

PLANHANDLING



Detaljplan för kvarteret Ekorren

inom stadsdelen Centrum i
Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Upprättad av bygg- och miljökontorets plan- och byggavdelning
september 2007

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Program
- ☒ Utlåtande

PLANENS SYFTE

I kvarteret Ekorren planeras ny bebyggelse med bostäder, verksamheter och parkeringsanläggning. Ny detaljplan erfordras för möjliggöra den nya bebyggelsen.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar kvarteret Ekorren som ligger i den västra delen av centrum mellan Nygatan och Storgatan och mellan Tjärhovsgatan och S Lasarettsvägen.



Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

Orienteringskarta över kvarteret Ekorren med omgivning

Areal

Planområdets areal är cirka 0,5 hektar.

Markägarförhållanden

Ekorren 11 ägs av Skellefteå kommun och Ekorren 4 har enskild ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För planområdet gäller Centrumplan-93, antagen av kommunfullmäktige 1994-09-20, en fördjupning av översiktsplanen. Kvarteret Ekorren är i planen redovisad som mark för förändring till centrumbebyggelse. Med centrumbebyggelse avses centrumplanen byggnader med ett allsidigt innehåll, bostäder, handel, kontor och parkering i källarplan. I kvarteret fanns vid planens upprättande bl a tre äldre hus, varav ett byggnadsminnesförklarat, som utpekades för långsiktigt bevarande.

Detaljplan

För kvarteret gäller detaljplan för kvarteren Ekorren, Falken, Björnen och Ringduvan fastställd av länsstyrelsen 1960-02-12. Planen redovisar en total förnyelse av kvarteren med en storskalig bebyggelse i tre och fyra våningar. För kvarteret Ekorren gäller fyra våningar mot Nygatan och tre mot övriga gator, där Tjärhovsgatan föreslås breddas. Äldre hus i kvarteren rivs som följd av planens genomförande, vilket bara skett punktvis och inte alls i kvarteret Ekorren.

Program

Ett program för planens omfattning och innehåll har upprättats och godkänts av byggnadsnämnden i september 2007.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning har tagits fram i programarbetet. Enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3 och PBL 5 kap 18 § medför förslaget ingen betydande miljöpåverkan. En genomgång av bilaga 2 och 4 ger att förslaget innebär påverkan i olika avseenden men att någon betydande miljöpåverkan inte bedöms ske. Vissa åtgärder bör dock vidtas för att minska påverkan, t ex isolering av fasad och balkonger mot S Lasarettsvägen och trafiksäkerhetsåtgärder i ett senare skede.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2007-05-08 lämnat markanvisning till Setra Group AB för fastigheten Ekorren 11 för bebyggande med bostadshus och parkeringshus med lokaler i bottenvåning samt gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten.

Byggnadsnämnden har därefter gett bygg- och miljökontoret i uppdrag att verkställa planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi

Kvarteret är i stort sett plant och ligger på cirka plus 14 meter över havet. I det sydvästra hörnet stiger marken till plus 14,5 meter i korsningen Storgatan – S Lasarettsvägen. Korsningen kan komma att sänkas vid förändringar av S Lasarettsvägen i ett läge då Centrumbron byggs.

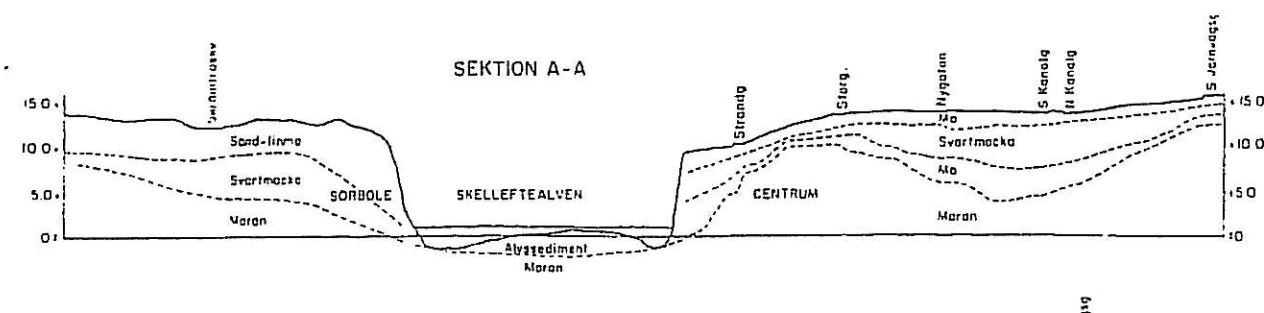
Mark och vegetation

Den norra delen av kvarteret är hårdgjord grusyta för parkering. I söder mot Storgatan kring de befintliga byggnaderna finns gräsytor och flera uppvuxna björkar.

