



# Detaljplan

## för Bjurliden 3:1

inom serviceorten Boliden, Skellefteå kommun,  
Västerbottens län

# Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

Detaljplan för Bjurliden 3:1 inom serviceorten Boliden, Skellefteå kommun, Västerbottens län.  
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, 2023-08-21.

---

## Innehåll

Planhandlingar.....	2
Utredningar .....	2
Detaljplanens syfte.....	2
Plandata.....	3
Planbestämmelser .....	6
Illustration .....	10
Planeringsförutsättningar .....	11
Tidigare ställningstaganden.....	29
Detaljplanens genomförande.....	31
Konsekvenser av planförslaget .....	32
Miljökonsekvenser .....	33

## Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av planens miljöpåverkan

## Utredningar

- Dagvattenutredning, Tyréns, 2023-06-29"
- Geoteknisk utredning, Tyréns, 2023-06-23"

## Detaljplanens syfte

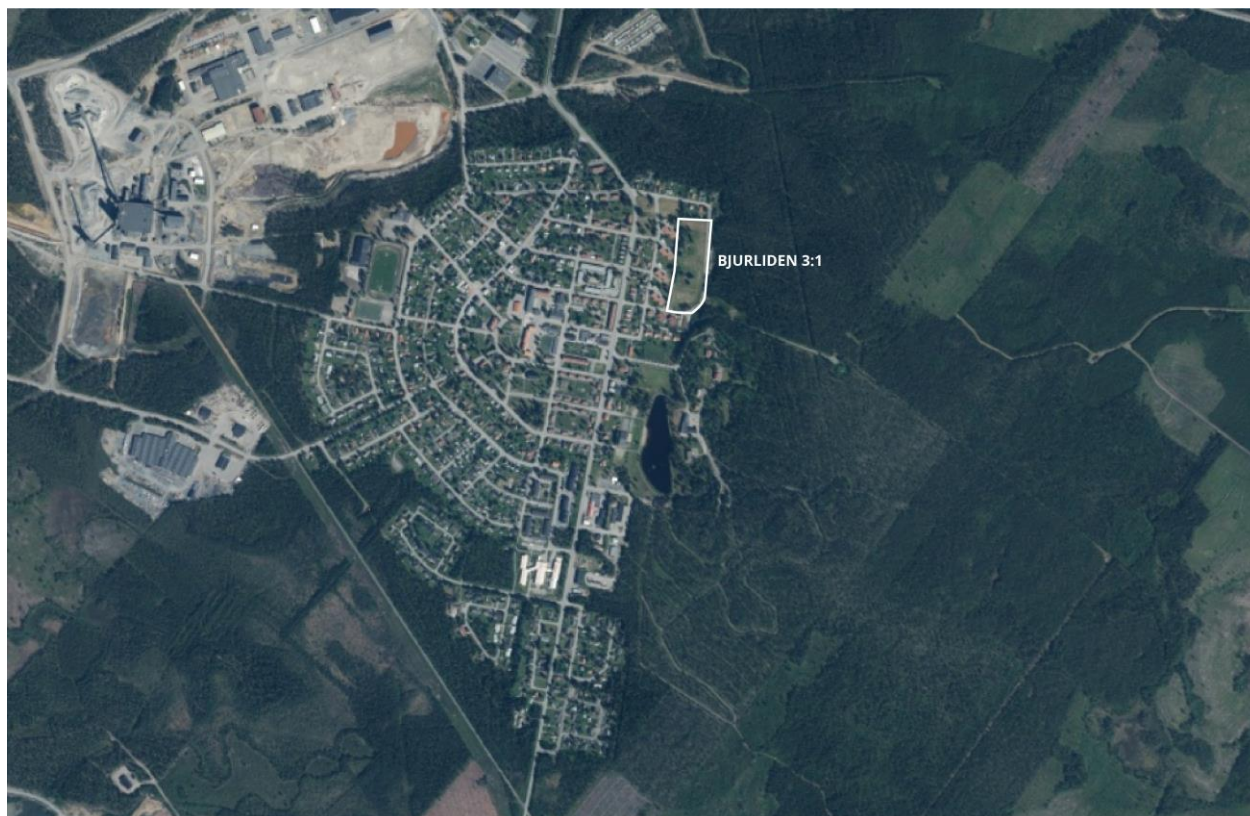
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola med tillräcklig friyta för barnens lek och motion. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra för bostäder som gestaltningsmässigt anpassas till omkringliggande bebyggelse och följer Bolidens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Detaljplanen säkerställer även markområden avsatt för natur för hantering av dagvatten. Planförslaget avviker från den fördjupade översiktsplanen i och med att man tillåter förskola på markområden planerat för bostäder.



# Plandata

## Läge och areal

Bjurliden 3:1 är belägen i Boliden, cirka tre mil nordväst om Skellefteå stad. Fastigheten är belägen i Bolidens nordöstra del och ligger i närheten av befintliga flerbostadshus i väst och syd, enfamiljshus i norr och ett stort skogsområde i öst, se Figur 1. Planområdet är cirka 20 000 kvadratmeter.



Figur 1. Bjurliden 3:1 placering i relation till Boliden. Planområdet illustreras med vit markering.

## Markägarförhållanden

Skellefteå kommun äger all mark inom planområdet.

## Varför upprättas detaljplanen?

I Boliden märks en betydande positiv samhällsutveckling och bedömningen är att bostäder kommer byggas och befolkningen öka igen. Det har tidigare gjorts satsningar på skola, men även en ny förskola bedöms vara nödvändig för att möta det förväntade behovet. Ett antal lokaliseringar av ny förskola har studerats och valet har fallit på Bjurliden 3:1. Fastigheten ligger i närheten av befintlig bebyggelse och ett stort skogsområde vilket bedöms vara gynnsamt ur ett barnperspektiv. Samtidigt som förskolan byggs tas ett helhetsgrepp över området och det planeras för bostäder. Gällande detaljplan måste ändras för att möjliggöra byggnation av bostäder och förskola. Sökande av detaljplanen är Skellefteå kommun, kommunledningskontoret, mark- och exploatering.

## Avvägning mellan olika intressen

Vid framtagandet av en detaljplan ska olika allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra för att planens syfte ska uppnås på ett ändamålsenligt sätt. Enligt plan- och bygglagen 2 kap. ska marken användas för det eller de ändamål som den är mest lämpad för.

I planarbetet har avvägning gjorts mellan att:

1. Wesslaugatan ska förstätta vara avstängd för genomgående trafik så att barn kan fortsätta åka från pulkabacken, över Wesslaugatan, och vidare in på fastigheten Bjurliden 3:1
2. Öppna upp Wesslaugatan för genomgående trafik och möjliggöra två in- och utfarter till förskolan som lokaliseras i planområdets södra del

Vid detaljplanens upprättande är Wesslaugatan avstängd för genomgående trafik genom att privata initiativ har placerat ut däck på vägen. Detta för att barn ska kunna åka från pulkabacken, över Wesslaugatan, och vidare in på fastigheten Bjurliden 3:1.

Det som talar för att **Wesslaugatan ska fortsätta vara avstängd** för genomgående trafik är att pulkabacken tillför stora värden till Boliden och nyttjas flitigt under hela vinterhalvåret. Det är en social mötesplats som kan nyttjas många människor, oavsett ålder och ekonomiska förutsättningar. Pulkabackens närhet till den planerade förskolan kan ses som positivt och bidra till att det blir enkelt för barnen att ta sig till pulkabacken från förskolan, samtidigt som pedagoger och lärare kan ha god överblick över barnen.

Det som talar för att **öppna upp Wesslaugatan** för genomgående trafik är att det innebär effektivare markanvändning av fastigheten Bjurliden 3:1 och Wesslaugatan. Wesslaugatan är en kommunal gata som är byggd i syfte att möjliggöra anslutning till Bjurliden 3:1. Barnen får en större friyta eftersom fordon som ska att hämta/lämna, matleverans, avfallshantering, snöröjning etc. kan köra igenom förskoleområdet i stället för att behöva angöra en vändplats eller backa. Det bidrar till att skapa en trafiksäker miljö och innebär att större områden grönyta kan sparas vilket bidrar till att ge barnen en kvalitativ utomhusmiljö. Att öppna upp Wesslaugatan innebär att det blir enklare för fotgängare och cyklister att passera på gatan vilket främjar hållbart resande.

