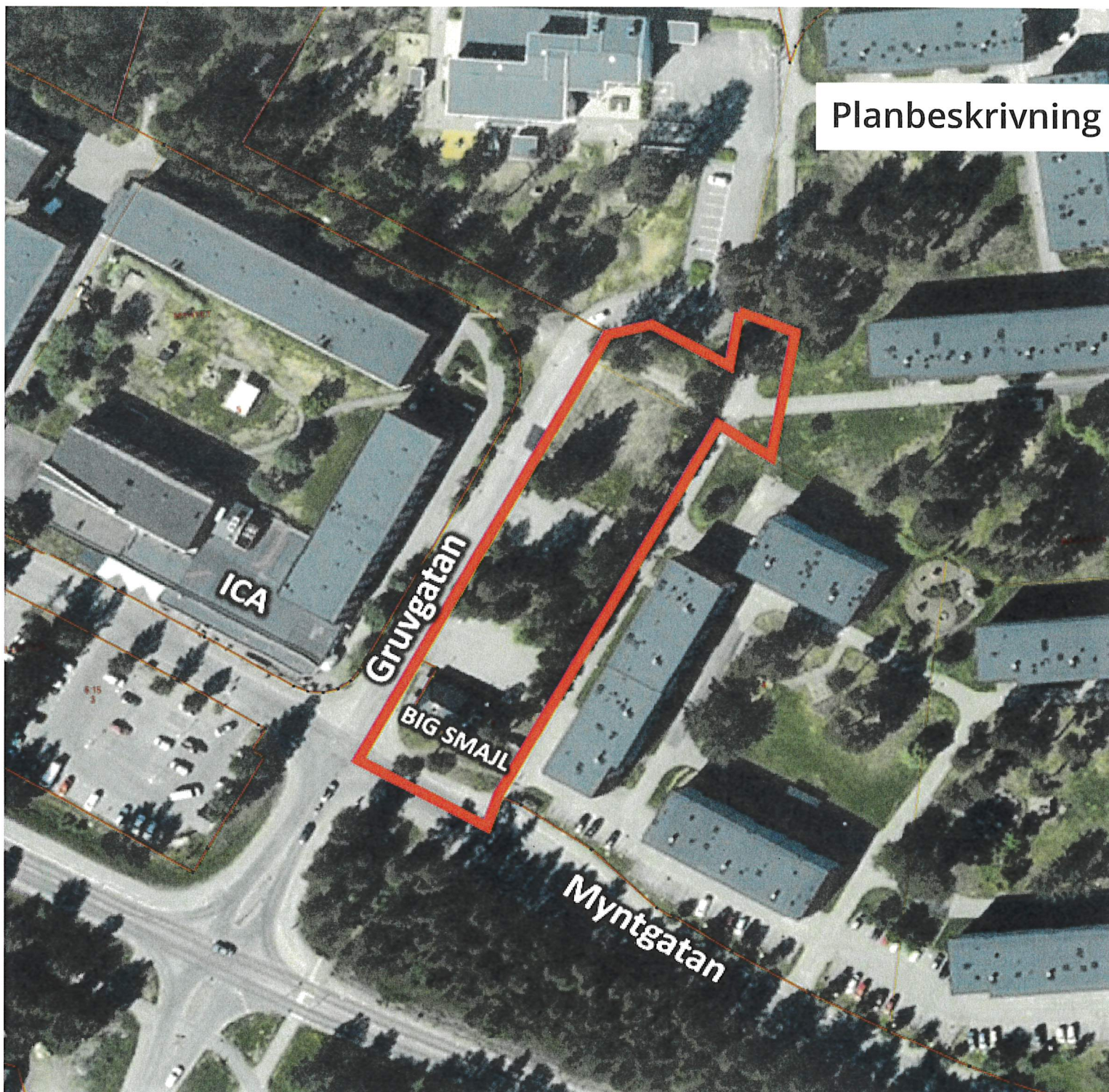




Vunnit laga kraft 2021-12-16

Detaljplan

för Bägaren 6 och 7 mfl

inom stadsdelen Moröhöjden, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för Bägaren 6 och 7 mfl inom stadsdelen Moröhöjden, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, oktober 2021.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

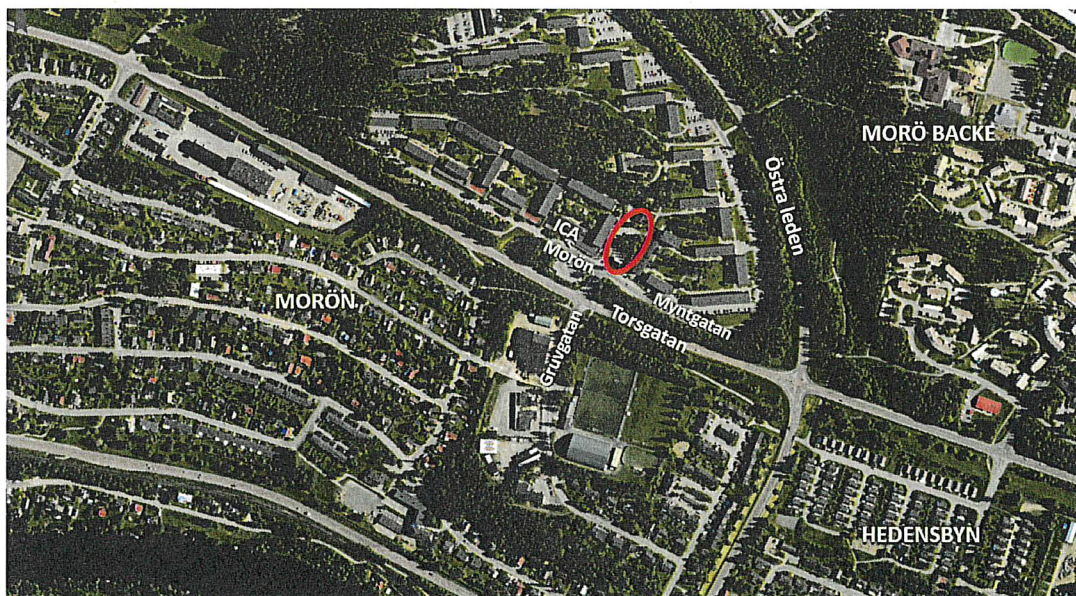
PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder inom fastigheten Bägaren 7 och del av Bägaren 5. Syftet är även att skapa förutsättningar för en utbyggnad av restaurangen Big Smajl inom fastigheten Bägaren 6. Utöver det är gestaltningen en viktig aspekt att ta hänsyn till. Ambitionen är att utveckla planförslaget utifrån den befintliga bebyggelsen, men även tillskapa nya stadskvaliteter i området.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger centralt inom stadsdelen Moröhöjden, drygt två kilometer nord/öst om Skellefteå centrum. I söder gränsar planområdet mot Myntgatan, i väster gränsar det mot kvarteret där Ica supermarket Morön är beläget. I öster gränsar befintliga flerbostadshus och i norr, Moröhöjdens förskola.



Figur 1. Planområdets läge redovisas med röd ring

Areal

Planområdet uppgår till cirka 0,4 hektar.

