



Planbeskrivning

Skola

Nordanå

Detaljplan för Tandläkaren 3 m.m.

inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2017-04-24
Dnr: 2015-5888

Detaljplan för Tandläkaren 3 m.m. inom stadsdelen Prästbordet, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, april 2017.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra användningen bostäder, kontor, vandrarhem, samlingslokal samt möjliggöra en påbyggnad.

PLANDATA

Läge

Planområdet, se röd markering nedan, ligger inom stadsdelen Prästbordet, strax väster om Balderskolan. Planområdet omfattar fastigheten Tandläkaren 3 som tidigare har använts av folktandvården samt "gamla seminariet".



Areal

Planområdet omfattar ca 5500 m².

Markägarförhållanden

Fastigheten Tandläkaren 3 ägs av Västerbottens läns landsting. När detaljplanen vinner laga kraft kommer fastigheten Tandläkaren 3 att byta ägare. "Gamla seminariet" ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

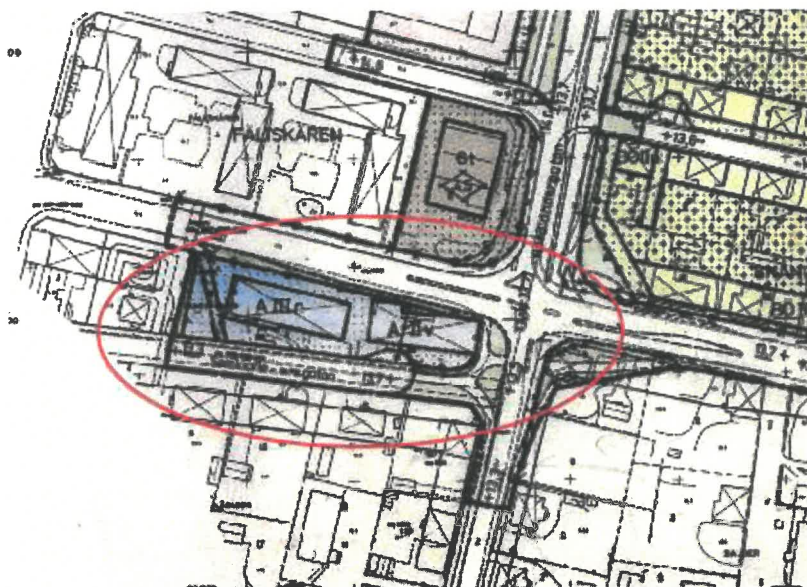
Översiktsplan

Planområdet berörs av den fördjupade översiktsplanen för Skellefteå, antagen av kommunfullmäktige 2011-02-22. Området är avsett för blandad bebyggelse, vilket medför att detaljplanens syfte är förenlig med gällande översiktsplan. Planområdet är markerat med röd linje i översiktsplanen nedan.



Detaljplan

För planområdet gäller idag en stadsplan, fastställd 1980-10-24. Området är där avsatt för allmänt ändamål (A), vilket är en äldre bestämmelse som inte är aktuell idag. Bestämmelsen innebär att byggnaden endast får användas för ändamål som stat och kommun är skyldiga att tillgodose, exempelvis skola, sjukhus, vårdcentral, brandstation etc. Stadsplanen tillåter 3 våningar för fastigheten Tandläkaren 3, utöver angivet våningsantal får vind ej inredas. För "Gamla seminariet" tillåter stadsplanen 2 våningar. Planområdet är markerat med röd linje i gällande plankarta nedan.



Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav 2016-03-07 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för det aktuella området.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Beslut

Planens begränsade omfattning och innehåll innebär att dess genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningen 4§. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 24 augusti–9 september 2016. Länsstyrelsen har den 22 augusti 2016 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består idag av gräsytor och planteringar samt grusade parkerings- och körytor. I planområdets norra del finns en ca 6 m bred gräsyta mellan byggnaden och gång- och cykelvägen längs Kanalgatan. Gräsytor och planteringar längs entrésidan (Seminariegatan) samt gräsytan mot Kanalgatan kommer att vara kvar, dock kommer mer mark att hårdgöras för att få plats med fler parkeringar på fastighetens västra del. Efter Kanalgatan södra sida bör utrymme ges för plantering av gatuträd för ökad attraktivitet och kvalitet efter Kanalgatan.



Vegetation norr och söder om f.d. Folk tandvården

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 bygglovansökan och bekostas av sökanden, om sådan krävs.

Förorenad mark

Fastigheten Tandläkaren 3 har tidigare använts av folktandvården och tandvård räknas som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Detta betyder att sanering av avloppsrören krävs då fastigheten ska användas till annat ändamål.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Bebyggelseområden

Prästbordet

Planområdet ligger i stadsdelen Prästbordet som är en av de allra äldsta delarna av Skellefteå. Bonnstan och området kring kyrkan har anor som sträcker sig långt före stadens tillkomst. Delar av området benämns också Gammelstaden. De gamla utfartsvägarna västerut finns ännu kvar. Äldst är Storgatan – Kyrkstadvägen – Brännanvägen som sedan delvis ersattes av Nygatan – Brännanvägen. Den nuvarande utfartsvägen, Bolidenvägen, skär ganska grovt genom den gamla bebyggelsestrukturen.

