

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av kv Oden

inom stadsdelen Centrala stan
Skellefteå kommun, Västerbottens län

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för kv Oden inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Bygg- och miljökontorets planavdelning, maj 2013.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning (denna)
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad på innergården av bostadshus på innergården. Södra delen går från bostäder och handel till bostäder och centrumverksamhet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger mellan Kanalgatan och Odentorget i stadsdelen Centrala stan (se fig. 1).



Fig. 1. Planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar ca 5 350 m², där allt ska utgöra kvartersmark. Byggnadsarean blir ca 1 800 m² (varav tillkommande 520 m²), exklusive p-däck på ca 1 000 m².

Markägarförhållanden

All mark är kommunalt ägd, antingen direkt (Oden 8) eller via Skelleftebostäder AB (Oden 9) (se fig. 2).

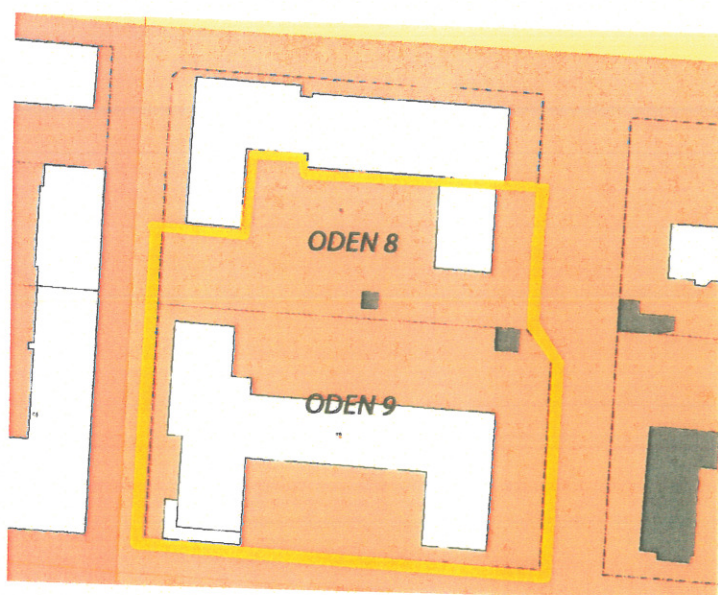


Fig. 2. Fastigheterna inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå (FÖP Skellefteå 2011) bör möjligheten att förtäta och bygga högre i Centrala stan ses över. Det bör vara rimligt att vissa byggnader utförs med upp till 8-10 våningar. I det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan (2013) ska det tydligare läggas fast var det fungerar med så höga hus. Huvudinriktningen är norr om Kanalgatan, men på vissa, väl lämpade platser inne i rutnätsstaden ska det också vara möjligt. Målet är ett tätare och lite högre centrum med en spännande och trygg stadskärna.

Detaljplan

Kvarterets norra del (mot Kanalgatan) omfattas av detaljplan från 1978 och anger allmänt ändamål i tre våningar (sedan samrådet inte inom planområdet). Södra delen (mot Nygatan) omfattas av plan från 1962 som förutom park eller plantering (för Boströmsbäcken) anger bostads- och handelsändamål i tre våningar. Den del av parkmarken som ingår i planområdet är idag ianspråktagen för garageramp och ligger inom fastigheten Oden 9. *Se vidare figur 3.*

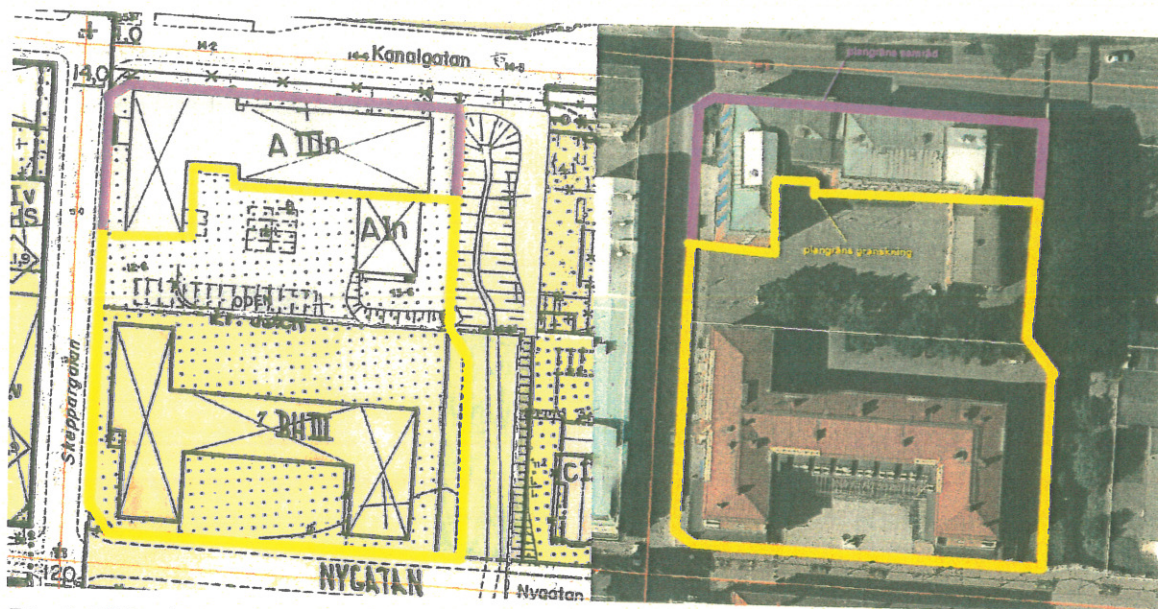


Fig. 3. Gällande planer och flygfoto, 2012. Lila plangräns innan samråd, gul innan granskning.