Geotekniska förhållanden

Älvrummet där huvuddelen av stadsbygden befinner sig, består av en sedimentfylld dalgång längs med Skellefteälven. Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består området främst av älvssediment och grovsilt-finsand. Lagren ligger enligt följande; sand och mo, därunder svartmocka med lager av lera, under detta kommer mo med tunna lager av lera vilande på ett tunt sand- och gruslager på morän. Moränen ligger i den södra delen av kvarteret Ekorren relativt ytligt, se figur nedan.

I samband med utbyggnaden i Ekorren 11 skall en geoteknisk undersökning göras för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod för de byggnader som avses uppföras. Vid undersökningen är det viktigt att kontrollera skikten av s k svartmocka. Frigjord svartmocka ska omhändertas så att den inte orsakar försurning. Dräneringsvattnet från kvarteret kan försuras om det avleds från schaktbotten med svartmocka.



Jordarter, lagerföljd. Sektion tagen längs Tjärhovsgatan

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorenad mark inom planområdet.

Radon

Det sedimentfyllda området längs älven betraktas som lågriskområde enligt den kommunövergripande inventeringen. I samband med den geotekniska undersökningen bör detta ändå kontrolleras.

Risk för skred/höga vattenstånd

Kvarteret Ekorren ligger i den del av Skellefteå Centrum som ingår i Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden. Karteringen anger kvarteret Ekorren i stabilitetszon II baserat på parametrarna jordart och topografiska förhållanden, bl a lutningar. Genom beräkningar har stabilitetsförhållandena bedömts där det framgår att i zon II finns inga förutsättningar för initiala ras men zonen kan komma att beröras av skred eller ras som initieras inom angränsande zon I.

Skellefteälvens vattenstånd vid medelvattenföring ligger på nivån +1,2 meter över havet enligt uppgifter från Skellefteälvens Regleringsföretag. Enligt riskklass 2-flöde (s k 100-årsflöde) ligger nivån på +2,8 och enligt riskklass 1-flöde (s k 10 000-årsflöde) på +5,1. Då kvarteret Ekorren ligger på nivån +14 till +14,5 bedöms ingen risk för kvarteret föreligga.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