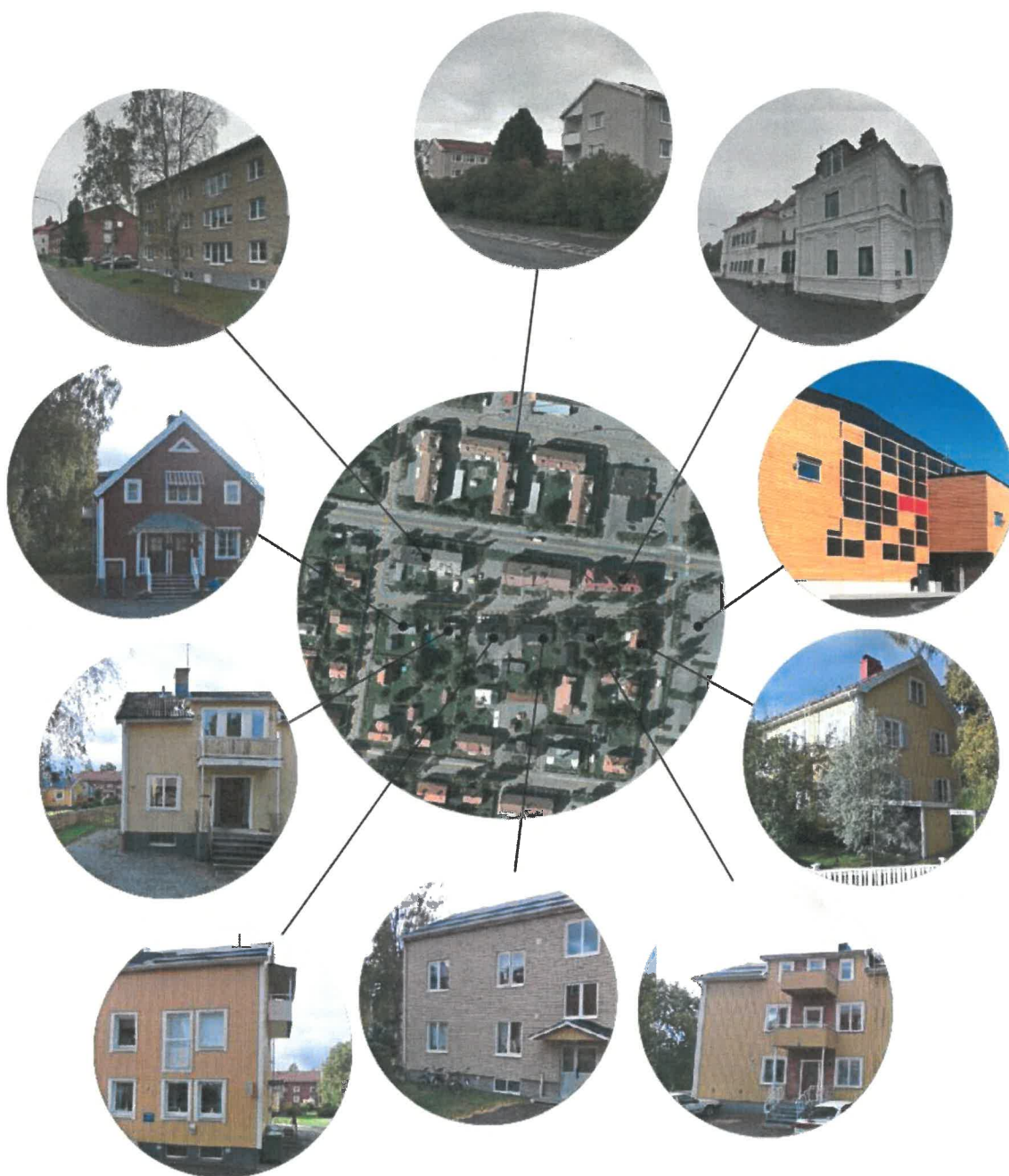
Stadsdelens innehåll är varierat och förutom bostäder finns handel och småindustri samt institutioner. Längs älvstranden i söder finns flera kulturmiljöer med stark karaktär. Nära Centrala stan i öster ligger Nordanå med landskapspark och kulturcentrum. Längre västerut finns kyrkstaden Bonnstan, uppförd under 1800-talet, samt Kyrkholmen med en kultur- och rekreativmiljö. Längst västerut finns Landskyrkan med kyrkogård, samt Lejonströmsbron över Skellefteälven. Bron som ursprungligen byggdes 1737 är Sveriges äldsta och längsta träbro med funktion för biltrafik. Via broarna som ingår i älvs promenaden når man i sydväst ett antal mindre öar med naturmiljöer ämnade för rekreation.