Program

Planen utförs med normalt planförfarande, men något program har inte tagits fram. Detta då syftet med planen stämmer förhållandevis väl med såväl gällande som pågående översiktsplan.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden har (2011-11-07 § 238) gett bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för södra delen av kv Oden. Bygg- och miljönämnden fattade 2013-03-04 (§ 42) beslut om ett utökat uppdrag för hela kvarteret. Bygg- och miljönämnden fattade 2013-05-13 (§ 97) beslut om att ge bygg- och miljökontoret i uppdrag dela upp detaljplanen för kv. Oden i två detaljplanerplaner, en för kv. Oden 9 och en för kv. Oden 8. Detta då nämnden ansåg att Oden 8 krävde ytterligare utredning. Bygg- och miljönämnden beslöt 2013-05-13 (§ 97) att godkänna detaljplanen för del av kv Oden för granskning.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan eller ett program ska upprättas eller ändras. Miljöbedömningens första steg, behovsbedömning, ska avgöra om detaljplanens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan. Medför planen betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas i samband med plansamrådet. Vid normalt planförfarande ska alltid en behovsbedömning göras. Kommunen ska även fatta ett motiverat ställningstagande om varför detaljplanen förväntas ge ej betydande eller betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömning, beslut

Kommunen har genomfört en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen (5 kap 18 §) och miljöbalken (6 kap 11-18 § och 22 §) för aktuell detaljplan. Detaljplaneförslagets genomförande bedöms *inte* medföra betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i Förordning om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), förutsatt att planförslaget inte inbegriper påbyggnad av huset på Oden 8. Planens genomförande har inte heller bedömts ha någon negativ påverkan på stads- eller landskapsbilden i området. Miljöbedömning och därtill hörande miljökonsekvensbeskrivning till detaljplanen är därför inte nödvändig och har därför inte upprättats. Beslutet offentliggörs på kommunens anslagstavla under tiden 28 mars – 15 april 2013.

Länsstyrelsen delar 2013-03-26 kommunens bedömning. Länsstyrelsen förväntar sig att planbeskrivningen kommer att belysa de bedömningar som har fått "*Negativ påverkan*" i bedömningsmallen. Detta handlar bland annat om trafik, buller och miljökvalitetsnormer (utsläpp), bland annat kopplat till det faktum att fler boende torde innebära mer boendetrafik med bil. Även en mer genomarbetad redovisning av påverkan på stadsbilden vore önskvärd då planförslaget inverkar på byggnader som är med i Byggnadsordningen för Centrala stan. Länsstyrelsen förväntar därför att den kommande planbeskrivningen utförligt kommer att redogöra för detta.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

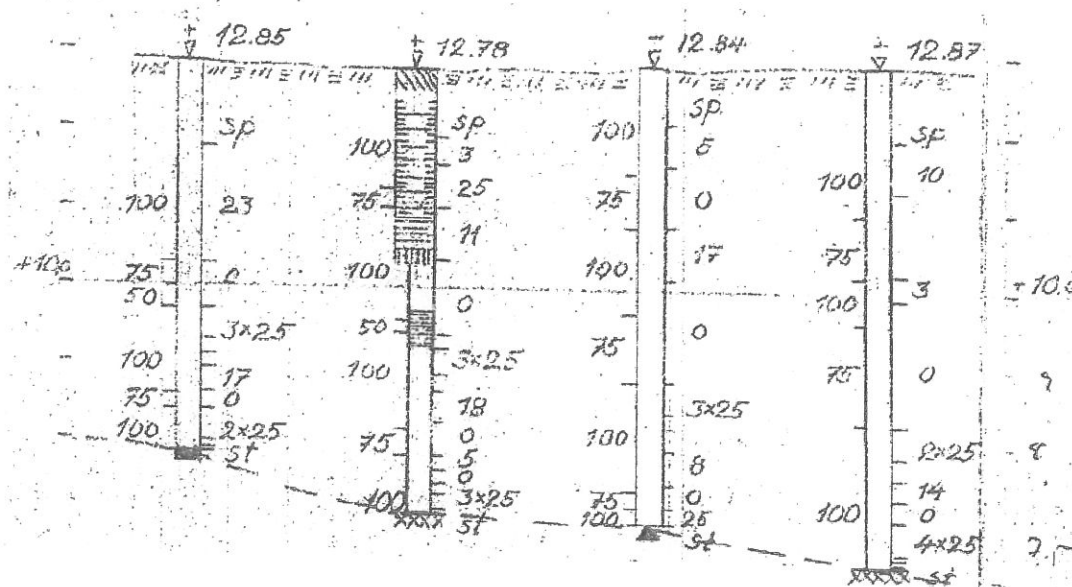
Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs, förutom torghuset, av två halva innergårdar för parkering. Området har i dag en andel av hårdgjorda ytor motsvarande mer än 50 % (tak samt asfalt, betong och grus) och resterande ytor har viss växlighet med buskar och träd (se fig. 3). I bäckfåran är växtligheten ymnig.

Geotekniska förhållanden

I FÖP Centrum 1993 beskrivs Centrums grundförhållanden grundligt. Hela Centrum utgörs i stort av nordöstra slutningen av en sedimentfylld dalgång med längdriktningen i öster-väster. Den normala lagerserien utgörs från ytan räknat av sand och mo, följt av svartmokka med lera, mo med lera, sand, grus och slutligen morän.



För kv Oden gäller såvitt känt samma förhållanden som för den plats öster om E4 där Skellefteå krafts nya kontorsbyggnad på 13 våningar byggdes.

När detaljer för utförandet har bestämts rekommenderas en kompletterande geoteknisk undersökning för att noggrannare bestämma sättningar och ge mer specifika rekommendationer för grundläggning. Då det nya bostadshuset är så högt, bedöms eventuell skredrisk vara av mindre betydelse, eftersom bygget ändå kommer att behöva pålas.

Förorenad mark

Inga kända förekomster av förorenad mark. Fastigheterna har, förutom bostad, tidigare nyttjats för skola, brandstation och polishus, varför någon misstanke om förorenad mark inte finns. Om föroreningar påträffas vid markarbeten och grundläggning ska dessa tas om hand av fastighetsägaren.

Radon

I området finns ingen dokumenterad förhöjd risk för radon (sk lågriskområde).

