



Planbeskrivning

Detaljplan för kvarteret Oxen

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för kvarteret Oxen inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, maj 2020.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

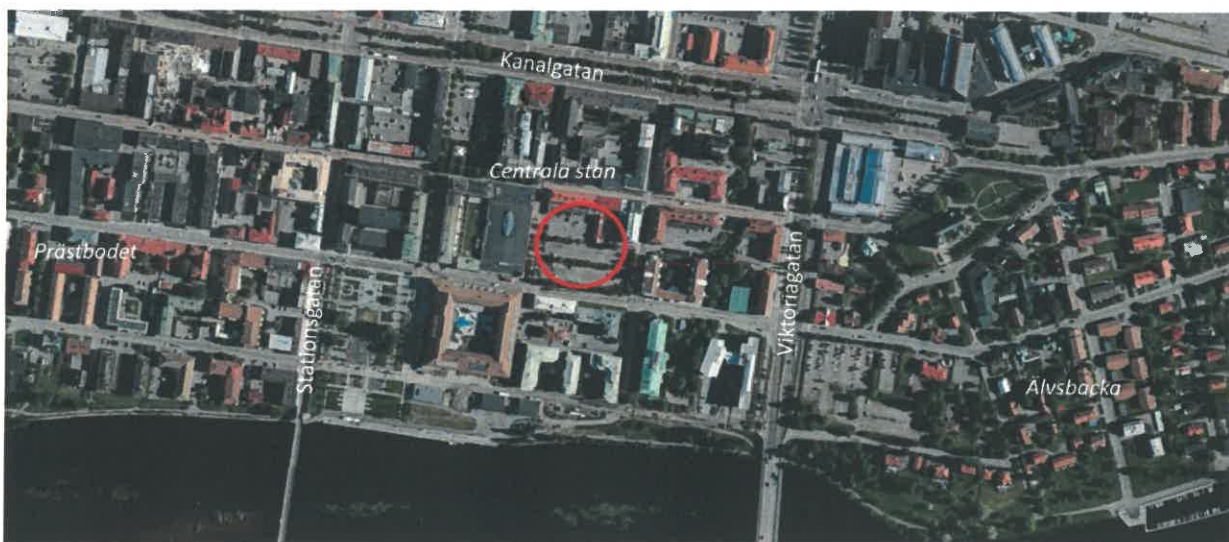
PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra lokaler med centrumverksamhet (butiker, kontor etc) samt bostäder. Planen syftar också till att skydda kulturhistoriska och arkitektoniska värden i befintlig bebyggelse längs med Nygatan.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i Centrala stan, drygt 60 m från torget (se Figur 1).



Figur 1. Kvarterets placering

Areal

Planområdets areal är ca 9 000 m² som omfattar fastigheterna Oxen 2 och Oxen 5 .

Markägarförhållanden

Fastigheten Oxen 2 ägs av Nordvestor Fastigheter Oxen 2 AB och fastigheten Oxen 5 ägs av Ck Citykompaniet AB. Gatumarken ligger på Skellefteå 5:1 vilket ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Skellefteå 2030

För att Skellefteå ska möta framtidens utmaningar måste vi växa. Det kvantitativa målet är att bli 80 000 invånare år 2030. Skellefteå kommun har fastställt en vision som lyder: "Skellefteå – en framsynt och jämställd tillväxtkommun, attraktiv att och verka i, med målet att ha 80 000 invånare år 2030". För att nå målet är det viktigt att ge invånarna attraktiva och varierande livs- och upplevelsemiljöer där en koppling till älv, sjö och hav är centrala värden för attraktivitet.

Skellefteå 2030 är det gemensamma utvecklingsarbetet med en strategi för hur vi ska bli fler, och hur vi ska vara en attraktiv plats att bo och verka på. Utvecklingsstrategin fastställdes av kommunfullmäktige i juni år 2015.

Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet framöver. 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 önskningar 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

Enligt den fördjupande översiktsplanen för Centrala stan (FÖP Centrala stan 2016, fig. 3) har bebyggelsen mellan Kanalgatan och älven en relativt jämn byggnadshöjd, en väl sammanhållen skala med ett bra mikroklimat. Byggnadshöjden är anpassad till den gatubredd på 12 meter som är vanligast i området. Nygatans gaturum är ett gaturum som är extra viktigt att bevara med sina 3-4 våningar, för ett attraktivt handelsstråk i mänsklig skala och kontakten med solen. I området i stort (Centrum) föreslås en byggnadshöjd på 4-5 våningar, med undantag på rätt ställe efter särskild prövning. Ett sätt kan vara att som i kvarteret Oden, bygga inne i kvarteret utan att

När det gäller funktioner bör vid ny bebyggelse bostäder (olika typer av bostäder, prisklasser och ägandeformer) och arbetsplatser bli blandade. Bottenvåningar bör bli för publika verksamheter med välkomnande entréer. Vid förtätning och nyexploatering av bostäder krävs att det ställs höga krav på friytorna inom kvartersmark för att skapa en god boendemiljö. Parkeringsbehov i kvarteret bör lösas gemensamt så långt det är möjligt i gemensamma parkeringsanläggningar.



Den i detaljplanen tillkommande bebyggelse utgörs av tre byggnadskroppar.