Stadsdelen består av varierad bebyggelse från olika tidsepoker

Omgivande bebyggelse

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



Verksamheter

Fastigheten har tidigare nyttjats av folktandvården. Folktandvården har flyttat till nya lokaler och fastighetsägaren önskar i samband med försäljning att omvandla fastigheten till bostäder och kontor. Alternativt kan det bli aktuellt att ytorna för mindre lägenheter används för kontor.

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

Gamla seminariet

Gamla seminariet är utpekad i kulturmiljöprogrammet för Skellefteå kommun som värdefullt objekt. Byggnaden är uppförd 1907-1908 som småskoleseminarium. Arkitekt var Viktor Åström i Piteå. En tillbyggnad gjordes i östra delen 1922. Byggnaden skyddas i planen genom bestämmelsen q₁ vilket innebär att ändringar ska utföras varsamt med beaktande av byggnadens karaktärsdrag.

Idag används lokalen som samlingslokal och ägs av kommunen. Gällande plan medger att byggnaden får användas för allmänt ändamål som beskrivs under rubriken "Detaljplan". Byggnaden får markanvändningen kontor (K) och samlingslokal (C₁).



Gamla seminariet. Vy från Kanalgatan.

Tandläkaren 3 (f.d. Folktandvården)

Byggnaden inom planområdet uppfördes 1967 och består av 3 plan samt källare. Fasaden är av tegel. Planförslaget medger en påbyggnad om 3 våningar, vilket gör att byggnadsvolymen kommer att skilja sig från omgivande bebyggelse.

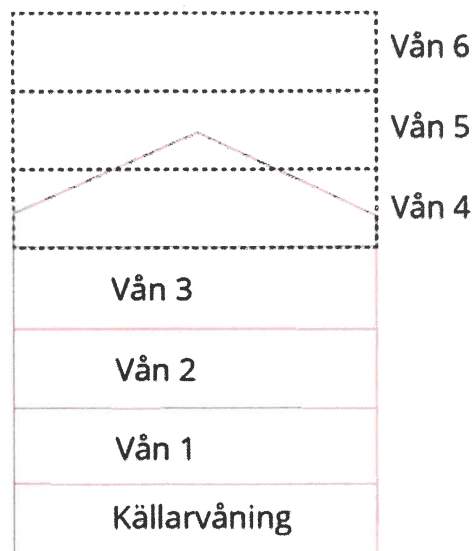


Tandläkaren 3 (f.d. Folktandvården)



Vy mot Kanalgatan

Illustration som visar möjlig påbyggnad



□ Befintlig byggnad

□ Påbyggnad

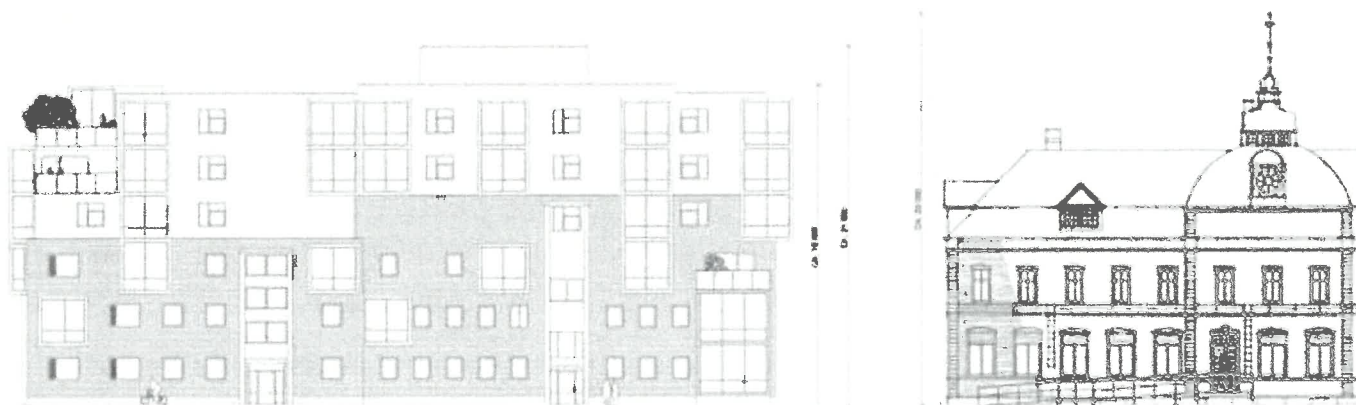
Det aktuella förslaget avviker åtminstone delvis från omgivningens skala och volym, och omgivande bebyggelse som idag präglas av tämligen anonyma hus på ömse sidor om Kanalgatan - som med trafikmiljön runt bensinstationen och sitt breda gaturum effektivt tar bort det eventuella sammanhang som eventuellt funnits (mellan flerbostadshusen i norr och de mer institutionsliknande byggnaderna i söder) - skulle må bra av en förändring mot Kanalgatan. Tillsammans med Gamla seminariet och Balderhallen bildas en dynamisk fond med uttryck från olika tider.