Risk för skred/höga vattenstånd

Viss risk för skred och framförallt för höga vattenstånd föreligger (Boströmsbäcken). Detta måste hanteras. Även om huset pålas till fast grund, kan anslutningar riskera att röra på sig.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden**Bostäder och arbetsplatser**

Kvarteret Oden är idag ett blandat kvarter, men inte ett som sitter ihop. Avsikten är att spränga in ca 50 nya bostadslägenheter inom planområdet och knyta samman husen med en upphöjd innergård. Detta är huvudändamålet med planen. Avsikten är att skapa ett blandat, levande stadskvarter med bostäder och arbetsplatser.

Offentlig och kommersiell service

Inom kvarteret finns förutom tekniska kontoret, restaurang (Olanders Café och kök), butiker och frisörer. I direkt närhet finns gågatan Nygatan med diverse butiker och i korsningen E4/Kanalgatan snabbmatsrestaurang (Max).

Samtliga plan på markplan mot gata (ej innergård) är avsedda för centrumverksamhet. Det kan bland annat vara butiker, service eller kontor.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden kommer enligt förslaget att huvudsakligen ligga på plan mark, vilket underlättar tillgängligheten för boende och besökande. Givet byggnadernas höjd blir det hiss till alla våningar.

Det är av särskild vikt att tekniska kontorets rörelsehindrade kunder kan erbjudas det antal (1) p-platser som de har idag, då tekniska kontoret ansvarar för de särskilda P-tillstånd som utfärdas i kommunen och har därmed många kundbesök av funktionshindrade trafikanter. Vidare så måste lokalerna och särskilt receptionen ha god tillgänglighet för funktionshindrade medborgare, bl. a rörelsehindrade. Verksamheten i Oden 8 har behov av en godkänd handikappramp till huvudentrén, då nuvarande entré via innergård och souterrängplan inte är attraktiv eller särskilt tillgänglig.

Kulturmiljö

Husen på Oden 8 och 9 finns upptagna i såväl kommunens kulturmiljöprogram från 2007 (Bebyggelsemiljö 14 f, Skellefteå centrum: "Kv Oden, Pantern och del av Oxen") som Fördjupning av översiktsplanen för Centrum (Centrumplanen 1993) som särskilt värdefulla hus. I kulturmiljöprogrammet beskrivs miljön som "mycket homogen stadsbebyggelse med det röda teglet som främsta signum." Andra kännetecken är valmat tak med liten lutning, tunn takfot m.m.

På grund av förvanskningar är det bara Oden 8 (Fig. 5) som är också med i den av bygg- och miljönämnden antagna revideringen (Byggnadsordning för Centrala stan, 2012), och alltså fortfarande ansedd såsom särskilt värdefull. Oden 8 ligger idag direkt norr om planområdet.



Fig. 5. Oden 8, idag tekniska kontoret.

Det gamla skolhuset på tomten från 1880 ersattes 1954 av en ny polis- och brandstation (dagens byggnad, *fig. 5*), som hade ritats av stadsarkitekten Edvin Bergenudd. Huset övergick efter 1975 till att bli kommunal förvaltningslokal. Byggnaden har tre våningar med stomme av betong och fasader i rött tegel. Taket är ett plåttäckt, flackt sadeltak med tunt taksprång. Det ursprungliga slangtornet är borta, liksom portarna för utryckningsfordonen som fanns på norra fasaden, men huset har i övrigt mycket väl bibehållit sina ursprungliga stildrag, bl.a. med fasaddetaljer i marmor och kopparbleck i fönsternischer. I byggnadsordningen för Centrala stan föreslås att de släta tegelfasaderna och det tunna taksprånget, fönstrens form och placering, plåtblecken i koppar samt fönsterinfattningen i nordöstra hörnet bevaras.

Anslutande bebyggelse ska inte primärt ta hänsyn till huset på Oden 8, utan istället satsa på att bli ett så värdefullt tillskott till platsen och rummet som möjligt. Se vidare kapitlet *Byggnadskultur och gestaltning*.

Byggnadskultur och gestaltning

Även om huset mot torget, sedan ombyggnaden 2004, inte kan anses vara av tillräckligt ursprunglig karaktär för att särskilda bevaranderegler ska gälla, är det fortfarande ett hus med stringent 50-talskaraktär.

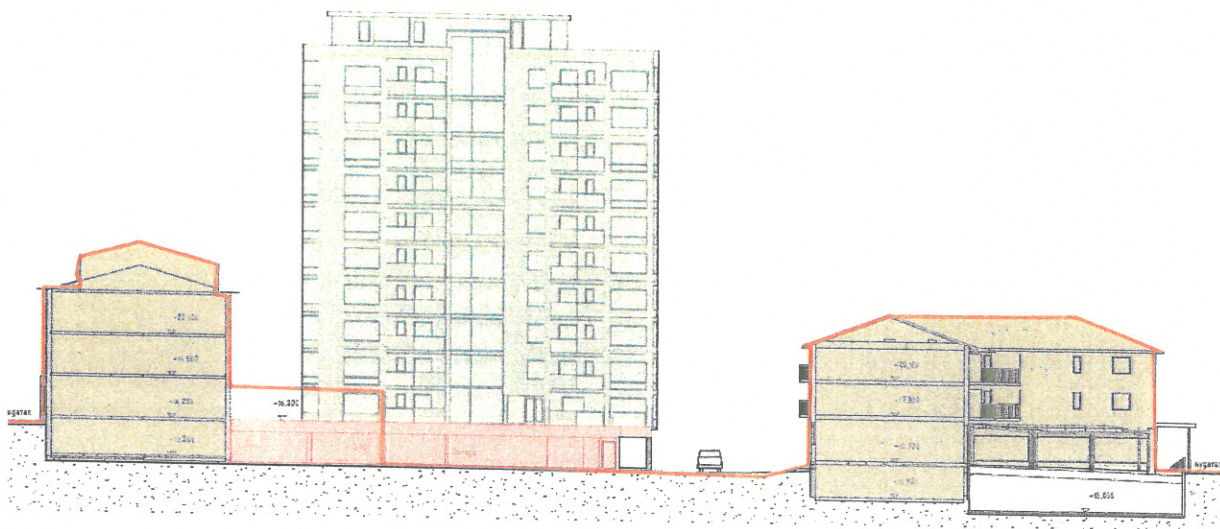


Fig. 6. Skiss, sektion längs Skeppargatan. Dagens höjdnivåer i rött.