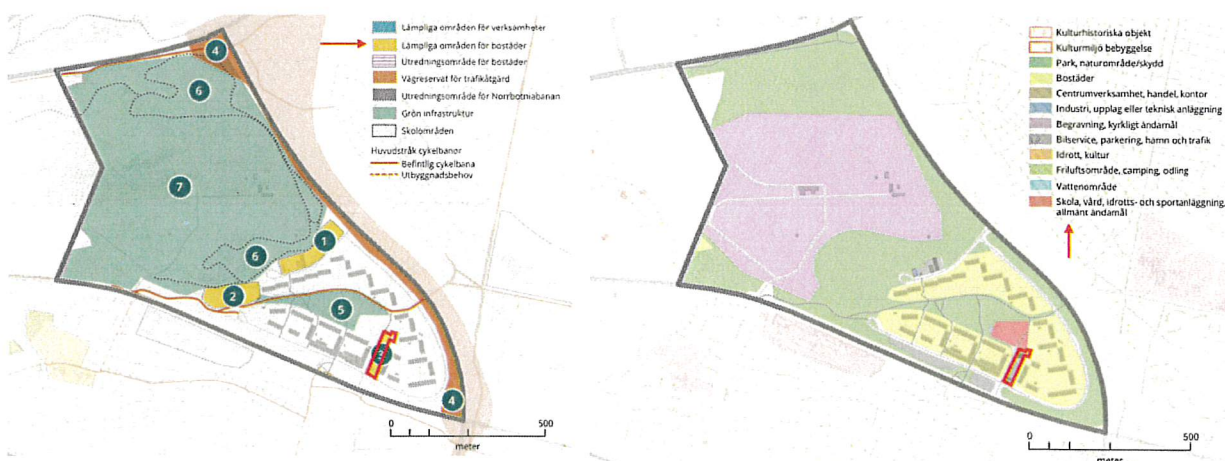
Markägarförhållanden

Samtliga fastigheter, Bågaren 5, 6 och 7 ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planområdet omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens (FÖP), laga kraft 2020-02-28. Planområdet ingår i stadsdelen Moröhöjden och ytan som planeras för bostäder och utbyggnad av restaurang är utpekad för "flerbostadshus och centrumverksamhet". En mindre del i norr, ca 400 kvm ligger inom Bågaren 5 och är i dagsläget ett område som tillhör förskolan. I FÖPen är ytan utpekad område för skola, vård, idrotts- och sportanläggning etc. I och med att gränserna i FÖPen är översiktliga bedömer kommunen att syftet med planförslaget ligger i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



③ Moröhöjden centrum

Flerbostadshus och centrumverksamhet (60-80)

Omvandling av parkeringsyta för att förstärka områdets stadsdelscentrum och entré från Torsgatan. Verksamhetslokaler skapas i bottenvåning. 4-5 våningar är lämpligt.

- Tätt stad längs älven
- Stärkt karaktär och identitet
- Levande stad
- Varierat näringsliv
- Ekologiskt hållbart stadsliv

Figur 2. Urklipp från den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens, som beskriver intentionerna för aktuellt planområde (bild till vänster), samt områdets användning idag (bild till höger).

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare planlagt genom en äldre stadsplan och två detaljplaner. Dessa planer kommer vid ett genomförande av aktuell planläggning delvis att ersättas.

- Stadsplan A4-187 (Förslag till ändring för Stadsäga 1087A m.fl. fastställd 1985-01-15) reglerar, för de områden som kommer att ersättas, samlingslokaler, parkering, handel, park/plantering. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan A3-1060 (för del av kv Bägaren, laga kraft 1994-03-08 reglerar, för de områden som kommer att ersättas, handel, parkmark och lokalgata. Genomförandetiden har gått ut.
- Detaljplan A3-1138 (detaljplan för Bägaren 5, laga kraft 2016-02-29 reglerar, för det område som kommer ersättas, skola och bostad, u-område på prickad mark. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 3. Urklipp från kommunens kartunderlag som visar vilka detaljplaner (stadsplaner) som berörs.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen gav 2021-03-02 bygg- och miljönämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för det aktuella området inom kvarteret Bägaren.

Bygg- och miljönämnden gav 2021-04-22 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för planområdet.

MILJÖKONSEKVENSER

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun 2021-03-23.

Ställningstagande

Planen innebär en förtätning av två flerbostadshus som föreslås uppföras i 4 till 7 våningar. En solstudie kommer tas fram för att undersöka eventuell skuggbildning på omgivningen. Det högre huset med trappning bedöms utifrån dess läge kunna uppföras och gestaltas så att god anpassning till omgivningen uppnås. Den befintliga bebyggelsen som ligger intill planområdet uppgår till 3 våningar.

Planen innebär att delar av den mark som idag är utpekad som skola/bostad, parkmark, handel, parkering och samlingslokal i gällande planer kommer att övergå till område för bostäder och restaurang. Det bedöms inte påverka allmänhetens möjlighet till rekreation eller växt- och djurlivet nämnvärt då det främst är hårdgjord yta som tas i anspråk. I och med tillkommande flerbostadshus kommer utemiljön förbättras och gröna ytor/växtlighet kommer tillskapas. Tillgängligheten till natur- och rekreationsområde bedöms kunna tillgodoses i och med att området angränsar till större grönområden där bland annat elljusspår finns.

Skellefteå kommun bedömer att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Med anledning av detta kommer inte någon miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning att genomföras.

De risker för negativ påverkan som identifierats i genomgången av planens miljöpåverkan kommer att hanteras i planarbetet. De delar som i undersökningen visar på viss negativ påverkan har belysts och arbetats in i planbeskrivningen.

Undersökningssamråd har skett med länsstyrelsen Västerbotten 2021-04-13. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Beslutet att detaljplanens genomförande inte bedöms kunna antas medföra betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 16 april–7 maj 2021.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till största del av markparkering med några björkar, tallar och en del gräsytor. Området omges av gata samt bebyggda kvarter med flerbostadshus. Söderut avgränsas området av parkering och restaurangen Big smajl. I öster sträcker sig en gång- och cykelväg som omges av ett antal tallar, som, om de sparas kan tillföra ett mervärde till planområdet.

Detaljplanen innebär att större delar av fastigheten Bägaren 7 samt en mindre del av Bägaren 5 tas i anspråk och bebyggs. Träd kan komma att tas bort vid ett genomförande av detaljplanen. Till granskningsskedet kommer träden inom planområdet mätas in och ses över, och om möjligt sparas en del träd inom planområdet, för att efterlikna Moröhöjdens miljö där det finns mycket träd på innergårdarna, samt längs med de genomgående stråken.

En grön bostadsgård med möjlighet till plantering ska iordningsställas mellan huskropparna. Se illustrationsplanen biläggs planhandlingarna.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts inom planområdet och resultatet redovisas nedan.

Området är flackt och det bedöms inte finnas några stabilitetsproblem i någon av fastigheterna. Jordens hållfasthetsegenskaper och lagringstäthet har ej undersökts.

