

Detaljplan för Tandläkaren 4

inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av BMN: 2023-11-16 §275
Vunnit laga kraft: 2023-12-14

Antagandehandling 2023-10-26
Dnr: 2022-3640
Aktnummer: A2-1076

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Detaljplan för Tandläkaren 4 inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan oktober 2023.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

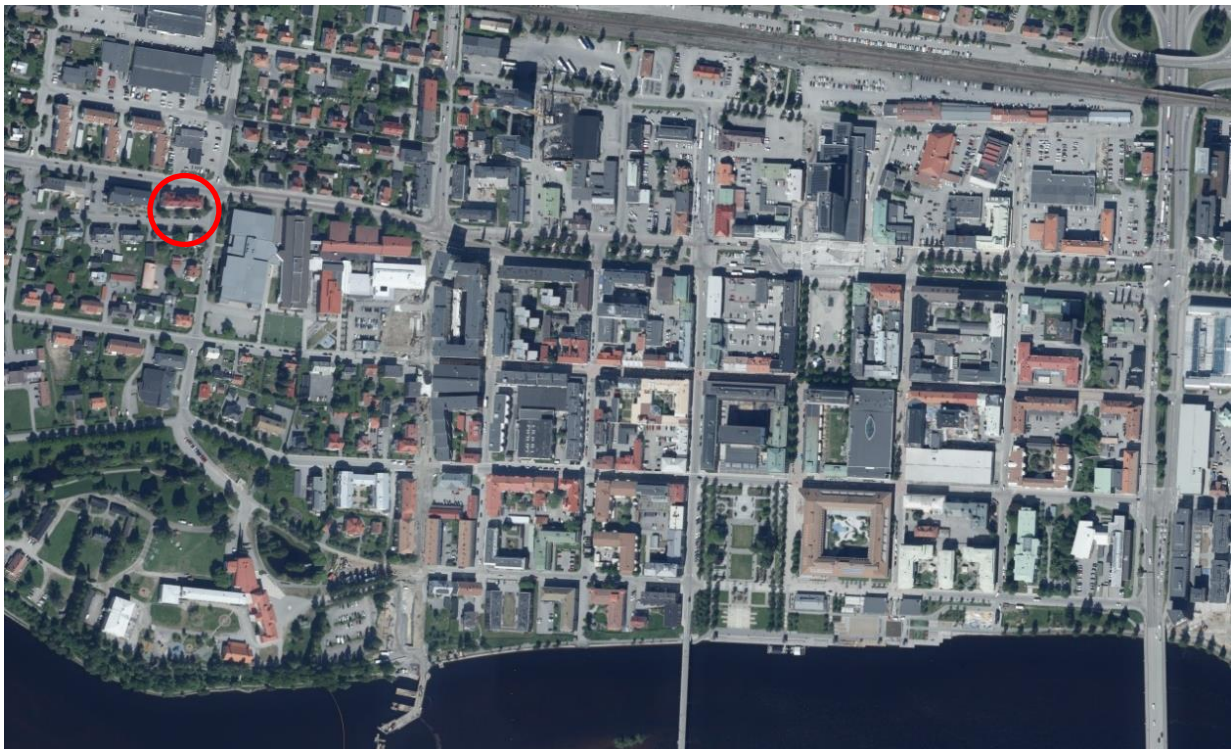
PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra användningen bostäder, kontor samt centrumverksamhet. Syftet är även att genom planbestämmelser säkerställa kulturhistoriska värden inom planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet, se röd markering nedan, ligger inom stadsdelen Prästbordet, strax väster om Balderskolan. Planområdet omfattar fastigheten Tandläkaren 4 "Gamla seminariet".



Orienteringskarta. Ungefärligt planområde markerat i rött.

Areal

Planområdet omfattar ca 1000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten Tandläkaren 4 är privatägd

Tidigare ställningstagande

Skellefteå 2030

Skellefteå 2030 är kommunens utvecklingsstrategi som antogs av kommunfullmäktige i juni, år 2015. För att Skellefteå ska kunna möta framtidens utmaningar måste vi växa. För att nå målet om 80 000 invånare är det viktigt att skapa attraktiva och varierande livs- och upplevelsemiljöer där en koppling till älv, sjö och hav är centrala värden för attraktivitet. Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet. För varje strategiområde har tre mål med insatsområden formulerats som ska följas upp. Det är framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" denna detaljplan kan kopplas till, med målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önsknings genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

Översiktsplan

Planområdet berörs av den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, antagen av kommunfullmäktige 2020-01-28. Planområdet ligger längs med Bolidenvägen/Kanalgatan inom stadsdelen Prästbordet där bebyggelsen är funktionsintegrerad med en god blandning av bostäder, service och verksamheter. Den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen pekar på att en mer stadsmässig karaktär som anpassas till omgivande bebyggelse bör studeras längs med Bolidenvägen/Kanalgatan.