- 3

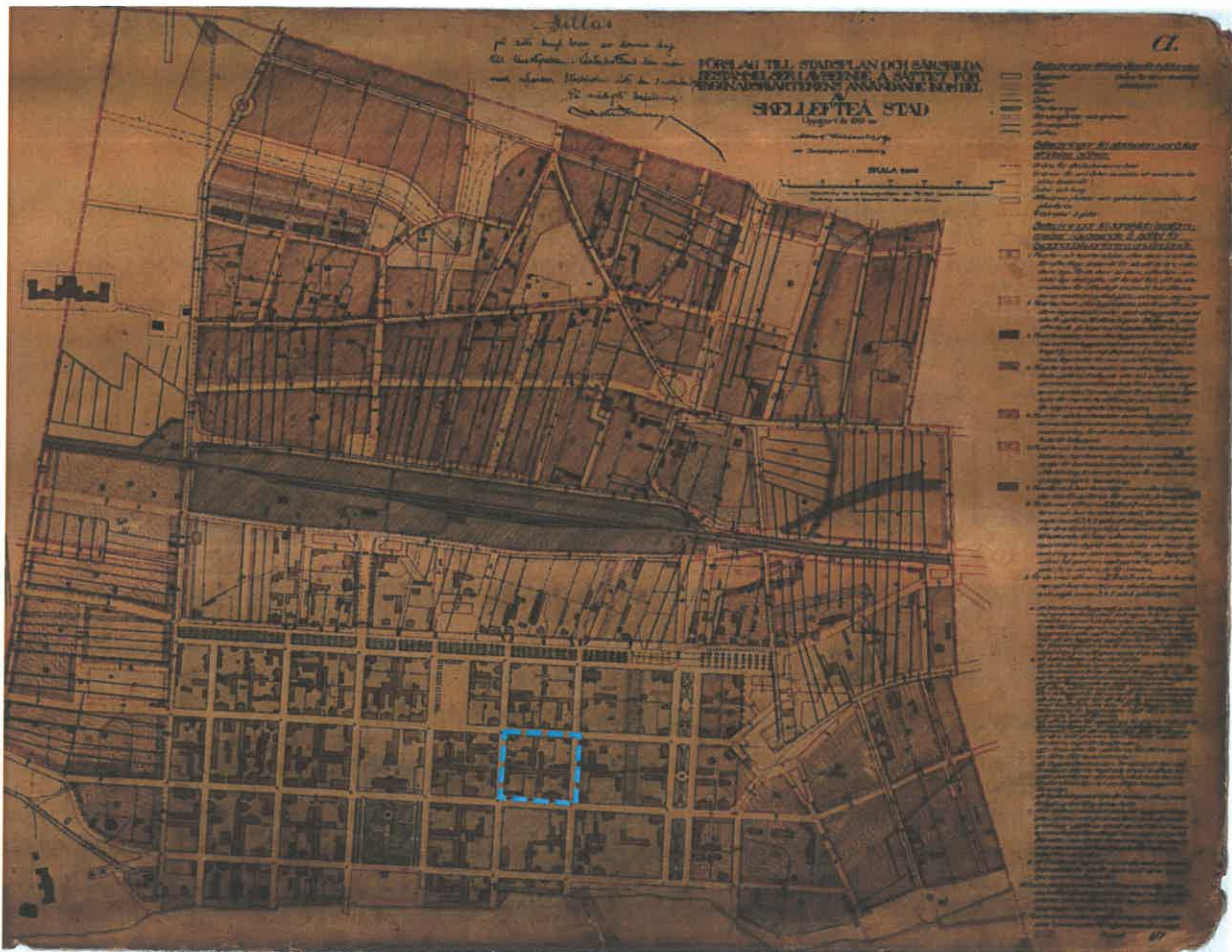
handel. Den följer därmed helt översiktsplanens rekommendationer avseende höjd och blandade verksamheter.

2. En påbyggnad av parkeringshuset med bostäder eller annan verksamhet i kvarterets södra del med en våning. Parkeringshuset är idag under uppförande i enlighet med gällande plan. En påbyggnad skulle möjliggöra en större blandning av aktiviteter i kvarterets södra del och inte avvika i skala. Detaljplanen innebär att en fjärde våning tillförs parkeringshuset. Detta är helt i linje med den fördjupade översiktsplanens riktlinjer och rekommendationer.
3. Inne i kvarteret möjliggör ett något högre hus som tillåts gå upp till sju våningar. Placeringen av den högre byggnadskroppen är gjord så att den inte ska påverka upplevelsen av gaturummets skala, påverka viktiga siktlinjer eller skymma stadens märkesbyggnader eller viktiga offentliga rum. Placeringen har prövats och justerats i dialog med exploatören för att minimera påverkan på stadsrummet.

För vidare beskrivning av tillkommande bebyggelse se kapitlet om byggnadskultur.

Samhällsbyggnad bedömer sammantaget att planen följer den fördjupade översiktsplanens riktlinjer och intentioner och kan prövas enligt standardförfarandet.

Detaljplan



Figur 3. Planområdet markerat med blått ovan.

För området gäller stadsplan för Skellefteå Stad (LMM-617). Planen tillåter byggnader med en byggnadshöjd med 11 meter och att två tredjedelar av fastigheten får bebyggas.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens beslut 2019-10-24 § 237, uppdrag att upprätta en detaljplan för hela kvarteret Oxen.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande

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

Länsstyrelsen har den 29 november 2019 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 inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 26 februari – 11 mars 2020.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Det mesta av planområdet har idag hårdgjorda ytor. Det finns endast enstaka träd och få små gröna ytor. Möjligheten för dagvatten att tas omhand lokalt är minimal då det knappt vinnns några öppna filtrerande ytor.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts i området. Den generella jordlagerföljden på det undersökta området består av 5 cm asfalt underlagrat av 0,8–1,0 meter grus, härunder 0,5–1,5 meter lera, under detta 1,3–2,7 meter sulfidhaltig lera med inslag av silt och delvis varvig, härunder 0,7–1,9 meter siltig lera vilande på ett ca 7 meter mäktigt lager sandmorän ovan berg. De sedimentära jordmaterialen har växlande sammansättning av silt och lera mot djupet och mellan punkterna, men främst lera.

Översta delen består av uppfyllda massor, delvis med sand och silt under gruslagret och uppfylld mäktighet uppemot två meter i borrhöjningarna. Djup till bergöveryta varierar från 11–14 meter i

borrpunkterna. De geotekniska förhållandena motsvarar därmed förhållandena i större delen av Centrala Skellefteå.

Grundläggning av tyngre konstruktioner bör utföras på spetsbärande pålar. Djup till pålstopp beror på typ av påle och vilken dimension som används, troligen stannar pålarna en bit ner i den naturligt lagrade sandmoränen. Byggnader som tar upp mycket vindlaster kan medföra lyftkrafter i sulor vid vindstag, här kan det i så fall krävas borrarade stålplåtar som förankras i bergöverytan för att klara även dragkrafter.

Som på så många andra delar i Skellefte älvdal så förekommer det i området sulfidhaltiga jordarter. Sulfidhalterna är så pass höga att deponering kan bli aktuellt. Deponering ska ske på för ändamålet godkänd deponi. Sulfidhaltiga massor ska alltid behandlas enligt gällande föreskrifter vid schaktning för att undvika risk för förorening.