Bedömningen landar i att fördelarna med att öppna upp Wesslaugatan för genomgående trafik och kunna erbjuda en effektiv markanvändning och trafiksäker miljö väger tyngre än att Wesslaugatan ska fortsätta vara avstängd och att pulkabacken kan behålla sin befintliga utformning. Dock bedöms pulkabacken tillföra sådant värde till samhället att det är viktigt att den finns kvar, men den kommer dras om i samband med genomförande av detaljplanen.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum planen vunnit laga kraft. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas under denna tid. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden är satt efter bedömningen att planen förväntas kunna genomföras inom tio år.

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med ett utökat förfarande i och med att förslaget inte helt följer befintlig fördjupad översiktsplan för Boliden. Vid detaljplanens upprättande pågår ett arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Boliden där aktuell plats bedömts lämpad för en ny förskola.

## Huvudmannaskap

Skellefteå kommun är huvudman för allmän platsmark samt ansvarar för genomförandet av förskolan. Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställande, drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket innefattar markområde för gata och natur.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inklusive bostäder, gårdar, lektytor, parkering. Kommande fastighetsägare ansvarar för skötsel och underhåll.

## Tidplan

Samråd: 2023-08-21

Granskning: Q4 2023

Antagande: Q1 2024

## Medverkande

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

## Samråd

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

# Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

## Allmän plats

### Användning av mark och vatten

#### GATA

Marken avsedd för gata regleras med bestämmelsen **GATA**. Syftet är att säkra befintlig vägsträckning samt åtkomst med bil, cykel och tillgänglighetsfordon till planområdet.

#### NATUR - dagvattenhantering

Marken avsedd för natur regleras med bestämmelsen **NATUR, dagvattenhantering**. Syftet är att säkra markområde för dagvattnets avrinning från användningsområdet för bostäder. Dagvattenanläggning kan anordnas inom området.

## Kvartersmark

### Användning av mark och vatten

#### B - Bostäder

Marken avsedd för bostäder regleras med bestämmelsen **B**. Syftet är att fortsatt möjliggöra för bostäder med möjlighet till utveckling av framför allt byggrätt, placering och höjd.

#### S1 - Förskola

Marken avsedd för förskola regleras med bestämmelsen **S1**. Syftet är att möjliggöra för en förskola.

#### E - Tekniska anläggningar

Marken avsedd för tekniska anläggningar regleras med bestämmelsen **E**. Syftet är att säkerställa ett 10x10 meter markområde som kan användas för tekniskt ändamål samt säkra utrymme för drift och underhåll.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### *Begränsningar av markens utnyttjande*

#### Prickmark

Marken får inte förses med byggnad till följd av följande skäl:

1. Flerbostadshusen och förskolan ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Detta regleras för att säkerställa god sikt och underhåll, tekniska ledningar, samt att det ska vara möjligt att sköta byggnaden på den egna tomten. Exempelvis, skotta snö från tak, måla om, rensa hängrännor

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

2. Flerbostadshusen och förskolan ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta regleras för att säkerställa god sikt och underhåll, tekniska ledningar, samt att det ska vara möjligt att sköta byggnaden på den egna tomten. Exempelvis, skotta snö från tak, måla om, rensa hängrännor

### **Höjd på byggnadsverk**

#### **h1 – Högsta nockhöjd på flerbostadshus är 8 meter. Högsta nockhöjd på fristående garage och bostadskomplement är 3,5 meter**

Högsta nockhöjd på flerbostadshusen är 8 meter. Högsta nockhöjd på fristående garage och bostadskomplement är 3,5 meter. Detta regleras med bestämmelsen **h1**. Syftet är att begränsa byggnadshöjden för att visa hänsyn till närliggande kulturhistorisk bebyggelsemiljö, omgivande bebyggelse, och skapa ett tilltalande helhetsintryck.

#### **h2 - Högsta nockhöjd på förskolan är 11 meter. Högsta nockhöjd för andra fristående byggnader är 3,5 meter**

Högsta nockhöjd på förskolan är 11 meter. Högsta nockhöjd för andra fristående byggnader är 3,5 meter. Detta regleras med bestämmelsen **h2**. Med andra fristående byggnader menas till exempel förråd, soprum, garage, lekstugor, cykelförråd. Syftet är att begränsa byggnadshöjden för att visa hänsyn till närliggande kulturhistorisk bebyggelsemiljö, omgivande bebyggelse, och skapa ett tilltalande helhetsintryck.

### **Markens anordnande och vegetation**

#### **n1 – Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras**

Endast 60 % av fastighetsarean får hårdgöras regleras med bestämmelsen **n1**. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att barnen får tillgång till tillräckligt stor yta levande naturmiljö.

### **Markreservat för allmännyttiga ändamål**

#### **u – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Marken som är avsedd för reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras med bestämmelsen **u**. Syftet är att säkerställa markområden för underjordiska ledningar.

### **Takvinkel**

#### **o1 – Takvinkeln ska uppföras i ett intervall mellan 27–45 grader**

Takets lutning ska ha ett intervall på 27–45 grader regleras med bestämmelsen **o1**. Syftet är att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön.



# Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

## Utformning

### f1 – Endast flerbostadshus

Marken som är avsedd för flerbostadshus regleras med bestämmelsen **f1**. Syftet är att skapa förutsättningar för en social bostadsform med yteffektiva bostäder som passar väl in i områdets blandade bebyggelse.

### f2 – Endast sadeltak

Tak ska vara sadeltak regleras med bestämmelsen **f2**. Syftet är att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön.

### f3 – Färgsättning

Fasadens svärta ska ligga på minst 10 och högst 70 enligt NCS för att motverka de allra ljusaste och mörkaste kulörerna. Kulörtätheten ska ligga på minst 10 och högst 80 för att ge en sammanhållen färgton. Färgfamiljen ska ligga inom spannet G10Y-Y90R eller R80B-B vilket ger stor frihet att välja bland olika kulörer. Allt enligt NCS systemet. Detta regleras med bestämmelsen **f3**. Syftet är att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med omgivande bebyggelse och kulturhistoriska miljön, samt bidra till ett estetiskt tilltalande helhetsintryck.

### f4 – Byggnaderna får högst vara 13 meter djup

Byggnad får högst vara 13 meter djup regleras med bestämmelsen **f4**. Syftet är att knyta an till den kulturhistoriska bebyggelsemiljön och Bolidens karaktär av smala byggnader som skapar luftig rumslighet.

### f5 – Högsta våningsantal på huvudbyggnad är 2 våningar

Högsta våningsantal på huvudbyggnad är 2 våningar och regleras med bestämmelsen **f5**. Syftet är att begränsa antalet våningar så att bebyggelsen tar hänsyn till befintlig bebyggelse och kulturhistoriska bebyggelsemiljön.

### f6 – Färgsättning enhetlig

Fasadernas färgsättning på alla byggnadskroppar inom användningsområdet ska ha enhetlig kulör. Detta regleras med bestämmelsen **f6**. Syftet är att följa Bolidens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag då kvarteren med flerbostadshus i Boliden vanligtvis följer samma färgsättning.

### f7 – Färgsättning kontrastera

Fasadernas färgsättning på alla byggnadskroppar inom användningsområdet ska kontrastera till omkringliggande bebyggelsefasaders kulörer. Detta regleras med bestämmelsen **f7**. Syftet är att följa Bolidens kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag då kvarteren med flerbostadshus i Boliden vanligtvis skiljer sig i färger eller kulörthet.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### **Utförande**

#### **b<sub>1</sub> - Källare får inte finnas**

Bebyggelse som inte får förses med källare regleras med bestämmelsen **b<sub>1</sub>**. Syftet är att säkerställa att bebyggelsen inte får problematik med översvämning. Det anses inte lämpligt med källare på grund av att grundvattennivån ligger nära markytan och källare kan komma att hamna under grundvattenytan.