Prästbordets viktigaste målpunkter utgörs av Nordanå, Västerbottensteatern, Skellefteå museum, Exploratoriet, livsmedelsbutik, skola, förskola, Landskyrkan med kyrkogård och kyrkholmarna. Prästbordets största grönområde ligger längs med älven och innefattar delar som Nordanå och Rovön.

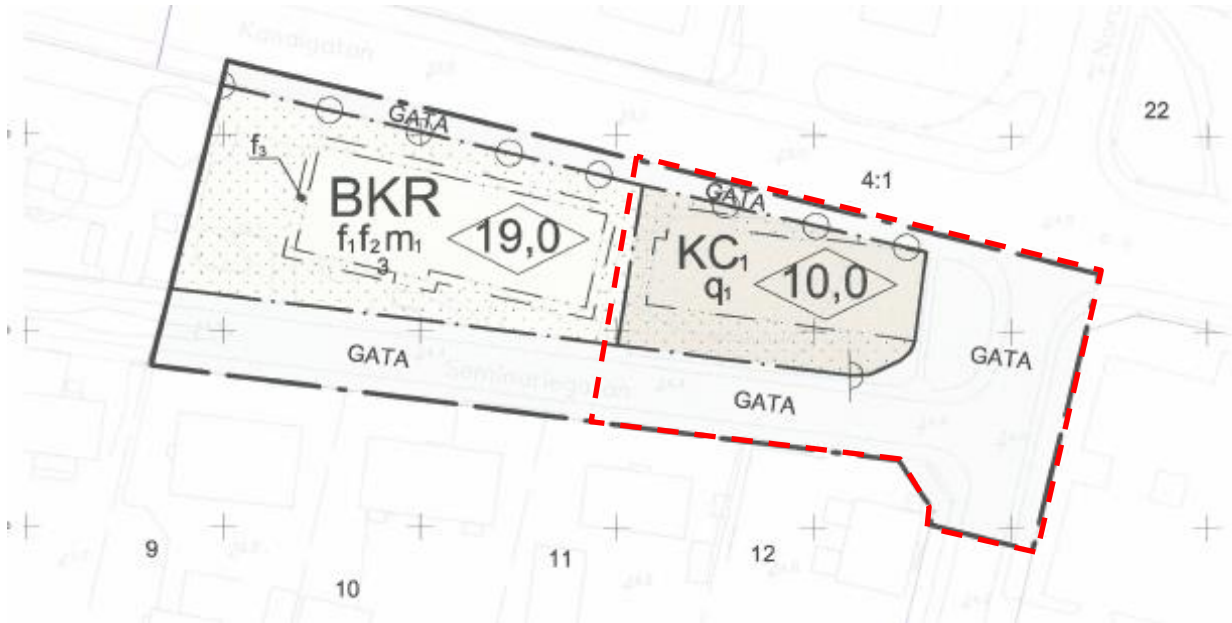
Detaljplanens syfte anses vara förenlig med gällande översiktsplan.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplanen för Tandläkaren 3 inom stadsdelen Prästbordet. I gällande detaljplan ligger aktuellt planområde inom område för kontor (**K**) och samlingslokal (**C₁**).



Del av gällande detaljplan för Tandläkaren 3 (2017).

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2022-12-15 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande

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

Länsstyrelsen har den 20 februari 2023 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 12 maj–26 maj 2023.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består idag av mestadels av gräsytor och planteringar samt grusade parkerings- och körytor. Längs med Seminariegatan norra sida finns en björkträdrad framför den aktuella byggnaden. Trädraden längs med Seminariegatan ska behållas. Det är en viss höjdskillnad från Seminariegatan till planområdet.



Vy från Nordlandergatan som visar vegetationen inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består marken av älvssediment, grovsilt-finsand (postglacialt, äldre). Området har hög sulfidrisk (sannolikhet att sulfidhaltiga ler- och siltjordar förekommer). Om sulfidjord grävs upp skall den omhändertas och placeras i deponi med tillstånd att ta emot sulfidjord.

Geoteknisk undersökning ska utföras i samband med bygglovsansökan och bekostas av sökanden, om sådan krävs.