Förorenad mark

I samband med den geotekniska undersökningen påträffades petroleumlukter i kvarterets nordvästra del. Kompletterande undersökningar av grundvattnet har därefter genomförts vilka indikerat att det förekommer spår av kolväten i grundvattnet. Källan till föroreningen samt dess omfattning och utbredning är inte klarlagd. För att säkerställa föroreningens avgränsning och säkerställa att markanvändningen är lämplig bör det därför göras ytterligare provtagning innan byggnation påbörjas för att avgöra om någon vidare åtgärd behöver vidtas. Provtagningsresultat bifogas detaljplanen som bilaga.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är registrerade inom området

Bebyggelseområden

För att möjliggöra den flexibilitet som är önskvärd i detta centrala läge regleras norra delen av kvarteret med bestämmelserna **C-Centrumverksamhet, B₁ – Bostäder, förutom i entréplan mot gata** och **K₁ – Kontor, förutom i entréplan mot Nygatan och Hörnellgatan**. I entréplan mot Hörnellgatan, Nygatan och Skeppargatan tillåts endast centrumverksamhet. Södra delen av kvarteret regleras med **C – Centrumverksamhet, P – Parkering** och **B₁– Bostäder, förutom i entréplan mot gata**.

Bostäder

Det finns idag bostäder i två byggnader i kvarteret.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I kvarteret finns det en rad olika verksamheter, butiker, kontorslokaler, restauranger osv.

Öffentlig service

I direkt närhet av och i Centrala stan finns det kommunal service, stadshus mm. Närmaste förskola och grundskola finns i områdena Prästbordet, Norrhammar och Älvsbacka. Närmaste

gymnasiskola finns i kvarteret Blader som ligger ca 800 m från kvarteret Oxen. Skellefteå Lasarett är beläget ca 1000 m nordväst om kvarteret på andra sidan järnvägen.

Kommersiell service

Området är en del av Skellefteås centrum med hela dess utbud med caféer, banker, resebyråer, butiker och annan kommersiellt service.

Tillgänglighet

Full tillgänglighet skall åstadkommas i alla delar. Man ska beakta alla funktionshinder och att byggnader och omgivningars utformning ska gestaltas för att kunna inkludera alla. Detta innebär särskilt att, under projektering ska utformning och gestaltning, särskilt beakta att entréer, angöring och alla viktiga funktiner för byggnaden uppfyller alla krav i enlighet med BBR, PBL och lokalt beslutade program och strategier såssom "Ett Skellefteå för alla".

Eventuella höjdskillnader mellan gata och hus i tillkommande bebyggelse ska utjämnas inom kvartersmark.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse

I kvarteret finns idag tre byggnader i kvarterets norra del. I kvarterets södra del är ett parkeringshus under uppförande.



Figur 4. Nygatan 52 i originalutförande



Figur 5. Nygatan 52 idag.



Figur 6. Fasaddetaljer från sockelvåningen och den karakteristiska belysningsrampen vid entrén.

Nygatan 52 (Köpmannahuset)

Byggnaden stod färdig 1952. Den uppfördes av Skellefteå köpmannaförening och ritades av Sveriges Köpmannaförbunds arkitektkontor. Fasaden är utförd i tegel med partier i marmor i sockelvåningen. Byggnaden är idag inte utpekad i byggnadsordningen för Centrala Stan. Dock så ingår den i ett större sammanhang av högklassig stadsbebyggelse från 1950-talet som präglar Nygatan öster om Torget. Byggnaden ska därför skyddas med varsamhetsbestämmelser (**k₁**, **k₃** och **k₄**) som skyddar de karaktärskapande detaljerna på sockelvåningen och belysningen i entrén på hörnet.

Skellefteås centrala delar präglas av en struktur där kvarteren är relativt stora i förhållande till gatornas bredd. För att säkerställa att eventuella balkonger inte påverkar gaturummet så regleras detta med bestämmelsen **f₁ – Balkonger får inte kraga ut över gatumark.**



Figur 7. Nygatan 54

Nygatan 54

Bostads- och affärshus för vilket bygglov gavs 1937. Ritad av Edvin Bergenudd och J Wändell. Den ursprungligen putsade fasaden har blivit inklädd med plåt. För att säkerställa att eventuella balkonger inte påverkar gaturummet så regleras detta med bestämmelsen **f₁ – balkonger får inte kraga ut över gatumark.**



Figur 8. Nygatan 56 åren efter uppförandet.



Figur 9. Nygatan 56 idag.



Figur 11. Skiffertaket med dess takfot. Observera också den nätta takfoten på den lägre delen med plåttak.

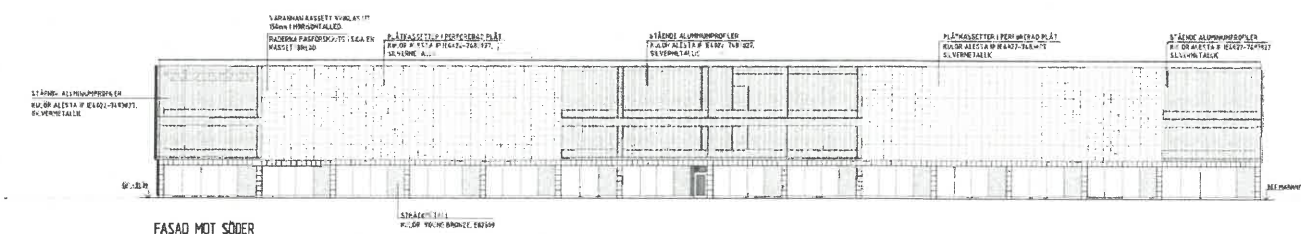


Figur 12. Trapphuset med smidesräcken och terazzogolv.

Nygatan 56

Byggnaden i hörnet Nygatan-Skeppargatan uppfördes 195x av körsnär Lindgren och handlarna Gustaf och Erik Öhman. Huset inhyste från början bland annat apotek Nordstjärnan. Byggnaden är ritad av arkitektkontoret Hirsch & Lundin som var verksamma i Stockholm.