Den största förändringen i planförslaget är det 11 våningar höga huset på innergården. Detta följer visserligen den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå (FÖP Skellefteå 2011), där möjligheten att förtäta och bygga högre i Centrala stan ses över, och det talas om att det bör vara rimligt att vissa byggnader utförs med upp till 8-10 våningar. Dock är inriktningen i det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan (2013) att denna bebyggelse i huvudsak ska hamna norr om Kanalgatan, med vissa undantag för lämpade platser söder därom också. Detta anses med hänsyn till skuggning och framförallt stadsbild vara en sådan plats, där huset avtecknar sig tydligt mot E4 utan att dominera upplevelsen från omgivande gator.

Det nya huset blir med sin skala något som markant avviker från befintlig bebyggelse men bör ha lika höga kvalitetskrav på sig som denna vad gäller material, detaljer och utförande. Huset ska kännas mer högt än brett, inordna sig i axeln längs bäcken och hjälpa till att göra de befintliga husens baksidor till insidor (se fig. 7-8). Stadsbildsmässigt kommer huset inte att inverka nämnvärt på gaturummet givet avståndet från gatan, däremot blir det från E4 en fin fond bakom hamburgerrestaurangen och en pendang till Skellefteå krafts prisbelönta hus. Detta förutsatt att detaljer och material ges rätt omsorg. Sedan samrådet är huset höjt med en våning, detta för att möjliggöra ett högre, men smalare, uttryck (se fig. 6).

Fasadmaterial anges i bygglovskedet, men en så stor volym måste varieras för att erhålla ett levande uttryck. Exempelvis kan materialval bryta av eller livskillnader ge ett nyanserat skuggspel. Markerade entrépartier är också väsentligt, på såväl markplan som från däck. En medveten ljussättning kan i kombination med glaspartier vara värdefullt för uttrycket.

Vad gäller överbyggnaden av delar av innergården kan det vara mycket positivt för kvarteret med en delvis bilfri innergård med bl a lekplats en våning upp. Det är viktigt att överbyggnaden ges en medveten gestaltning, såväl fysiskt som med där man skiljer på vad som är förgårdsmark och vad som är innergård. Eventuella trappor och ramper ska utföras på ett tryggt och inbjudande sätt.



Fig. 7. Skiss, volymstudie från öst. Tema arkitekter för Skelleftebostäder AB.

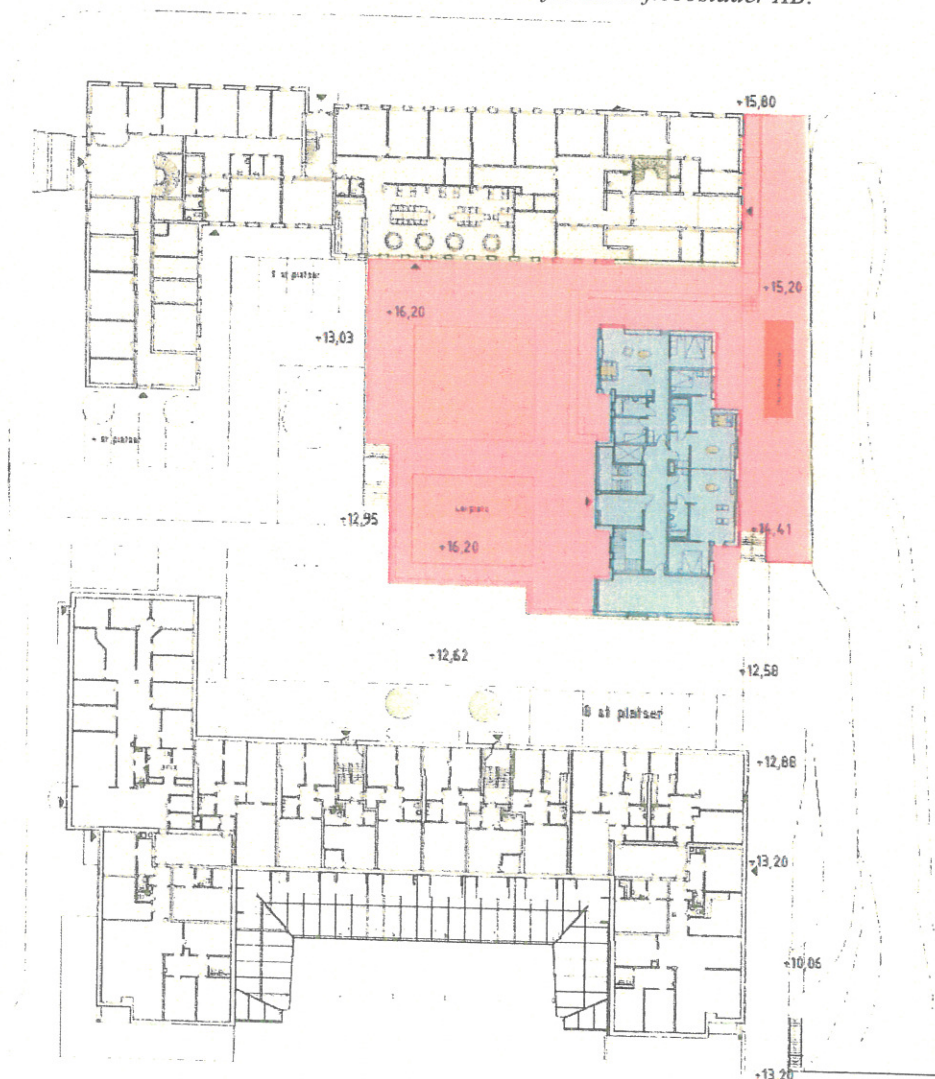


Fig. 8. Skiss, situationsplan. Terrass i rosa och nytt hus i blått. Tema arkitekter för Skelleftebostäder AB.