Radon

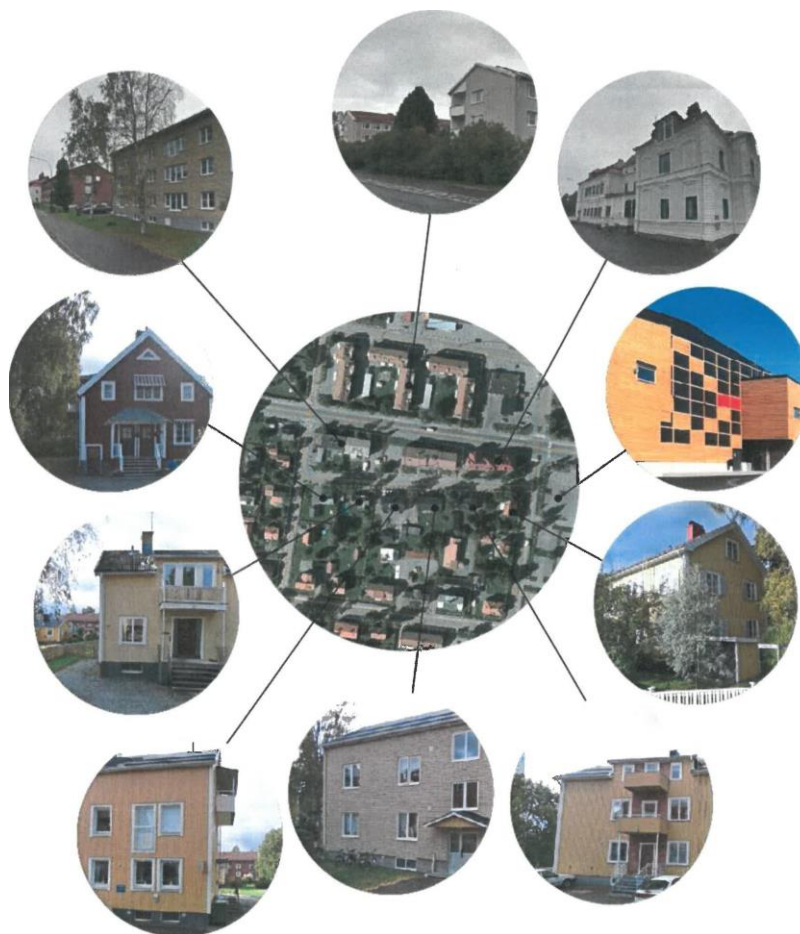
Enligt kommunens översiktliga radonriskkarta ligger planområdet inom lågriskområde för radon.

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

Karaktär och identitet

Kvarteren som omger planområdet består av en varierad bebyggelse (se nedan). Främst består området av bostäder i 2-3 våningar med trä, tegel eller putsfasader. Det senaste tillskottet är den nya Balderhallen som ligger öster om planområdet.



Bilden visar några exempel på områdets karaktär som består av en varierad bebyggelse i 2-3 våningar.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 300 m väster om Skellefteå centrum där god tillgång till offentlig och kommersiell service finns. Balderskolan ligger ca 80 m öster om planområdet.

Tillgänglighet

Ny- och ombyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur och gestaltning

Stadsbild

Stadsbilden har förändrats avsevärt sedan seminariet uppfördes. När seminariet stod klart i början av 1900-talet låg det strax utanför stadsgränsen med rutnätsstaden i öster och ett jordbrukslandskap i väster, idag är det en del av tätortens gator och kvarter. Tidigare låg det delvis som ett fondmotiv i Kanalgatan. Detta medför att förutom att vara en av ganska få ståtliga träbyggnader i tätorten har seminariet fått kulturvärden som grundar sig på stadsbilden.

Tomten innehöll tidigare en relativt stor trädgård och en vaktmästarbostad samt i sin västra del en furudunge. I samband med att Kanalgatan förlängdes blev trädgården gata och senare revs också vaktmästarbostaden. Furudungen i väster försvann i samband med att Tandvårdskliniken uppfördes i mitten av 1900-talet.

Seminariet

Seminariet är utpekad i kulturmiljöprogrammet Våra kulturmiljöer som värdefull bebyggelse. Vidare beskrivs byggnaden i Skellefteå kommuns byggnadsordning för Prästbordet Områdeskaraktär och förhållningssätt (2017). Byggnaden uppfördes ursprungligen 1907-08 som småskollärarseminarium av arkitekten Viktor Åström. En tillbyggnad gjordes i östra delen 1922.

Seminariet är en träbyggnad i två våningar med förhöjt, tornliknande mittparti. Taket är valmat och brutet med en horisontell list mitt på takfallet samt belagt med röd falsad plåt, vid takfoten utsvängd. Fasader med liggande fasspångpanel kompletterad med pilastrar, friser och fönsterfoder i jugendstil. Byggnaden placerades som fondbyggnad för Kanalgatan mot väster och utgör med sina jugenddrag och sin slottsliknande utformning ett värdefullt inslag i stadsbilden.



Bilden visar hur seminariet såg ut 1922. Källa: Skellefteå museum.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640



Seminariet innan tillbyggnaden gjordes i östra delen 1922. Källa: Skellefteå museum.

Exteriört

Exteriört är byggnaden med undantag av de flesta fönstren relativt välbevarad och från uppförandet 1907 respektive 1921 för den östra delen. Fasspontpanelen med sina pilastrar, fönsterfoder, den ursprungliga ytterdörren, tak- och våningsgesimser, norrsidans balusterdockor vid den tidigare entrén, granitsockeln och de speciella ugglorna på pilastrarnas kapital är sammantaget ett starkt karaktärsdrag med högt kulturhistoriskt värde.

Taket är omlagt på 1990-talet men med stor omsorg och likhet med det tidigare taket. Säteritaket med sin skivtäckning, sin fjälltäckta tornhuv med spira, plåttäckta svängda skorstenar samt takkuporna och smyckeskuporna med sina profilerade täckningar är ett starkt karaktärsdrag med högt kulturhistoriskt värde.