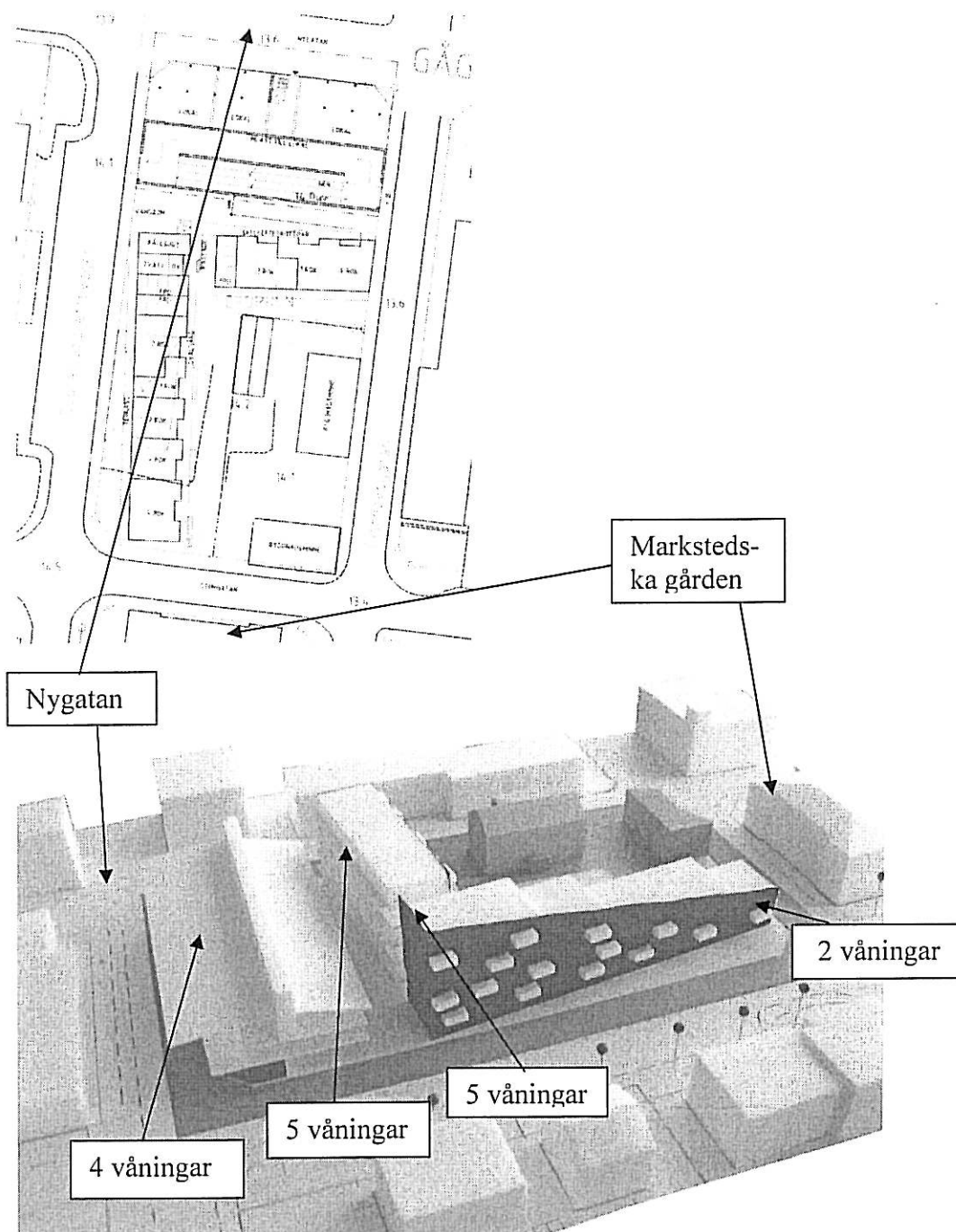
Allmänt

Inom kvarteret finns idag tre byggnader från det äldre Skellefteå, ett från mitten av 1800-talet och två från 1930-talet. Ny bebyggelse, huvudsakligen i byggnadsmaterialet trä, föreslås längs S Lasarettsvägen och Nygatan. Närmast Nygatan ett parkeringshus med lokaler i bottenvåningen, söder om detta en gränd mot två bostadshus formade som ett L något snedställt så att det blir indraget från S Lasarettsvägen (se figur nedan). Parkeringshuset består av fyra våningar och bostadshusen två till fem våningar (mot S Lasarettsvägen) respektive fem våningar (mot gränden). Vindsinredning därutöver är inte tillåten. På fastigheten Ekorren 4 finns två byggnader, varav det mot Storgatan är förordnat som byggnadsminne. Se vidare under Kultur och gestaltning.



Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806



Illustrationer, AIX Magnus Silfverhielm

Bostäder

Ett 30-tal lägenheter tillskapas i två byggnader formade som ett L med ena benet mot S Lasarettsvägen och det andra mot parkeringshuset i norr. Lägenheterna nås från ett centralt trapphus och därifrån svalgångar längs norra och östra fasaderna. Balkonger föreslås mot söder (gården) och väster (S Lasarettsvägen). Båda byggnaderna på Ekorren 4 inrymmer bostäder

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Mot Nygatan ger planen utrymme för ett parkeringshus i fyra plan över markplanet med lokaler för handel, kontor eller liknande i bottenvåningen. Det byggnadsminnesförklarade huset på Ekorren 4 har kontor på bottenvåningen.