Insyn och skuggning

Även om platsen är bland de bättre lämpade (exempelvis inga boende norr om platsen, och placering så långt öst som möjligt) för dessa höjder vad gäller skuggning, är det ofrånkomligt så här höga hus skuggar sin omgivning. Någon insyn att tala om ska det dock inte behöva bli. Viss tid på dagen och året (ex. vårvintermorgon) skuggar huset bostadshusen på andra sidan Skeppargatan, om än marginellt. Detta kan behövas redovisas ytterligare. Tänkbara åtgärder (exakt lokalisering och utformning) som påverkar dessa faktorer bör studeras ingående under projekteringen.

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns inga ytor för lek och rekreation, ytan används som parkering. Med många av bilarna inne under p-däcket skapas en bilfri innergård en våning upp. En gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). Minst en lektyta inom planområdet ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå.

Naturmiljö

Ymnig västlighet förekommer runt Boströmsbäcken, dock inga högre naturvärden. På innergården en våning upp skapas en utemiljö med träd och växter. Då mycket av planområdet kommer att bebyggas (inklusive p-däcket) ställer det stora krav på den utemiljö som blir.

Vattenområden

Boströmsbäcken rinner direkt öster om planområdet. Vid utloppet i älven längre söderut är bäcken föremål för omgestaltning, bäcken avses avkullverteras och även här finns mycket att göra för att tillgängliggöra bäcken.

Boströmsbäcken är äldre än staden. Den fick sitt namn efter familjen Boström som hade sin gård vid bäcken i alla fall sedan 1700-talets senare del. Bäcken utgjorde i början stadens naturliga avgränsning mot öster, men på 1880-talet började även tomter öster om bäcken att bebyggas och nya kvarter att planläggas.

Bäcken rinner öppet på kvartersmark i en ravin genom kvarteren Oden/Brage, Pantern och Måsen, men leds i en kulvert under Strandgatan och ut i älven. Under Nygatan är bäcken kulverterad och en liten gatstensbelagd plats har anlagts nedströms gatan ovanpå bäcken.

Bäckens potential som grönt och blått stråk i stadsmiljön har inte fullt ut tagits tillvara. Ravinens vildvuxna karaktär har till viss del medfört att den blivit en skräpsamlare och översvämningar, främst i kvarteren Oden/Brage har under 2000-talets somrar blivit ett problem. Ett problem som kunde vändas till något positivt genom anordnande av en magasinande vattenspegel uppströms.

Genom röjning, anordnande av ett nord/sydligt gångstråk genom kvarteren längs bäcken och synliggörande vid älvstranden, skulle Boströmsbäcken kunna bli ett kvalitetshöjande tillskott i stadsmiljön. Samordning behövs för röjning, skötsel och underhåll av bäckravinen.

Dnr. 2011-3577

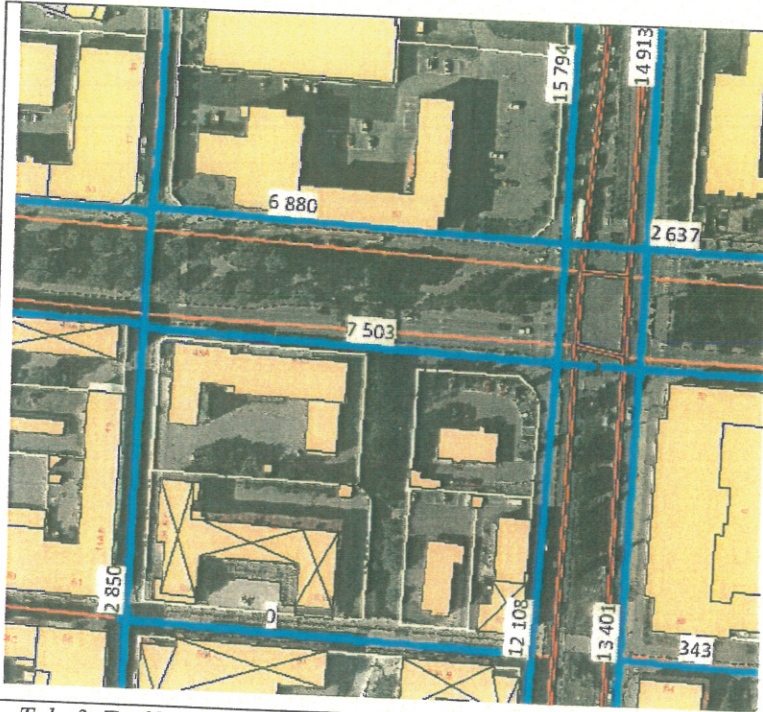
Boströmsbäcken inklusive omgivande parkmark måste vara tillgängligt för drift-och underhåll, rensning av kulvertgaller etc. Ett normalt underhållsfordon, av typen lätt lastbil, måste kunna köras fram och ställas upp vid släntrönet, utan att vara till hinder för övrig trafik i området.

För Boströmsbäcken gäller sedan 1979 undantag från strandskyddet.

Gator och trafik

Området har goda möjligheter att resa kollektivt, cykla eller gå, vilket även detaljplanen ska främja för att på så sätt bidra till kommunens målsättningar gällande renare stadsluft och en långsiktigt hållbar stadsplanering. Oavsett detta, är det självklart att ökad exploatering också innebär ökad boendetrafik.

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Kanalgatan västerut	6 880
Kanalgatan österut	7 503
Skeppargatan	2 850
Nygatan	0
E4 norrut	13 401
E4 söderut	12 108

Tab. 3. Trafikmängder 2012, vardagsdygnstrafik (VDT).

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och inom 200 meter når man såväl busstorget, som hållplatser vid E4.