Norra fasaden.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640



Södra fasaden.



Tornhuv med spira och skorsten allt klätt.



Fasad i fasspontpanel med listverk och ugglor i pilasterens kapitäl.

Eftersom byggnaden är utpekad som värdefull och beskrivs i Skellefteå kommuns byggnadsordning ska förändringar ske med varsamhet med beaktande av byggnadens karaktär **[q1]**. Byggandens yttre karaktär får inte förvanskas **[q2]**.

Takkuporna och smyckeskuporna med sina profilerade täckningar är ett starkt karaktärsdrag med högt kulturhistoriskt värde. Befintliga takkupor ska därför bevaras och tillkommande takkupor ska till utseende och utformning anpassas till de befintliga takkuporna **[q3]**. Fasaderna mot Bolidenvägen får inte ändras till sin symmetri. Fönstersättning ska bibehållas så långt det är möjligt samt bibehålla delar av entrépartiets uttryck som pilastrar och balusterdockor **[q4]**. Balkongerna ska utföras nätta i smide som målas i fasadens kulör och med hänsyn till husets arkitektoniska karaktär **[q5]**. Fönsterstorleken på första och andra våningen ska fortsatt vara olika i enlighet med ursprunget **[q6]**.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Det skivtäckta plåttaket samt fasadpanelen och dess utsmyckningar ska bevaras [q7]. Det är särskilt viktigt att träutsmyckningar på fasaderna bevaras i original då en kopia sällan får samma värde som originalet.

I Skellefteå kommuns byggnadsordning för Prästbordet föreslås följande riktlinjer för gamla seminariet:

- De skivtäckta plåttakens mycket medvetna utformning bör bevaras.
- Fasadernas paneler och listverk har tidstypiska och bevarandevärda stildrag.
- Fönster kan med fördel bytas till stilmässigt mer anpassade.
- Ej nyttjade fönsteröppningar bör utformas som blindfönster i fasaden.
- Åtgärder för tillgänglighet ska utföras inom byggnadens ursprungliga struktur.

Idag används lokalen som samlingslokal och ägs av kommunen. Gällande detaljplan medger att byggnaden får användas för kontor och samlingslokal. Byggnaden får markanvändningen bostäder (B), kontor (K) och centrumverksamhet (C).



Gamla seminariet. Vy från Kanalgatan.

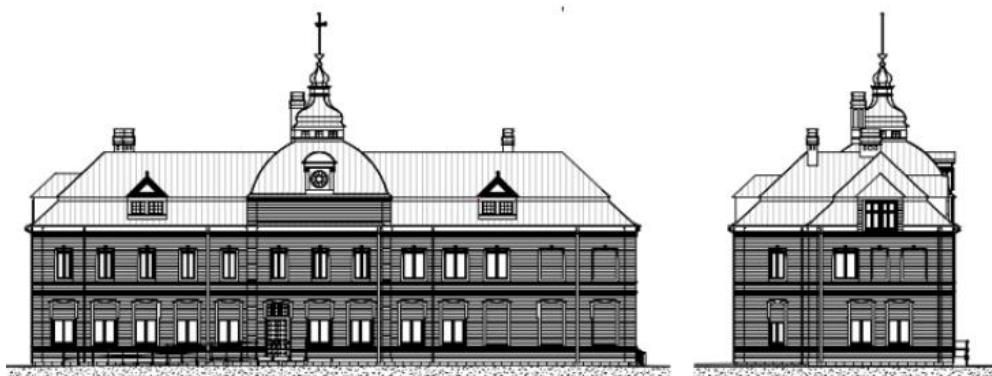
Huvudentrén till byggnaden vänds mot Seminariegatan och i planförslaget möjliggörs ca 15-20 nya lägenheter. Balkong får inte kraga ut mer än 1,3 meter från fasaden [f1]. För att inte förvanska takets utformning och gestaltning och bevara de skivtäckta plåttakens medvetna utformning fläktutrymmen ej placeras på tak [f2]. Fläkt eller ventilationsanläggning får inte heller placeras utvändigt annat än spjäll och galler. Fönster bör med fördel bytas till stilmässigt mer anpassade. Ej nyttjade fönsteröppningar ska utformas som blindfönster i fasaden. Byggnadshöjden föreslås vara 10 meter för att bekräfta byggnadens befintliga höjd [h1].

Längs med Seminariegatan finns en befintlig trädrad med björkar som är viktig för helhetsupplevelsen och husets karaktär. Det är därför viktigt att träden endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, i det fallet ska likvärdigt antal och trädtyp återplanteras på samma plats. [n2].

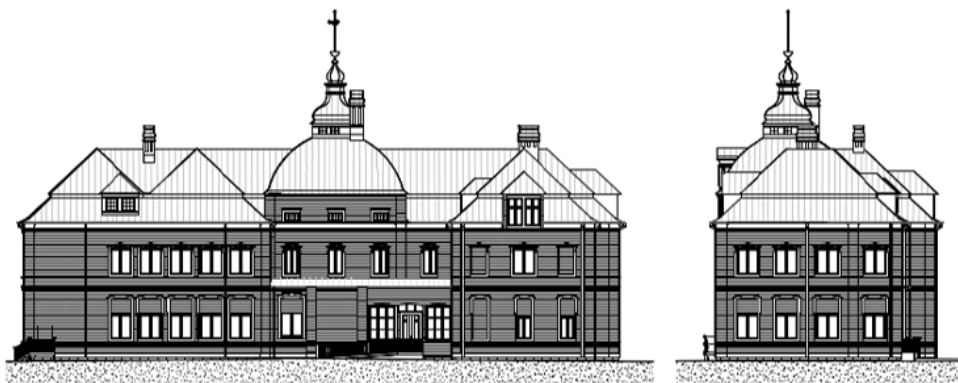
Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

De yttre tilläggen vad gäller park och trädgård ska göras i samråd med museet och kommunarkitekten.



Fasader mot söder och väster, relationshandling överst och förslagshandling underst.



Fasader mot norr och öster, relationshandling överst och förslagshandling underst.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Barnperspektivet

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197).

Det innebär att:

- Alla barn har rätt till alla rättigheter 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.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

Trygghet

Byggnaden används idag för kommersiell verksamhet vilket innebär att barn inte använder platsen eller vistas i byggnaden i någon större utsträckning. Bedömningen är därför att det inte är några barn som påverkas negativt av förändringen. Tryggheten inom planområdet bedöms öka i och med ett genomförande av planförslaget eftersom fler människor kommer att vistas på platsen. Element i utemiljön som kan öka tryggheten är t.ex. entréer, fönster och belysning.

Identitet

Byggnaden har idag en tydlig historisk identitet som går att läsa. När planförslaget genomförs kommer byggandens identitet fortfarande vara läsbar. För barnen är det viktigt att det går att läsa platsens historia och förstå dess sammanhang när byggnaden omvandlas från kommersiell verksamhet till bostäder. Det är viktigt att byggnaden behåller sin identitet. Tillhörighet och känslan av "hemma" i ett område hänger samman med områdets karaktär och hur individen förstår sin omgivning, med grunden i känsla av förankring, trygghet, kontinuitet och med möjligheter att få vara medskapande. För att förstå en plats måste man kunna läsa bebyggelsens historia och se platsers sammanhang. Läsbarheten skapas genom god gestaltad livsmiljö där varje plats är väl omhändertagen och läsbar.

Orienterbarhet

I och med att planförslaget möjliggör för bostäder bidrar till att området kommer att få ett större flöde av människor och bli mer orienterbart. Planområdet ligger nära till Balderskolan där det finns en lekplats som kan inspirera till lek och rörelse av olika karaktär. Nordanå lekplats ligger norr om planområdet där det också finns möjlighet för lek och rörelse i olika former.

Friytor, lek och rekreation

Planområdet ligger centralt i Skellefteå med gångavstånd till idrottshall, parker, lekplatser, Nordanå, älven mm. Inom fastigheten kommer det att vara svårt att nå upp till 40 procents friyta då befintlig byggnad täcker så mycket av fastighetens yta. Det är viktigt att prioritera friyta före parkering på fastigheten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger väster om Skellefteå centrum, i stadsdelen Prästbordet, och angränsar Seminariegatan i söder och Kanalgatan i norr. Gång- och cykelväg finns norr om planområdet, på båda sidor om Kanalgatan. Gång- och cykelvägen på norra sidan Kanalgatan ingår i huvudnätet.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafiken ligger ca 50 meter från planområdet, vid Nordlandergatan. Planområdet ligger ca 700 meter från Skellefteå busstation som är huvudstation för både lokal- och regionaltrafik.

Parkering, in – och utfart

I gällande stadsplan är det utfartsförbud mot Kanalgatan, vilket även kommer gälla framöver.

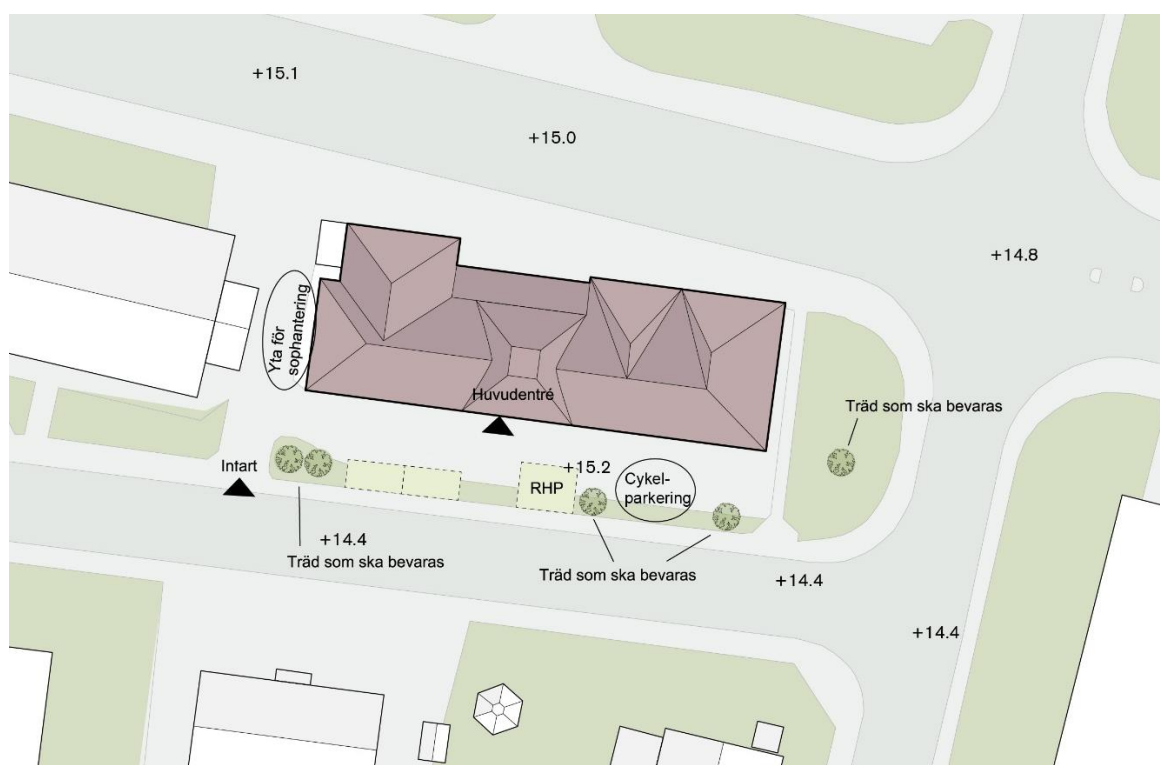
In- och utfart till fastigheten sker idag via Seminariegatan. I planförslaget föreslås en infart till fastigheten i planområdets västra del och utfart i den östra delen.

Idag finns det ett fåtal parkeringsplatser på fastigheten. Parkering ska utformas med armerat gräs för att möjliggöra en infiltrering av dagvatten på parkeringsytan **[n1]**.

Skellefteå kommun räknar här med en parkeringsnorm för bilar om 1,0 platser per lägenhet. Resterande platser som inte ryms inom fastigheten behöver ordnas på annan lämplig plats. Det åligger fastighetsägaren att tillgodose parkeringsbehovet, oavsett om det kan ske på egen fastighet eller genom friköp på annan plats.

Parkering för rörelsehindrade (RHP) och cykelparkering ska prioriteras och placeras i anslutning till huvudentrén. Det innebär att parkeringsplats för rörelsehindrade kan ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Cykelparkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak med god tillgänglighet till entréerna.



Möjliggör för 5 snedställda p-platser och 1 p-plats för rörelsehindrade vid entrén.

Störningar

Buller

En trafikbullerutredning (WSP, 2021) har tagits fram med syfte att utreda hur fastigheten innehåller gällande riktvärden avseende buller vid bostäder från vägtrafik enligt Trafikbullerförordningen i och med ombyggnationen. Ljudnivåberäkningar har utförts för prognosår 2040. I beräkningarna har omgivande vägar samt järnväg inkluderats.

För nybyggnation av bostäder gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas **[m4]**.

Beräkning av ljudnivåer vid fastighet Tandläkaren 4 visar att det finns goda möjligheter att uppfylla Trafikbullerförordningens bestämmelser för buller enligt det förslag som presenteras i den här utredningen. Förutsatt att man anpassar så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad är vända mot en sida med höst 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Alternativt att man utformar planlösningen så att lägenheter på högst 35 kvm vetter ut mot de mest utsatta fasaderna då en ljudnivå på upp till 65 dBA vid fasad tillåts. Det finns möjligheter att anordna gemensam uteplats inom de södra delarna av fastigheten där riktvärde för uteplats innehålls.

För att uppfylla Trafikbullerförordningens bestämmelser kommer detaljplanen att reglera att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vändas mot en luddämpad sida. Alternativt att man utformar planlösningen så att lägenheter på högst 35 kvm vetter mot Kanalgatan **[m3]**.

Bensinstation

En riskbedömning för tankstation (Fire Safety Nordic, 2021) har tagits fram som underlag för detaljplanen. På den intilliggande fastigheten Fältskäraren 2, rakt över Kanalgatan, ligger en tankstation för tankning av landgående fordon med diesel eller bensin. Avståndet mellan tankstationens påfyllningsanslutningar och fasaden på den aktuella byggnaden uppgår till 25 meter. Tankstationens påfyllningsanslutning kan jämföras med tankbilens lossningsplats. Lossningsplatsen har en dosering som leder vätskan bort från tankbilen, mätarskåpen och den aktuella byggnaden mot en brunn.



Bilden visar Seminariet med tankstationen i förgrunden.

