



Planbeskrivning

2482K-P2025/11

Detaljplan för Stubbängen 14

**inom Stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun,
Västerbottens län**

Antagen av: Bygg- och miljönämnden: 2025-08-28 §157

Vunnit laga kraft: 2025-09-24

Antagandehandling 2025-08-04
Diarienummer: 2023-4626
Aktnummer: A2-1079

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Detaljplan för Stubbängen 14 inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, augusti 2025.

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- (X) Plankarta
- (X) Planbeskrivning
- (X) Fastighetsförteckning
- (X) Samrådsredogörelse
- (X) Granskningsutlåtande
- (X) Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

Av ovanstående handlingar är det plankartan med bestämmelser som är juridiskt bindande. Detaljplanen har upprättats med standardförfarande och i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets allmänna föreskrifter (2020:5). Boverkets allmänna råd (2020:8) om redovisning av reglering i detaljplan är vägledande.

Utredningar

Som underlag för detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning, *Sweco*, 2025-01-30.
- Geoteknisk utredning, *Lejon Geo*, Projekterings PM/Geoteknik, 2024-09-03.
- Markteknisk undersökningsrapport, *Lejon Geo*, 2024-08-27.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för byggande av samlingslokal samt att bekräfta den användning som pågår på fastigheten vid detaljplanens upprättande. En mindre del av planområdet ges markanvändningen *Järnväg* för att möjliggöra byggandet av Norrbotniabanan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget inom stadsdelen Prästbordet. Den berörda fastigheten ligger öster om Klockarbergsvägen och mellan Industrivägen och Järnvägsleden (väg 95). Fastigheten är drygt 6500 kvadratmeter stor. En mindre del av planområdet, längst österut, ägs av Skellefteå kommun. Figur 1 visar planområdesgränsen.



Figur 1. Planområdet markerat med orange linje.

Markägarförhållanden

Stubbängen 14 är i privat ägo. Stubbängen 15 ägs av Skellefteå kommun. Denna del av detaljplanen tas med endast för att undvika att mycket liten del av den ny gällande detaljplanen för Stubbängen 14 blir kvar.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden bedöms vara tillräcklig för att den förändring som detaljplanen möjliggör för, ska kunna genomföras.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan

Planområdet berörs av den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå som vann laga kraft i februari 2020. Den fördjupade översiktsplanen föreslår enligt dess kartmaterial ingen förändrad markanvändning på platsen. Den pågående markanvändningen är icke-störande småindustri. Den

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

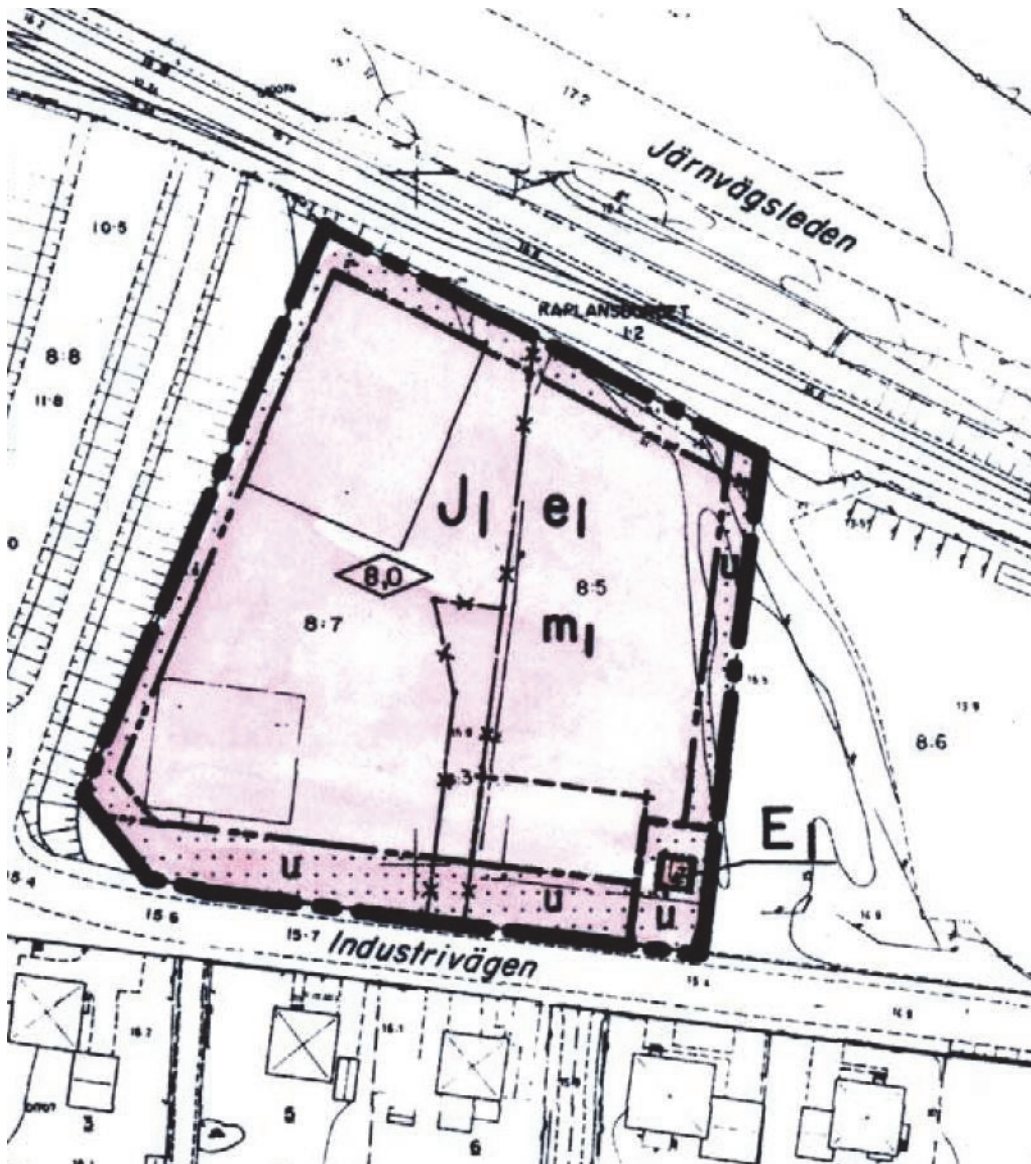
fördjupade översiktsplanen beskriver också en vision där några av Skellefteås mindre industriområde som finns insprängda i stads- och bostadsområden omvandlas till bostäder och service. Den nu aktuella ändringen som innebär omvandling av ungefär halva fastigheten ligger väl i linje med denna intention att minska störningarna från de insprängda småindustriområdena på bostäder och stadsrum.