### **Utnyttjandegrad**

#### **e1 – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean i användningsområdet**

Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean i användningsområdet. Detta regleras med bestämmelsen **e1**. Syftet är att bostädernas volym ska passa in i den byggda miljön, ge förutsättningar för en trivsam gårdsmiljö som uppmuntrar vistelse, och skapa förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

#### **e2 – Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean i användningsområdet**

Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean i användningsområdet. Detta regleras med bestämmelsen **e2**. Syftet är att det ska vara möjligt att bygga ut förskolan vid behov men samtidigt säkra en friyta som bedöms vara tillräckligt stor för att ge barn kvalitativ utomhusmiljö. Syftet är även att förskolans volym ska passa in i den byggda miljön och skapa förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

## Illustration

Illustrationen i Figur 2 visar en möjlig utformning av Bjurliden 3:1 och ska inte ses som en exakt återgivning av byggnaders placering och utformning. Plankartan som tillhör detaljplanen anger exakta gränser för olika typer av markanvändning men visar inte bebyggandets omfattning visuellt. Därav kan illustrationen vara en hjälp att förstå planens möjliga konsekvenser.



Figur 2. Illustration möjlig utformning av Bjurliden 3:1.

# Planeringsförutsättningar

## Bebyggelseområden

### Bostäder

#### Förutsättningar

Det finns inga befintliga bostäder uppförda inom planområdet vid tid för detaljplanens upprättande. Planområdet har tidigare varit bebyggt med flerbostadshus men de revs sedan en lång tid tillbaka, se Figur 3. Väster om planområdet finns flerbostadshus på fastigheten Bjurliden 7:1. Norr och söder om planområdet finns fristående villor.



Figur 3. Historiskt ortofoto från 1975 över Bjurliden 3:1 (Lantmäteriet, 2023-06-11).

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Förändringar

Detaljplanen möjliggör för cirka 80 bostäder i form av flerbostadshus uppförda i två våningar. Den nya bebyggelsen ska målmedvetet förhålla sig till befintlig bebyggelsestruktur och kulturhistoriska miljö genom placering och utformning. Vad som menas med detta beskrivs utförligare på sida 12 under rubriken "Kulturhistorisk bebyggelsemiljö och gestaltning".

## Förskola

### Förutsättningar

Det finns ingen förskola uppförd inom planområdet. Fastigheten har dock bedömts vara en lämplig lokalisering av en ny förskola eftersom den ligger i närhet av befintlig bebyggelse och ett stort skogsområde.

### Förändringar

I planområdets södra del uppförs en förskola med sex avdelningar med plats för cirka 120 barn.

## Arbetsplatser övrig bebyggelse

### Förutsättningar

Det finns inga befintliga byggnader uppförda inom planområdet.

### Förändringar

En ny förskola innebär att arbetsplatser kommer tillskapas.

## Offentlig och kommersiell service

### Förutsättningar

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. I Boliden finns offentlig service i form av skola f-9, förskolor, fritids, bibliotek, fritidsgård, badhus, sporthall, familjecentral, fritidshem, hälsocentral, folktandvård, vård- och omsorgsboende och folketshus. Kommersiell service utgörs av mataffär, pizzeria, mack, handel, EFS, hotell och andra verksamheter som går att nå från gång- och cykelavstånd från planområdet.

### Förändringar

Ingen offentlig eller kommersiell service utöver ny förskola planeras inom planområdet.

## Kulturmiljö

### Kulturhistorisk bebyggelsemiljö och gestaltning

#### Förutsättningar

Planområdet angränsar till Boliden kulturhistoriska bebyggelsemiljö. Bebyggelsestrukturen är präglad av gruvindustrin och växte fram 1926 då malm började brytas i området. Arkitekten Tage William-Olsson ritade stadsplanen som är inspirerad av trädgårdsidealet och har en välplanerad form av en solfjäder. Byggnaderna har en klassisk utformning och står luftigt med tilltalande gårdsrum. Trä och tegel är det dominerande fasadmaterialet och återfinns i olika färgsättningar som rött, vitt, gult, orange, beige, grönt, rosa, blått. Bolidens färgskala präglas av en sammanhållen kulör inom varje flerbostadshusvarter. Angränsande kvarter till varandra har generellt en kontrasterande kulör. Bebyggelsen har sadeltak och är uppförda i en till tre våningar. Det största värdet sitter dock i gatunätet som formar en solfjäder som skapats genom turbinkorsningar och brutna perspektiv.

Kulturhistoriska bebyggelsemiljöer och byggnader hjälper oss att förstå samhällsutvecklingen och människors livsvillkor och synsätt i olika tider. För att kommande generationer ska kunna ta del av kulturarv skyddas dessa av kulturmiljölagen. I Boliden finns även byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde. Dessa har likartade volymer och enhetliga placeringar vid gata vilket skapar ett välordnat intryck.

#### Förändringar

Den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med den befintliga bebyggelsemiljön och ses som en del av en helhet. Hänsyn ska tas genom målmedveten placering, utformning, volym och färgsättning. Detta säkerställs genom gestaltungsbestämmelser i plankartan. Moderna gestaltungsideal kan få utlopp i exempelvis fasadmaterial och fönster.

Förskolan är en klassisk förskolebyggnad som med fördel kan ha målad träfasad. Skolan tillåts en lägre taklutning för att möjliggöra anläggande och underhåll av solceller samt minska risk för snöras av överhängande snömassor.

## Gator och trafik

### Kulturmiljö

#### Förutsättningar

Bolidens samhälle är en skyddsvärd kulturmiljö där det största värdet sitter i gatunätet som formar en solfjäder som skapats genom turbinkorsningar och brutna perspektiv.

#### Förändringar

Gatunätet påverkas inte av detaljplanens genomförande eftersom utvecklingen sker på en obebyggd fastighet som redan ansluter till befintlig vägstruktur.



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Gatunät

#### Förutsättningar

Planområdet är omringad av gata i östlig riktning (*Wesslaugatan*) och sydlig riktning (*Kapellgatan*). Gatorna är lågt trafikerade och har en vägbredd på 6,5 meter med gångbana på ena sidan och delvis på båda sidorna. Det faktiska gaturummet har en bredd på cirka 10 meter. Gatornas bredd med tillhörande dike bedöms tillräckligt för att klara en trafiksäker miljö samt kunna hantera dagvatten och snöröjning. Kommunen är väghållare.

Wesslaugatan är vid upprättandet av detaljplanen avstängd för genomfartstrafik på grund av att privata initiativ placerat ut stora däck på vägen. Detta utgör en barriär för bilister och övriga trafikanter.

#### Förändringar

Ingen förändring av gatorna och gaturummets bredd förutom att Wesslaugatan öppnas upp för genomfartstrafik. Trafikmängden längs Wesslaugatan och Kapellgatan förväntas öka något i och med etablering av bostäder och förskola, men gatorna kommer fortfarande betraktas som lågt trafikerade. Hastighetsbegränsningen ska anpassas efter närheten till bostäder och förskola där det kommer vistas barn.

### Gång- och cykel

#### Förutsättningar

Fotgängare kan färdas till- och från planområdet via gångbanor längs Wesslaugatan och Kapellgatan. Cyklister färdas i blandtrafik. En huvudcykelväg sträcker sig längs Finnforsvägen genom Boliden och ut till väg 95, cirka 120 meter väster om planområdet.

#### Förändringar

Det nya tillskottet av bostäder och förskola medför inte behov av ytterligare utbyggnad av gång- och cykelvägnätet.

### Kollektivtrafik

#### Förutsättningar

Regiontrafiken passerar mellan Boliden och Skellefteå stad. De närmsta hållplatserna finns längs Finnforsvägen med ett gångavstånd på cirka 150–200 meter från planområdet.

#### Förändringar

Det nya tillskottet av bostäder och förskolan kan innebära att efterfrågan på kollektivtrafik ökar, men inte till den grad att ytterligare utbyggnad av kollektivtrafiken krävs.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Parkering

#### Förutsättningar

Det finns inga befintliga parkeringsplatser för vare sig bil, cykel eller andra fordon.

#### Förändringar

Parkeringsplats för bil och cykel ska ordnas på kvartersmark. Parkeringsplats för personer som lever med rörelsehinder ska finnas inom ett gångavstånd på maximalt 25 meter från huvudentrén. Det ska även finnas på- och avstigningsplats i nära anslutning till huvudentrén. Det ska finnas goda förutsättningar att parkera cyklar och parkeringen ska upplevas både trygg och tillgänglig. De får med fördel vara väderskyddade med möjlighet till ramlåsning.