Jordlagerföljden utgörs av fyllningar på sediment av sand eller silt eller direkt på naturligt lagrad morän. Silt har påträffats i och under fyllnader i punkterna 21T02 och 21T03.

Fyllningarna utgörs av asfalt (Mg[Asphalt]), gräs (Mg[Gräs]), friktionsjord av grusig sand (Mg[grSa]) och sandig silt (Mg[saSi]). Fyllningarnas mäktighet varierade mellan 0,3 – 0,8 m.

Under fyllningarna påträffades 0,6 m sand (Sa) i punkt 21T03 och 0,4 m silt (Si) i punkt 21T02.

Den naturligt lagrade moränen har påträffats mellan 0,3 – 1,0 meter under markytan, motsvarande nivåer +35,6 och +33,7. Moränen har klassificerats som en grusig sandig siltig morän, med materialtyp 3B-4A, tjälfarlighetsklass 2-3. Moränens vattenkvot varierar mellan 8 – 10%.

Berg har ej påträffats inom undersökt djup om 3,6 – 5,6 m under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan ca +29,1 och +31,1.

Grundvatten

Grundvattenytan har påträffats 2,6 m under markytan. Mer detaljerade förhållanden redovisas i tillhörande MUR.

Grundvattennivån fluktuerar med årstiderna och såväl lägre som högre nivåer kan förväntas. Generellt är grundvattennivån som högst under perioder med kraftig nederbörd och under snösmältningsperioder.

Grundläggning

Radonskyddande grundläggning med platta på mark rekommenderas att utföras i och på naturligt lagrad morän efter utgrävning av befintliga fyllningar och löst lagrade sediment. Ska ytligare grundläggning utföras kan förstärkningsåtgärder krävas för att klara brott och bruksgränslaster från konstruktionen.

All fyllning under byggnader ska utgöras av materialtyp 2, tjälfarlighetsklass 1 eller bättre.

Aktuell undersökning är av översiktlig karaktär och därmed även angivna rekommendationer. Punkter har enbart utförts i läge för planerade byggnader. Där parkeringsytor planeras rekommenderas kompletterande undersökningar för att utreda jordlagerföljden och behov av ev. utskiftning. Jordens hållfasthetsegenskaper och lagringstäthet har ej undersökts och rekommenderas utföras om urgrävning av löst lagrade sediment ska undvikas.

Radon

Enligt kommunens kartportal ligger planområdet inom högriskområde för radon. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³.

Områden med hög risk för markradon bör radonsäkras enligt Boverkets rekommendationer. Detta säkerställs på plankartan. Radonsäkert byggande regleras i BBR och säkerställs i samband med bygglov.

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

I samband med den geotekniska utredningen har en radonmätning utförts. Radonhalten i markluft är uppmätt till 25 kBq/m³ och klassas som normalradonmark enligt BFR R85:1988, reviderad upplaga 1990. Radonskyddat byggande rekommenderas vilket har säkerställts på plankartan.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom aktuellt planområde eller i närheten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger nordöst om Skellefteå centrum mellan Gruvgatan och Myntgatan och är delvis exploaterat med restaurangen Big smajl inom fastigheten Bägaren 6. Bägaren 7 och del av Bägaren 5 som ingår i planområdet är inte exploaterat i nuläget.

Planförslaget innebär en förtätning med ca 50 nya bostadslägenheter i form av hyresrätter mellan ca 30 – 85 m², vilket innebär 1 och 2- rumslägenheter i varierande storlek med flexibilitet upp till 4- rumslägenheter. De nya bostadshusen planeras uppföras i 4 med trappning till 5 våningar och 6 våningar med trappning till 7 våningar, med en bruttoarea på ca 3230 kvm. Nockhöjden är satt till +51,4 (4v), +54,4 (5v), +58,2 (6v) samt +61,2 (7v) för att klara ett byggande i trä, vilket följer de kommunala riktlinjerna för ett hållbart byggande.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en restaurang, Big smajl. Angränsande arbetsplatser till planområdet är bland annat Ica Morön och Moröhöjdens frisering i väster samt Moröhöjdens förskola i norr.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig service inom planområdet. Närmaste offentliga service är Moröhöjdens förskola som ligger direkt norr om planområdet.

Närmaste kommersiella service finns inom Moröhjdens centrum där det finns en Icabutik med funktion för flera stadsdelar, frisör samt restaurangen Big smajl. Planområdet ligger drygt 1 km sydväst om Solbackens handelsområde där ett större utbud av kommersiell service finns.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plan, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten. Vid iordningsställande av marken vid bostadsbebyggelsen ska en god tillgänglighet för tillkommande bebyggelse beaktas och hanteras.

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

Jämställdhet och trygghet

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Inom planområdet utgörs mötesplatserna av samnyttjad uteplats mellan bostadshusen. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan också bidra till en ökad jämställdhet och ökad mångfald.

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

Detaljplanen medger fler bostäder i området vilket innebär att fler personer kommer att röra sig här. Folkliv kan ses som en förutsättning för en ökad upplevd trygghet i stadsrummet. Byggnationen kommer därför inte enbart öka tryggheten inom planområdet utan också skapa underlag för ett tryggare stadsliv i omkringliggande områden.

Barnperspektiv

Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling.

Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden, på innergården. För mindre barn ges också möjlighet till bostadsnära lekplats, vid Moröhöjdens förskola. För lite äldre barn och ungdomar finns Skogsvallens idrottsplats och närområdets grön- och rekreationsområden för sociala möten och spontana aktiviteter.

Närheten till busshållplats, gång- och cykelvägar som förbinder planområdet med såväl centrum, skola som fritidsanläggningar, andra bostadsområden, service och kollektivtrafik ger äldre barn och ungdomar förutsättningar för rörlighet i samhället, överbryggar barnens barriärer och underlättar sociala möten utanför hemmet. Längs med Myntgatan finns både busshållplats samt gång- och cykelväg som kopplas samman med närliggande bostadsområden och vidare till Skellefteå centrum.

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

Planens genomförande anses inte innebära en negativ förändring för barn och unga i jämförelse med hur situationen ser ut idag.

Byggnadskultur, gestaltning och stadsbild

Bägaren 5 och 7

Moröhöjdens bebyggelse karaktäriseras av 3-4-vånings 60-tals-bebyggelse i huvudsak av rött tegel men med inslag av ljusa pastellfärgade skivmaterial och vit och grå puts. Vissa av husen har en souterrängvåning. På 2010-talet har de flesta flerbostadshusen fått tillägg av utanpåliggande inglasade balkonger. Kvarteret Bägaren är beläget nära stadsdelscentrumet med matbutik och snabbmatsrestaurang och den huvudsakliga infarten till området sker i söder, från Torsgatan. Norr om planområdet finns en förskola med fasad i ljust omålat trä byggd på 2010-talet.

Bebyggelsen i kvarteret Bägaren bör i sin gestaltning ta upp proportioner från befintlig bebyggelse och karaktär med svagt lutande pulpettak. På ett varsamt sätt knyter de nya husen an till bebyggelsen med färgskala som smälter in och material som känns naturnära. Exempelvis tegel,

trä, skiffer eller skivmaterial med varsam dämpad färgsättning i ton med omgivande natur eller tegel. Gestaltningen får gärna vara nutida men med en stark koppling till den befintliga bebyggelsens materialitet och färgskala.