Det är inte självklart att kulturvärden hotas av att ställas mot det aktuella förslaget. Det finns flera exempel där nytt möter gammalt på ett lyckat sätt; byggnadsminnet Garvare Anderssons (kv Ekorren) kommer bättre och tydligare till sin rätt nu, när det är omgärdat av det betydligt högre, större och nyare bostadshuset Ekorren. Och miljön runt Lilla Marie/Köpmangården (kv Heimdall) har även den tydliggjorts av de rostiga cortenstålshusen från 2015. En anpassning i skala, färg eller material hade inte givit samma, goda resultat. Gamla seminariet är ett hus med stark karaktär som tål konkurrens; både med aktuellt förslag och nybyggda Balderhallen.

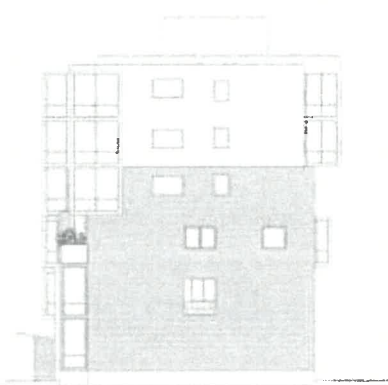
Om- och påbyggnad ska utformas med hänsyn till illustrationer där nyckelord som gestaltning, skala, volym och arkitektoniskt uttryck ska vara vägledande. Vid en eventuell påbyggnad ska volymen brytas ner för att undvika att påbyggnaden inte upplevs som en vägg mot både Kanalgatan och Seminariegatan. Det är viktigt att en dialog förs vid bygglovskedet om hur en eventuell påbyggnad ska utformas för att skapa ett trevligt stadsrum efter Seminariegatan och Kanalgatan. Dialog kan med fördel föras med kommunens arkitekter angående byggnadens arkitektoniska uttryck, skala och volym för att skapa ett starkt nytillskott efter Kanalgatan.



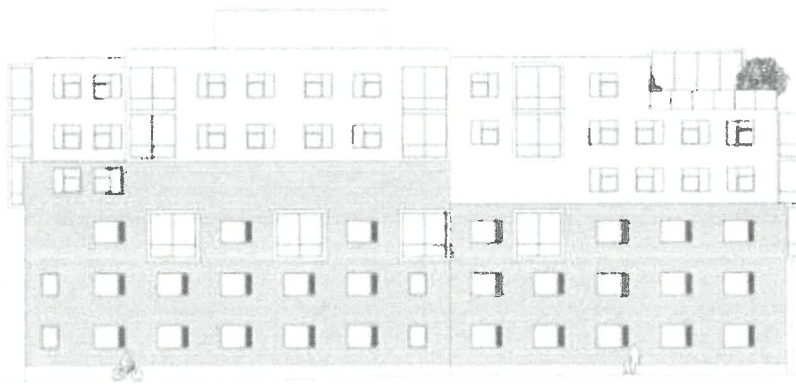
Ett starkt nytillskott med egen karaktär. Vy från nordväst, från Kanalgatan (Illustration VAB)



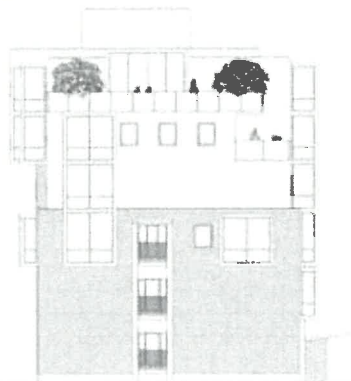
Fasad mot söder, Seminariegatan (Illustration VAB)



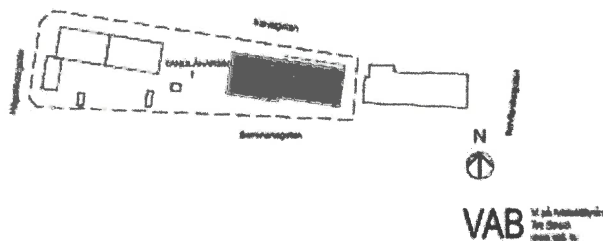
Fasad mot öster, Nordlandergatan (Illustration VAB)



Fasad mot norr, Kanalgatan (Illustration VAB)



Fasad mot väster, Högströmsgatan (Illustration VAB)





Vy från sydväst, från Högströmsgatan (Illustration VAB)



Vy från sydost, från Seminariegatan (Illustration VAB)

Friytor

Lek och rekreation

Det är viktigt att tillräckligt utrymme ges till friyta för lek och rekreation på fastigheten. Även om behovet av parkering finns ska friyta för barnen prioriteras och i största mån bevaras. När det uppstår konflikt mellan friyta och parkeringar bör friyta för lek och utevistelse prioriteras framför bilar på fastigheten (med hänvisning till PBL 8 kap 9 §). Enligt parkeringsskissen på s. 7 tas friyta i anspråk i planens sydvästra del, men den friytan bör bevaras om möjligt.

En uteplats med plantering kommer att anordnas som en takterrass för de boende på Tandläkaren 3.

Planområdet ligger centralt i Skellefteå med gångavstånd till idrottshall, parker, lekplatser, Nordanå, älven mm.