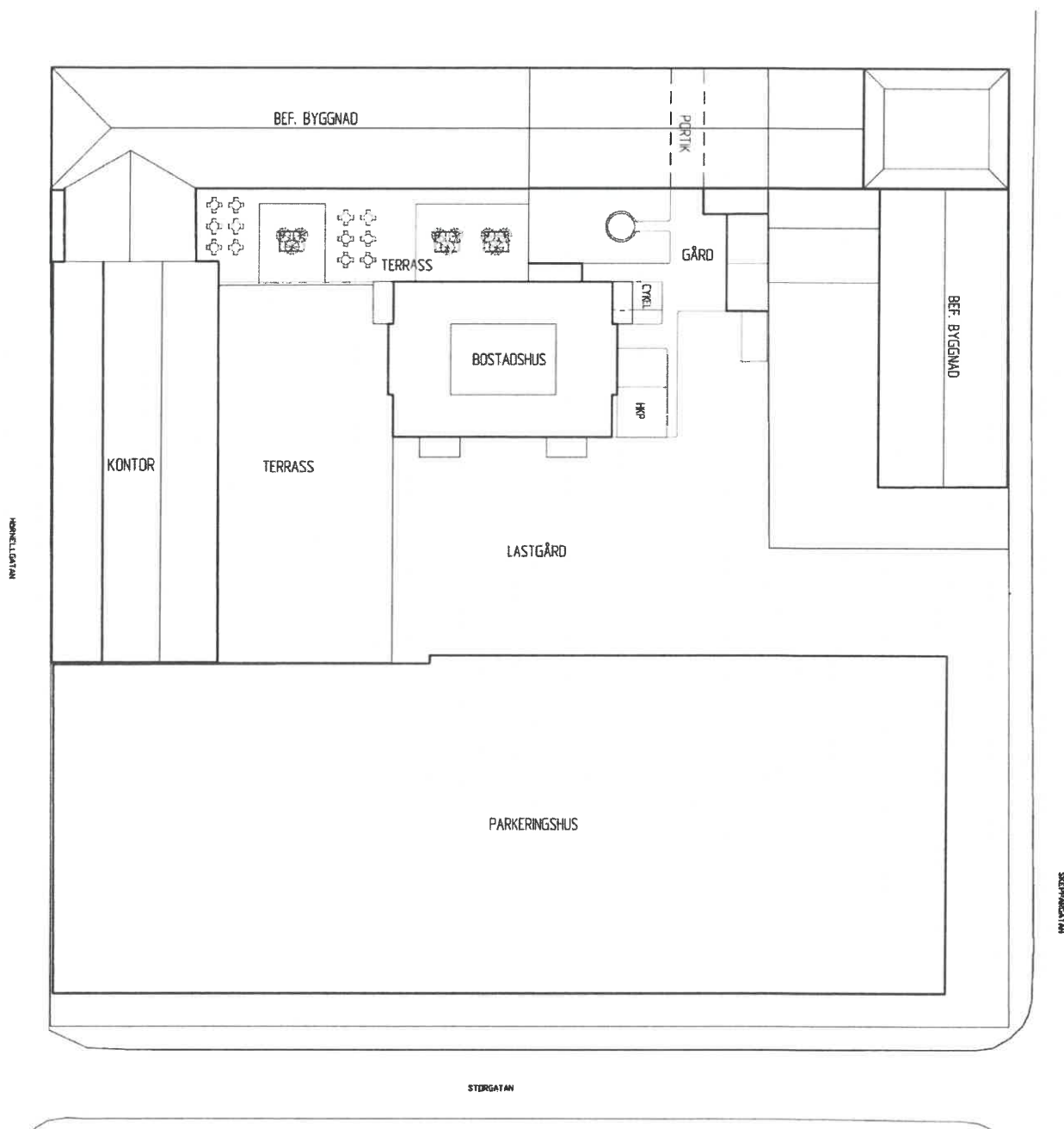
Byggnaden är utförd med fasad i tegel och marmor och har ett utkragat och förhöjt hörnparti med konstfärdigt utformad fasadbeklädnad av mosaik i flera blå och grå färgnyanser. Taket är delvis i skiffer med en mycket elegant utformad takfot. Byggnaden är ett mycket gott exempel på 1950-talets optimistiska och lekfulla arkitektur. Detaljerna är väl utförda och präglade av ett skickligt hantverk både av arkitekter och murare. Byggnaden är karaktärskapande för Nygatan och utgör med omkringliggande bebyggelse ibland annat kvarteren Pantern och Oden en sammanhållen miljö med centrumbebyggelse från 1950-talet. Skönhetsvärdet och byggnadens värde för stadsbilden är alltså mycket stort. Den har också pedagogiskt värde då berättar om den optimism och ekonomiska tillväxt som präglade Skellefteå decennierna efter andra världskriget. Därför är byggnaden både arkitektoniskt och kulturhistoriskt mycket värdefull och ska därför skyddas med flera skyddsbestämmelser i detaljplan. Byggnaden förses med rivningsförbud (bestämmelsen **r₁** "Byggnaden får inte rivas"). Utöver detta förses byggnaden med bestämmelserna **q₁-q₄** som pekar ut särskilt värdefulla byggnadsdelar. Fönster, vissa portar och en del av taket är bytta. För att säkerställa att hänsyn tas till byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden vid framtida underhåll förses byggnaden även med bestämmelserna **k₁** och **k₂**.



Figur 15. Parkeringshusets sydfasad från bygglovshandlingarna.

Parkeringshus mot Storgatan

Ett parkeringshus är under uppförande i kvarterets södra del enligt gällande plan. Huset har en byggnadshöjd på ungefär 12 meter och uppförs med en fasad i lackade och perforerade plåtkassetter och en sockelvåning i skiffer med stora fönsterpartier.



Figur 16. Tänkt framtida disposition av kvarteret.