Offentlig service

Kvarteret Ekorren ligger i Skellefteå centrum där i princip all offentlig service finns tillgänglig inom korta avstånd. Ett undantag är förskola och skola, där låg- och mellanstadium finns närmast på Norrböle och högstadium antingen Norrböle eller Kanalskolan.

Kommersiell service

Kommersiell service finns rikt företrädd i centrum.

Tillgänglighet

Kvarteret Ekorren och centrum är i huvudsak plan med små lutningar varför tillgängligheten fram till föreslagen bebyggelse kan betraktas som god.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns tre byggnader varav två är utpekade i inventeringar, kulturmiljöprogram och Centrumplan-93 som bevarandevärda, ett dessutom byggnadsminnesförordnat. Det förstnämnda är inköpt av Skellefteå kommun i exploateringssyfte 1983 och har i avvaktan på kvarterets bebyggande hyrts ut på korttidskontrakt. Vid en vägning mellan bevarande och förslag till ny bebyggelse i Ekorren 11 har möjligheten att få kvarteret bebyggt efter många år som rivningstomt bedömts väga tyngre än bevarandet av huset mot S Lasarettsvägen. Vägningen underlättas av att byggnaden inte har en fullgod teknisk standard och att den bara underhållits för att uppnå en något sånär godtagbar boendestandard.

Det byggnadsminnesförordnande huset i korsningen Storgatan-Tjärhovsgatan ges i planen skyddsbestämmelser och det andra får utifrån ovanstående bedömning rivas för att ge plats för de nya byggnaderna. På Ekorren 4 finns ytterligare ett äldre hus. Detta har genomgått en mer hårdhänt renovering och tappat det tidigare bevarandevärdet. Tillsammans ger dock de två husen samt intilliggande Markstedska gården en bild av bebyggelse och skala från äldre stadier i Skellefteås historia.

Kvarteret Ekorren utgör en del av centrums gräns i väster mot stadsdelen Prästbordet, en av de trädgårdsstadsdelar som omger centrum. De nya byggnaderna ska därför tydligt visa på en centrumkaraktär i våningsantal och fasadutformning. Utgångspunkten för planen är att fasadmaterialet är trä. Här är för staden fasadens bearbetningsgrad och detaljfinish viktig. Därtill är färgsättningen i relation till den omgivande bebyggelsemiljön och även till den tidigare träbebyggelsen viktig.

I den norra delen får våningsantalet något överstiga riktlinjerna i centrumplanen men i söder mot byggnadsminnet Markstedska trappa ned till maximalt två våningar. Riktlinjerna om placering i kvartersgräns mot gata får frångås av flera skäl bl a att indragningen öppnar upp perspektivet mot Markstedska gården, träden söder om huset på Ekorren 11 kan bevaras, korsningen med Storgatan kan få bättre sikt för bl a ökad trafiksäkerhet, gränden mot parkeringshuset kan med snedställningen få en perspektivverkan och kännas mindre trång samt att angöringen till trapphuset får bättre plats. Indragningen i korsningen Storgatan-S Lasarettsvägen kan också underlätta anpassningen till byggnaden vid en sänkning av korsningen. För att ändå upprätthålla gaturummet och

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

tydliggöra gränsen mellan gata och tomt anges i planen att den triangelformade ytan mellan hus och gata höjs till terrassens nivå samt avslutas mot gatan med en mur. Utrymmet mellan muren och terrassen kan planteras med låga buskar, perenner o d för att skärma av terrassen från gaturummet.

Skyddsrum

Kvarteret Ekorren ligger inom skyddsrumsort.

Friytor**Lek och rekreation**

I kvarteret finns idag inga ytor för lek och rekreation men lekplats och stora rekreationsytor finns i det närbelägna Nordanåområdet. Med den nya bebyggelsen finns möjlighet att ordna en trafik- och parkeringsfri gårdsyta. Detta blir särskilt tydligt om Ekorren 11 och 4 kan komma överens om en gemensam gårdsyta vilket bör eftersträvas.

Naturmiljö

Någon naturmiljö att tala om finns inte inom planområdet.