Figur 2: Karta från fördjupad översiktsplan för Skellefteå. Öster om planområdet föreslås en närpark (13).

Detaljplan

Den idag gällande detaljplanen för fastigheten har beteckningen *Detaljplan för del av Kv STUBBÄNGEN* och den antogs 1990. Den anger för hela fastigheten Stubbängen 14 markanvändningarna småindustri och transformatorstation. Vidare anger planen att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen.



Figur 3: Utdrag från detaljplanen för området, som antogs 1990.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden i Skellefteå kommun beslutade 2024-04-18 att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Stubbängen 14.

Nationella och regionala

Strandskydd

Området berörs ej av bestämmelser om strandskydd.

Riksintressen

Området ligger inom korridoren för Norrbotniabanan. Ett område av detaljplanen får till följd av detta markanvändningen *Järnväg*. Detta i enlighet med järnvägsplan (JP07) som vann laga kraft i december 2023. I övrigt bedöms inte riksintresset påverka markanvändningen inom planområdet.

Utöver järnvägskorridoren finns inga riksintressen inom eller intill planområdet.

Miljökonsekvenser

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, ska alltid göras i samband med att en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras. Undersökningen visar på om det finns risk för att detaljplanens genomförande kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen har genomförts, genom särskilt beslut, ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

En undersökning av planens miljöpåverkan har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun. Undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen.

Ställningstagande

Enligt undersökning av planens miljöpåverkan visar inte någon av faktorerna i undersökningen på "risk för betydande" miljöpåverkan. Ett antal faktorer visar på "risk för" miljöpåverkan. Dessa faktorer bedöms varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

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

De faktorer som visar på "risk för" miljöpåverkan kommer att behandlas i kommande planarbete och redovisas i planbeskrivningen.

Faktorer som ska behandlas i kommande planarbete:

- Sulfidjord
- Markradon

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

Länsstyrelsen har den 10 juni 2024 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen påpekar dock att kommande den dagvattenutredning som ska ingå i framtagande av detaljplanen särskilt ska beakta översvämningrisk kopplat till skyfall, samt att kommunen särskilt ska beakta risken att marken inom fastigheten är förorenad.

Beslut

Detaljplanen 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 13 juni - 28 juni 2024.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken inom planområdet är flack och består av grovsilt-finsand. Ungefär hälften av markytan är hårdgjord genom asfaltering och byggnadsverk. Den andra hälften gräsytor och mindre träd/buskar.

Förändringar

Med detaljplanens genomförande ökar hårdgörandegraden genom att nya byggnader tillförs och parkeringsplatser måste ordnas.

Naturmiljö

Förutsättningar

Ett mindre antal lövträd finns inom planområdet. Någon naturmiljö av högre värde finns inte på platsen. På gångavstånd från planområdet finns det skogbeksäddade Klockarberget.

Förändringar

Detaljplanens genomförande riskerar att minska de gröna inslagen på fastigheten då ny bebyggelse och parkeringsplatser skapas samt att del av planområdet kommer att ingå i järnvägsområde.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning (Geoteknisk utredning, Lejon Geo, Projekterings PM/Geoteknik, 2024-09-03) har genomförts under framtagandet av förslaget till ny detaljplan. Undersökningen visar att jordprofilen från markytan bestod av cirka 0,5 meter av varierande fyllning av mulljord, växtdelar, grus, silt och sand. Under fyllningen påträffades naturlig jord av finsandig/något finsandig silt. Under den finsandiga silten påträffades silt med varierande mängd sulfidinhåll. Miljöanalyser av tagna prover visade att inga provpunkter överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

Vattenområden

När ett vatten är klassificerat som en vattenförekomst innebär det att specifika krav ska uppfyllas, oavsett om det gäller yt- eller grundvatten. För att uppnå ett fastställt mål i en ytvattenförekomst behöver ekologisk och kemisk statusklassning på kraven inom en viss tid. Samma gäller för grundvatten förutom att statusklassningen är kemisk status och kvantitativ status. För framtagna dagvattenutredning (Dagvattenutredning, Sweco, 2025-01-30) har därför miljö kvalitetsnormerna varit styrande och dagvattenhanteringen måste säkerställa att fastställda normer uppnås.

Skellefteälven

Förutsättningar

Skellefteälven är slutrecipient för dagvatten i planområdet. Älven ska enligt kvalitetskrav nå god ekologisk potential senast 2039. För närvarande klassas den som otillfredsställande ekologisk status

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

och god ekologisk status bedöms tekniskt omöjligt att uppnå till den föreslagna tidsfristen 2027. Vattenförekomsten klassificeras som ett kraftigt modifierat vatten (KMV), främst på grund av dammar och bristande anpassningar för växt- och djurlivets passager. Den kemiska statusen uppnår ej god på grund av polybromerade difenyletrar, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Enligt klassificeringen i VISS har grundvattenförekomsten (Älvsediment Medleområdet) en god kemisk och kvantitativ status, men påverkas av betydande föroreningar från omgivande områden.