Kvarteret Bägarens form avviker från den omgivande bebyggelsens stora kvartersgårdar och därför bör också bebyggelsen anpassas till det. Att husen antar en gestalt mer likt punkthus än lameller blir därmed logiskt. Husen ställs in i det befintliga gårdsrummet mellan omgivande kvarter och tar på så vis hänsyn till områdets karaktär med stora gårdar och splittrar inte dessa stora rumsligheter. Att dessa punkthus får en smäcker gestalt genom att trappa i höjd på de översta våningarna hjälper samspelet med omgivande bebyggelse då de får smäkrare proportioner och upplevs mindre dominanta. Då husen ska ta upp proportioner från omgivande bebyggelse finns också en vikt i att de inte blir för låga och stubbiga varför våningsantalet föreslås högre än befintliga hus på volymen längst norrut. I det norra läget möts två riktningar på placering av de befintliga husen med dess gårdar. Snett nordväst om tomten finns en förskola som har parkeringsytor bakom det nya högre huset som föreslås till 6 våningar med trappning till 7 våningar. Trappningen innebär också en möjlighet till ökad mångfald i boendeform med eventuella takterasser för enskilt eller gemensamt bruk. Den stora öppna ytan bakom är till stor del förskolans parkering, gång och cykelstråk från Moröhöjdens norra del. Husen ligger här på långt avstånd från den nya bebyggelsen och kommer därmed inte att skugga dem eller dess uteplatser. Skuggningen faller mestadels på parkeringsyta och gång och cykelstråk. I detta läge med riktningsändring i husens placering motiverar också en högre höjd på husen än befintliga bostadshus. Huset blir som en nod mellan dessa riktningar och blir också som en markör av stadsdelscentrum. Vidare sluttar marken bakom uppåt och bostadshusen norröver är därmed belägna på en högre nivå.

Det nya huset på södra delen av tomten anpassas i våningsantal till befintlig bebyggelse med 4 våningar som trappar upp till 5. Vyn från söder påminner om hela områdets bebyggelseprincip med trappning som följer markens sluttning norrut. Den befintliga bebyggelsens inglasade balkonger är integrerade i husens volym. I kvarteret Bägaren uppmuntras snarare en smäcker tydlig gestalt av huskropparna varför balkongerna bör ha karaktär av klassisk nätt utanpåliggande balkong. Gestaltningen av balkonger bör dock ha en tydlig samhörighet med byggnadens karaktär och fasaderans uppdelning för att accentuera denna.

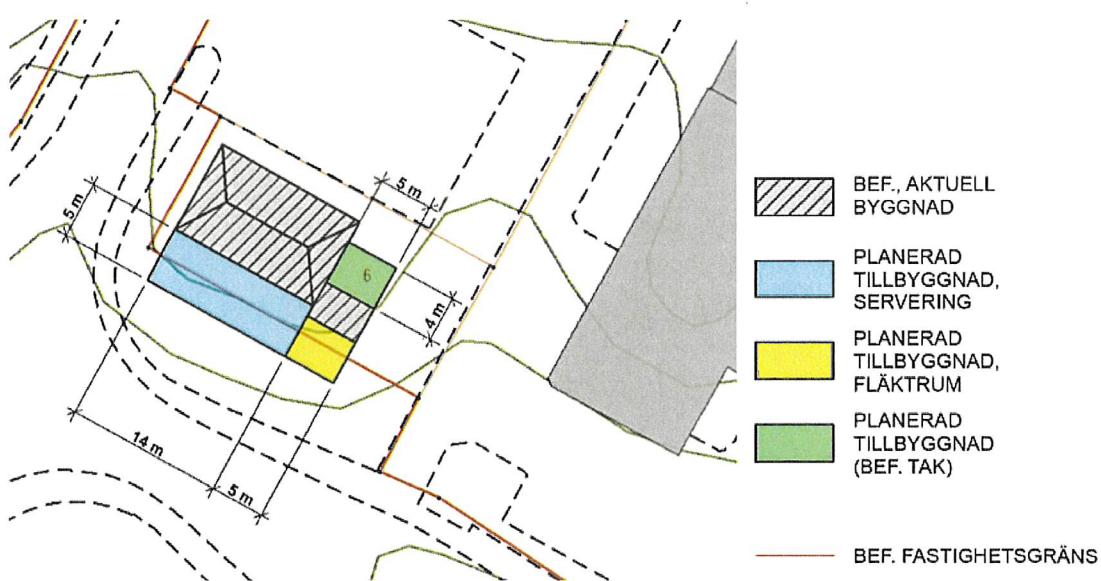
Gårdens karaktär är urban med välplanerade vistelseytor och planteringar. Växtlighet och gårdsbebyggelse skapar rumsligheter som uppmuntrar till utevistelse tilltalande för alla människor- med särskild hänsyn till barn, ungdomar och pensionärer.



Figur 4. Illustrationsskiss som visar ungefärligt hur del av Bägaren 5 och Bägaren 7 kan exploateras. (Nordmark & Nordmark, 2021)

Bägaren 6

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av Big smajls restaurang enligt skissen nedan. Förslaget syftar till att möjliggöra för fler serveringsplatser (blå markering) söder om huvudbyggnaden samt inom ny takterrass. Big smajl behöver även rusta upp fläktrummet och tillbyggnad av taket i öster och söder om nuvarande byggnad.



Figur 5. Skiss som redovisar förslag till utbyggnad. (VAB Tre Streck AB, 2021)

Ett genomförande av detaljplanen påverkar stadsbilden positivt. Dagens ödsliga plats föreslås exploateras med bostäder samt för Big smajl möjliggörs en utbyggnad och takterrass. Moröhöjden är en väl utvecklad stadsdel med regelbunden kvartersstruktur. Därför är det naturligt att bygga vidare på den strukturen när det nya området planläggs som bostadsområde.

Friytor

Lek och rekreation

Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende. Fastighetsägaren ska tillhandahålla friyta motsvarande 20% av BTA (bruttoarea). 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 och låsbara cykelrum och cykelgarage
- 20 % av ytan för cykelparkering
- 10 % av takytor om de är försedda med sedumtak eller motsvarande
- Dubbla ytan av gemensamhetslokaler

Till friytan räknas inte privata balkonger eller terrasser. Friytenormen gäller inte för kategoriboende som äldreboenden eller liknande, då ett sådant boende har andra behov när det gäller utemiljön än bostäder. Delas området upp i flera fastigheter kan friytor med fördel samordnas för att skapa större och mer sammanhängande gårdar.

Friytor har prioritet före cykelskjul och andra byggnader för de boende. Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms friytan om 20% av BTA (bruttoarea) klaras. Det säkerställs på plankartan.