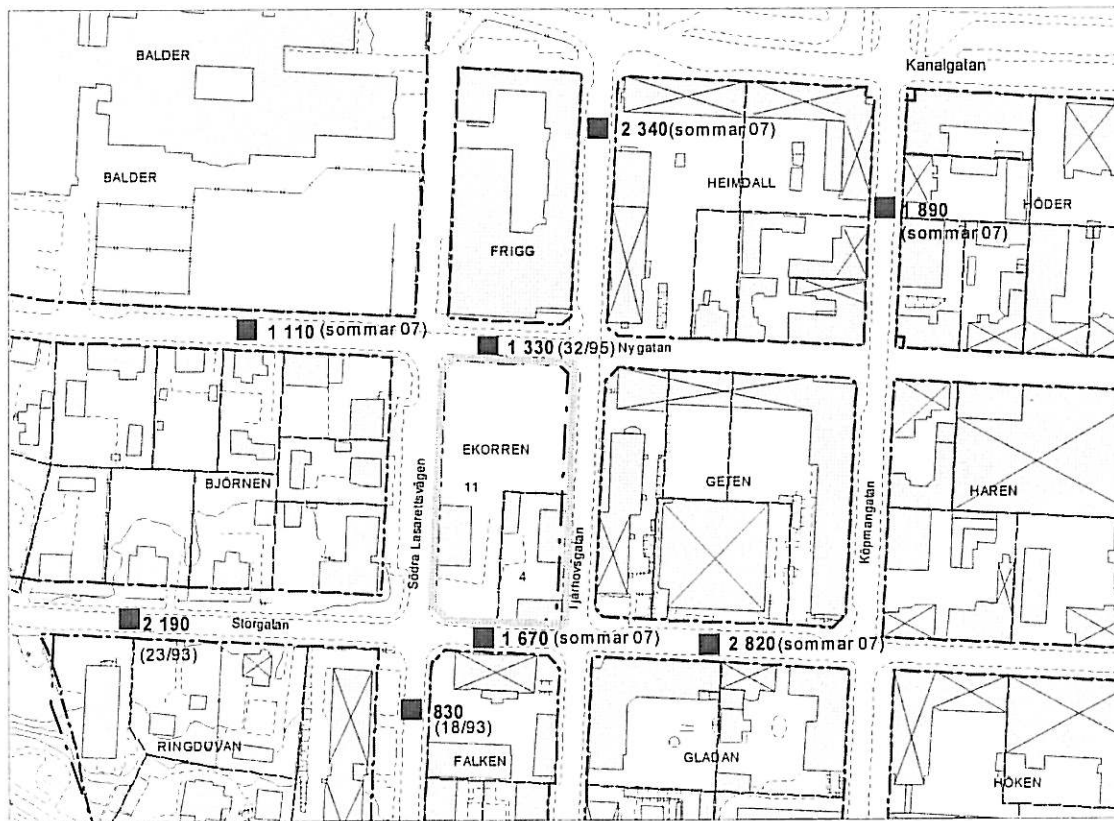
Gator och trafik**Gatunät,**

Kvarteret Ekorren omges av centrumgator med idag ganska måttliga trafikmängder. Storgatan och Tjärhovsgatan används idag för trafik till och från centrum mot norr och väster men även för skilning genom centrum. Nygatan och framför allt Lasarettsvägen har små trafikmängder. Lasarettsvägen är avstängd för allmän biltrafik mellan kvarteren Frigg och Balder. Se figur nästa sida.

I utredningar om ny bro i Lasarettsvägens förlängning kan Lasarettsvägen förbi kvarteret Ekorren komma att få betydligt högre trafikmängder än idag, kanske upp mot 10 000 fordon per dygn enligt prognoser gjorda i utredningen. I en sådan framtid behöver gatans sektion studeras för att få till stånd en bra trafiksäkerhet och tillgänglighet, dessutom bör också korsningen Storgatan - S Lasarettsvägen sänkas för att få bort den puckel korsningen utgör idag. Lutningen upp från Strandgatan minskar då också. Angående trafikbuller m m se avsnittet Störningar.