För flerbostadshus är riktvärdet för bilparkeringsplats:

- 1,1 parkeringsplats/bostad för lägenheter >55 kvadratmeter
- 1,0 parkeringsplats/bostad för lägenheter 35–55 kvadratmeter
- 0,8 parkeringsplats/bostad för lägenheter <35 kvadratmeter

För flerbostadshus är riktvärdet för cykelparkeringsplats:

- 1,5 – 2 parkeringsplats per bostad

För förskola är riktvärdet för bilparkeringsplats:

- 15 parkeringsplats/1 000 kvadratmeter BTA (11 platser är för anställda och fyra platser för besökare)

För förskola är riktvärdet för cykelparkeringsplats:

- 20 cykelparkeringsplats/1 000 kvadratmeter BTA (20 % ska vara anpassade för platskrävande cyklar (ex. lådcyklar och cykelkärror))

### In- och utfarter

#### Förutsättningar

Det finns inga befintliga in- och utfarter.

#### Förändringar

In- och utfart till bostäderna sker via Wesslaugatan. Infart till förskolan kan ske via Kapellgatan och Wesslaugatan för att underlätta vid hämtning och lämning, sophantering och snöröjning. Utfart från förskolan vid kurvan är olämplig.

### Varumottagning

#### Förutsättningar

Det finns ingen varumottagning.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Förändringar

Angöring för leveranser av varor till förskolan kommer ske via Wesslaugatan.

## Natur

### Mark och vegetation

#### Förutsättningar

Vegetationen består av gräs med enstaka större löv- och barrträd. Markytan är relativt flack med en svag sluttning mot norr om cirka 7 meter. Höjd över havet varierar mellan +231,6 och +238,6.

#### Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att större delar av planområdet får förses med bebyggelse. Det medför att andelen hårdgjorda ytor ökar. På tomten för bostäderna finns ett antal uppvuxna träd som uppmuntras att sparas som en del av gårdsmiljön till bostäderna. Träden bedöms dock inte vara av sådant bevarandevärde att det behöver regleras genom planbestämmelse i plankartan. Om befintliga träd tas bort bör ny vegetation planteras för att skapa tilltalande gårdsmiljöer med möjlighet till skuggbildningar för varma somrardagar.

### Geotekniska förhållanden

#### Förutsättningar

Området utgörs ytligast av ett lager hummus som sedan underlagras av fyllningar med mäktigheter som uppgår till maximalt cirka 3 meter. Fyllningarna utgörs huvudsakligen av grusig sand, men inslag av silt och grus förekommer. Torv har påträffats i ett omrört tillstånd i de ovanliggande fyllningarna, samt byggrester i form av tegel, betong och trä. Fyllningarnas lagringstäthet varierar mellan lös- och fast. Torvens mäktigheter varierar mellan 0,5–1,5 meter.

Planområdet består till stor del av morän. Naturligt lagrad morän påträffas mellan 0,7–3 meter under befintlig markyta. Moränens lagringstäthet varierar huvudsakligen mellan medelfast- och mycket fast, men även mycket lösa skikt har noterats. Naturligt lagrade sediment i form av silt har enbart påträffats i en punkt inom området med en mäktighet om cirka 0,3 meter.

Inget berg har påträffats vid undersökningen där undersökningsdjupen varierar mellan 3–7,7 meter under befintlig markyta.

Grundvattenytan kan förväntas variera över årscykeln med högsta nivåer i samband med snösmältningsperioden på våren samt efter längre nederbördsperioder med intensivt regn.

#### Förändringar

Översiktliga grundläggningsrekommendationerna beskrivs nedan. Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas vid detaljprojektering.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

Torv i/under befintliga fyllningar har huvudsakligen påträffats i områdets södra delområde, men även till viss del i norra delområdet. Utskiftning i läge för planerade byggnader bedöms främst nödvändig i områdets södra delområde, men kan även krävas i norra delområdet. All torv och övrigt organiskt material under planerade byggnader måste avlägsnas.

Torven kan med fördel användas för att massbalansera inom planområdet. Exempelvis vid utformning av innergårdar eller förskolegård.

### **Grundläggning**

Ytlig grundläggning av byggnader bedöms möjlig inom hela planområdet. Grundläggning rekommenderas att utföras tjälskyddat på betongplatta, alternativt plintgrundläggning efter utskiftning av sediment, torv och befintliga fyllningar. All fyllning under framtida byggnader ska utgöras av material tillhörande materialtyp 1 eller 2 enligt AMA Anläggning 23. Ett dränerande lager av makadam rekommenderas under gjuten konstruktion, med en underliggande geotextil.

Grundläggning bedöms även möjlig direkt på befintliga fyllningar där inget organiskt material (torv, trärester) eller sediment påträffas. Detta grundläggningsalternativ bedöms främst möjligt i det norra delområdet. Vid grundläggning på befintliga fyllningar måste beaktning tas till materialets variation i egenskaper gällande sättningsbenägenhet. För att ta ut eventuella sättningar i förtid kan förbelastning användas.

### **Schaktning**

Vid schakt under eller i närheten av grundvattenytan måste schaktslänter flackas ut. Öppen schakt ska länshållas och beaktning måste tas till att siltig jord kan bli flytbenägen i vattenmättat tillstånd.

Vid schaktarbeten som utförs vintertid skall schaktbotten skyddas mot nedträngande tjäle. Om tjäle kvarstår vid utförande av schakt måste tjälrensning utföras för att undvika sättningar då den tjälade jorden tinar.

### **Fyllning**

All fyllning under planerade byggnader rekommenderas att utgöras av materialtyp 1 eller 2 enligt AMA anläggning 23 CE/1 och packas enligt Tabell CE/4. Fyllning får ej ske med frusna massor. Befintliga fyllningar och torv bedöms möjliga att använda inom området till exempelvis landskapsutformning.

### **Miljötekniska aspekter**

Inför urgrävning av torv, eller jord innehållande torv, rekommenderas halten av organiskt kol (TCO) att undersökas och utredas. TCO-halten i schaktmassor som avses gå till deponi kan avgöra huruvida eventuell dispensansökan är nödvändig inför deponering. Miljöanalyser avseende tungmetaller i torv bör även beaktas.

## Friytor

### Lek och rekreation

#### Förutsättningar

Eftersom planområdet i dagsläget är obebyggt kan det tillfälligt användas till spontanlek och aktiviteter som diskolf och pulkaåkning. Sydöst om planområdet finns Bolidens pulkabacke, i folkmun kallad *Guldbacken*. Vid pulkabacken finns vindskydd och eldstad. Pulkabacken tillför stora sociala värden och nyttjas flitigt under vinterhalvåret av barn, familjer, förskolor och boende. Pulkabacken underhålls av Skellefteå kommun tillsammans med ideella engagemang och lokala företag. Idag åker barnen från pulkabacken, över Wesslaugatan och vidare till planområdet.

Från gång- och cykelavstånd från planområdet finns fotbollsplaner, idrottshall, skridskobana, utomhusgym och skoterled. För den som önskar rekreation finns ett belyst skid- och motionsspår, hälsorunda, badplats och rastställen med vindskydd. Precis öster om planområdet finns ett stort skogsområde som kallas *Skolskogen*.

#### Förändringar

##### **Flerbostadshusens utomhusmiljö**

Den nya bostadsbebyggelsen är placerad som hus i park där det går att röra sig fritt mellan husen. Gårdarna ska bestå av både gröna och hårdgjorda ytor för att skapa välmående miljöer, uppmuntra till lek och utevistelse samt ha god tillgänglighet. Vegetation i form av buskar och träd är viktiga för att alstra värme och skapa tilltalande gårdsmiljöer med möjlighet till skuggbildningar för varma sommardagar. Det ger estetiska inslag som bidrar med trevliga inslag i den redan bebyggda miljön.

Fastighetsägaren ska tillhandahålla friyta motsvarande 25 % av BOA (boendearea). Detta säkerställs i plankartan. Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

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

Till friytan räknas inte privata balkonger, terrasser eller uteplatser. Friytor har prioritet före cykelskjul skärmtak och andra byggnader som inte finns med som undantag i ovanstående lista.