Naturmiljö

Som nämnts tidigare består planområdet främst av gräsytor, plantering och grusad parkeringsyta. Ingen värdefull naturmiljö finns inom planområdet.

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 (ca 6000 fordon per dygn enligt mätning 2015). Gällande detaljplan visar en vändplan efter seminariegatan, den regleras om till gata i aktuell detaljplan. Se nedan.



Gång- och cykelväg finns norr om planområdet, på båda sidor om Kanalgatan. Gång- och cykelvägen på norra sidan Kanalgatan ingår i huvudnätet (ca 450 fordon per dygn enligt mätning 2014).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafiken ligger ca 50 meter från planområdet, vid Nordlandergatan. Busshållplatsen trafikeras av linje 30 som går mellan Hammarängen och Klintfors. 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 västra delen av planområdet. Viss in- och utfart sker även i fastighetens östra del, mot samlingslokalen. Tillfart och parkering kommer fortsättningsvis nyttjas av boende och besökare samt arbetsplatsparkering till kontorslokalerna, via Seminariegatan i västra delen av området, dock något mer förskjutet till väster än befintlig in- och utfart.

Tandläkaren 3

Idag finns det 9 st parkeringsplatser på fastigheten. Dessa kan samutnyttjas för bostäder och kontor. Om behov av fler parkeringsplatser skulle uppstå kan friköp genomföras.

Parkeringsbehovet bedöms vara mellan ca 15-25 parkeringsplatser. Däremot bör fastighetsägaren sträva efter att den befintliga parkeringen med 9 p-platser och tillhörande avgiftsbelagda bör vara tillräckligt. Detta för att prioritera i största möjliga mån friyta för lek och rekreation. Parkering bedöms kunna lösas inom fastigheten. Friköp kan genomföras om behovet skulle uppstå samt kan de 22 avgiftsbelagda parkeringsplatserna efter Seminariegatan utnyttjas.

Vidare bedöms planområdet vara centralt beläget med goda förutsättningar för att ta sig fram med andra färdmedel än bilen tex kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. När det uppstår konflikt mellan friyta och parkeringar bör friyta för lek och utevistelse i rimlig mån prioriteras framför bilar på fastigheten (med hänvisning till PBL 8 kap 9 §).

Vid eventuell påbyggnad ska en särskild utredning av parkeringsbehovet genomföras. Parkeringsbehovet skulle då exempelvis kunna lösas genom förslagskissen nedan.



Även behovet av cykelparkering ska lösas inom fastigheten. Cykelparkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak med god tillgänglighet till entréerna. Nuvarande cykelparkering under tak klarar ca 20 cyklar, eventuell komplettering kan behövas.

"Gamla seminariet"

Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas inom fastigheten med hänvisning till att friköp kan genomföras samt de 22 avgiftsbelagda parkeringsplatserna efter Seminariegatan.

Vidare bedöms planområdet vara centralt beläget med goda förutsättningar för att ta sig fram med andra färdmedel än bilen tex kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

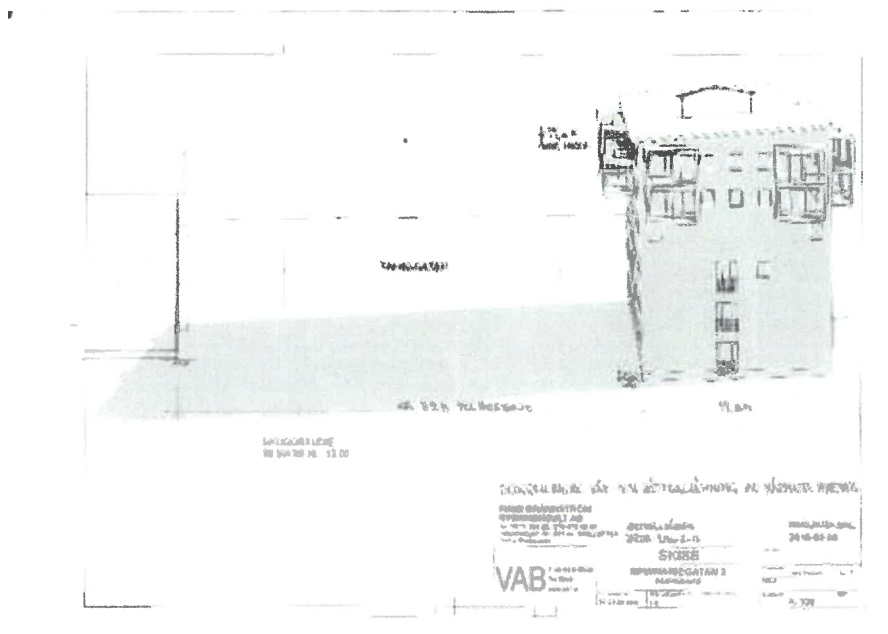
Räddningsvägar (vid brand)

På byggnadens gavlar ska en räddningsväg anordnas.