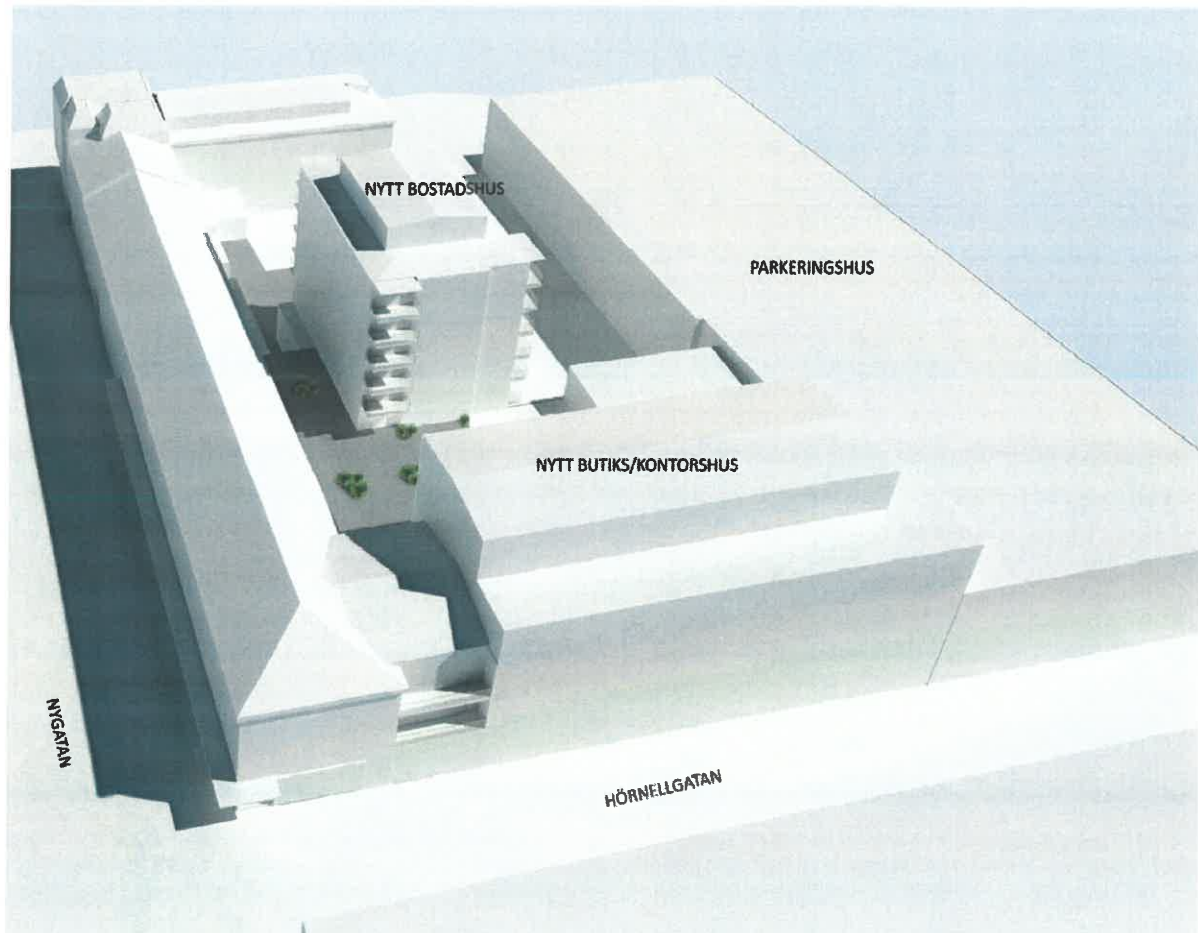
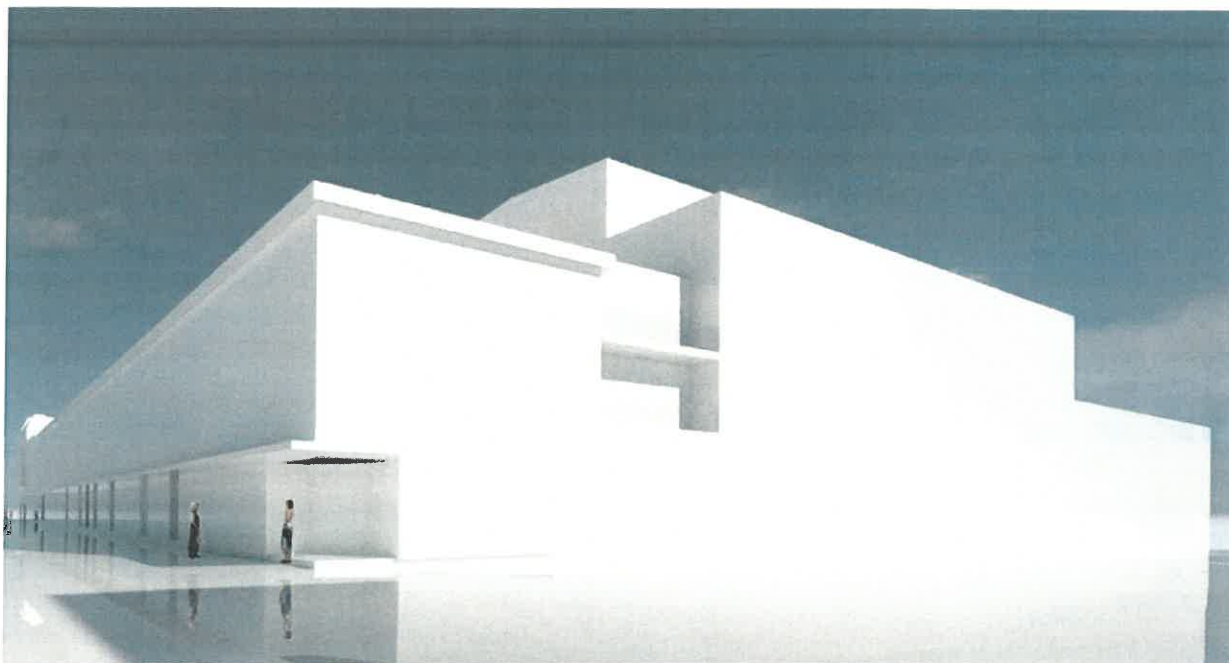