##### **Förskolans utomhusmiljö**

Friytan ska skapa spännande utomhusmiljöer som passar barn med olika intressen och behov. Rekommendation är att minst 50 % av friytan ska bestå av grönyta för att skapa en lärorik miljö som stimulerar utveckling. Vegetation i form av buskar och träd med krontäckning är viktiga för att skapa lekfulla miljöer, alstra värme och möjlighet till skuggbildningar för varma sommardagar. Men även hårdgjorda ytor är viktigt för att främja tillgänglighet, framkomlighet och logistik.

Friytan är cirka 9 000 kvadratmeter vilket innebär att barnen kommer ha en friyta på 80 kvadratmeter. Förskolan hade kunnat byggas ut till en 10 avdelningsförskola eftersom 200 barn kan gå där och

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

fortfarande ha en friyta på över 40 kvadratmeter. För att förhindra utbyggnad av förskolan som leder till att barnen får en för liten friyta regleras byggnadsrätten i plankartan. Detta eftersom en för liten utomhusmiljö kan begränsa lek, skapa stress som leder till aggressiva och undvikande beteenden.

Följande ska beaktas vid utformning av förskolans utomhusmiljö:

- 40 kvadratmeter utomhusmiljö per barn (*säkerställs i plankartan*)
- Grönytefaktor
- Lätt att växla mellan olika aktiviteter och lekar, samt möjligheten att ta en paus
- Flacka och kuperade områden med olika underlag
- Kontakt med naturen, det ska finnas gräs, träd, buskar och miniskogar
- Tillgängliga och inkluderande utomhusmiljöer

### **Discgolfbanan**

Den tillfälliga discgolfbanan blir berörd av genomförandet av detaljplanen och kommer behöva byta lokalisering. Det är viktigt att discgolf fortsätter finnas kvar i Boliden och därför behöver ny placering av discgolfbana ses över.

### **Pulkabacken**

Pulkabacken bedöms tillföra stora värden till Boliden men eftersom planförslaget innebär att Wesslaugatan kommer öppnas för genomfartstrafik innebär det att dagens utformning av pulkabacken kommer utgöra risk för barn som åker över vägen. Därför planeras pulkabacken att dras om så att en likvärdig pulkabacke fortsätter finnas kvar i närområdet. Detta arbete planeras att genomföras i samband med att förskolan byggs.



## Social hållbarhet

### Barnens plats i detaljplanen

#### Förutsättningar

Planområdet används av barn till spontanlek och andra aktiviteter.

#### Förändringar

I arbetet med detaljplanen för Bjurliden 3:1 har barnets bästa tagits i beaktning ur två perspektiv: Barnrättsperspektivet och barnperspektivet. Barnens perspektiv har inte fått utrymme i planen.

Följande grupper av barn bedöms beröras av planförslaget:

- Barn som bor i närområdet
- Barn som använder pulkabacken
- Barn som använder discgolfbanan
- Barn som kan tänkas flytta in i de planerade bostäderna

**Barnrättsperspektivet** innebär att alla barn har rätt till att få sina rättigheter tillgodosedda och inget barn får diskrimineras på någon grund. Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn. Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling och alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Sedan 2020 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). FN:s konvention om barnets rättigheter består av 54 artiklar. De artiklar i barnkonventionen som främst är förankrade med detaljplanen är:

- Artikel två. Barnets rätt att inte diskrimineras
- Artikel tre. Bedöma och beakta barnets bästa
- Artikel sex. Barnets rätt till liv och utveckling

**Barnperspektivet** är vuxnas tankar och föreställningar om hur barn vill ha det och hur planområdet bör utformas för att säkerställa barns behov. Förslag som i detaljplanen bedömts kunna leda till positiv inverkan för barn är:

- En ny förskola planeras vilket möjliggör att fler barn kan få nära till en förskola
- Förskolans byggnadsarea och nockhöjd regleras för att säkerställa att den inte kan byggas ut till den grad att barnen får för liten friyta
- Förskolan utformas så att barnen har tillräckligt stor friyta för att deras behov av rörelse, lek och utveckling ska tillfredsställas
- Andelen hårdgjord yta på förskolan regleras för att säkerställa att barnen även har tillgång till friyta som består av grönskande vegetation. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling
- Förskolans placering i planområdet och utformning möjliggör att barn kan se föräldrar hämta/lämna, vilket kan skapa en trygghet för barn
- Två in- och utfarter till förskolan skapar en trafiksäker miljö och minskar risken att barn blir påkörda av bilar som backar

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

- Närheten till det stora skogsområdet och grönytor ger möjlighet för barn att inspireras och öka sin upptäckarlust och naturliga inlärningsförmåga
- Bostäder i närheten av förskolan kan öka känslan av trygghet
- Gestaltningmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera- och identifiera sig med sin hemmiljö och därför bör byggnader uppföras som ger identitet
- Pulkabacken kommer i samband med detaljplanens genomförande att dras om så att barn fortsättningsvis kan åka pulka i samma område

**Barnens perspektiv** är barnens egna ord och tankar om hur de vill ha det. På grund av angelägenheten av en ny förskola i Boliden och att detaljplanen enbart omfattar en fastighet har bedömningen gjorts att inte föra dialog med barn. I just den här planen bedömdes det inte finnas utrymme att förändra förskolans markanvändning i den grad att en dialog ansågs väsentlig.

## Jämställdhet och jämlikhet

### Förutsättningar

Aktuellt läge ligger inom gång- och cykelavstånd till övrig service i Boliden och har nära till kollektivtrafik. Området används i dagsläget för att utöva sport och spontanlek. Platsen är en stor öppen yta vilket skapar god uppsikt över området, samtidigt kan stora öppna ytor upplevas som otrygga vissa tider på dygnet. Vissa delar av området saknar belysning vilket kan skapa känsla av otrygghet på kvällar och under vinterhalvåret.

### Förändringar

För att uppnå jämställdhet i planeringen behöver planområdet utformas med hänsyn till så många människor som möjligt. Planområdet ska sträva efter att skapa både fysisk och psykisk tillgänglighet.

Ett sätt att arbeta med jämställdhet i planeringen är att skapa spontana mötesplatser där människor kan träffas och integrera med varandra. Genom att bevara och/ eller tillskapa grönska inom planområdet skapas förutsättningar för människor att träffas. Inom planområdet utgörs mötesplatserna dels av det halvoffentliga rummet som tillskapas mellan husen med möjlighet till spontana möten i form av sittplatser och spontana aktiviteter mm.

Studier visar att olika människors rörelsemönster skiljer sig åt. Exempelvis mellan individer som identifierar sig som kvinna eller man eller folk från olika socioekonomiska förhållanden. Genom att se till att det finns olika sätt att transportera sig till och från samt inom planområdet uppnås en jämställd mobilitet. För att bidra till boendemiljöer som värnar om jämställdhet ska det finnas cykelparkering inom planområdet. Från planområdet kommer det vara möjligt att köra bil, ta sig fram på gång- och cykelvägar och finnas närhet till goda kollektiva förbindelser.

## Tillgänglighet

### Förutsättningar

Hårdgjorda ytor är viktiga för framkomligheten och tillgängligheten, för att alla ska kunna ta sig till planområdet, och vistas där. Planområdet har goda förbindelser med Bolidens väg- och gatunät för gång, cykel och bil. Vägarna till planområdet är relativt flacka vilket skapar goda förutsättningar för

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

personer att ta sig dit. Den goda förbindelsen med kollektivtrafik och det relativt nära avståndet till hållplatser bidrar också till goda förutsättningar för tillgänglighet. Lutningen inom planområdet är relativt flack vilket skapar goda förutsättningar att skapa ett tillgängligt bostads- och förskoleområde.

### Förändringar

Det är viktigt att så många människor som möjligt har tillgång att visas inom och ta sig genom planområdet. Utemiljön ska beaktas för att skapa en god vistelsemiljö för alla. Bostadshusen och gårdarna ska vara utformade för att kunna användas av personer som lever med varierad rörelse- eller orienteringsförmåga. Standarden som Boverkets byggreglers (BBR) allmänna råd hänvisar till ska följas vid tillkommande bebyggelse av bostadsområdet. Förskolans gård ska anpassas så det är enkelt att ta sig till och från byggnaden ut till gatan. Utomhusaktiviteter som kan användas av barn som exempelvis sitter i rullstol uppmuntras.