Förändringar

När både föroreningshalten och den årliga avrinningen ökar till följd av den förändrade markanvändningen, kommer även föroreningsbelastningen från området att öka. För att säkerställa att MKN inte försämras är det nödvändigt att implementera dagvattenrenande åtgärder. De systemlösningar som rekommenderas i Dagvattenutredning (Sweco, 2025-01-31) är utformade för att rena dagvattnet vid ett regn med en återkomsttid på två år och fördröja det dimensionerande flödet vid regn med 20 års återkomsttid. De föreslagna lösningarna ska säkerställa att dagvattnet vid utsläppspunkten ligger under kommunens riktvärden för föroreningar. Dock ökar föroreningsbelastningen ut från planområdet några av de undersökta ämnena jämfört med nuläget. Utifrån planområdets storlek i relation till recipienten handlar det enligt utredningen om mycket små ökningsgrader som inte bedöms påverka recipientens status negativt.

Bebyggelseområden

Gestaltning

Förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Prästbordet. För denna del finns en så kallad byggnadsordning, antagen av bygg- och miljönämnden i juni 2017. Det aktuella planområdet ligger inom den del av stadsdelen som fått benämningen Gammelstaden. Stubbängen 14 ligger i den norra utkanten av Gammelstaden i och detta kvarter samt närmast liggande kvarter söder om fastigheten finns inga byggnader utpekade som särskilt värdefulla i byggnadsordningens betydelse. Byggnadsordningen beskriver dagens bebyggelse inom Gammelstaden i allmänhet som mycket blandad bestående av nya och gamla hus. Området sägs idag präglas av en otydlighet med en blandning av villor, flerbostadshus, kedjehus och kontor, liksom industrilokaler av varierande kvalitet.

I planområdet finns idag en lägre bebyggelse för kontor, lager och småindustri, med fasader i trä, tegel och lackerad plåt. Närmast liggande bebyggelse är enbostadshusen längs Industrigatans södra sida. I kvarteret Myren är dessa enbostadshus uppförda i en och en halv våning och har fasader klädda i antingen stående träpanel eller tegel. Öster om planområdet finns en anläggning som nyttjas av kommunens parkavdelning och öster om denna fortsätter villabebyggelse av samma karaktär som i kvarteret Myren.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att det tillkommer en byggnad inom fastigheten Stubbängen 14. Byggnadens skala kommer att vara i linje med den idag existerande bebyggelsen på fastigheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Bostäder

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga bostäder. I närområdena söder och öster om planområdet finns bostäder som mestadels är av formen enbostadshus i ett till två plan. Liknande bebyggelse finns också i sydväst, väster om Klockarbergsvägen.

Förändringar

Planens genomförande innebär inte några förändring gällande möjligheten att uppföra bostäder inom planområdet.

Arbetsplatser

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett fåtal arbetsplatser inom kontor, lager och småindustri. Väster om planområdet och väster om Klockarbergsvägen finns ett område med småindustri och handel. Öster om planområdet har Skellefteå kommun ett förråd som används inom kommunens parkverksamhet. Här finns ett fåtal arbetsplatser.

Förändringar

Inom planområdet kan genomförandet möjliggöra att något fåtal nya arbetsplatser tillkommer genom etableringen av en samlingslokal. Detaljplanen innebär också att den nuvarande användningen, *Verksamheter (småindustri)*, och användningen *Kontor* kan inrymmas inom planområdet. I övrigt bedöms inte planens genomförande påverka möjligheten till arbetstillfällen i närområdet.

Övrig bebyggelse

Förutsättningar

På fastigheten Stubbängen 15, direkt öster om det aktuella planområdet finns en transformatorstation.

Förändringar

Detaljplanens genomförande ska inte påverka transformatorstationen eller dess ägares tillgänglighet till densamma.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ett golvföretag och en målerifirma. Planområdet är centralt beläget och inom gångavstånd finns det mesta av offentlig och kommersiell service.

Förändringar

Planens genomförande bedöms inte påverka tillgången på service inom eller utanför planområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Fastigheten Stubbängen är relativt flack och anslutning mot Industrivägen sker på plan mark.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Förändringar

Planens genomförande bedöms inte medföra någon förändring angående tillgängligheten. Tillgänglighet beträffande byggnader behandlas i samband med bygglovsprövning.

Kulturmiljö

Fornlämningar, kulturhistorisk bebyggelse och bebyggelsemiljö

Förutsättningar

Den finns inte några kända fornlämningar eller någon kulturhistorisk bebyggelse eller kulturhistorisk bebyggelsemiljö inom planområdet eller i dess närmaste omgivning.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gatunätet i anslutning till Stubbängen är väl utbyggt. Utfarten från fastigheten är i dagsläget ansluten mot Industrivägen. Industrivägen är en lokalgata som vid senaste trafikräkningen 2021 hade ett medelvärde på 904 fordon per dygn. Industrivägen ansluter väster om fastigheten till Klockarbergsvägen, via vilken bilister enkelt kan ta sig upp på väg 95 eller vidare norrut mot E4.

Längs Industrivägen finns trottoarer för gångare på båda sidor om körbanan. Cyklister är med andra ord hänvisade till att nyttja körbanan. Väster om fastigheten, längs Klockarbergsvägen, finns en gång- och cykelväg som ingår i kommunens huvudcykelnät. Huvudcykelnätet kopplar ihop alla stadsdelar i ett nätverk av gång- och cykelbanor.

Förändringar

Ut- och infart för Stubbängen 14 kommer även med detaljplanens genomförande att ska mot Industrivägen. För att hantera trafiken på ett effektivt sätt kan in- och utfart till det område som för planens genomförande utgör Stubbängen 14 antingen lösas gemensamt eller enskilt. En gemensam lösning innebär att planområdets fastigheter delar på en gemensam infart och utfart, vilket kan vilket håller nere antalet in- och utfarter längs Industrivägen. En gemensam lösning kräver att servitut upprättas som säkerställer båda fastigheternas tillgång till in- och utfart.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmaste hållplats för stadstrafikens bussar är belägen intill korsningen Brännavägen/Klockarbergsvägen. Avståndet härifrån till planområdet är ca 250 meter. Vid samma hållplats stannar även regionbussar till/från Jörn och Boliden.