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806



Karta över trafikräkningar på olika gatuavsnitt. Siffrorna redovisar mätpunkter, antal fordon per dygn och när mätningen gjorts (vecka och år, samt sommaren 07)

Gång- och cykeltrafik

Nygatan norr om kvarteret Ekorren kommer att byggas om till gågata i samma skick som öster om Tjärhovsgatan. Detta för att stötta de verksamheter som inryms i bottenvåningen och få en gågata som sträcker sig genom hela centrum. Gågatan är också upplåten för cykeltrafik förutom delen mellan Stationsgatan och Hörnellgatan.

Kollektivtrafik

Tätortstrafiken och vissa linjer i den regionala trafiken har hållplats vid Kanalgalan cirka 100 meter norr om kvarteret Ekorren. Busstationen ligger norr om Kanalgalan vid torget på gångavstånd av cirka 400 meter.

Parkering, utfarter, varumottagning

För Ekorren 11 samlas all parkering i föreslaget parkeringshus i norr närmast Nygatan. Det inrymmer 90 bilplatser i tre plan ovan mark och 60 platser i två plan under mark. För användning till allmän parkering är infart från Tjärhovsgatan mest lämplig idag. När Lasarettsvägen får en roll som tangerande huvudgata till centrum bör infarten förläggas dit. I dagsläget är emellertid behovet av ytterligare allmänna parkeringar inte så stort, däremot finns behov av parkeringar från anställda i centrum. På sikt sker troligen en förskjutning till ett större behov av allmänna parker-

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

ingsplatser samt att det av flera skäl finns möjligheter att öppna S Lasarettsvägen mellan Kanalga-tan och Nygatan. Därför bör infarten redan från start ligga mot S Lasarettsvägen. De två planen under mark är i första hand avsedda för kvarterets behov, boende och verksamma. De föreslås få sin utfart mot Tjärhovsgatan via en låsbar port.

Beräkning av parkeringsbehov

Beräkningen utgår från behovet från den nya bebyggelsen i Ekorren 11

Bostäder	30 lgh (cirka), BTA 3 400 cirka (kvm), inkl bostadskomplement
Bostäder i Ekorren 4	10
Lokalyta cirka	650 kvm
Parkeringshus 5 p-plan	90 platser ovan mark, 60 platser under mark. Totalt 150 platser

Parkeringsnormen för centrum anger

Antal platser per 1 000 kvm BTA (bruttoarea), ungefär lika med våningsyta

	På tomt	Samnyttjat
Bostäder	8	
Kontor	21	15
Affärer	35	25
Restauranger	84	25
Samlingslokaler	84	8

Tabell över normuppfyllelse och utrymme för allmänna platser (räknat på På tomt).

Bostäder inkl. Ekorren 4 (under marknad)	P-norm	Marknad	Överskott för allmän parkering o d (räknat på Marknad)
Bostäder	27	30+10	
Kontor	14	14	
Tot. Bost o kontor	41	54	96
Bostäder	27	30+10	
Affärer	23	23	
Tot. Bost o affärer	50	63	87
Bostäder	27	30+10	
Restauranger	55	55	
Tot Bost o restaurang	82	95	55

Antalet platser under Överskott kan användas för allmän parkering och även som ersättning för parkeringsytor på tomtmark som tas i anspråk för annat ändamål.

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

Störningar

Trafikbuller

För trafikbuller gäller riktvärden för ny bostadsbebyggelse, ekvivalent ljudnivå mot fasad 55 dBA och inomhus 30 dBA. Beräknade värden utifrån trafikmängden 1 500 fordon per dygn uppgår till 61 – 65 dBA mot en tänkt fasad i kvartersgräns. De relativt höga värdena beror delvis på att körbanan ligger så nära kvartersgränsen. Att uppnå 55 dBA mot fasad anses inte möjligt i centrum med bebyggelse direkt i kvartersgräns mot gata. På senare tid har begreppet tyst sida börjat användas för att överhuvudtaget kunna bygga bostäder i städers centrala delar. En tyst gårdsmiljö med uteplatser och balkonger kompenserar då den bullriga gatusidan.

För den föreslagna bebyggelsen fungerar detta synsätt men i det nordsydliga huset föreslås balkonger mot väster. För fasaden krävs ljudisolering så att inomhusvärdet underskrids även vid en trafikmängd på 10 000 fordon per dygn. För utevistelse finns möjligheter att nyttja den breda svalgången mot den tystare gårdssidan men förberedelser bör ske för att kunna glasa in balkongerna mot S Lasarettsvägen.