Lekplatser finns vid Moröhöjdens förskola norr om planområdet. Skogsvallen, söder om planområdet omfattar både fotbollsplaner, idrottshall och ishockeyrink vilka är viktiga målpunkter för både barn och ungdomar. Även Huvudberget i norr utgör ett viktigt rekreationsområde, som även fungerar som mötesplats för alla åldrar. Detaljplanen säkerställer ett område för innergård genom att reglera mark till korsmark på plankartan. Utformningen av detaljplanen möjliggör en innergård mellan husen, som kan samnyttjas för de boende. Inom detta område finns möjligheter till att uppföra attraktiva lek- och mötesplatser/sittplatser.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, in och utfarter

Torsgatan är en förbindelseled mellan Östra leden och Klockarbergsleden i öst-västlig riktning. Många trafikanter som färdas på vägen har centrumkärnan som målpunkt. Vägen har en relativt hög trafikfrekvens, vid senaste mätningen från 2020 beräknades 6 000 fordon/vardagsdygn. Idag är den skyltade hastigheten längs Torsgatan, förbi planområdet 40 km/h.

Vid utbyggnad av en framtida E4 föreslås avfarten till Moröhöjden via Krongatan att utgå och åtkomst till planområdet kommer enbart ske från Torsgatan. Det kan innebära att mer trafik passerar planområdet i söder. I och med att bostäderna tillskapas längre norrut bedöms trafiksituationen inte bli sämre för de boende.

Angöring till planområdet sker idag via Torsgatan i söder samt från Myntgatan i öster som ingår i det lokala vägnätet med kommunen som väghållare. Den planerade bostadsbebyggelsen kommer främst nyttja tillfarten via Torsgatan.

Det finns en sträcka gång- och cykelväg tvärs över planområdet i norr. Den ligger på fastogheten Bägaren 5 som vid ett genomförande av detaljplanen kommer tas bort till förmån för de nya bostäderna. Det stråket har i dagsläget fungerat som en genväg från befintlig gång- och cykelväg i öster till Gruvgatan. Det finns möjlighet att ta sig till Gruvgatan både i norr och i söder även om den här delen av gång- och cykelvägen försvinner.

Planområdet har generellt goda förbindelser gällande gång- och cykelvägar till och från området. Den gång- och cykelväg som ligger närmast planområdet ligger cirka 50 meter norrut och sträcker sig i öst-/västlig riktning. Gång och cykelvägen är ett viktigt stråk som kopplar ihop bostadsområdena öster och väster om planområdet, men även som vidare förbindelse till Skellefteå centrum.

Bilparkering

Inom planområdet finns idag 16 befintliga parkeringsplatser som tillhör kommunen som kommer behöva omlokaliseras. Inom idrottsplatsen Skogsvallen söder om Torsgatan finns det möjlighet att ersätta dessa platser tillsvidare. Det finns även 15 befintliga platser invid Big smajl som nyttjas av bland annat restauranggäster.

Skellefteå kommun arbetar för närvarande med att ta fram en ny parkeringsnorm. Tills vidare gör kommunen särskilda bedömningar för varje enskild detaljplan. I samrådsskedet använde kommunen 8 platser per 1 000 BTA (bruttoarea) som riktvärde till parkeringstal för de nya bostäderna. För lägenheter mindre än 35 kvm eller lika med 35 kvm användes riktvärdet 5 platser per 1000 BTA (bruttoarea). Inom dessa riktvärden, förutom boende, ingår också platser för besökare och personer med funktionsvariationer.

Inför granskningsskedet har kommunen i samråd med exploatören på Bägaren 5 och 7 sett över behovet av parkeringsplatser, utifrån den lägenhetsfördelning som är planerad. Det har visat sig att med exploatörens lägenhetsfördelning, om ett flertal små lägenheter, kan ovanstående riktvärden bli missvisande. Inför granskningsskedet har kommunen därför angett ett riktvärde på 0,5 p-platser/lägenhet.

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

För att klara den planerade bostadsbebyggelsen med en BTA på ca 3230 kvm (ca 50 nya lägenheter) bedöms ca 25 parkeringsplatser vara det behov som krävs. Behovet inkluderar även parkeringsplatser för personer med funktionsvariationer, vilket bedöms kunna inrymmas på lämplig plats utifrån behov. Det slutgiltiga parkeringsbehovet regleras i bygglovsskedet.

Restaurangen Big Smajl har idag ett avtal med kommunen som säger att 9 p-platser får nyttjas av restaurangen. Det inkluderar även platser för varumottagning etc. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ett nytt avtal skrivas, se under rubrik om servitut. Big Smajl kommer vid ett genomförande av detaljplanen kunna nyttja ytterligare fyra platser norr om deras nuvarande parkering. Dessa säkras också i servitutsavtalet. Det ger Big Smajl totalt 13 p-platser.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas i direkt närhet till bostadsentréer. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t ex låsbara ställ under tak. Kommunen bedömer att 2 cykelplatser/lägenhet måste möjliggöras alternativt 1,5 cykelplats/ lägenhet om lägenheterna är 1 till 2 rok. Redovisat förslag från byggherren visar på 82 platser vilket bedöms fullt tillräckligt. Även uppställningsplats för barnvagn/rollatorer bör avsättas.

Kollektivtrafik

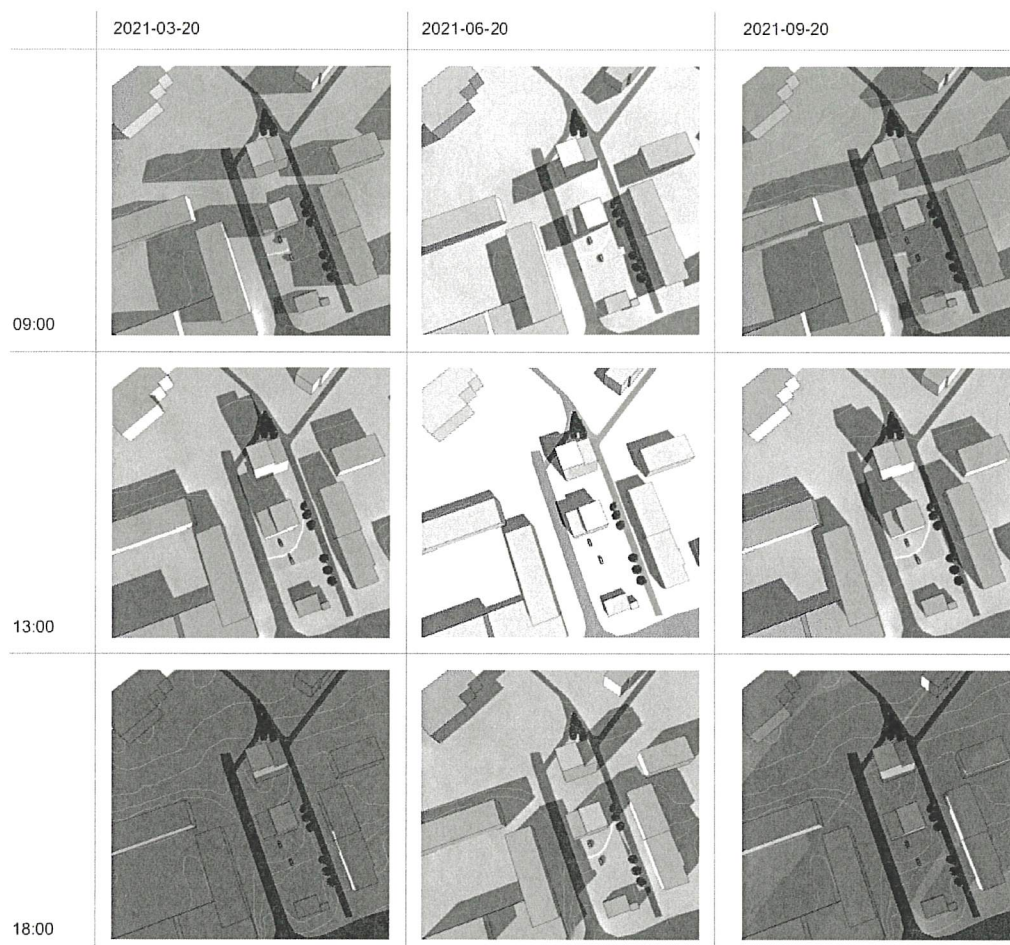
Närmaste busshållplats för lokaltrafik ligger längs med Myntgatan, direkt söder om planområdet. En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger cirka 2,5 kilometer sydväst om planområdet. Den nya busstationen utgör en nod i länstrafikens linjenät och kommer att användas tills dess att ett nytt resecentrum är byggt norr om Skellefteås nya kulturhus, Sara.