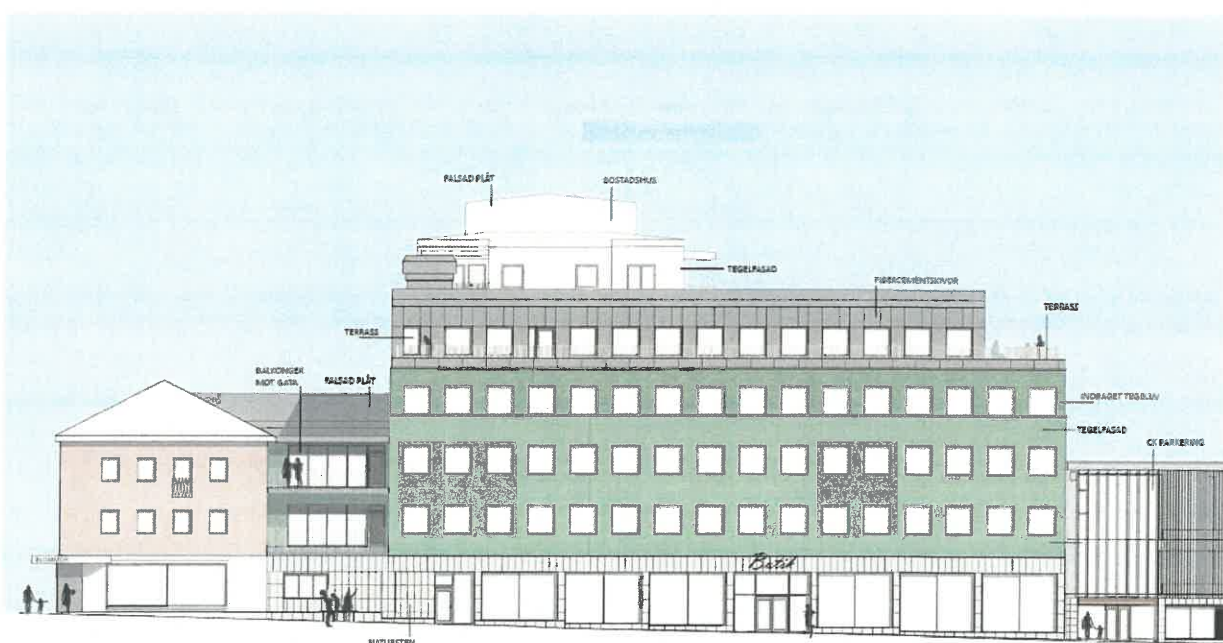
Fig 17. Volymstudie av kv oxen med tillkommande bostadshus på gård och gatuhus mot hörnellgatan. (Tyréns)

Tillkommande bebyggelse

Planen möjliggör tre byggnadskroppar utöver det som finns i kvarteret idag.



Figur 18. Volymstudie av kvarteret sett från Nygatan. Observera att bebyggelse i närliggande kvarter (Citykompaniet i kvarteret Lekatten) som annars skulle dölja den nya bebyggelsen från den här vinkeln inte är med. (Tyréns)



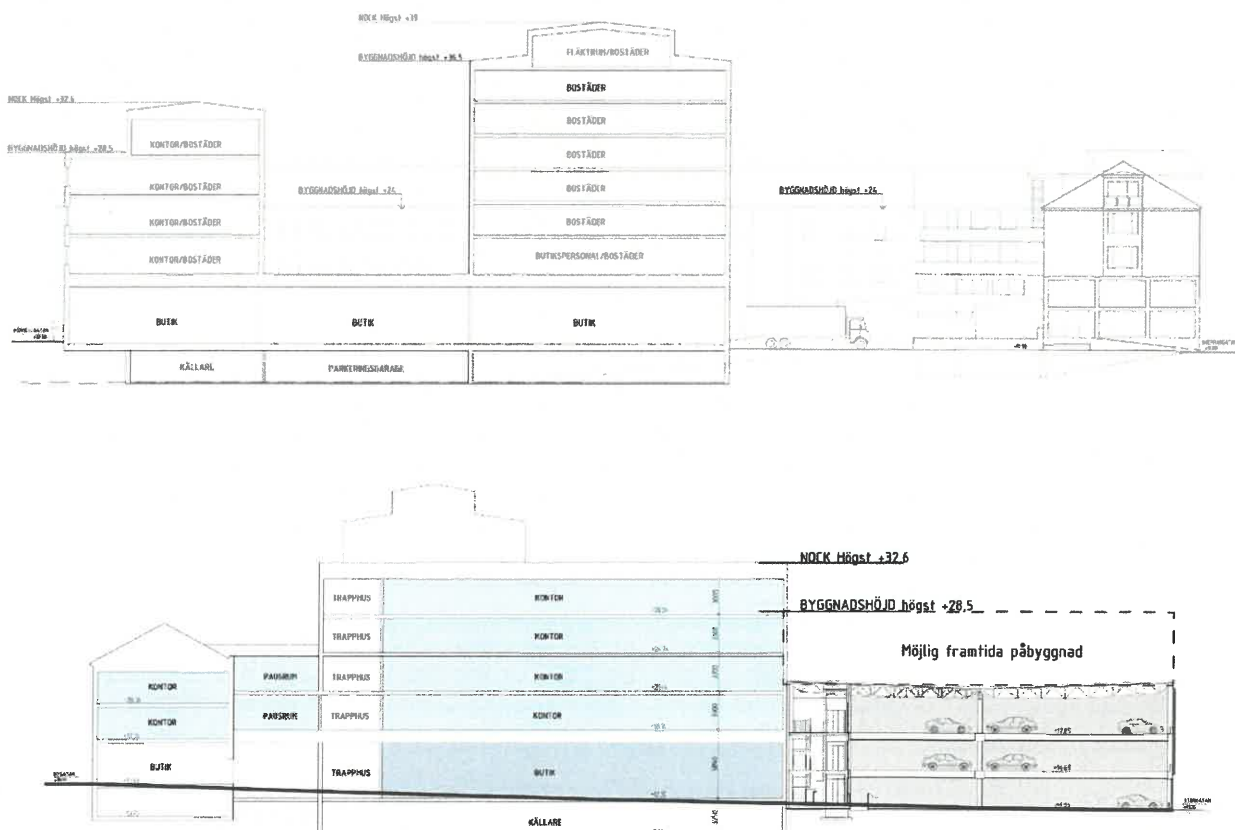
Figur 19. Fasad mot Hörnellgatan. (Tyréns)

Handel, kontor och bostad mot Hörnellgatan

Planen tillåter en byggnad på fem våningar mot Hörnellgatan där den femte våningen dras in med minst fem meter från fasadliv för att minimera påverkan på gaturummet. Byggnaden regleras med höjdbestämmelser som är anpassade för ett hus med enbart kontor och butik i bottenplan. För att säkerställa att våningsantalet blir det samma även om det blir bostäder ovan butiken (bostäder

kräver generellt lägre våningshöjd per plan) regleras även våningsantalet. Att även våningsantalet regleras är viktigt då användningsbestämmelserna medger en flexibel användning. Kommunen bedömer att även våningsantalet i sig påverkar hur byggnaden och miljön läses och att det därför är viktigt att reglera även detta.