Förändringar

Genomförandet av detaljplanen påverkar ej kollektivtrafiken.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Parkering

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag inga speciellt utpekade parkeringsplatser, men en relativt stor hårdgjord yta medför att behovet av bilparkering är väl tillgodosett. Hela fastigheten är relativt flack vilket ger goda förutsättningar att anlägga fler parkeringsplatser.

Förändringar

Detaljplanens syfte är bland annat att möjliggöra för byggande av en samlingslokal. Vid detaljplanens genomförande ska den del av Stubbängen 14 där samlingslokalen uppförs bilda en egen fastighet. Ett genomförande medför att fler människor kommer att ha anledning att besöka planområdet. En del av besökarna kommer att använda bil vid sina besök, medan andra kommer att använda cykel eller dylikt. Detta skapar ett behov av nya parkeringsytor för både bilar och cyklar. Det behov av parkering som uppkommer till följd av verksamheten i samlingslokalen ska i första hand lösas inom den egna fastigheten. Då samlingslokalens verksamhet inte nödvändigtvis sammanfaller tidsmässigt med användningen kontor, lager och småindustri i övriga planområdet, bedöms det också finnas goda möjligheter till samnyttjande av parkeringsytorna inom planområdet. Kapacitet att klara parkeringsbehovet, vid normal omfattning på respektive verksamhet, ska finnas inom planområdet. Detta för att nyttjande av gatan för parkering ej ska behöva ske. För den tillkommande verksamheten bör 35 parkeringsplatser inklusive 2 handikapplatser tillskapas inom den tillkommande fastigheten. Bilparkering för handikappade ska anordnas i enlighet med gällande riktlinjer. Cykelparkering för ca 50 cyklar bör också anordnas. Cykelparkering bör utformas med tanke på att stimulera till användning av cykel, så som att anordna väderskyddade parkeringar med närhet till entréer.

Varumottagning

Förutsättningar

All trafik till- och från planområdet sker idag via Industrivägen.

Förändringar

Planområdet ska även efter detaljplanens genomförande angöras via Industrivägen.

Social hållbarhet

Trygghet

Förutsättningar

Området används idag för kontor, lager och småindustri. Det innebär en närvaro av människor på dagtid, och en frånvaro under det mesta av dygnets övriga tid. Dessa typer av verksamhetsområden kan ofta upplevas som otrygga platser under de tider när verksamheten inte har sin ordinarie öppettid, särskilt om verksamhetsområdena är stora. Stubbängen 14 tillhör dock ett relativt litet verksamhetsområde, med närhet till bostadsområden, vilket troligen kan lindra den subjektiva upplevelsen av otrygghet.

Förändringar

Genom god utformning av planområdet kan trygghetsupplevelsen öka. Med fokus på de yttre rum som skapas av den tillkommande bebyggelsens placering kan en god sikt genom området skapas och genom en genomtänkt användning av buskar, träd och andra kompletterande element kan en trivsam och samtidigt trygg miljö skapas, både för den som ska vistas inom planområdet för den som ska passera under dygnets mindre aktiva timmar.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Barnperspektiv

Förutsättningar

Stubbängen 14 är i dagsläget inte utformat med hänsyn till barns behov och trygghet.

Förändringar

Med detaljplanens genomförande etableras en samlingslokal i planområdet. Verksamheten i samlingslokalen kan antas även omfatta barn, och det är därför nödvändigt att väga in även barnens behov av bland annat trafiksäkerhet vid utformningen av den tillkommande fastighetens anslutning mot Industrivägen. Vid alternativa användningar som planen medger, bedöms ingen förändring ur ett barnperspektiv ske.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Planområdet ligger in närheten av väg 372 och en järnväg. De pågående verksamheterna är dock av sådan karaktär att särskilda åtgärder för att minska effekterna av buller från väg/järnväg inte varit nödvändiga.

Förändringar

Med detaljplanens genomförande läggs *Samlingslokal* till de redan pågående markanvändningarna. *Samlingslokal* är en användning som inte in berörs av förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) och därav bedöms inte några särskilda åtgärder behöva vidtas med anledning av trafikbullret.

Verksamhetsbuller

Förutsättningar

Stubbängen 14 är i gällande detaljplan planlagt för *Småindustri* som ej får vara störande för omgivningen.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att Stubbängen 14 delas upp i två fastigheter, varav den ena får markanvändningarna *Samlingslokal*, *Kontor* och *Verksamheter* och den andra får markanvändningen *Verksamheter*. Markanvändningen *Verksamheter* omfattar lättare industriverksamhet och andra verksamheter, som inte får vara störande för omgivningen. En samlingslokal ska inte vara störande för sin omgivning, och i övrigt sker ingen förändring i planområdet, vilket sammantaget innebär att ingen ökning av verksamhetsbuller från planområdet kommer att ske.