Emissioner, miljö kvalitetsnormer

De trafikmängder som nämns i föregående avsnitt bedöms inte innebära att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids. Som bakgrund till bedömningen kan nämnas att genomförda mätningar längs Kanalgatan inte visar på överskridanden i den västra delen med motsvarande trafikmängder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter

Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten finns vid Södra Lasarettsvägen och bör behållas. Ytterligare förbindelsepunkter kan komma att behövas p g a den nya bebyggelsens karaktär. Eventuellt måste förändringar av dimensionering av serviserna ske. Detta ska utredas vidare. För dagvatten ska en ny servis anläggas.

Renvatten

Området ligger inom distributionsområdet för Abborrens vattenverks lågzon (+ 47,9 meter). Gällande gatuhöjder är ca + 14 meter vilket innebär att våningsplan över nivån + 30 meter bör tryckstegras inom fastigheten.

Brandvatten

I anslutning till kvarteret finns tre stycken brandposter.

Spillvatten

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär kan ske till befintlig servis (vg + 9,3 meter) med självfall. För de delar som ej kan avledas med självfall till befintlig servis ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som kan komma att innehålla ex. olja eller fett ska förses med avskiljare.

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

Dagvatten

Ny servis anläggs till fastigheten. Nivån på denna anslutning är ca + 11,0 meter. Dagvatten som kan komma att innehålla ex. olja eller fett ska förses med avskiljare. Dränvatten ska avledas till dagvattenservis. För byggnader med källarvåning ska dränvatten pumpas till dagvattenledning. Dränvatten ska avledas till dagvattenservis. För byggnader med källarvåning ska dränvatten pumpas till dagvattenledning.

Värme

Den föreslagna bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet på flera punkter. Ledning finns runt nästan hela kvarteret.

El, opto m m.

El finns vid kvarteret för nyanslutning. Optonät finns, sondat och klart för anslutning.

Tele

I kvarteret finns telekablar som försörjer befintliga fastigheter. I trottoaren i korsningen Storgatan-S Lasarettsvägen finns ett kabelstråk med kabelbrunn i hörnet som ej går att flytta. Ny nätbyggnation erfordras för den nya bebyggelsen.

Avfall

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

Brandskydd

Brandposter (3 st) finns i anslutning till kvarteret. För tyngre räddningsfordon, t ex höjdfordon ska plats in till bostadshusen finnas. För det nordsydliga huset gäller S Lasarettsvägen som räddningsväg och uppställningsplats och för det öst-västriga anvisar planen en räddningsväg söder om huset med y-beteckning. Passagen in från Tjärhovsgatan får inte blockeras. Marken ska ha ett hårdgjort ytlager (armerat gräs) och tåla ett axeltryck om 100 kN.

Administrativa frågor

Detaljplan, fastighetsbildning

Markanvisningen gäller ny bebyggelse på fastigheten Ekorren 11 som är färdigbildad. Till fastigheten behöver dock föras det avskurna hörnet i korsningen Nygatan-S Lasarettsvägen. I kvarteret finns också Ekorren 4 som ingår i detaljplanen. Det vore värdefullt om de båda fastigheterna kan gå samman och genomföra en gemensam gårdsmiljö.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum då planen vinner laga kraft.

Planbeskrivning

Dnr. 2007-1806

Samråd

I samband med planens upprättande sker samråd med kommunala förvaltningar, myndigheter och sakägare.

Konsekvenser av planens genomförande

Kvarteret Ekorrens norra del har under många år stått obebyggd, först i den västra delen och sedan ett år tillbaka i sin helhet. Som en rivningstomt har den använts för parkering för främst kommunanställda. Det hela har sett ganska ovårdat och ruffigt ut och tillsammans med Balderskolans idrottsplats med högt Gunnebostängsel och gymnastikbyggnadens helt "igenspikade" sydfasad ger det en ofärdig och splittrad entré till centrum och gågatan från väster. Den föreslagna utbyggnaden av Ekorren 11 kommer att bidra till en välbehövlig "make over" i centrums gräns mot trädgårdsstadsdelen Prästbordet. En del av bostäderna i kvarteren Björnen, Heimdall och Geten kommer att mista en del av det idag öppna stadsrummet när de nya byggnaderna kommer upp samt en minskad solinstrålning förmiddagar och eftermiddagar/kvällar. En ny skala i den västra delen av centrum introduceras genom upp till fem våningar höga hus. Dessutom tillkommer den snedställda byggnadskroppen mot S Lasarettsvägen