### Trygghet

#### Förutsättningar

Planområdet kan idag upplevas ensligt och otryggt vid vissa tidpunkter på dygnet. Befintliga bostäder i väst, norr och söder kan skapa känsla av trygghet.

#### Förändringar

Förskolan ger området liv på dagtid och gång- och cykelstråken bidrar med mänsklig aktivitet. Genom att förtäta med bostäder och behålla gröna släpp kommer den upplevda tryggheten öka alla tider på dygnet. Bostadsområdet bidrar med ljus och skapa "ögon på gatan" vilket kan öka känslan av trygghet. Belysning på förskoleområdet bör prioriteras för att barnen ska känna att det är tryggt att vistas där för lek och aktiviteter även när det är mörkt ute. Parkeringsplatser tenderar ofta att upplevas som storskaliga och otrygga. Detta kan till stora delar avhjälpas genom att parkeringarna bryts upp med grönska, planeringar och varierande markbeläggning. Det är även viktigt att parkeringen blir väl upplyst. Även stråken genom planområdet bör vara väl upplysta för att uppfattas som trygga platser.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

#### Förutsättningar

Planområdet och dess direkta närhet utsätts inte av trafikbuller som överskrider gällande riktvärden.

#### Förändringar

Det nya tillskottet av bostäder och förskola bedöms inte innebära en sådan ökning av trafik att risk för störning av trafikbuller kommer överskrida gällande riktvärden.

### Emissioner/utsläpp

#### Förutsättningar

Planområdet och dess direkta närhet utsätts inte för emissioner eller utsläpp.

#### Förändringar

Det nya tillskottet av bostäder och förskola bedöms inte innebära ökad risk för emissioner och utsläpp.

### Åtkomst för räddningstjänst

#### Förutsättningar

Eftersom Wesslaugatan är blockerad av stora däck innebär det att åtkomsten för räddningstjänsten i dagsläget är begränsad.

#### Förändringar

Wesslaugatan öppnas upp och blir tillgänglig för genomfartstrafik vilket förbättrar åtkomsten för räddningstjänsten. Att förskolan får två in- och utfarter möjliggör att räddningstjänsten vid behov kan ta sig till och från fastigheten utan att behöva backa vilket hade kunnat innebära risk att backa på ett barn. På kvartersmark ska det finnas ytor som rymmer uppställning av höjdfordon som inte är längre än 50 meter från byggnadernas huvudentréer och utställningsvägar.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Skugga och ljus

#### Förutsättningar

Planområdet har god tillgång till dagsljus och de befintliga flerbostadshusen i väst och villorna i norr påverkar inte planområdets skugg- och ljusförhållanden. Det bedöms finnas goda förutsättningar att skapa miljöer som har god tillgång till solljus men även platser som är skyddade av skugga.

#### Förändringar

Byggnadernas huskroppar ska placeras med ett lämpligt avstånd mellan varandra så att god tillgång till dagsljus säkerställs både in till rummen och gårdarna. De bestämmelser som reglerar byggrätten och byggnadshöjden bedöms säkra att den tillkommande bebyggelsen inte skapar olägenhet i form av skuggning av befintliga bostäder. Enligt Boverkets byggnadsregler 6:322 ska rum där människor vistas mer än tillfälligt ha god tillgång till direkt dagsljus. Det är mer skäligt att ha ett mörkare sovrumsrum än rum som människor vistas ofta i under dagtid. Boverkets allmänna råd är att bostäder ska ha en dagsljusfaktor på 1 %, det innebär att arean på fönsterglasen i rummen ska vara 10 % av golvetets area. Förskolans lokaler bör utformas med hänsyn till insläpp av dagsljus så att barnen får god tillgång till dagsljus vilket främjar lärandemiljön. Det är dock minst lika viktigt med byggnader, träd med krontäcke och buskar som skapar platser utomhus som är skyddade av skugga.

### Förorenad mark

#### Förutsättningar

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar. Därav har ingen undersökning av markföroreningar genomförts vid framtagande av detaljplanen.

#### Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för markföroreningar.

### Radon

#### Förutsättningar

Det finns inga kända uppgifter om markradon. Därav har ingen undersökning av markradon genomförts vid framtagande av detaljplanen.

#### Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för radon.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Risk för skred

#### Förutsättningar

Marken bedöms inte omfattas av risk för skred, ras eller erosion. Därav har ingen undersökning av skred, ras och erosion genomförts vid framtagande av detaljplanen.

#### Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för ras, skred eller erosion.

### Risk för översvämningar

#### Förutsättningar

Planområdet bedöms inte omfattas av risk för översvämning.

#### Förändringar

Genomförande av detaljplanen bedöms inte öka risken för översvämning.

## Teknisk försörjning

### Dricks- och spillvatten

#### Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Kapaciteten i ledningarna bedöms vara tillräckligt för att bostäderna och förskolan ska kunna anslutas.

#### Förändringar

Allmänna bestämmelser för användning av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA" gäller. Anslutning av dricks- och spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisats vid nybyggnadskartans upprättande. Kan dricks- och spillvattnet inte avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom den egna fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet bekostas av fastighetsägaren.



## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Dagvatten

#### Förutsättningar

Dagvattenutredning genomfördes 2023-06-29 av Tyréns. Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten med utlopp i Klintforsån. Kapaciteten i ledningarna bedöms vara tillräckligt för att bostäderna och förskolan ska kunna ansluta. Flödet till befintligt ledningsnät får maximalt vara 25–30 liter/sekund vilket ger ett fördröjningsbehov på ungefär 105 m<sup>3</sup> för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,3. Anslutning av dagvatten ska ske till befintlig förbindelsepunkt. Grundvatten trycks vid upprättande av detaljplanen upp i marken vilket leder till att det sker inläckage av grundvatten i det befintliga ledningsnätet. Det pågår arbete med att täta ledningarna. Klintforsån är dagvattenrecipient och har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Vattenförekomsten är klassad som naturlig. Miljökvalitetsnorm (MKN) som ska uppnås är god ekologisk potential och god kemisk status för ytvattenförekomst år 2027.

Hela planområdet har en medelhög genomsläpplighet. I dagsläget samlas inte vatten inom planområdet vid kraftiga regn.

#### Förändringar

Beräkningarna visar att flödet ökar kraftigt vid en hårdgörandegrad på 30 %, vilket beror på att avrinningskoefficienten för området ökar från 0,19 till 0,49. Även föroreningsbelastningen kommer att öka. För att skydda tillkommande bebyggelse inom planområdet samt befintlig omkringliggande bebyggelse, klara flödeskrav till det allmänna ledningsnätet samt försäkra att planen inte bidrar till en försämring eller försvårar för att MKN ska uppfyllas rekommenderas följande:

- Regnbäddar samt dagvattenkassetter för att omhänderta avrinning av dagvatten från tak
- Makadamdiken för att omhänderta avrinning av dagvatten från parkeringsytor
- Infiltration i gräsyta föreslås för avrinning av dagvatten från gård och lokalgata inom bostadsområdet
- Fördröjande magasin under markyta bör vara täta då det finns problem med inläckage av grundvatten i området
- De befintliga flödesvägarna ut från planområdet ska säkerställas genom höjdsättning av området att de finns kvar efter exploatering

### Sprinkler

#### Förutsättningar

Det finns ingen sprinkler.

#### Förändringar

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

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Brandpost

#### Förutsättningar

Det finns två brandposter på Wesslaugatan, det är dock osäkert om de tillsammans kan leverera tillräckligt för att tillgodose den tänkta verksamheten inom planområdet.

#### Förändringar

Den tänkta verksamheten ger ett behov av en brandpost med minst 10 liter/sekund inom 150 meter från uppställningsplats för räddningsfordon kompletterat med ytterligare en brandpost med kapaciteten 20 liter/sekund inom 1000 meter. Alternativt ytterligare två brandposter med kapaciteten 10 liter/sekund vardera inom 2000 meter.

I samband med projekteringen bör den faktiska kapaciteten i de två befintliga brandposterna på Wesslaugatan utredas för beslut om komplettering av befintliga brandposter.

### Avfall

#### Förutsättningar

Det bedöms finnas goda förutsättningar att ordna avfallshantering inom planområdet.