Störningar

Skuggor

En skuggstudie har genomförts. Sammanfattningsvis visar skuggstudien att en påbyggnad om 3 våningar inte påverkar omgivande bebyggelse. Se nedan.



Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (3 §) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida.

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning tillbyggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Bullerberäkning

Trafikuppgifter

Bullerberäkningarna har gjorts av Skellefteå kommun i december 2016. Trafikuppgifterna baseras på uppmätta värden och uppskattade värden (*). För Seminariegatan och Högströmsgatan saknas aktuella trafikflödesmätningar. På Högströmsgatan norr om Kanalgatan uppmättes år 2010 flödet 640 fordon/dygn. Funktionen hos de olika delarna av Högströmsgatan bedöms jämförbar och även trafikflödena. Seminariegatans trafikflöde har bedömts vara i samma storleksordning. På dessa gator är den tunga trafiken mycket begränsad. Vald andel tung trafik 5 % är därför sannolikt något över den verkliga andelen. För Kanalgatan kan andelen tung trafik förväntas minska med anledning av de planerade åtgärderna i Centrum som syftar till att

minska mängden genomfartstrafik och tung trafik i Centrum. I beräkningarna för år 2026 har därför en liten minskning av andel tung trafik förutsatts.

Tabell 1. Trafikuppgifter som har använts för beräkning av vägtrafikbuller

Väg/gata	Nuläge/År 2016			År 2026		
	Antal fordon/dygn (ÅDT)	Hastighet (km/tim)	Andel tung trafik (%)	Antal fordon per dygn (ÅDT)	Hastighet (km/tim)	Andel tung trafik (%)
Kanalgatan	6 000	50	10	7 000	40	8
Seminariegatan	1 000*	50	5*	1 200	40	5
Högströmsgatan	1 000*	50	5*	1 200	40	5
Nordlandergatan	2 000	50	5*	2 400	40	5

Uteplatser

Maximala ljudnivåer överskrider 70 dBA för samtliga fasader. För de lägenheter där riktvärdet 70 dBA inte kan uppnås på en privat uteplats kan fastigheten kompletteras med gemensamma tysta uteplatser. De privata uteplatserna utgör då ett komplement till de gemensamma uteplatserna som uppfyller riktvärdet 70 dBA.

En bullerskyddad gemensam uteplats kan anordnas vid den södra fasaden mot Seminariegatan. Med en skärm (höjd 1,8 meter på befintlig grönyta ca 30 cm över gatuhöjd) vid del av den södra fastighetsgränsen kan en uteplats anordnas med ekvivalent nivå 45 dBA (nuläge år 2016) och 44 dBA (år 2026). Den maximala nivån blir i båda fallen 68 dBA.



Bullerberäkningen är baserad på 1,5% uppräkningsår fram till 2026, vilket innebär 7000 fordon/dygn. Eftersom tekniska nämnden 2016-05-23 tagit beslut om ny hastighetsplan där Kanalgatans hastighet föreslås sänkas till 40 km/tim, utgår bullerberäkningen från denna hastighet.

Nuläge

Idag har Kanalgatan en trafikmängd som uppgår till 6 000 fordon /dygn, 10 % tunga fordon och en hastighet på 50 km/tim. Seminariegatan har trafikmängd som uppgår till 1000 fordon/dygn med hastigheten 50 km/tim.

Bullerberäkning visar att trafikbullret i nuläget ligger på 61 dBA vid fasad mot Kanalgatan, vilket innebär att riktvärdet 55 dBA överskrids samt riktvärdet för lägenheter mindre än 35 kvm.