Hälsa och säkerhet

Skuggning

De byggrätter som planen medger är 4 våningar med trappning till 5 samt 6 våningar med trappning till 7 med lämpligt avstånd till omkringliggande bebyggelse i öst och väst. För att säkra ljusförhållandena på fastigheterna och inte orsaka allt för stora skuggbildningar mot befintlig bebyggelse har en solstudie tagits fram. Den bifogas planhandlingen i sin helhet.

Studien visar att risken för skuggbildning för närboende är under hela året väldigt marginell. De fasader som skuggan under kort tid vidrör har inte någon balkong eller uteplats åt det väderstrecket. Även den bevarade trädridån mellan gång- och cykelvägen och befintlig bebyggelse i öster förmodas ge skuggbildning vid den tiden. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte ger några nämnvärda skuggbildningar att det skulle kunna vara något besvär för närboende eller omöjliggör solbelysta utemiljöer för den nya bebyggelsen.



Figur 6. Bilden ovan visar skuggningspåverkan inom planområdet och på närområdet. (Nordmark & Nordmark).

Trafikbuller

Störningar i form av trafikbuller kan utgöra en hälsorisk då det kan påverka människors hälsa och livskvalitet. Det finns en förordning till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader, "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Förväntad påverkan av trafikbuller för befintlig och planerad bebyggelse redovisas nedan.

Planområdet ligger mellan Gruvgatan och Myntgatan och vardagsdygnstrafiken är under 2020 beräknad till ca 2 000 fordon på Myntgatan österut och ca 700 fordon på Gruvgatan norrut. Lite längre söderut sträcker sig Torsgatan som är en mer trafikerad gata med en vardagsdygnstrafik omkring 5 000 fordon. Aktuellt planförslag medger nya byggrätter för ändamålet bostäder och kommer vid ett genomförande av detaljplanen att innebära en obetydlig trafikökning i området.

Trafikflödet bedöms öka med cirka 100 fordonsrörelser/vardagsdygn vid full exploatering.

Planområdet bedöms understiga ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) samt maximal ljudnivå på 70 dB(A) vid fasad. Den ökade trafiken på cirka 100 fordonsrörelser/vardagsdygn bedöms inte innebära att ljudnivåer skulle överskrida rekommendationsvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) och (2017:359). En bullerutredning anses därför inte nödvändig att ta fram.

Åtkomst för räddningsfordon

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

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

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

Tanken för åtkomst till byggnaderna för räddningstjänsten för de nya bostadshusen är tänkt att fungera genom ett trapphus samt att balkonger och fönster, som klarar utrymningskrav, nås via stegbil enligt följande:

Hus i 4-5 våningar:

Fasad mot väster: Via Gruvgatan (4 våningar så ev uppställningsplatser för lös stege)

Fasad mot söder: Via parkeringsytan

Fasad mot norr: Uppställningsplats på gårdsyta mellan husen

Fasad mot öster: Balkong får placeras för åtkomst från parkering i söder alternativt uppställningsplats på gården mot norr alternativt via väg österut.

Hus i 6-7 våningar:

Fasad mot väster: Via Gruvgatan

Fasad mot söder: Uppställningsplats på gårdsyta mellan husen

Fasad mot norr: Nås från cykel/gångväg i norr samt väg österut

Fasad mot öster: Via väg österut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA".

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till kommunens vatten och avloppsnät. Anslutning av dricks- och spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid

nybyggnadskartans upprättande. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

För de delar av spillvattnet som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Inom planområdet i norr har kommunen befintliga vatten- och avloppsledningar som vid ett genomförande av detaljplanen behöver flyttas. Inför granskningsskedet har plangränsen justerats utifrån kommande flytt av ledningar samt u-område har säkrats på plankartan.

Dagvatten

Dagvatten, både från regn och snösmältning, ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt, på egen fastighet. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor etc 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.

Vid exploatering inom fastigheterna ska exploatören kunna redovisa förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen innan bygglöv kan ges.

Begränsning av dagvattenflöde från planområde kan bli aktuellt. Visar det sig att fördröjningsmagasin behövs bekostas detta av exploatören.

Dränvatten

Eventuell anslutning av dränering till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt för dagvatten. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Begränsning av dränvattenflöde från planområde kan bli aktuellt.

Sprinkler

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

Brandvatten

Vattenförsörjning måste enligt räddningstjänst kunna garanteras vid en eventuell räddningsinsats inom kvarteret med hjälp av brandposter. Strax norr om, samt sydost om planområdet finns brandposter som tillsammans anses kunna fördröja området med brandvatten.

Snöupplag

För att klara det utökade behovet av snöröjning inom planområdet bedöms utrymmet i nordväst (se bifogad situationsplan) kunna nyttjas som tillfällig yta för snöupplag. Vid extrema snöoväder kan snön behöva fraktas bort av fastighetsägaren.

El, fjärrvärme och fiber

Inom planområdet har Skellefteå Kraft idag ledningar som bland annat försörjer närliggande fastigheter i direkt anslutning till planområdet. El och fjärrvärme har framförallt serviser som kan ligga kvar, men behöver inte säkras med u-område. Fiberledningarna som försörjer Bägaren 6 och

närliggande fastigheter kommer behöva flyttas i samband med exploateringen och därav behövs inte några u-områden säkras.

Det finns befintliga fjärrvärmeledningar som kan kopplas på de nya bostadshusen vid ett genomförande av detaljplanen. Exploatören behöver föra dialog med Skellefteå Kraft efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Avfall

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

Avfallsutrymmen ska byggas vid körbara vägar. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Om djupbehållare önskas inom området krävs ett fritt utrymme på minst 8 meters bredd, från sopbilens ytterkant fram till behållarens bakkant, för att klara lyft i samband med hämtning av avfall.