#### Förändringar

Avfallet ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Sorteringskärl kan placeras under mark. Söpbilen ska inte behöva backa in på området för att hämta avfallet. För att detta ska kunna ske på ett smidigt sätt behövs två utfarter som möjliggör genomkörning. I och med att Wesslaugatan öppnas upp för genomfartstrafik bedöms detta kunna uppfyllas.

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

### Snöupplag

#### Förutsättningar

Planområdet är en stor öppen yta som vid detaljplanens upprättande delvis hanterar snöupplag.

## Planbeskrivning

---

Dnr: 2022-2551

### Förändringar

Snöupplag ska ordnas på egen fastighet om inte annat är överenskommet. Växtlighet och grönytor i kan nyttjas som snöupplag under vintern. Snöupplag ska inte placeras där avrinning och avledning av vatten vid snösmältning och regn sker. 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 den sänka där dagvatten kan samlas vid kraftigt regn. Vid extrema snömängder kan snön behöva fraktas bort från planområdet. På förskolans fastighet kan snöupplaget med fördel placeras på en plats så att barnen kan nyttja detta till lek. Detta bör dock utföras med varsamhet så att olyckor undviks.

## Fiber, el och fjärrvärme

### Förutsättningar

Skellefteå Kraft AB har befintliga nät för fiber, el och fjärrvärme i närheten av planområdet. Bostäderna och förskolan kan anslutas till detta.

### Förändringar

Från fastighetsgräns får inte byggnader uppföras på ett avstånd på 4,5 meter för att säkerställa underhåll av ledningarna. Nya underjordiska ledningar hänvisas att placeras i gatumark eller inom kvartersmarken där prickmark återfinns i plankartan.

## Transformatorstation

### Förutsättningar

En transformatorstation är placerad i mitten av planområdets västra del, i nära anslutning till fastighetsgränsen. Det finns planer om att byta ut stationen, och då med en viss flexibilitet i placering.

### Förändringar

Transformatorstation flyttas tiotals meter norrut och lokaliserar i bostadsområdets sydvästra del. Exakt placering av transformatorstation sker i bygglovsskedet i samråd med Skellefteå kommun. Transformatorstationen och området runt om säkras i planen genom E-område som omfattar 10x10 meter för att säkerställa underhåll. Ett säkerhetsavstånd på 5 meter mellan transformatorstationens vägg och byggnadskropp ska finnas för säkerhetsavstånd vid brand.

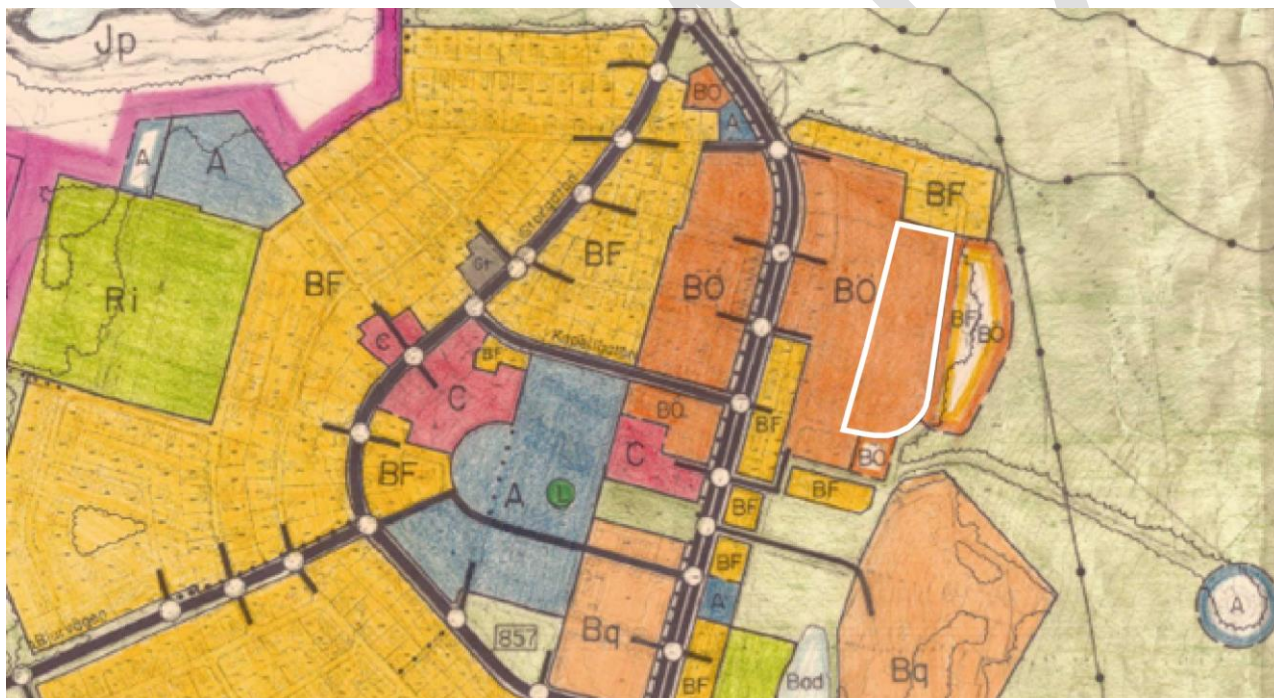
# Tidigare ställningstaganden

## Kommunala beslut

Samhällsbyggnad fick 2022-11-17 i uppdrag av bygg- och miljönämnden att upprätta förslag till detaljplan för Bjurliden 3:1.

## Fördjupad översiktsplan

Gällande fördjupade översiktsplan för Boliden, antagen år 1987, är området utpekad som radhus och flerfamiljshus, se Figur 4. I den nya fördjupade översiktsplanen som just nu tas fram för Boliden pekas området ut för skolverksamhet i södra delen av planområdet och bostäder i norra delen av planområdet. I arbetet med framtagandet av den nya fördjupade översiktsplanen över Boliden har olika platser för en ny förskola utretts och aktuell plats har bedömts mest lämpad.



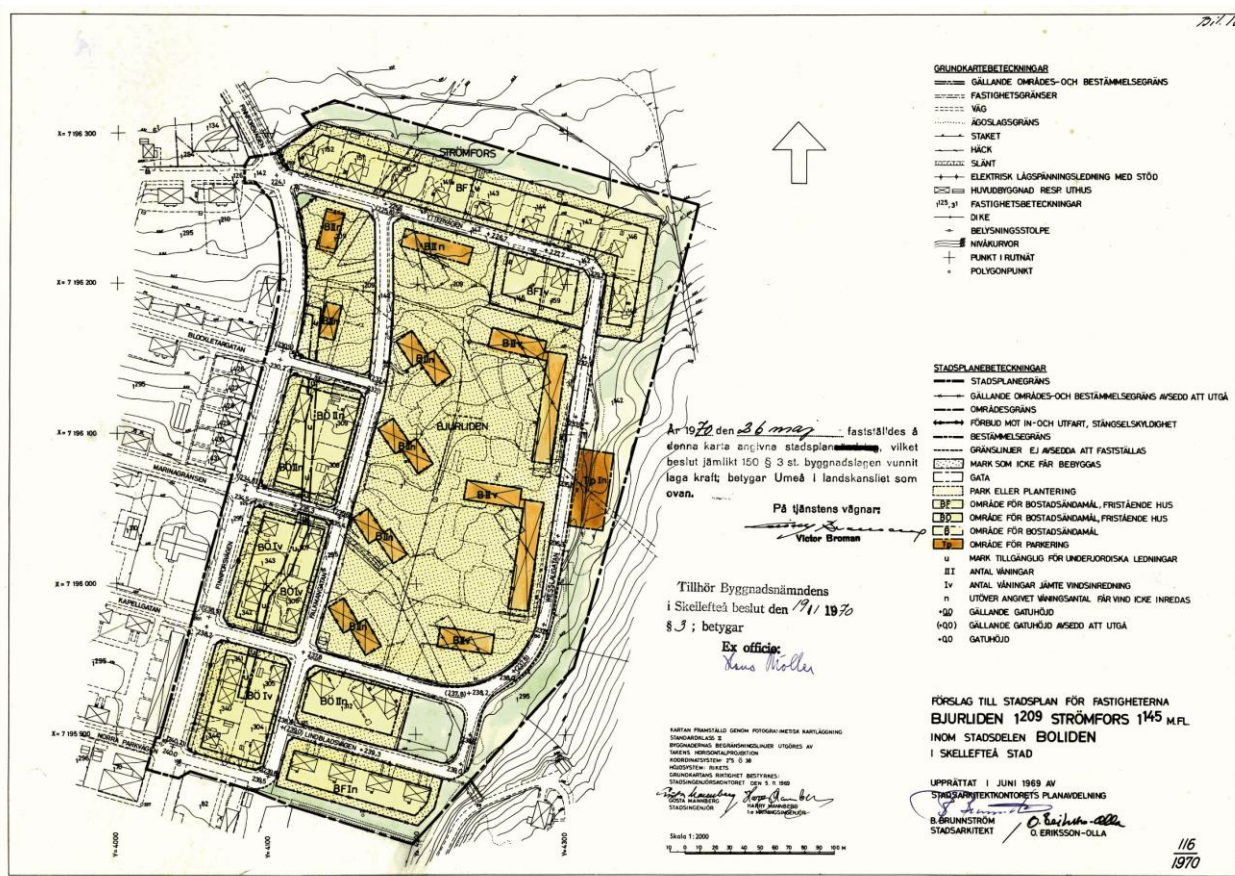
Figur 4. Urklipp gällande fördjupad översiktsplan Boliden, planområdet illustreras inom vit markering.