Strålningsberäkningar för det dimensionerande skadefallet pölbrand vid tankstationen har visat att ett skyddsavstånd på 25 meter är tillfyllest för att motverka antändning av den aktuella byggnadens fasad samt skydda individer i och strax utanför bostaden mot värmestrålning som överstiger acceptabelt gränsvärde. Beräkningarna bedöms som konservativa, resultatet som robust och det dimensionerande skadefallet som väldigt osannolikt.

Följande åtgärder på bostadsbyggnaden föreslås i utredningen:

- Utrymningsväg som leder ut på motsatt fasad från tankstationen sett [m1].
- Brand-/brandgasspjäll på tilluft för byggnadens ventilation [a1].

Åtkomst för räddningstjänst

Inom planområdet ska även den hårdgjorda ytan användas för räddningsfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tandläkaren 4 ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För planområdet gäller kommunens antagna allmänna bestämmelser för användning av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar (ABVA). Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Inom fastigheten ska parkering utformas med armerat gräs för att möjliggöra en infiltrering av dagvatten på parkeringsytan [n2].

Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. Anslutning av regnvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. I planområdets närhet finns en brandpost.

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

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.

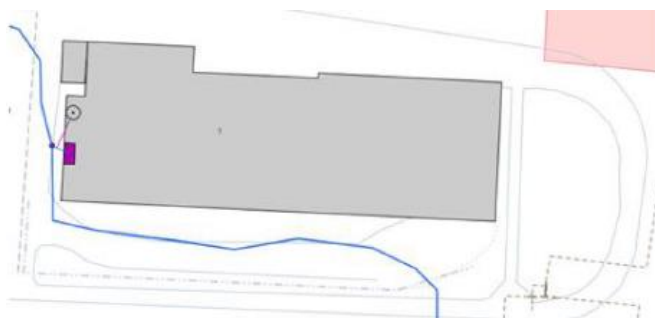
Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenpolicy i första hand omhändertas lokalt på fastigheten. Fastigheten utgörs idag av hårdgjorda ytor, grusade ytor och gräsytor. De hårdgjorda ytorna kan komma att öka efter att parkeringsytan utökas. Takavattningen bör skickas ut till grönytor via utkastare på stuprören så att detta vatten infiltreras. På så sätt rar man en minskad mängd dagvatten från fastigheten som går ut till det kommunala dagvattennätet vilket är en förbättring för fastigheten. Grönytor ska ge möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten och ha en fördröjande påverkan på avrinningen. 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. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö. Eventuell anslutning av dagvatten

till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. Dränvatten från byggnad ska avledas till förbindelsepunkt för dagvatten som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För dränvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge eller förbindelsepunkt, ska pumpning ske inom fastigheten. Högsta trycklinjen för dag- och dränvatten är lika med marknivån i ledningsstråk.

El, värme

Fastigheten Tandläkaren 4 är ansluten till befintligt elnät och inkopplad på Skellefteå Krafts fjärrvärmenät. "Gamla seminariet" är ansluten till befintligt elnät, men inte inkopplad till Skellefteå Krafts fjärrvärmenät. Däremot kan "gamla seminariet" med fördel kopplas till fjärrvärmenätet på ett enkelt sätt.

U-området i plankartan (u1) ska hantera det befintliga fibernät och kabel på byggnadens västra och södra sida.



Skellefteå krafts kabel på husets västra sida som ska beaktas.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Avfall

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

Tillgängligheten för fordon som hämtar avfallet ska beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning.

Snöhantering

Hantering av snö ska ske på den egna fastigheten.

Sammanfattning av plankartans bestämmelser**Planbestämmelser i plankartan**

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.

Användningsbestämmelser för allmän plats

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
GATA	Gata	Bekräftar befintlig gata.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
B	Bostäder	Möjliggöra en omvandling av byggnaden från samlingslokal till bostäder
K	Kontor	Möjliggöra för kontor. Innebär en större flexibilitet i användningen av byggnaden.
C	Centrum	Möjliggör för centrumanvändning. Innebär en större flexibilitet i användningen av byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
	Utfart får inte finnas	Förhindra att in- och utfart ska ske mot Kanalgatan. Utfart ska i stället ske mot Seminariegatan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