Parkering, utfarter, varumottagning

Fastigheterna ska lösa sina boende- och besöksparkeringar inom planområdet eller genom friköp. Ett planterbart bjälklag ska anordnas. Befintligt garage under Odentorget nyttjas också (25 platser). Enligt rådande parkeringsnorm från 1981 kräver Oden 8 (tekniska kontoret) 40 bilplatser, Oden 9 (torghuset) 51 platser (20 bostad + 31 verksamhet) och det nya huset ca 40 platser. Detta vid samnyttjande. Detta blir totalt 131 platser. Idag disponerar tekniska kontoret 29 p-platser på innergården (varav 1 för rörelsehindrade), 6 på framsidan och 5 i garage, inalles 40 platser.

Parkeringsnormen är under omarbetande, och kommer att justeras markant vad gäller verksamheter, men mer marginellt vad gäller bostäder. Givet de goda förutsättningarna för hållbara sätt att resa (resa kollektivt, cykla, gå) kan antalet bilplatser dessutom minskas ytterligare något. Totalt uppskattas därför ett behov på 60 boendeplatser och 5 besökare (bilar) och till detta cykelplatser för varje lägenhet. Utöver detta bedömer bygg- och miljökontoret att det finns ett

Dnr. 2011-3577

behov på 15 platser för parkering (arbetsplatsparkering och besökare) för verksamheter i såväl Oden 8 som 9. Som så ofta i staden inryms inte all arbetsplatsparkering. De inalles 80 platser som krävs måste lösas, genom antingen ett extra parkeringsplan, friköp eller nyttjande av närliggande parkeringshus.

Det är av särskild vikt att tekniska kontorets rörelsehindrade kunder kan erbjudas det antal p-platser som de har idag (1), då tekniska kontoret ansvarar för de särskilda P-tillstånd som utfärdas i kommunen och har därmed många kundbesök av funktionshindrade trafikanter.

Att cykla ska vara enkelt. Någon del av parkeringsdäcket kan avsättas för cykelparkering inomhus, och även yttre cykelparkering med god tillgänglighet till entréerna bör finnas. Cykelparkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex låsbara ställ under tak.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nationella riktvärden för trafikbuller

Buller ingår i det nationella miljö kvalitetsmålet "God bebyggd miljö" som riksdagen fastställde 1998. Generationsmålet år 2020 för det delmål som berör buller lyder: "Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker." Vidare sägs att: "Trafikbullret i tätorter bör minska så att det underskrider gällande riktvärden".

De av riksdagen hittills antagna riktvärdena för trafikbuller gäller bostäder och ska normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur (väg och järnväg, Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). För övriga lokaler och områdestyper har Naturvårdsverket föreslagit riktvärden i BRÅD (Buller från vägtrafik, allmänna råd, remissutgåva 1991).

Ekvivalent ljudnivå är medelljudnivå under ett dygn, maximal ljudnivå är högsta förekommande ljud under en fordonspassage. Maximal ljudnivå beror på bullrigaste fordonet (tung trafik) och inte på antalet fordon. Halvering eller fördubbling av trafikmängden motsvarar en minskning respektive ökning av ekvivalenta ljudnivån med 3 dB(A). En ändring av ljudnivån med 8-10 dB(A) uppfattas som en fördubbling/halvering av ljudet. *Se vidare tabell 4.*

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)	60	
Vid fasad	55	
På uteplats	55	70

Tabell 4. Nationella riktvärden för trafikbuller

Riktvärdena är utformade för att klara en god miljö kvalitet och avspeglar därför inte vad som är tekniskt och ekonomiskt rimligt. Men oavsett planeringssituation ska riktvärdena för miljö kvalitet eftersträvas, utifrån vad som är miljömässigt motiverat samt tekniskt och ekonomiskt rimligt.

Buller idag

Beräknade bullervärden 2 meter över gatan vid fasad, ofta är bullernivån något högre någon våning upp, för att sedan klinga av. Beräkningen (*se tabell 5*) avser trafikbuller från Kanalgatan, Skeppargatan och E4.

Kanalgatan	58 dB(A)
Skeppargatan	60-65 dB(A)
E4	60-65 dB(A)

Tabell 5. Beräknade värden för vägtrafikbuller idag (2012).

Buller imorgon

Vad gäller morgondagens vägtrafik finns flera osäkra faktorer, varför detta endast kan bli en bedömning. Bullerberäkningar visar att det nya 11-våningshuset på de mest utsatta platserna i riktning mot Kanalgatan/E4 kommer att utsättas för trafikbuller vid ytterfasad på värden mellan 60 till 65 dB(A). Acoustic Consulting and Design International AB (ACAD) har i april 2013 gjort en trafikbullerbedömning av det nya huset baserad på trafikmängder enligt tabell 3 (hastigheter 30-50 km/h, tung trafik 8-10%), där man konstaterar att södra och västra sidan klarar normen, men att nordöstra hörnet går över 55 dBA:

Östra sidan, bottenplan: 60 dBA

Östra sidan, plan 10: 59 dBA

Norra sidan, bottenplan: 58 dBA

Norra sidan, plan 10: 59 dBA

I ACADs bedömning ingår också förslag på en rad åtgärder (skärmar, fönster, nischer m.m.), detta ligger dock utanför planens uppgift att precisera. Det förutsätts att skyddsåtgärder kommer att genomföras så att gällande riktvärden för buller (maximal ljudnivå 45 dBA inomhus nattetid samt maximal ljudnivå 70 dBA på uteplats) kommer att klaras. Bullerskyddsåtgärder som kan behövas är både skärmar och fasadåtgärder.

Det är också viktigt att komma ihåg att en fördubbling eller halvering av trafiken endast innebär en ökning respektive minskning på 3 dB. Med anledning av detta ser kommunen inga dramatiska förändringar i buller oavsett om trafiken ökar eller minskar. Kommunen arbetar dock aktivt för en minskning.

Störningsskydd, buller

Det åligger fastighetsägaren att sörja för en god bebyggd miljö genom att tillse att samtliga nybyggda bostäder ska klara inomhusbullernivåer som inte överstiger 30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) respektive 45 dB(A)max (maximal ljudnivå).

För minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ej överstiga 55 dB(A) (frifältsvärde). För det aktuella området i kvarteret Oden blir det antagligen, som ofta inne i städer, svårt att på alla platser uppnå en högsta trafikbullernivå på 55 dB(A) vid fasad (ekvivalent ljudnivå), varför lägenheter som inte uppnår detta ska planeras så att de får en tyst sida. Tyst sida i urban bostadsbebyggelse är enligt Boverket definition "en sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA (frifältsvärde) som en totalnivå från trafik,

fläktar och liknande och i förekommande fall industri. Den tysta sidan bör därutöver vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på.”

Miljökvalitetsnormen för luft

Att bygga bostäder mindre än 100 m från Kanalgatan och E4:an är ingen idealisk situation och så länge E4 är kvar kommer stadsutvecklingen att möta utmaningar vad gäller luftkvaliteten.

Kontinuerliga mätningar har visat att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids på vissa platser längs både Kanalgatan och Viktoriagatan (E4) i centrala Skellefteå. Därför har regeringen gett kommunen i uppdrag att redovisa ett förslag till åtgärdsprogram som ska visa vilka åtgärder som kommunen och andra aktörer kan göra för att minska kvävedioxidhalterna.

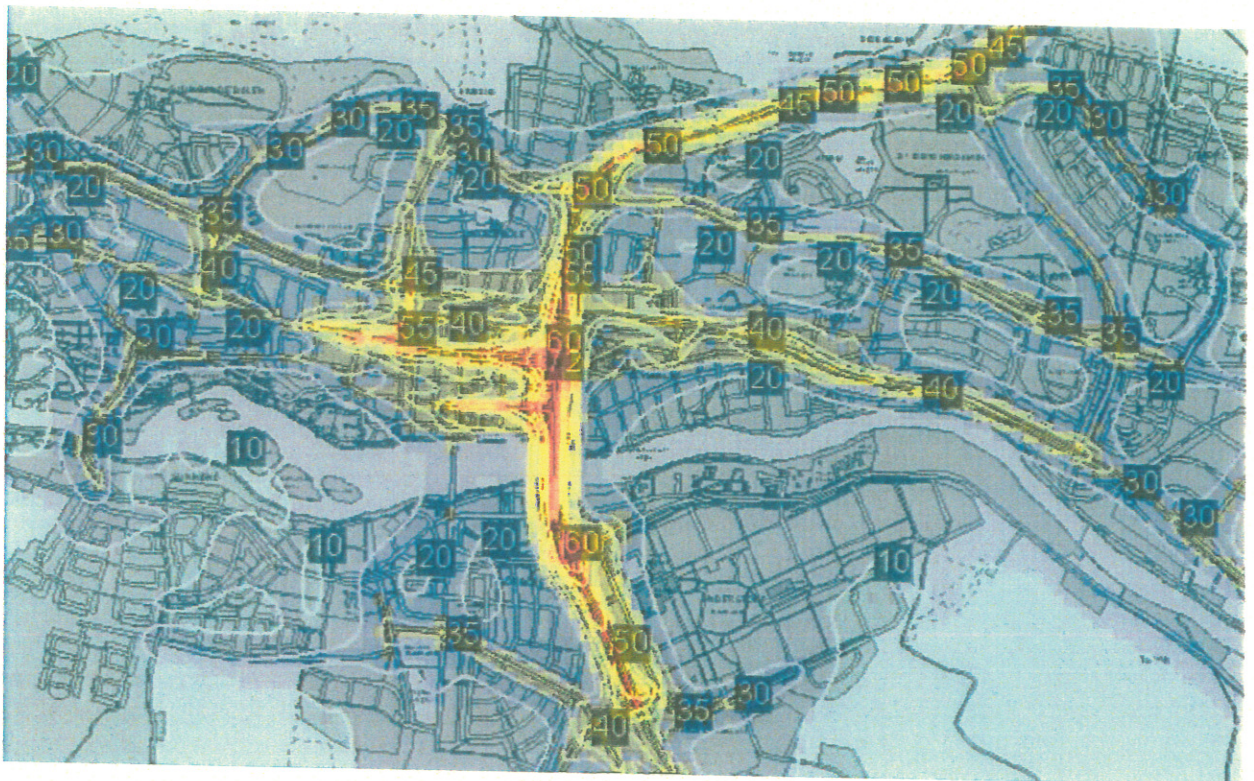


Fig. 9. Beräknade dygnsmedelvärden (2004). Beräkningen är inte dagsaktuell, men spridningsmönstret av kvävedioxider torde se likartat ut idag.

Åtgärderna har tagits fram med hänsyn till Skellefteås förutsättningar och utgör ett samlat paket som förväntas resultera i att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras på kort sikt, till och med år 2015. Ingen av de föreslagna åtgärderna kan ensam minska utsläppen av kvävedioxider i sådan utsträckning att miljökvalitetsnormen underskrids. Åtgärdsprogrammet *Renare stadsluft* har godkänts av fullmäktige 2010-06-22 och fastställts av länsstyrelsen 20 dec 2010.

Åtgärdsprogrammet är uppdelat i sju huvudrubriker som totalt innehåller 25 åtgärder, varav en åtgärd är att utreda och genomföra ett resecentrum. Punkterna är Gång- och cykeltrafik, Kollektivtrafik, Beteendepåverkan, Vagnätet för biltrafik, Förnybara drivmedel, Parkering samt Resor och transporter. Målet för Renare stadsluft lyder: Andelen resor med kollektivtrafik ska uppgå till minst 6 % samt gång- och cykeltrafik till minst 40 % av de totala resorna år 2015.

Resultaten hittills visar att en blygsam ökning av antalet resande med kollektivtrafiken har skett mellan första halvåret 2010 och första halvåret 2011 (från 382 000 till 392 600), att andelen kommunala fordon (bussar, bilar) som drivs med biogas ökat, att en flertalet projekt inom Beteendepåverkan genomförts (Framtidsvägen), att ett samarbete med Trafikverket har påbörjats angående förbättringar trafiksignalerna på E4, att en cykelplan tagits fram, att planeringen av ett resecentrum inletts m.m. Många aspekter är ännu okända, exempelvis kan en ny centrumbro innebära att trafiken på E4 minskar något. Generellt är det också så att ju högre hus och mer sammanhängande bebyggelse man ställer i närheten av en gata, desto mindre trafik "tål" gaturummet innan halterna blir för höga.