## Planbeskrivning

Dnr: 2022-2551

## Detaljplan

Gällande detaljplan inom planområdet är "Förslag till stadsplan för fastigheterna Bjurliden 1209, Strömfors 1145 m.fl. inom stadsdelen Boliden", antagen 1970-05-26. Detaljplanen reglerar markanvändningen på Bjurliden 3:1 till bostäder, park eller plantering och parkering. Bostäderna får uppföras upp till två våningar, en del byggnader tillåts jämte vindsinredning. Byggrätten regleras genom prickmark, se Figur 5.



Figur 5. Gällande detaljplan "Förslag till stadsplan för fastigheterna Bjurliden 1209, Strömfors 1145 m.fl. inom stadsdelen Boliden".

## Hållbart byggande

För att uppnå ett hållbart samhälle krävs en helhetssyn av resurshushållning, god arkitektur och tekniskt nytänkande i stadsplaneringen. Skellefteå kommun arbetar aktivt mot ett hållbart stadsbyggande och har utarbetat riktlinjer för hållbart byggande i Skellefteå. Riktlinjer för social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet är indelad i tre undergrupper utifrån: platsen, byggnaden och människan. Det finns nio riktlinjerna och dessa fungerar vägledande 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.

# Detaljplanens genomförande

## Avtal

### Markanvisningsavtal

Skellefteå kommunen avser att markanvisa Bjurliden 3:1. Vid markanvisningsförfarandet ska Skellefteå kommun föra dialog om utformning och disposition av byggnader, parkering och friytor och minimal klimatbelastning.

### Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Planverksamheten, Skellefteå kommun och Mark- och exploatering, Skellefteå kommun.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

En ny fastighet ska bildas genom avstyckning. Exploatören ska ansöka om en avstyckning till den kommunala Lantmäterimyndigheten i Skellefteå. Exploatören ska bekosta Lantmäteriförrättningen. Lantmäteriförrättningen ska ske i enlighet med detaljplanen. Området som är ämnat för förskola ska styckas av och bilda en ny fastighet på cirka 10 000 kvadratmeter. Området som är avsatt för förskola blir en inteckningsfri styckningslott. Stamfastigheten kommer vara fortsatt ämnat för bostadsändamål och behålla befintliga inteckningar. Efter förrättningen kommer stamfastigheten inneha en areal på cirka 10 000 kvadratmeter.

### Ledningsrätter och servitut

En ledningsrättsförrättning ska ske för att förse Skellefteå Kraft AB med rätt att anlägga, förnya och underhålla framtida ledningar. I plankartan avsätts ett u-område för ledningar. Skellefteå Kraft AB bekostar Ledningsrättsförrättningen vars ansökan sker till den kommunala Lantmäterimyndigheten i Skellefteå. Den som initierar byggnation som medför ytterligare förrättningskostnader eller övriga kostnader som uppstår av omlokalisering av Skellefteå Kraft AB ledningar inom området skall bekosta dessa. Flytt av ledningar ska ske under barmarkssäsong i samråd med Skellefteå Kraft AB.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Mark- och exploatering, Skellefteå kommun, bekostar planarbetet, grundkarta, fastighetsförteckningen och alla utredningar som krävs som underlag för planarbetet. I planarbetet har en dagvattenutredning och geoteknisk undersökning genomförts.



## Anläggande och drift av allmän plats

Skellefteå kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats (Wesslaugatan och Kapellgatan).

## Anläggande och drift av vatten och avlopp

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

## Gatukostnader

Mindre åtgärder av Wesslaugatan bedöms eventuellt vara nödvändigt vid genomförande av detaljplanen, detta bekostas av Skellefteå kommun.

# Konsekvenser av planförslaget

I det planerade bostadsområdet bedöms det finnas goda möjligheter att anordna en god boendemiljö med närhet till attraktiva grön- och skogsområden, arbetsplatser, service, kommunikationer, gång- och cykelstråk. Det skapar en hållbar boendemiljö med förutsättningar för en enkel vardag.

Den nya förskolan underlättar för familjer och barn att bosätta sig i Boliden eftersom fler får närmare till en förskola. Det kan leda till att det blir attraktivare för barnfamiljer att bosätta sig i Boliden vilket på sikt kan vara en faktor till att befolkningen börjar öka igen. Förskolans lokalisering i nordöstra utkanten av Bolidens samhälle ger förutsättningar till en varierad utomhusmiljö eftersom barnen enkelt kan ta sig från förskolegården till skogsområdet på andra sidan Wesslaugatan samt till Sidtjärnsområdet som erbjuder ett varierat utbud för rekreations- och friluftsliv. Barns närhet till naturen är viktig och leder till positiva effekter för fantasin, kreativiteten, koncentrationsförmåga, motorik, stress, konflikthantering, samarbete och sociala integration med andra, för att nämna några. Skogen kan med fördel användas till utflykter och andra aktiviteter.

Detaljplanens genomförande innebär att en större del av planområdet kan angöras med hårdgjord yta. Det ställer krav på att dagvattnet hanteras utifrån de föreslagna åtgärder som anges i dagvattenutredningen för att inte riskera stående vatten eller andra konsekvenser som påverkar bebyggelsen inom och utanför planområdet.

Planområdets tillfälliga användning till discgolf och pulkaåkning kommer behöva upphöra i samband med detaljplanens genomförande. Konsekvenserna av detta blir att planområdet inte kommer se ut eller kunna användas på samma sätt som det gjort de senaste åren vilket kan skapa känslor av oro. En viktig mötesplats som kan användas av många människor påverkas negativt. Discgolfbanan bör omlokaliseras och pulkabacken dras om för att boende i Boliden fortsättningsvis ska ha tillgång till dessa aktiviteter i närområdet. Förhoppningen är att aktiviteterna kommer fungera lika bra som tidigare och att människor på sikt kommer uppskatta förändringen. Oavsett kan det upplevas som en jobbig förändring för de som brukar vistas och använda området, och som har uppskattat platsens och pulkabackens nuvarande utformning.

Sammanfattningsvis bedöms genomförande av detaljplanen leda till en positiv utveckling av Boliden och är en del i att tillgodose det stora behovet av bostadsförsörjning och förskoleplatser när Skellefteå kommun växer i rekordfart.

# Miljökonsekvenser

## Undersökning av planens miljöpåverkan

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

### Ställningstagande

Enligt genomgången visar inte någon av faktorerna i undersökningen risk för betydande miljöpåverkan eller risk för miljöpåverkan.

Planens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras.

Länsstyrelsen har 2023-05-03 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

Planen antas inte medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla 2023-05-18 till 2023-06-01.

Samhällsbyggnad

Fysisk planering, plan

Therese Kreisel

Verksamhetschef plan

Angelika Källström

Planarkitekt

Lovisa Hällkvist

Fysisk planerare