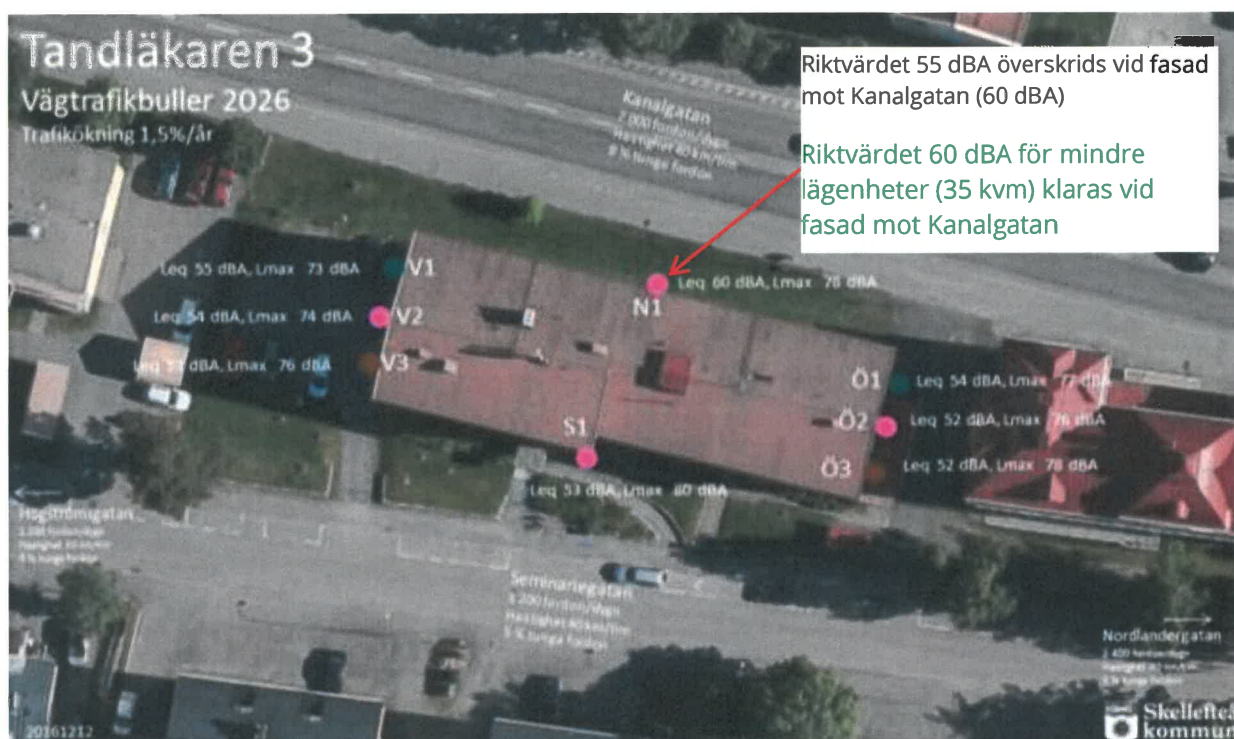
Övriga fasader klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, förutom vid den västra gavelns norra del (se bild nedan).



Framtida läge

Bullerberäkningen för det framtida läget är baserad på 1,5 % uppräkningsår fram till 2026, vilket innebär 7000 fordon/dygn. Tekniska nämnden har 2016-05-23 tagit beslut om en ny hastighetsplan där Kanalgatans hastighet föreslås sänkas till 40 km/tim.

Bullerberäkningen visar att trafikbullret, vid ett framtida läget, ligger på 60 dBA vid fasad mot Kanalgatan. Vilket innebär att riktvärdet 60 dBA för mindre lägenheter klaras mot Kanalgatan. Övriga fasader klarar riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (se bild nedan).

**För att klara riktvärdet för buller, enligt framtida läget, kan man välja att:**

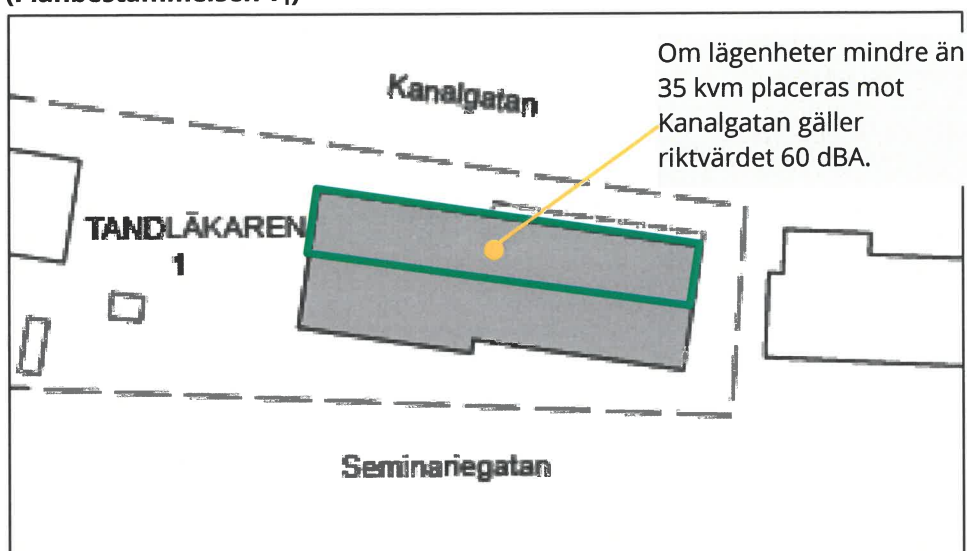
- bygga mindre lägenheter på under 35 kvm mot Kanalgatan, då gäller riktvärdet 60 dBA (se illustration, s. 14). Se även plankartan och bestämmelsen **v₁**.
- Eller bygga större lägenheter där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 55 dBA (se illustration, s. 14). Se även plankartan och bestämmelsen **f₃**.

Förslag för att klara riktvärdet för buller

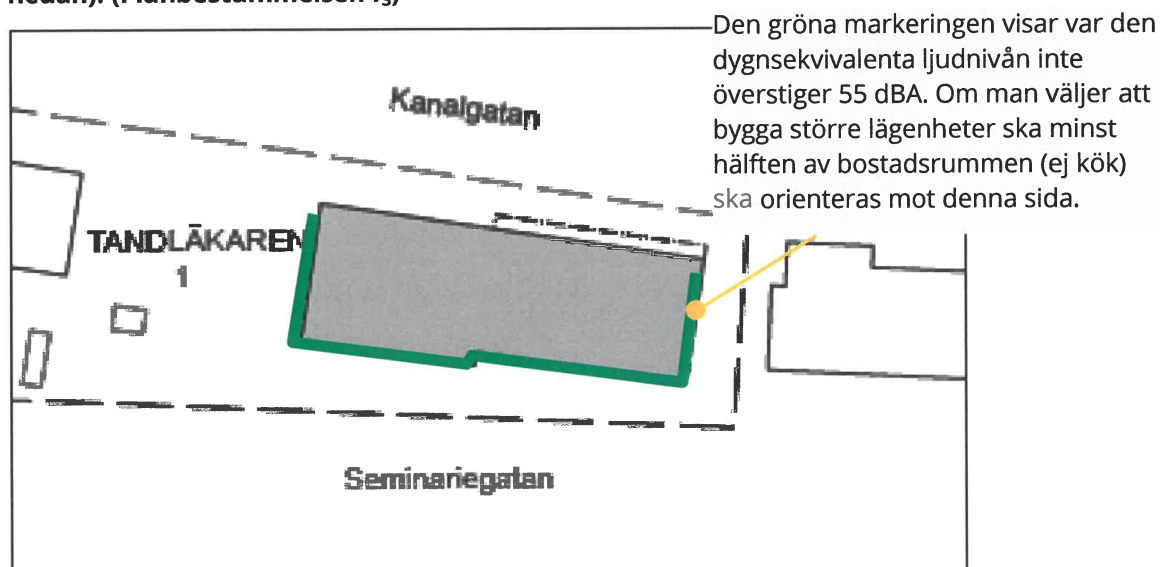
Det förslag som presenteras nedan utgår från det framtida läget (se s. 13), eftersom föreskrifter och omskyltning beräknas vara slutförda under 2017. Samt eftersom tekniska nämnden 2016-05-23 tagit beslut om ny hastighetsplan där Kanalgatans hastighet föreslås sänkas till 40 km/tim.

Det möjliggör för två alternativ gällande lägenhetsstorlek och lägenhetsfördelning enligt nedan.

- 1. För att klara riktvärdet för trafikbuller kan man välja att bygga mindre lägenheter på under 35 kvm mot Kanalgatan (se bild nedan), då gäller riktvärdet 60 dBA. (Planbestämmelsen v₁)**



- 2. Eller bygga större lägenheter där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet inte överstiger 55 dBA (se bild nedan). (Planbestämmelsen f₃)**



För att klara riktvärdet för ljudnivå (50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå) vid uteplats bör uteplatsen placeras enligt skissen nedan.

Bensinstation

Omgivande bebyggelse består mestadels av bostäder, främst flerfamiljshus. Ca 50 m nordöst om planområdet finns en bensinstation. Avståndet bedöms tillräckligt.

I Boverkets Bättre plats för arbete rekommenderas ett skyddsavstånd för bensinstationer på 100 m mellan bensinstation och bostäder. De avstånd som anges i Bättre plats för arbete är ofta betydligt större än avstånd som anges i t.ex. föreskrifter om hantering av brandfarliga vätskor. Detta beror på att man i Bättre plats för arbete tagit hänsyn till flera aspekter som påverkar miljö och hälsa så som buller, lukt och andra störningar och inte bara till direkta olyckseffekter. För bensinstationer innefattar detta t.ex. störningar från trafik (buller, avgaser, strålkastarljus) dag- och nattetid.

Handboken Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap 2015 visar exempel på godtagbara skyddsavstånd. För plats där människor vanligen vistas (bostad, kontor mm.) förekommer säkerhetsavståndet 25 m till cistern.

I Sprängämnesinspektionens föreskrifter (SÄIFS 200:2 tabell 21) anses att skyddsavstånden ska vara minst 50 meter mellan bostäder och brandfarlig vätska i cistern eller lös behållare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tandläkaren 3 m fl ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För planområdet gäller kommunens antagna allmänna bestämmelser för användning av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar (ABV A). Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. Anslutning av renvatten 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. V A-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 föras 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. Takavvattningen 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 föras 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 3 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.

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.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: 4:e kv. 2016

Granskning: 1:a kv. 2017

Antagande: 1:a kv. 2017 eller 2:a kv. 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Eftersom förändringarna i den nya detaljplanen inte är så omfattande, bedöms genomförandet kunna ske utan besvär inom en tioårsperiod.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad, Skellefteå kommun och exploatören (fastighetsägaren av Tandläkaren 3).

Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad, plan och fastighetskontoret (ägare av "gamla seminariet").

Avtalen reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Gällande stadsplan tillåter användningen allmänt ändamål, vilket är en äldre bestämmelse som inte är aktuell idag. Syftet med planen är att möjliggöra användningen bostäder, kontor, vandrarhem, samlingslokal samt möjliggöra en påbyggnad. 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. Seminariegatan regleras om till gata.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Linnea Hagenbjörk
Planarkitekt

Johan Marklund
Planarkitekt

Enar Nordvik
arkitekt