Kommunen tror dock på och arbetar enligt ovan för en minskning av trafiken i centrum till 2015. Sammantaget rör sig utvecklingen åt rätt håll, och även om det aktuella planområdet befinner sig inom de "platser längs både Kanalgatan och Viktoriagatan (E4) i centrala Skellefteå" där höga mätetal hade nåtts ser bygg- och miljökontoret inte att den ökning som boendetrafiken genererar är ett problem för luftkvaliteten i staden. Tvärtom är det bra om det bor fler i stadskärnan och inte behöver bil för att ta sig till centrum (även om boende också kan välja att pendla ut ur staden).

Utrymningsvägar

Om byggnaderna nyttjar byggrätten till fullo, blir huset högre än vad räddningstjänstens stegbilar klarar av (23 meter). Då går det inte att nyttja räddningstjänsten som en andra utrymningsväg. Det är dock möjligt att ha en byggnadsteknisk lösning som medför att byggnaderna inte alls behöver vara åtkomlig med stegbil. Därför krävs att trapphusen utförs som Tr2 (förenklat; brandsluss mellan trapphuset och lägenheterna) för att klara sig med bara en utrymningsväg från bostaden. Även stigarmedning och brandgasventilation i trapphus bör ingå i den byggnadstekniska lösningen.

Om första lägenhetsplan kan anses som bottenvåning och att eventuell takterrass inte utgör ett våningsplan, behövs kravet om räddningshiss för byggnader över 10 våningar inte beaktas. Detta förutsätter att räddningstjänst kan köra in släckbil via infarten från Kanalgatan öster om tekniska kontoret och ställa den där. Detta kräver minst 3 meters bredd.

En logisk följd av resonemanget runt räddningshissen, är att souterrängvåningen betraktas som källarplan ur räddningshänseende. Något som kan vara värt att beakta på ett tidigt stadium i utformningen av souterrängvåningen och entréplan, är att Tr2-trapphuset inte får stå i förbindelse med källarplan. Detta gäller även hisschaktet, ifall det ingår i trapphusets brandcell.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den befintliga fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA). Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. Utökad byggrätt kan innebära ökade anslutningsavgifter.

Renvatten

Anslutning av vatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Området ligger inom distributionsområdet för Abborrens vattenverks lågzon + 48,9 meter (gällande gatuhöjder ca +14 meter). Detta medför att våningsplan över + 25 meter bör tryckstegras inom fastigheten.

Brandvatten

I planområdets närhet finns 2 st brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund och brandpost vid enskilt uttag. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske.

Sprinkler

Direktverkande sprinkler kan inte medges. Om sprinkleranläggning behövs ansvarar exploatören för att ta fram andra lösningar än direktverkande.

Spillvatten

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt bygg- och miljökontorets anvisningar och boverkets byggregler.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. Eventuell anslutning av dagvatten ska ske till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. Området har idag en andel av hårdgjorda ytor motsvarande -50% (tak och asfalt). Andelen gröna ytor bör förbättras, och helst motsvara minst 70 %, vilket kan ske genom gröna tak och planterbar innergård. Dessa ytor ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m. ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Dränvatten

Dränvatten från byggnad ska avledas till förbindelsepunkt för dagvatten som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För dränvatten som inte kan avledas med självfall, till av

Dnr. 2011-3577

kommunen anvisat läge eller förbindelsepunkt, ska pumpning ske inom fastigheten. Högsta trycklinjen för dag- och dränvatten är lika med marknivån i ledningsstråk.

Värme

Fastigheten bör anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns i gatan och går bra att ansluta.

El och tele

Fastigheten bör anslutas till det allmänna el- och telenätet.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Det är viktigt att även beakta behovet av tillgänglighet för de fordon som ska hämta avfallet, innebär bl.a. att angöring skall kunna ske utan risker och att körytornas utformning/beläggningen är anpassade till fordonens belastning. Om höjden på ett överbyggt p-däck inte tillåter renhållningsfordon på innergården måste annan lösning erbjudas.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande och tidplan

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande. Samråd sker första kvartalet 2013, beslut om granskningsutställning beräknas ske i bygg- och miljönämnden andra kvartalet 2013 med beräknat beslut om antagande och laga kraft tredje kvartalet 2013. Projekteringsstart beräknas till tredje kvartalet 2013 med byggstart fjärde kvartalet och invigning sommaren/hösten 2015.

Genomförandetid

Genomföranden är fem år från den tidpunkt planen vunnit laga kraft. Detta givet att många yttre förutsättningar kan komma att ändras med ex. miljökvalitetsnormerna och framtida trafiklösningar. Om behov uppstår av ändringar i planbestämmelser är det svårt att få en planändring till stånd så länge genomförandetiden gäller.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom planområdet finns ingen allmän plats.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och Skelleftebostäder AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastigheterna inom planområdet avses regleras så att hela kvarteret bildar en fastighet.

Fastighetsägarna inom planområdet ansvarar för att fastighetsbildning sker i enlighet med planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Skelleftebostäder AB.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Ytterligare geoteknisk undersökning kan komma att behövas om det anses väsentligt.

SAMRÅD

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

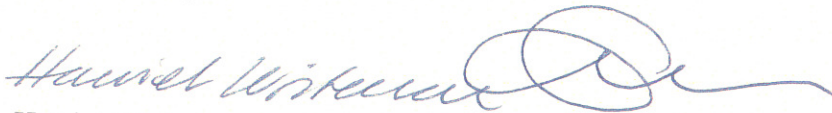
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen bedöms vara av sådan karaktär att några miljö kvalitetsnormer inte kommer att överskridas i området. Ytterligare tekniska undersökning kan dock komma att behövas för att påvisa detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret, räddningstjänsten, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Enar Nordvik
arkitekt