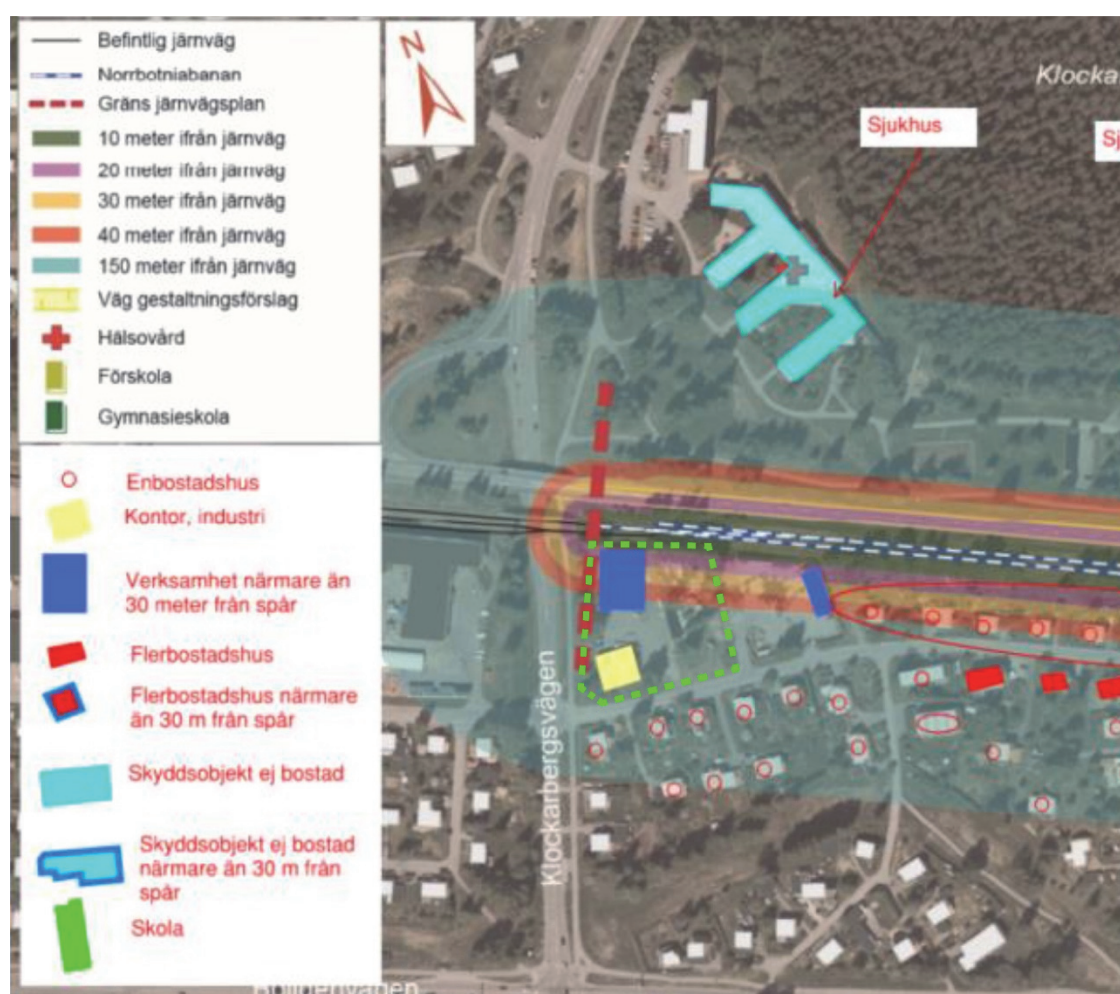
Farligt gods

Planområdet ligger i närheten av två transportleder rekommenderade för transporter av farligt gods. Dessa är väg 95 och järnvägen, den så kallade Skelleftebanan. Det finns idag inga generella nationella riktvärden som slår fast vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara acceptabla i samband med planering i närheten av transportleder för farligt gods. För att vägleda kommunerna i frågan har Länsstyrelserna i Norr- och Västerbottens län därför utarbetat riktlinjer för riskhänsyn och skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. För farligt gods på väg där bebyggelse ligger närmare transportled än 55 meter och för järnväg närmare än 65 meter, som det är frågan om i det

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

aktuella planärendet, hänvisar riktlinjerna till rekommenderade skyddsavstånd som finns i bilagor till de utarbetade riktlinjerna. Det kan dock råda särskilda omständigheter som kräver längre skyddsavstånd eller skadebegränsande åtgärder. Detta behöver bedömas och redovisas. Det kan handla om topografi, landskapstyp eller planerad markanvändning, men också som i det här fallet när den tilltänka markanvändningen ligger inom gränserna för rekommenderade skyddsavstånd till fler än en transportled för farligt gods. Om bebyggelsen ligger utanför riskhanteringsavståndet på 150 meter är det inte nödvändigt att vidta riskreducerande åtgärder. Om bebyggelsen ligger innanför riskhanteringsavståndet vilket den här detaljplanen gör, kan det krävas åtgärder.



Figur 1. Utsnitt från översiktlig karta över bebyggelse som ligger inom riskhanteringsavståndet 150 meter. Hämtad från PM Risk Norrbotniabanan (källa Trafikverket). Planområdets ungefärliga gräns tillagd av kommunen, i grön streckad linje.

I samband med fastställande av järnvägsplan (JP 07) har Trafikverket gjort en riskbedömning kopplat till järnväg, som också täcker in det aktuella planområdet. I figur 1 återges en bild från Trafikverkets utredning som täcker in det aktuella planområdet (markerat med grön, streckad linje). I figuren finns olika avstånd från spår mitt markerade med olika färger. Den gulorange färgen markerar avståndet upp till 30 m från spår mitt, som är det rekommenderade säkerhetsavståndet för bebyggelse i Zon B och Zon C, enligt både Länsstyrelsernas och Trafikverket.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

För lämpligt avstånd till väg med farligt gods (väg 95) görs den översiktliga bedömningen med utgångspunkt från följande uppgifter:

- Aktuell högsta tillåtna hastighet: 70 km/h
- Antal transporter år 2040: Cirka 1024 lastbilar/dygn
- Aktuell markanvändning: Zon B (Verksamhet) och Zon C (Samlingslokal, kontor)
- Aktuell transportled: Tätort, väg 95, tvåfältsväg
- Topografi och landskapstyp: Plant och öppet

Tabell 2. Skyddsavstånd för tvåfältsväg, 60-70 km/h.

ÅDT LASTBIL (2040)	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		Zon B	Zon C	Zon D
100	Inga	-	-	25
	Invallning	-	-	10
	Brandfasad	-	-	-
300	Inga	-	-	35
	Invallning	-	-	20
	Brandfasad	-	-	10
600	Inga	-	15	40
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	10
1100	Inga	-	25	45
	Invallning	-	10	25
	Brandfasad	-	-	15
1600	Inga	-	30	45
	Invallning	-	15	25
	Brandfasad	-	-	30
2200	Inga	-	30	50
	Invallning	-	15	30
	Brandfasad	-	10	45

Figur 2. Rekommenderade skyddsavstånd från vägkant till respektive bebyggelsezon. Med aktuella förutsättningar enligt punktlista ovan visar tabellen att inget skyddsavstånd rekommenderas för var verksamheter (Zon B) och att ett skyddsavstånd på 25 meter från vägkant rekommenderas för samlingslokal och kontor (Zon C).