De nya byggnaderna kommer att bli de första i centrum som byggts helt i trä sedan nästan 100 år och de kan komma att bli starten för en ny "träperiod" i stadens historia.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen


Annette Lindgren Atterhem
Plan- och byggchef


Lars Berg
Planarkitekt

Antagen av KF 2008-03-25
Vunnit laga kraft 2008-04-22

Intygar: 

Genomförandebeskrivning

Dnr. 2007-1806

Detaljplan för Ekorren 11 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen upprättas med sikte på ett antagande av kommunfullmäktige i februari 2008

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen rör enbart kvartersmark varför frågan om huvudmannaskap inte är aktuell.

Exploateringssamverkan

Vid genomförandet bör de båda fastighetsägarna i kvarteret sträva efter att utveckla fastigheternas obebyggda yta till en gemensam gård.

Avtal

Markanvisningsavtal

Kommunstyrelsen har 2007-05-08 beslutat att lämna markanvisning till Setra Group AB för fastigheten Ekorren 11 att bebyggas med två bostadshus samt en byggnad med lokaler och parkeringsplan inrymmande 150-tal parkeringsplatser.

Fastigheten ska överlåtas till Setra samt att kommunen ska ersätta Setra för tillskapade parkeringsplatser för allmän parkering.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses upprättas i vilket även plankostnader ska ingå. I avtalet skall även ingå att parkeringshuset kommer att bilda en egen fastighet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Tomtgränsen för Ekorren 11 är i hörnet S Lasarettsvägen – Nygatan hörnavskuren. För att klara den föreslagna byggnaden i de övre våningsplanen föreslås att tomtgränsen ändras så att ett rätvinkligt hörn erhålls på samma sätt som hörnet vid Tjärhovsgatan. I båda fallen klaras nödvändig hörnavskärning i bottenplanet med x-område upp till den höjd som tekniska kontoret föreskriver.

Genomförandebeskrivning

Dnr. 2007-1806

Upphävande av fastighetsplan

För kvarteret upprättades en tomtindelning 1933. Kommunen har efter hand förvärvat tre av de ursprungliga fyra tomterna och tomtindelningen/fastighetsplanen har upphävts för dessa delar, senast 2004. Gällande tomtindelning för Ekorren 4 är upprättad utifrån detaljplanen från 1960 där Tjärhovsgatan är breddad så att en del av Ekorren 4 avses övergå till gatumark. Då denna detaljplan föreslår att Tjärhovsgatan inte skall breddas kommer tomtindelningen att strida mot den nya detaljplanen. Därför måste den upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR**Inlösen, ersättning**

Någon inlösen är inte aktuell.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

Tekniska kontoret har tagit fram de uppgifter som inledningsvis behövs för anslutning till vatten- och avlopp samt krav på avfallshanteringen m m. Närmare uppgifter om anslutningspunkter m m tas fram i samband med nybyggnadskartan.

Utformning av parkeringshuset ska ske i samråd med tekniska kontoret

Närmare uppgifter om el och fjärrvärme fås från Skellefteå Kraft.

Om- och utbyggnad av telekablar ska ske i samverkan med TeliaSonera (020-53 10 00) samt TeliaSoneras nätplanering i Umeå (Infrastruktur-Norr-Linjenat@teliasonera.com)

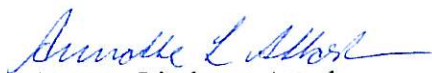
Räddningstjänsten ska beredas tillfälle att medverka i utformningen av brandtekniska lösningar, t ex i byggsamråd.

1

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen


Annette Lindgren Atterhem
Plan- och byggchef


Lars Berg
Planarkitekt

Antagen av KF
2008-03-25
Vunnit laga kraft
2008-04-22
Intygar:

