid 100-årsregnet.

Snöupplag

Grönytor i området kan nyttjas som snöupplag under vintern. För att inte placera snöupplag där avrinning och avledning av vatten vid snösmältning och regn sker bedöms det att uppläggningsytor för snö ska finnas på tre platser inom planområdet, se bild nedan. Vid snösmältning behöver vattnet ges möjlighet att avledas ytligt för översilning varför snöupplag ej ska placeras i direkt anslutning till, eller rakt på befintliga avrinningsstråk eller i lägre punkter där dagvatten kan samlas vid kraftigt regn.



Område för snöupplag redovisas med blå ringar. (Källa: MAF Arkitektkontor)

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

El, Fjärrvärme och fiber

Närmaste ledningar för el, fjärrvärme och fiber ligger längs med Orkestervägen, som försörjer fastigheter i direkt anslutning, söder och väster om planområdet. Planområdet kan vid ett genomförande av detaljplanen anslutas till det befintliga ledningsnätet för el, fjärrvärme och fiber.

Avfall

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

Avfallsutrymmen ska byggas vid körbara vägar. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Om djupbehållare önskas inom området krävs ett fritt utrymme på minst 8 meters bredd, från sopbilens ytterkant fram till behållarens bakkant, för att klara lyft i samband med hämtning av avfall. Vid tömning med fordon utrustad med kran får avståndet mellan kranfordonets uppställningsplats och anläggning inte överskrida 5 meter vid en maximal lastvikt på 2 000 kg, om inte särskilda skäl föreligger. Lyft får ske över staket, buskar och liknande men inte över vägar, gång- och cykelvägar samt parkeringsplatser.

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

För att klara de avstånd som ställs krav på enligt BBR behöver det västra sopförrådet placeras inne på kvartersmarken. Det innebär att renhållningsfordon behöver köra in och hämta avfallet enligt bild nedan. De kan använda cirkulationen i väster och därmed undviker de att backa ut.



Sophantering föreslås enligt placering ovan som markerats i rött.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande

Tidplan

Samråd: Första kvartalet 2023

Granskning: Fjärde kvartalet 2023

Antagande: Andra kvartalet 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. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). Avtalet sammanfattas nedan.

Del av fastigheten Skellefteå-Prästbord 8:8 omfattar ca 18 000 kvadratmeter och exakt utbredning kommer avgöras i pågående planprocess.

Aktuell markanvisning mellan ovanstående parter har gått ut 2023-05-31.

Markanvisningen förlängs härmed till den 1 juni 2024.

§1 Detaljplanen planeras att antas under Q2 2024. Exploatören ska under Q4 2023 och Q1 2024 aktivt delta i förberedande projektering av överlaster på markanvisningsområdet.

§2 Exploatören innehar markanvisning på Kandelabern 1 med planerad byggstart till den 1 juni 2024. Kommer inte exploatören till byggstart på Kandelabern 1 enligt tidplan, påverkar det möjligheten till förlängning av den här markanvisningen och tecknande av överlåtelsehandling.

§3 Överlåtelsehandling kommer att villkora genomförandet av exploateringen med ett vite kopplat till slutbesked.

Om inte markanvisningen förlängs eller nytt markanvisningsavtal eller överlåtelsehandling inte tecknas mellan parterna innan markanvisningen gått ut är markanvisningen förfallen utan krav på ersättning från någon part. I övrigt gäller markanvisningen enligt tidigare avtal.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

Planavtal

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

Överenskommelse med dikningsföretag

Ett avtal har upprättats mellan Skellefteå kommun och dikningsföretaget (DF1943). Avtalet reglerar att vatten från planområdet kan rinna in i dikningsföretagets anläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske så snart planen vunnit laga kraft. Fastighetsägarens avsikt är att bilda nya fastigheter inom planområdet.

Den del av naturmarken som idag ligger inom Skellefteå Prästbord 9:1 ska genom undertecknad överenskommelse om fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Skellefteå Prästbord 8:8. Lantmäteriförrättning för detta genomförande pågår.

Efter samråd har ytterligare 8 meter kvartersmark lagts till norrut i syfte att säkerställa diket/släntens utrymme. Det innebär att ytterligare en del av Skellefteå Prästbord 9:1 genom överenskommelse om fastighetsreglering kommer överföras till den kommunägda fastigheten Skellefteå Prästbord 8:8. Även naturmarken längst i öster kommer övergå till en ny fastighet. Lantmäteriförrättning för detta genomförande pågår.

Kostnader för fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten debiteras enligt den taxa som gäller vid debiteringstillfället. Skellefteå kommun ansvarar och bekostar detta.

Ledningsrätt

I plankartan finns det avsatt mark (u-område) för kommunens dricksvattenledning som sträcker sig i nordväst/sydöstlig riktning. Ledningen avser att vara kvar och ett avstånd på 20 meter till den nya bebyggelsen har säkerställts på plankartan. Ledningsrätt finns redan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören bekostar detaljplanen inklusive alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet, såsom geoteknisk undersökning och dagvattenutredning m.fl.

Inlösen och ersättning

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt och skyldighet att lösa den mark som behövs för allmän plats. För mark utlagd som natur och gata i detaljplanen finns det således rätt för kommunen att lösa in de berörda delarna av fastigheterna. För att genomföra denna marköverföring, från enskilda fastigheter till en kommunal fastighet, ansöker kommunen om fastighetsreglering hos Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget finns följande utredningar framtagna, vilka bifogas planhandlingarna:

- Geoteknik för detaljplan inklusive MUR revidering B, Tyréns 2023-06-30
- Dagvattenutredning, revidering Tyréns 2024-02-01
- Kompletterande DVU, Planområdet Orkestervägen, Skellefteå, Afry 2023-03-01
- Naturvärdesinventering, Tyrens 2023-09-24

Samråd

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

Konsekvenser

Planens genomförande

Planförslaget möjliggör en förtätning av flerbostadshus. Huskropparnas volymer och vald placering är föreslagna för att ta hänsyn till solmöjligheter på innergården samt att möjligheterna för sol på balkonger är goda under dygnet. Tillkommande bebyggelse kommer inte innebära några negativa konsekvenser på omkringliggande bebyggelse med hänsyn till skuggning.

Den tillåtna byggnadsarean som detaljplanen möjliggör för bostäderna är begränsad för att släpp och öppningar ska kunna tillskapas i strukturen. Detta för att bidra med ljusinsläpp men också möjlighet till fortsatt åtkomst av Sjungande dalens elljusspår och skogsområde.

Planen innebär att en del mark som idag är natur, där ellusspåret passerar i väster, kommer ianspråktagas för bostäder. Det innebär vid ett genomförande av detaljplanen att elljusspåret kommer behöva ledas om längre västerut, vilket illustreras på plankartan.

Skogen och grönområdena närmast elljusspåret ger området karaktär och lugn samt ett gemensamt grönt rum för boende i området. Den nya bebyggelsen bedöms inte försämra allmänhetens tillträde till skogsområdet i och med att området öppnar upp för bättre sikt, när en del av den täta skogen försvinner. Det kan komma att bildas nya genvägar från planområdet till skogen för de boende. Intill planområdet i väster kan en ny gång- och cykelväg ansluta, vilken skulle utgöra ytterligare en entré till skogen och elljusspåret. Den befintliga entrén ca 150 meter österut kommer finnas kvar.

En naturlig våtmark och lågpunkt försvinner och tas i anspråk för bostäder. Detaljplanen har därför säkerställt naturmark bredvid.

Konsekvenserna för natur-och friluftsvärdena bedöms inte påverkas negativt om gestaltningen genomförs på ett respektfullt sätt med hänsyn till både naturlivsnyttjare och boende.

Den nya planerade bebyggelsen kommer att uppföras så att goda förutsättningar för att en trafiksäker utomhuslek, på innergården kan uppnås. Innergården ger också goda förutsättningar för gemensam gårdsyta, luftig och riklig med grönska, med möjlighet till sociala möten och

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

gårdsaktiviteter. För boende inom planområdet bedöms den nya innergården ge möjlighet till förbättringar gentemot dagens täta skogsområde som består av mycket våtmark.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att trafikrörelserna i närområdet kommer öka. Dessa bedöms dock som marginella med hänsyn till befintliga trafikrörelser. Bostädernas placering längs Orkesterälvgen i norr uppmuntrar boende att använda alternativa och hållbara transportsätt såsom att åka kollektivt, promenera eller cykla etc.

Planområdet ligger även nära både barn- och äldreomsorg och skolor. Placeringen på de nya bostäderna bidrar även till ökad möjlighet att stärka stadsdelscentrumet.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer Skellefteå kraft kräva en del kabelgrävning längs med Orkestervägen, då det inte finns någon kabel i närheten som kan ansluta en framtida nätstation.

Avvägning mellan allmänna och enskilda intressen

Enligt 2 kap. PBL ska mark- och vattenområden användas till det ändamål som de är mest lämpade för. Lagen ställer krav på att olika intressen ska sammanvägas så att den föreslagna lösningen blir godtagbar utifrån olika intressen.

Vid varje detaljplaneprovning görs en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen gör vid provning en bedömning om de konsekvenser som förväntas uppkomma i och med genomförandet av planen kan anses rimliga. Bedömningen utgår från den förväntade positiva nyttan i och med det genomförda projektet i proportion till de förväntade negativa konsekvenserna. Sett till kommunens bostadsförsörjningsansvar och det stora antal bostäder som behöver produceras de kommande åren för att möta den stora efterfrågan arbetar kommunen aktivt med att utveckla och förtäta befintliga platser i kommunens centrala lägen med god och nära tillgång till service, handel och kommunikationer.

Detaljplanen medför viss påverkan på naturvärden inom planområdet. Konsekvenserna för naturmiljön beskrivs närmare i naturvärdesinventeringen, men ligger som högst inom klass 3 enligt svensk standard SS 199000:2014. Området omfattas inte av något riksintresse eller nyckelbiotop.

Området är sedan tidigare utpekad i översiktsplanen för bostadsbebyggelse. Ett alternativ till att exploatera planområdet är att exploatera på annan mark i stadens utkant utan de fördelar som det här området medför, med närheten till service, arbetsplatser, kollektivtrafik etc.

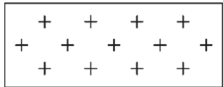
Kommunen gör genom detaljplanen och tillhörande utredningar en avvägning mellan det allmänna intresset bostäder och konsekvenserna det medför på naturmiljön inom planområdet. Föreslagen markanvändning enligt detaljplanen bedöms sammantaget vara en lämplig markanvändning och ett resurseffektivt utnyttjande av marken.

Hållbart byggande

Exploatören har för detta projekt valt att fylla i checklistan för hållbart byggande. Kommunen ser positivt på detta, då det visar på en hög ambitionsnivå och transparens genom hela processen. Checklistan bifogas som bilaga till planhandlingen.