Baserat på Norr- och Västerbottens länsstyrelser riktlinjer har anpassningar av byggrätten i den nya detaljplanen gjorts. Ett område inom 30 meter från spårmit i den tillkommande användningen *Samlingslokal* eller *Kontor* har planlagts med egenskapsbestämmelsen "Marken får endast förses med komplement till fastighetens huvudanvändning". Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att inga byggnader ämnade för stadigvarande vistelse byggs inom det egenskapsområdet.

Inom den del av planområdet där syftet är att bekräfta befintliga förhållanden (den västra delen) möjliggörs ingen ny bebyggelse närmare järnvägen och vägen än tidigare, varför samma resonemang som förts i PM Risk i järnvägsplan, även gäller i den här detaljplanen. Slutsatsen där är att det totalt kommer gå fler tåg, att det tillkommer passagerartrafik, att en större mängd gods och farligt gods transporteras. Den ökande och förändrade trafiken innebär potentiellt att riskerna för människors liv och hälsa, egendomsskador och miljöskador till följd av olyckshändelse kan öka lokalt. Den potentiellt ökande risken kompenseras till viss

Planbeskrivning

del av att det är en ny järnväg som utifrån dagens järnvägskrav utförs planskild, in stängslad och kompletterad med ett flertal riskreducerande åtgärder utifrån den riskutredning som har utförts inom projektet för järnvägsplanen. "Den sammanvägda risken från väg och järnväg kommer vara på liknande nivå efter ombyggnationen. Risker förknippade med transporter av farligt gods på vägen medför ej några riskreducerande åtgärder i gällande detaljplaner och vägplan. Den sammanvägda risken från väg och järnväg kommer vara på liknande nivå efter

ombyggnationen av Norrbottenabanan" (Ur Järnvägsplan 07, PM Risk).

För denna del av planområdet bedömer kommunen att inga ytterligare riskreducerande åtgärder behövs än de åtgärder Trafikverket vidtar vid järnväg.

Utsläpp

Förutsättningar

De verksamheter som i dag bedrivs inom planområdet är inte sådana som kräver miljötillstånd.

Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på eventuella utsläpp från planområdet.

Åtkomst för räddningstjänst

Förutsättningar

Räddningstjänst har idag god tillgång till fastigheten Stubbängen och bebyggelsen på densamma.

Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen om detaljplanen möjliggör för kommer att vara utformad i en skala som liknar den befintliga på fastigheten avseende såväl fotavtryck som byggnadshöjd. Räddningstjänstens förutsättningar kommer därav att vara oförändrade efter detaljplanens genomförande.

Skugga och ljus

Förutsättningar

Planområdet är glest bebyggt med en relativt låg bebyggelse vilket medför goda förutsättningar för solljus att nå stora delar av ytan.

Förändringar

Även efter detaljplanens genomförande kommer planområdet vara bebyggt i gles och låg struktur, vilket inte kommer att försämra ljusförhållandena nämnvärt.

Förorenad mark

En geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet (Lejon Geo, 2024-09-03). Undersökningen har berört den del av fastigheten där en ny markanvändning planeras. Såväl fält- som laboratoriearbeten har gjorts och syftar till att klarlägga markförhållandena inför detaljplanering, projektering och vidare byggnation.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Markytan är relativt jämn och ligger på cirka +16 meter i höjdsystem RH2000. De utförda fältundersökningarna omfattade viktsondering, CPT-sondering (trycksondering) samt skruvprovtagning. Därutöver installerades ett grundvattenrör, vilket visade grundvattennivå vid cirka 2,1 meters djup. Jordprover analyserades avseende kornstorlek, vattenkvot, skrymdensitet och organisk halt.

Jordlagren utgörs överst av fyllningsmassor, följt av siltrika jordar samt sulfidjordar och gyttjiga lager på större djup. Flera jordlager uppvisar höga vattenhalter och sulfidinnehåll, vilket kan ha betydelse för sättningsbenägenhet och eventuell miljöpåverkan.

Radon

Radonmätningar i två punkter inom det planerade byggområdet visade måttliga till förhöjda nivåer (17,1–43,4 kBq/m³). Detta är inom spannet för "normalradonmark" och grundläggning ska därför utföras radonskyddat.

Sulfid

Planområdet ligger inom ett område klassificerat hög sulfidrisk i täcksediment. Den markmiljöprovtagning som gjorts redovisar att material med sulfidinnehåll påträffats vid provtagningarna. Särskild hantering kan bli aktuell om sulfidhaltiga massor påträffas vid schakt. Uppschaktad sulfidjord klassas om miljöfarligt avfall och skall deponeras på avsedd deponi.

De geotekniska parametrarna såsom friktionsvinkel, odränerad skjuvhållfasthet och deformationsegenskaper bedöms ha normal spridning för de påträffade jordarterna. Dessa värden ger förutsättningar för att vidare dimensionera grundläggning och konstruktion.

Sammanfattningsvis visar undersökningen att området är tekniskt bebyggbart, men att hänsyn måste tas till förekomst av fyllning, sulfidjordar och grundvattennivå vid dimensionering och val av grundläggningsmetod.

För den del av planområdet där den pågående användningen ämnas fortsätta (den västra delen av Stubbängen 14) bedömer kommunen att risken för markförorening är låg. Fastigheten bebyggdes 1975 och i samband med den utfyllnad som gjordes då, är det troligt att det översta jordlagret som skulle kunna ha varit utsatt för luftnedfall forslades bort. Kommunen har inte heller kännedom att några miljöfarliga verksamheter bedrivits inom fastigheten.

Risk för skred/översvämningar

En mindre del av planområdet ligger enligt efterbehandlad lutningsanalys inom aktsamhetsområde angående skred i finkornig jordart. Rekommendationer för grundläggning finns i Projekterings PM/Geoteknik (Lejon Geo, 2024-09-03).

Dagvattenutredning (Sweco, 2025-01-30) visar att det inte föreligger någon risk att dagvatten från planområdet kan komma att påverka översvämningssituationen vid viadukten vid Klockarbäcksvägen negativt. Utredningen betonar vikten av att höjdsätta marken så att vatten leds bort från byggnader. Vid projektering är det också viktigt att följa dagvattenutredningens rekommendationer så att

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

tillräcklig yta/volym för fördröjning av dagvatten säkerställs. Dagvattenutredningen fastslår att det behöver finnas kapacitet att fördröja 28 kubikmeter vatten inom planområdet vid ett regn med 20 års återkomsttid. Utredningen ger förslag på åtgärder som bidrar till fördröjning så som exempelvis att begränsa antalet parkeringsplatser, eller att utforma parkeringsytor med genomsläppliga ytmaterial.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Inom verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till befintlig förbindelsepunkt. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten

Förutsättningar

Sweco har tagit fram en dagvattenutredning (Sweco, 2025-01-30) för den aktuella detaljplanen. I den konstateras att marken i planområdet idag används för en carport, körytor och en gräsyta med björkträd. Ytan används i första hand för upplag. För utredningen och de förslag som lämnas har Skellefteå kommuns dagvattenstrategi varit vägledande.

Förändringar

Med detaljplanens genomförande förändras markanvändningen till att i huvudsak omfatta bebyggelse, kör- och parkeringsytor samt i mindre omfattning grönytor. Dagvattenutredningen ger rekommendationer om hur dagvatten ska hanteras. Dagvatten kan renas och fördröjas exempelvis genom anläggande av permeabla parkeringsytor och svackdiken. För att kunna omhänderta vatten från ett skyfall med 20 års återkomsttid utan att överskrida dagens utflöde av max 14 l/s behöver en fördröjningskapacitet på 28 kubikmeter säkerställas inom planområdet. Dagvattenutredningen visar att rening och fördröjning kan klaras i tillräcklig omfattning om 425 kvadratmeter grönyta säkerställs inom den tilltänkta fastigheten. Dagvattenutredningen föreslår svackdiken och en regnbädd om totalt 125 kvadratmeter (och 300 kvadratmeter övrig grönyta) som en lösning.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som anger att minst 425 kvadratmeter grönyta ska finnas inom användningsområdet för *Samlingslokal* eller *Kontor*.

För att ytterligare minska behovet av rening och fördröjning av dagvatten rekommenderar dagvattenutredningen att genomsläppliga material används på de hårdgjorda ytorna.

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.

Brandpost

Närmaste brandpost finns inom 100 meter från planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Avfall

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

Snöupplag

Ytor för snöupplag behöver lösas inom fastigheten. Grönytor i området kan nyttjas. Vid snösmältning behöver vattnet ges möjlighet att avledas ytligt 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.

El, fjärrvärme och fiber

Planområdet kan vid ett genomförande av detaljplanen anslutas till det befintliga ledningsnätet för el, fjärrvärme och fiber. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploatör.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Det innebär bland annat att berörda sakägare, som exempelvis ägare till fastigheter gränsande mot planområdet, erhåller kallelse till samråd och till granskning av planförslaget.

Tidplan

Samråd: 1:a kvartalet 2025

Granskning: 2:a kvartalet 2025

Antagande: 3:e kvartalet 2025

Organisatoriska frågor

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad Skellefteå kommun och exploatör/ Jehovas vittnen. Avtalet syftar till att fastställa fördelningen av kostnader mellan parterna i samband med upprättandet av detaljplan.

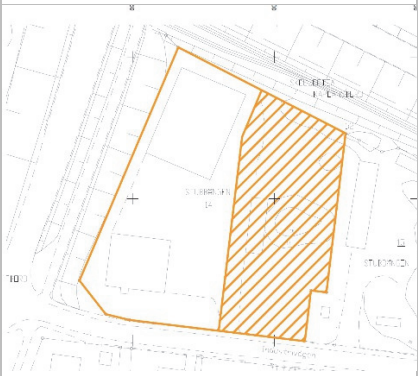
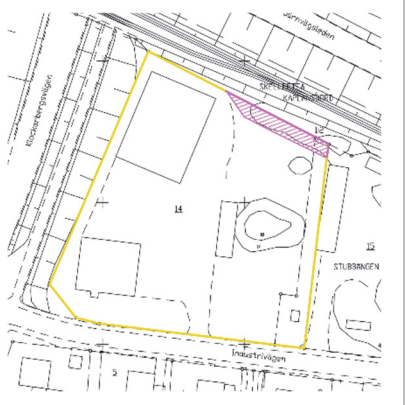
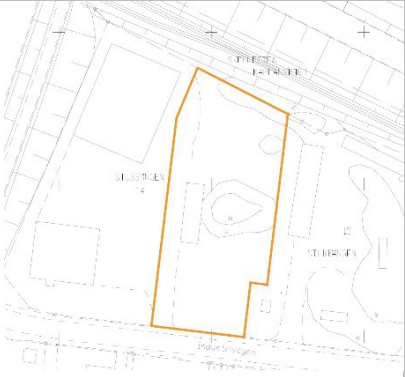
Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I samband med planens genomförande ska den del av planområdet som planläggs för samlingslokal och kontor bilda en ny fastighet. Nedan presenteras en översiktlig fastighetskonsekvensbeskrivning.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Fastighetsbeteckning	Avstår/erhåller/upplåter mark	Rättigheter	
Stubbängen 14 (ägare Fred Brännström byggkonsult AB)	Avstår ett markområde i fastighetens östra del (snedstreckat i figuren till höger). Gul snedstreckning bildar en ny fastighet som planläggs för användningarna <i>Samlingslokal</i> och <i>Kontor</i> .	Om den nybildade fastigheten ska dela tillfart med Stubbängen 14 kan markupplåtelse upplåtas.	
Stubbängen 14 (ägare Fred Brännström byggkonsult AB)	Lila snedstreckning överförs till SKELLEFTEÅ KAPLANSBORD 1:2 och ges användningen <i>Järnväg</i> .		
Nybildad fastighet	Erhåller ett markområde om ca 2780 kvadratmeter och bildar en ny fastighet som planläggs för användningarna <i>Samlingslokal</i> och <i>Kontor</i> .	Om den nybildade fastigheten ska dela in- och utfart med Stubbängen 14 måste servitut upprättas.	
Stubbängen 14 och nybildad fastighet	Trafikverket har i enlighet med Järnvägsplan (JP07) nyttjanderätt till del av marken inom nuvarande Stubbängen 14 i samband med byggandet av Norrbotniabanan. Nyttjanderätten gäller i 60 månader från det att marken först ianspråkats för ändamålet.	Tillfällig nyttjanderätt för Trafikverket att nyttja gulmarkerat (snedstreckat) under 60 månader för anläggningsarbete och byggtrafik	

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Ledningsrätter

Inom planområdets u-områden finns ledningsrätter för vatten och avlopp, samt för starkström. Ledningshavare för vatten och avlopp är Skellefteå kommun. Denna ledningsrätt berör Stubbängen 14, den tillkommande fastigheten och Stubbängen 15. Ledningshavare för starkströmsanläggningen är Skellefteå kraft AB och denna ledningsrätt berör Stubbängen 15.

Övrigt

Postmottagning

I samband med nybyggnation och förändringar av postmottagning inom planområdet ansvarar exploatören för att dialog sker med PostNord. En placering och standard som inte är godkänd medför att posten inte börjar delas ut till adressen.

Konsekvenser av planförslaget

Med detaljplanens genomförande övergår mark inom fastigheten Stubbängen 14 från att vara planlagd för småindustri (icke-störande) till att vara planlagd för samlingslokal och kontor. Båda dessa användningar är icke-störande för sin omgivning till sin natur. Området som får användningen samlingslokal och kontor kommer också att bilda en egenfastighet.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Öster om planområdet ligger fastigheten Stubbängen 15, som idag är planlagd för småindustri. För att undvika att lämna en smal remsa av den nuvarande detaljplanen för Stubbängen 14, inkluderas detta område i det nya planförslaget och planläggs för Verksamhet. Användningen Verksamhet motsvarar småindustri i äldre planer och planläggs här för att matcha användningen på Stubbängen 15. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå kan Stubbängen 15 i framtiden omvandlas till ett parkområde. Vid en framtida ny detaljplan för Stubbängen 15 bör även den nämnda remsan i den nu aktuella planen inkluderas.

Planens genomförande innebär att hårdgörandegraden inom den nybildade fastigheten ökar och andelen grönyta minskar. Det är viktigt att rekommendationerna i den framtagna dagvattenutredningen följs för att fördröjning och rening av dagvatten ska vara tillräcklig. Det är också önskvärt ur ett estetiskt och trivselperspektiv, att så mycket grönyta som möjligt kan bevaras eller tillskapas inom planområdet.

Vidare är det av stor betydelse att parkeringsplatser i lämplig omfattning planeras inom området. Detta inkluderar inte bara bilparkeringar utan även parkeringsmöjligheter för cyklister. Tillgång till cykelparkeringar stimulerar hållbara transportmedel och främjar en grönare och mer miljövänlig livsstil. Utifrån den föreslagna byggrätten och de föreslagna användningarna bedöms det att tillräckligt med parkering kan skapas inom den blivande fastigheten. Skulle det vid besökstoppar uppstå ett behov av ytterligare besöksparkering löses detta lämpligen genom samnyttjande av parkering inom Stubbängen 14. Ett samnyttjande bör regleras genom ett avtal.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Kvartersmark

E₁ – Transformatorstation

Syftet med markanvändningsbestämmelsen är att marken ska kunna användas för uppförande, drift och underhåll av transformatorstation.

R₁ – Samlingslokal

Syftet med användningsbestämmelsen är att marken ska kunna användas för uppförande av samlingslokal.

K – Kontor

Syftet med användningsbestämmelsen är att marken ska kunna användas för uppförande av kontorslokaler

Z – Verksamheter

Syftet med användningsbestämmelsen är att marken ska kunna användas för verksamheter. Enligt Boverkets allmänna råd och föreskrift kan områden för verksamheter användas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

T₁ – Järnväg

Syftet med bestämmelsen är att markområdet ska kunna användas för järnvägsändamål.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4626

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.

Korsmark – Marken får endast förses med komplement till fastighetens huvudanvändning

Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse för stadigvarande vistelse, eftersom området ligger inom 30 meter från spårmit för Skelleftebanan/Norrbottenbanan.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders höjd inom planområdet.

Markens anordnande och vegetation

n_1 – Grönyta om minst 425 kvadratmeter ska finnas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en fungerande dagvattenhantering avseende rening och fördröjning, m planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Områden avsatta för allmännyttiga vatten- och avloppsledningar samt el-, fiber- och fjärrvärmenät. Ledningsägarnas rättighet till området säkras genom ledningsrätt, som bildas genom lantmäteriförrättning.

Placering

p_1 – Byggnad ska placeras min 4.0 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att säkerställa god sikt för trafikanter samt att säkerställa att byggnader kan underhållas från den egna fastighetens mark.

Takvinkel

o_1 – största takvinkel för byggnad är 38 grader.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att tillkommande byggnader är väl anpassade till sin omgivning.

Utnyttjandegrad

e_1 – Största byggnadsarea är 1250 m²

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggandets omfattning för att säkerställa områdets karaktär, och erforderliga ytor för parkering, dagvattenhantering med mera.

e_2 – Största byggnadsarea är 450 m²

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggandets omfattning för att säkerställa områdets karaktär, och erforderliga ytor för parkering, dagvattenhantering med mera.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 2000 m²

Bestämmelsen gäller all kvartersmark inom planområdet och syftar till att begränsa antalet fastigheter inom planområdet, bland annat med hänsyn till möjligheten att ordna anslutning av vatten och avlopp.

Genomförandetid

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

I upprättandet av detaljplanen har tjänstepersoner från Skellefteå kommun deltagit.

Samråd

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

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Helena Maide

Verksamhetschef plan

Mats Andersson

Planarkitekt