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

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: maj - juni 2021

Granskning: september - oktober 2021

Antagande: november - december 2021

Genomförandetid

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

Motivering till genomförandetid: Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). I och med detta avtal bedöms genomförandetiden som rimlig och bedömningen är att exploatören kan klara de 10 år som föreslås.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och Samhällsbyggnadsbolaget (SBB). Avtalet reglerar bland annat kommunala kravställningar, markpris och kostnadsfördelning.

Planavtal

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I enlighet med markanvisningsavtalet kommer fastigheten Bägaren 7 att ombildas till lämplig fastighet för tänkt nybyggnation. För att åstadkomma detta kommer fastighetsreglering av ett område ske från Bägaren 5 till Bägaren 7. Detaljplanen möjliggör utökning av kvartersmark för Bägaren 6 i sydlig riktning. För att åstadkomma detta krävs fastighetsreglering av område från Hedensbyn 25:1.

Ägaren av Bägaren 7 Skellefteå kommun ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsreglering kopplat till blivande byggnation på Bägaren 7. Eventuell fastighetsbildning kopplat till utökning av Bägaren 6 sker efter förhandling mellan ägaren av Hedensbyn 25:1 och Bägaren 6. Ägaren av Bägaren 6, Big Smajl, ansöker om och bekostar fastighetsbildning för önskad utökning.

Ledningsrätt

I plankartan har u-område avsatts för ny sträckning av kommunens vatten- och avloppsledningar. Kommunen avser att flytta de idag befintliga ledningarna, i enlighet med planförslaget, varför ledningsrätt måste bildas. Ledningshavaren Skellefteå kommun ansöker om och bekostar ledningsrättsförrättning.

Servitut

Vid genomförandet av detaljplanen avses in-och utfart för Bägaren 6 fortsättningsvis nyttjas över Bägaren 7. Nytt servitut för säkerställande av rätt till in-och utfart samt parkering för Bägaren 6 föreslås bildas genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Ägaren av Bägaren 7, Skellefteå kommun har ett nuvarande avtal med ägare av Bägaren 6 om att 9 p-platser får nyttjas på Bägaren 7. Dessa nio platser säkras med prickmark på plankartan. Nuvarande ägaren av Bägaren 7, Skellefteå kommun, ska medverka till att dessa p-platser fortsatt kan nyttjas av Bägaren 6 efter detaljplanens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Som underlag till planförslaget tas följande utredningar fram till granskningsskedet.

- Geoteknisk undersökning inklusive markteknisk undersökningsrapport

Ekonomiska frågor

Befintliga el-, fjärrvärme- och fiberledningar måste flyttas/kopplas bort i samband med exploateringen av de nya bostäderna. Exploatören kontaktar Skellefteå Kraft i god tid innan byggnation för samordning. Skellefteå Kraft bekostar flytten av fiberledningar.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget medger uppförande av flerbostadshus och utbyggnad av restaurang. Planillustrationen, som utgör en målbild för hur planområdet kan bebyggas, visar på en exploatering med två högre huskroppar med samnyttjad innergård. Innergården kan skapa möjlighet till värdefull utevistelse för de boende.

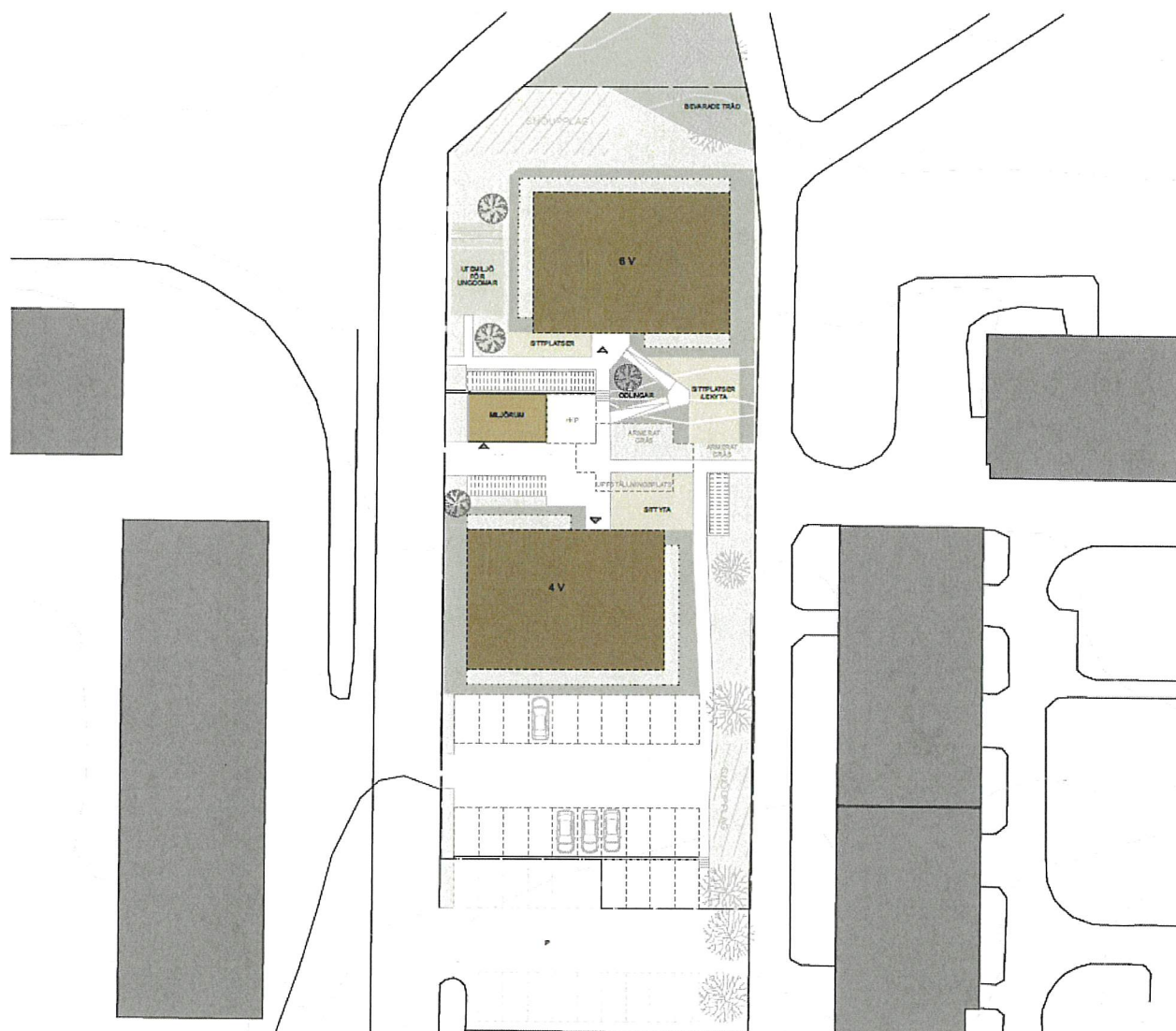
Planförslaget möjliggör för en förtätning av Moröhöjdens centrum med bostäder. Enbart flerbostadshusen bidrar inte till en funktionsblandning, men en variation i uttryck t.ex. med olika våningstal, fasadmaterial m.m. eftersträvas. Flerbostadshusen tillsammans med Big smajl säkerställer viss funktionsblandning i området.

Planförslagets genomförande innebär att yta som tidigare varit grön och tillgänglig för allmänheten ianspråkats för enskilt bruk och privatiseras. Vidare ändrar förslaget ljusbilden och karaktären på första intrycket av området med sin lite högre bebyggelse och annorlunda bebyggelsekaraktär. Flera större träd försvinner och till det försvinner också ytor som tidigare har kunnat användas för snöupplag och naturlig infiltration av dagvatten. Förtätning innebär också ett ökat antal människor med bilar, cykel och till fots i rörelse och därmed uppnås en mer urban karaktär i gestaltning och livsrumskaraktär. Samtidigt ökar möjligheten för ett större underlag för service, och utbud kan utvecklas i närområdet för de boende.

Moröhöjden, tillsammans med Getberget och Morö backe, är områden som bland annat prioriteras för förtätning och utbyggnad enligt gällande översiktsplan. Planförslaget följer den strategi som kommunen arbetat fram med avseende var byggande av bostäder bör ske. Ett genomförande av detaljplanen bidrar till en förtätning och förlängning av centrala Skellefteå.

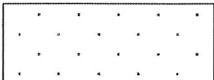
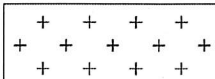
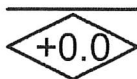
Planområdets lokalisering på Moröhöjden gör att tillgängligheten till befintlig barnomsorg och skolor är god. En förtätning av Moröhöjdens centrum bidrar även till en stärkt kommersiell service.

ILLUSTRATION



Figur 7. Illustrationskarta som visar exempel på hur planförslaget kan se ut vid ett genomförande av detaljplanen.

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse	Förklaring och syfte
GATA	Gata; Avsedd för all sorts allmän trafik. Inom området ingår förutom körbana även sidoområden avsedda för diken, snöröjning etc. Även gatubelysning får uppföras inom området.
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul, parkeringsgarage och miljöhus. Syftet är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus.
C₁	Restaurang; Restaurang är en precisering av användningslaget centrum. Syftet med bestämmelsen är att bekräfta den befintliga användningen för restaurangen Big smajl.
e₁	Största byggnadsarea är (e₁). Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken. Syftet är att reglera så att endast en begränsad yta på marken inom egenskapsområdet får tas i anspråk. Det skapar utrymme för mer grönyta och möjlighet till en attraktiv innergård. Med byggnadsarea säkerställs även att det blir den mest lämpliga placeringen utifrån dagsljusinsläpp och skuggningspåverkan.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
	Endast komplementbyggnad får placeras ovan mark och under mark gäller enbart garage; Endast komplementbyggnad får placeras ovan mark. Det kan exempelvis vara garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader. Syftet är att säkerställa boendes tillgänglighet till gårds- och friyta. Avfallsutrymmen får finnas på och under korsmarken. Parkeringsplats för personer med funktionsvariationer får också tillskapas då dessa måste placeras inom 25 m från entré till bostäder.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan; Nockhöjden är höjden på byggnaden mätt från nollplanet upp tillnocken på huset. Med nollplan menas 0,0 meter över havet. Höjden är anpassad för att klara den eftersträlvade nockhöjden, oberoende av de oregelbundna markförhållandena som råder på platsen.
f₁	Högsta antal våningar är 1. Utöver det får takterass uppföras; Byggnader får inte överstiga 1 våning. Restaurangen Big smajl är idagsläget redan etablerade inom planområdet och byggnaden uppgår till 1 våning. På plankartan säkerställs därför den bestämmelsen. Det som är tillagt utöver 1 våning är möjligheten till takterass.

f ₂	Tak ska vara pulpettak eller låglutande sadeltak; Byggnader får inte uppföras med platta tak. En kombination avnockhöjd och takutformning säkerställer det. Nämda förslag på takutformning möter även den befintliga bebyggelsen på Moröhöjden, där de flesta är uppförda med pulpettak.
f ₃	Färgsättning; Färgade fasader ska färgsättas med en svärta mellan 30xx till 85xx och en kulörthet om högst xx30. Färgfamiljen ska ligga inom spannet B80G till G50Y eller Y20R till Y80R. Allt enligt NCS-systemet. Utöver det får detaljer utföras i avvikande färgsättning.
f ₄	Material; Fasader ska utföras i materialet tegel, trä, skiffer eller puts. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material.
f ₅	Balkong; Balkong får inte kraga ut över egenskapsytan. Inglasade balkonger får endast uppföras med ramlöst inglasningssystem.
f ₆	4 våningar. Utöver det får takterrass uppföras; Byggnaden ska vara 4 våningar.
f ₇	5 våningar; Byggnaden ska vara 5 våningar
f ₈	6 våningar. Utöver det får takterrass uppföras; Byggnaden ska vara 6 våningar.
f ₉	7 våningar. Utöver det får vind inte inredas; Byggnaden ska vara 7 våningar och inte mer pga risk för negativ påverkan på omgivningen.
f ₁₀	Fasadens kortsida mot gatan ska vara max 15 meter
Byggnader ska utföras radonsäkert; Planområdet ligger inom högriskområde för radon. För att säkerställa att den nya bebyggelsen utförs radonsäkert används aktuell bestämmelse. Det är även viktigt att det regleras i planen för att säkerställa att hänsyn tas i kommande bygglovsskede.	
n ₁	Träd på kvartersmark; Trädet får endast fällas om det är sjukt, skadat eller utgör en säkerhetsrisk. Syftet att bevara några av de befintliga träden som finns inom planområdet.
n ₂	Parkering på kvartersmark; parkering avsedd för Big Smajls restauranggäster.
Friyta motsvarande 20% av byggnadernas sammanlagda bruttoarea ska finnas inom kvartersmark för bostäder; Syftet är att säkerställa att friytor finns för att skapa en attraktiv innergård som möter skogen, där spontan lek, aktiviteter, sittplatser, planteringar mm är möjliga att anordna. Det är viktigt att prioritera planterad grönyta inom friyteområde.	
Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark; Det innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet.	

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.	
a ₁	Marklov; Marklov krävs för fällning av träd. Syftet att bevara några av de befintliga träden som finns inom planområdet.
u ₁	Markreservat; Markreservat för underjordiska ledningar. Syftet är att säkra kommunens vatten- och avloppsledningar som finns inom planområdet.

REVIDERING

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

Revideringarna har berört:

Plankartan:

- Borttagande av bestämmelsen **p₁** som istället har ersatts av prickmark på 2,5 meter.
- Prickmark på 2,5 meter har lagts till mot Gruvgatan
- Bestämmelsen korsmark har justerats och möjliggör även att marken får byggas under med garage.

Planbeskrivning:

- Ny underrubrik "**Dränvatten**" har lagts till.

I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Therese Kreisel
Verksamhetschef plan



Lisa Elveros
Planingenjör