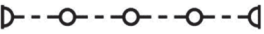
Planbestämmelser

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 körbanan även sidområden avsedda för diken, snörjning, etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
NATUR	Naturområde; Friväxande grönområde som endast kräver viss skötsel. Området är avsett för natur och att möjliggöra åtkomst till elljusspår och rekreationsområdet för de boende öster om planområdet.
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder
förröjning	Förröjning av dagvatten; Dagvattenförröjning och minskning av översvämningsrisker handlar till stor del om höjdsättningen i området, alltså var vattnet rinner när det regnar. I planförslaget har ett stort område naturmark tagits i anspråk för att lösa en naturlig förröjning av dagvatten från planområdet. Syftet med bestämmelsen är alltså hantering av dagvatten samt bibehålla befintligt elljusspår. Det är inte lämpligt att hårdgöra eller försämma dagvattenhanteringen då den är en viktig komponent för detaljplanens genomförande.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse inklusive komplementbyggnader.
	Endast komplementbyggad, parkeringsdäck/parkeringshus, parkering, transformatorstation, mur stödmur och plank med högsta nockhöjd 3,5 meter. Förutom nämnt i plankartan kan det även inrymmas garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader. Om parkeringsdäck/parkeringshus uppförs ska 8 meter nockhöjd tillåtas.
h₁	Nockhöjden ska vara 24 meter
h₂	Nockhöjden ska vara 37 meter
n₁	Vändplan ska finnas i syfte att diverse säkerställa vändning för andra fordon än bilar.
n₂	Friyta för lek och utevistelse, inklusive gångbanor och tillgänglighetsanpassade parkeringar. Mindre bostadskomplement får uppföras till max 3 meters nockhöjd och på högst 1/3 av egenskapsytan.
n₃	Markens höjd får inte ändras; området ska nyttjas för dagvattenhantering

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

n₄	Hela markytan ska fördröja dagvatten
n₅	Marken får inte hårdgöras i syfte att fördröja dagvatten
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; Områden avsatta för kommunens vatten- och avloppsledningar samt Skellefteå Krafts el-, fiber- och fjärrvärmenät. Ledningsägarnas rättighet till området har sedan tidigare säkrats.
m₁	Erosionsskydd; Naturligt erosionsskydd kan ges bland annat genom att träd och växter dränerar och stabiliserar marken genom sitt nätverk av rötter och genom att jordens struktur påverkas så den håller samman bättre. Erosion kan ske i samband med kraftiga regn och höga vattenflöden.
m₂	Dike/slänt ska finnas för avvattning, rening och fördröjning; syftet är att säkra avledning av dagvatten.
	Utfartsförbud; syftet är att det ska vara begränsat med tillfartsvägar pga framtida gång- och cykelväg längs med Orkesetervägen.
Gäller inom hela planområdet	Fasad ska utföras i tegel trä, puts, natursten eller skiffer. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material.
Gäller inom hela planområdet	Färgade fasader ska färgsättas med en svärta mellan 30xx till 85xx och en kulörthet om högst xx30. Färgfamiljen ska ligga inom spannet B80G till G50Y eller Y20R till Y90R. Allt enligt NCS-systemet. Utöver det får detaljer utföras i avvikande färgsättning.
f₁	Högst 5 våningar; Byggnader får inte överstiga 5 våningar
f₂	Högst 9 våningar; Byggnader får inte överstiga 9 våningar
Gäller inom hela planområdet	Byggnader ska utföras radonsäkrat; ligger inom högriskområde för radon och det har inte varit möjligt pga mycket vatten i området att mäta radonvärdena.
Gäller inom hela planområdet	Källare får inte finnas; På grund av vattenproblematiken i området är det inte lämpligt med källare.
Villkor för startbesked	Startbesked får inte ges för byggnation innan det har redovisats att erosionsskydd, dike/slänt (n ₄ och dagvattenåtgärderna och n ₅) kan uppfyllas enligt planförslaget. Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym om minst 210 m ³ ska finnas.

Planbeskrivning

Dnr: 2021-1059

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

Frida Feil
Planarkitekt

Lisa Elveros
Planingenjör

Revidering

Efter granskningsskedet har några revideringar genomförts. Dessa anses vara av begränsad betydelse varför en ny granskning inte ansetts nödvändig.

Revideringarna har berört:

- Skogsmark bestämmelsen (n6) borttagen
- Startbesked istället för slutbesked i plankartan
- Minsta fördröjningsvolym som ska omhändertas inom planområdet har kompletterats på plankartan
- Upplysningstext angående markhöjder på plankartan

Utöver det har endast redaktionella ändringar genomförts.