Byggnaderna i centrala Skellefteå är i stor utsträckning byggda i gedigna material med tydlig textur. Tegel och natursten såsom sandsten och marmor är vanligt förekommande material tillsammans med koppar och inslag av puts. Så är det också med de övriga affärs- och bostadshusen i kvarteret oxen såväl som i angränsande kvarter. Det tillkommande affärs-, kontors- och bostadshuset bör ansluta till den byggnadstraditionen. Fasaden ska därför utföras i tegel, sten, puts eller trä. Detta regleras med bestämmelsen f₃. Inslag av andra material kan användas dekorativt t ex runt fönster och i nischer vid balkonger så länge materialen som räknas upp i bestämmelsen är dominerande. Under bygglovsprocessen kommer anpassning mot angränsande bebyggelse och en särskilt omsorgsfull och detaljerad utformning sockelvåning mot gata att bevakas.



Figur 18. Sektioner som redovisar höjdförhållanden inom kvarteret.



Vy från Skeppargatan med tillkommande hus inmonterat. Bostadshuset är inringat på bilden. Vyn är vald från en av de platser där huset är mer synligt. Ju närmare betraktaren kommer kvarteret, ju mindre kommer det att synas.

Bostadshus på innergården

På innergården planeras ett bostadshus. Höjden och placeringen är satt för att minimera påverkan på gatan och stadsbilden. Byggnadshöjden tillåter i princip ett hus på upp mot sju våningar med en indragen del för fläktrum eller bostäder. Byggnadskroppen kommer att vara svår att uppfatta från närliggande gator då den döljs av den närliggande bebyggelsen. Byggnaden kan däremot bli synlig på längre håll, till exempel från andra sidan älven eller från de höjder som omger staden. Det är därför viktigt att fasader och tak får material och färgsättning som är väl anpassade till den omkringliggande bebyggelsen. Byggnaden får därför också bestämmelsen **f₃**. Samma resonemang runt material som affärshuset mot Hörnellgatan gäller även här

Påbyggnad av parkeringshus

Detaljplanen tillåter påbyggnad av parkeringshuset med en våning för bostäder eller centrumverksamhet. Påbyggnaden skall utföras så att byggnaden upplevs som en helhet och att formspråk och materialitet blir genomgående och konsekvent.

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns inga ytor för lek och rekreation, ytorna används enbart för parkering. I samband med ny bebyggelse där det mestadels tillkommer bostäder bör en blandning av ytor uppnås där också lekytor inom planområdet planeras in.

Naturmiljö

Växtlighet saknas det nästan helt. Med ny planerad bebyggelse och tillhörande friytor bör ska det skapas en boendemiljö inne i kvarteret med möjlighet till bra utevistelse och välgestaltade uteplatser. Här ska det finnas både planteringar och möjlighet till lek för eventuella mindre barn. Detta regleras i detaljplanen med bestämmelsen **f₂ - "Takterass med planteringar för utomhusvistelse ska anordnas. Ytan skall vara minst 100 kvm."** Om bostäder uppförs ovanpå parkeringshuset i kvarterets södra del så regleras friytorna med bestämmelsen **f₆ - "Uppförs bostäder ska en gemensam uteplats med planteringar för utomhusvistelse anordna. Ytan skall varaminst 100 kvm."**

Enligt gällande bullerregler så ska minst en uteplats i anslutning till bostäder ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden). Den föreslagna ytan är väl lämpad för att uppnå detta då den ligger skyddad på en innergård i ett slutet kvarter.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kvarteret Oxen avgränsas av Nygatan i norr, Storgatan i söder, Hörnellgatan i väster och Skeppargatan i öster. Nygatan är en gågata och enligt FÖP centrala stan ett handelstråk som ska behållas med aktiva fasader. Infarterna till kvarteret är planerade från Skeppargatan.

Huvudstråk för cyklister går längs Storgatan, söder om planområdet, och ger mycket goda cykelförbindelser från kvartetet Oxen till övriga delar av staden.

Kvarterets gräns mot storgatan ligger idag inte i liv med de närliggande kvarteren Lekatten och Pantern. Det parkeringshus som idag är under uppförande ligger däremot i fasadliv med bebyggelsen i dessa kvarter. Den kvartersmark som hamnar mellan fasadliv och nuvarande gatumark tillförs gatumarken.

Kollektivtrafik

En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger tre kvarterer nordväst om kvarteret Oxen. Den nya busstationen ska användas för regionaltrafiken till dess att ett nytt resecentrum är byggt tre kvarter norr om kvarteret Oxen (ca 300 m), just norr om det planerade Kulturhuset. Lokaltrafiken trafikerar Kanalgatan. Närmaste hållplats är Skellefteå centrum som ligger inom 200 meter från kvarterets nordvästra hörn. Kvarteret Oxen har idag och även i framtiden mycket goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik.

Parkering, utfarter, varumottagning

In- och utfart till kvarteret och parkeringshuset ska ske mot Skeppargatan. Infartsförbud läggs därför mot Nygatan och Hörnellgatan som är gågata respektive gångfartsgata. Utfartsförbud läggs även i kvarterets hörn.

Varumottagning och avfallshantering sker från innergården med infart från Skeppargatan. Mängden transporter in till kvarteret beror på vilken typ av butik som etableras. Den typ av butik med flest transporter, livsmedelsbutiker, skulle innebära ett tillskott på 4-5 varutransporter per dag.

Parkering ska anordnas enligt Skellefteå kommuns parkeringsnorm för centrala stan. Detta innebär att det ska anordnas 8 parkeringsplatser per 1000m² BTA.

Störningar

Buller

Hörnellgatan trafikeras idag av ca 1600 fordon per dygn. Gatan är vid kvarteret Oxen reglerad som gångfartsgata och medelhastigheten är därmed mycket låg. Skeppargatan trafikeras av ca 3200 fordon per dygn och Storgatan av ca 5100 fordon per dygn. Skeppargatan och Storgatan är reglerade dels som gångfartsgata och delvis till 30 km/h förbi kvarteret.

Boverkets verktyg för att beräkna vägbuller visar att bebyggelsen mot Hörnellgatan inte riskerar att utsättas för trafikbuller. Inte heller bostadshuset inne på gården då det dels ligger för lång från gatorna, och dels för att det är skyddat av omkringliggande bebyggelse. Den ökade mängd parkering som kommer till i och med det parkeringshus som uppförs och de boende- och verksamhetsparkeringar som tillkommer i och med byggandet av bostadshuset och affärs- och kontorshuset kommer att innebära en ökad trafik. Det är dock mycket osannolikt att den trafikökningen kommer att vara så stor att den påverkar bullersituationen.

För den tillkommande bebyggelsen på i kvarterets södra del är däremot risken för att utsättas för buller större. För att säkerställa att boende i en eventuell framtida påbyggnad inte påverkas negativt av buller regleras detta med bestämmelsen **m₁ - "För bostäder mindre än 35 kvm får ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överstiga 65 dB(A). För bostäder större än 35 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) ekvivalent ljudnivå. 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."**

Luftkvalitet

Delar av centrala Skellefteå uppnår inte de riktvärden för luftkvalitet som gäller enligt luftkvalitetsnormen. De platser där riktvärdena överskridits ligger dock inte i, eller i anslutning till planområdet. Det bostadstillskott som detaljplanens genomförande innebär kan inbegripas i de generella uppräknings av biltrafik som kommunens prognoser om trafikmängder innebär. De byggrätter som tillförs kvarteret innebär att det kan byggas ca 25-60 bostäder (beroende på om det blir bostäder i byggnaden mot Hörnellgatan eller inte) i kvarterets norra del och ytterligare 25-30 ovanpå parkeringshuset.

De bostäder och verksamheter som detaljplanen tillför kommer i sig inte att innebära att så många trafikrörelser tillkommer att det kommer att påverka vare sig bullersituationen eller luftkvaliteten i sig. Dock så innebär alla nyetableringar av bostäder och andra verksamheter att trafikmängden ökar och kan läggas till en kumulativ effekt sett över hela trafiksystemet. Det centrala läget med mycket goda kollektivtrafikförbindelser och gångavstånd till nästan all sorts kommersiell och

offentlig service innebär dock att en nyetablering kvarteret Oxen av bostäder och arbetsplatser kommer att innebära färre trafikrörelser med bil än en etablering i ett mer perifert läge. Då trafik med fordon med förbränningsmotorer är den största bidragaren till både luftkvalitets- och bullerproblem så kommer trafikökningen som denna detaljplans genomförande innebär sannolikt inte att medföra en försämring i förhållande till luftkvalitetsnormens riktvärden.

När gaturummets sluts kan detta i sig också innebära en förändring av luftkvaliteten eftersom luftutbytet riskerar att bli mindre. Det är dock osannolikt att den tillkommande bebyggelsen skulle innebära att de riktvärden som luftkvalitetsnormen anger skulle överskridas. Detta då planområdet idag inte överskrider några riktvärden och de platser där riktvärdena överskrids har betydligt högre trafikmängder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De befintliga fastigheten inom planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Renvatten

Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Tryckhöjande åtgärder kan bli nödvändiga för fastighetsägaren inom fastigheten.

Brandvatten

I planområdets närhet finns det 4 brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske.

Sprinkler

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.

Spillvatten

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

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m., ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Exploatören ska komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen inom fastigheten och för att sörja för att man tar hand om dagvattnet på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin. Eventuell anslutning

av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. 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.

Dränering

Eventuell anslutning av dränering till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten.

Ventilation

För att säkerställa att friskluftsintag till tillkommande bebyggelse inte påverkas av avgaser från fordonstrafik så regleras det med bestämmelsen **b₁ – Friskluftsintag ska ske från gården.**

Värme

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

Fastigheten är ansluten till det allmänna el- och telenätet och även den nya bebyggelsen bör anslutas till denna. Om befintliga ledningar behöver flyttas, alternativt skyddas, bekostas eventuell flytt genom överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Avfall

Avfallet ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning.

Skellefteå kommun, verksamhet avfall, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagen lösning innan bygglov fastställs för att på detta sätt kunna säkerställa tillgänglighet samt arbetsmiljö för renhållningen. Hanteringen kräver vidare utredning från byggherre tillsammans med Avfall.

Åtkomlighet för räddningsinsats

Om någon av byggnadernas entréer är längre från gatan än 50 meter ska räddningsväg och uppställningsplats för räddningsfordon anordnas.

Om utrymning förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon ska uppställningsplats för sådant fordon anordnas. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska anordnas i samråd med räddningstjänsten så att tillgänglighet för deras fordon säkerställs.

Räddningsväg går endast att anordna från Skeppargatan och säkerställs i plankartan med bestämmelsen **n₁.**

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: maj-jun 2020

Granskning: Juni-Augusti 2020

Antagande: Augusti 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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 femårsperiod.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För allmän plats är kommunen huvudman. För kvartersmark är fastighetsägaren huvudman.

Avtal

Exploateringsavtal

Kommunen avser att i exploateringsavtal med exploatören reglera överförande av kvartersmark till kommunens gatumark samt eventuella kostnader avseende ombyggnation av gator.

Planavtal

Planavtalet är underskrivet 2020-05-05.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsägarna ansvarar själv för att fastighetsbildning sker inom kvartersmarken på den egna fastigheten. Åtgärder som berör två eller fler fastigheter, ex fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Exploatören står för eventuella tekniska utredningar i samband med bygglov.

SAMRÅD

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Björn Ylinenpää
Planarkitekt – Arkitekt SAR/MSA

Helena Maide
Planarkitekt