Symbol	Beskrivning	Syfte
Prickmark	Byggnad får inte uppföras.	För att inte möjliggöra byggrätt framför huset mot Kanalgatan. Komplementbyggnader i form av byggnader för sophantering och cykelförvaring ska i stället placeras på korsmark.
Korsmark	Marken får endast försees med komplementbyggnad för servisfunktioner så som cykelskjul och miljöhus.	För att samla komplementbyggnader för sophantering och cykelförvaring mot Seminariegatan samt väster om byggnaden.
h1	Högsta byggnadshöjd i meter, beräkningsgrundande fasad är långsidan i norr.	Bekräfta befintlig höjd-begränsning i gällande plan. Byggnadshöjden föreslås vara 10 meter för att bekräfta byggnadens befintliga höjd.
f1	Balkong får inte kraga ut mer än 1,3 meter från fasaden. Balkongerna får kraga ut över prickmark/korsmark.	För att inte förvanska byggnadens uttryck får balkongen inte kraga ut mer än 1,3 meter från fasaden.
f2	Fläkt eller ventilationsanläggning får ej placeras utvändigt annat spjäll eller galler. Fläktutrymme får ej placeras på tak.	För att inte förvanska byggnadens fasad och uttryck ska möjligheten till placering av spjäll och galler begränsas.
n1	Parkering ska utformas med armerat gräs.	För att möjliggöra en infiltrering av dagvatten på parkeringsytan.
n2	Träden får endast fällas om träden är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, i det fallet ska likvärdigt antal och trädtyp återplanteras.	Längs med Seminariegatan finns en befintlig trädrad med björkar som är viktig för helhetsupplevelsen och husets karaktär.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	För att hantera Skellefteå krafts fibernät som går genom fastigheten.
q1	Ändringar ska utföras varsamt med beaktande av byggnadens karaktärsdrag.	Eftersom byggnaden är utpekad som värdefull och beskrivs i Skellefteå kommuns byggnadsordning ska förändringar ske med varsamhet med beaktande av byggnadens karaktär.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

q2	Byggnadens yttre karaktär får inte förvanskas.	
q3	Befintliga takkupor ska bevaras. Tillkommande takkupor ska till utseende och utformning anpassas till de befintliga takkuporna.	För att hantera att takkuporna ökar i antal mot söder. Om takkuporna anpassas till de befintliga bedöms påverkan vara hanterbar.
q4	Fasadens symmetri mot Bolidenvägen får inte ändras. Fönstersättning ska bibehållas så långt det är möjligt samt bibehålla delar av entrépartiets uttryck som pilastrar och balusterdockor. Detta bör göras i samråd med museet.	
q5	Balkongerna ska utföras nätta i smide och med hänsyn till husets karaktär samt målas i fasadens kulör.	För att hantera att delar av fönstren görs om till fönsterdörrar och balkonger placeras till dessa.
q6	Fönsterstorleken på första och andra våningen ska fortsatt vara olika i enlighet med ursprunget.	
q7	Det skivtäckta plåttaket samt fasadpanelen och dess fasadutsmyckningar ska bevaras.	Det är särskilt viktigt att träutsmyckningar på fasaderna bevaras i original då en kopia sällan får samma värde som originalet.
m ₁	Utrymning ska ske mot Seminariegatan.	För att hantera närheten till tankstationen och de risker det medför.
m ₂	För bostäder mindre än 35 kvm får ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiga 65 dB(A). För bostäder större än 35	För att möjliggöra för bostäder och att hantera trafikbuller från Kanalgatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2022-3640

	kvm där ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dB(A). Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå.	
a ₁	Startbesked får inte ges för byggnaden förrän ett eventuellt behov av brand-/gasspjäll på tilluft för byggnadens ventilation utretts.	För att hantera närheten till tankstationen och de risker det medför.
Genomförandetid	Genomförandetid är 5 år från det att planen fått laga kraft.	

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande

Tidplan

Samråd: Kvartal 2

Granskning: Kvartal 3

Antagande: Kvartal 3

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

Planavtal

Planavtal har upprättats med KLK, Skellefteå kommun. Avtalen reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Trafikbulerutredning, WSP (2023)

Antikvarisk förundersökning, WSP (2023)

Riskbedömning för tankstation, Fire Safety Nordic (2021)

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Gällande stadsplan tillåter användningen centrum och kontor. Syftet med planen är att möjliggöra användningen bostäder, kontor samt centrumverksamhet. Fler bostäder och kontor i ett attraktivt läge med närhet till stadskärnan är ett positivt tillskott i staden och bidrar i viss mån till ett mer hållbart transportsystem med gång- och cykelavstånd till centrum och bättre underlag för kollektivtrafiken. "Gamla seminariets" kulturhistoriska värde skyddas i planen. Byggnaden kommer att förändras invändigt vilket kan påverka byggnadens läsbarhet invändigt. Planförslaget innebär även en viss påverkan på byggnadens yttre karaktär. Inom fastigheten finns begränsad tillgång till friyta för lek och vistelse och gården behöver samutnyttjas för parkering. Merparten av parkeringsplatserna för bostäderna kommer att placeras utanför fastigheten genom friköp. Byggnaden kommer att leva upp i och med att den kommer att omvandlas till bostäder och kommer att vara en positiv årsring i utvecklingen av Skellefteå och Prästbordet. Fler bostäder på platsen kommer att öka tryggheten med fler människor i rörelse.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Revidering

Efter granskningsskedet har enstaka revideringar genomförts. Dessa avses vara av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten, varför ny granskning inte ansetts nödvändig.

- Utökat område som regleras GATA på plankartan för att städa bort del av gällande plan som ligger kvar.
- Info om snöhantering har kompletterats

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Planchef

Johan Marklund
Planarkitekt, White arkitekter