

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för

Höken 6

inom stadsdelen centrala stan
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Detaljplan för Höken 6 inom centrala stan i Skellefteå kommun, Västerbottens län. Detaljplanen har upprättats av Tyréns AB under ledning av Samhällsbyggnads planavdelning, juni 2015.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| ☒ | Plankarta |
| ☒ | Planbeskrivning |
| ☒ | Samrådsredogörelse |
| ☒ | Fastighetsförteckning |
| ☐ | Utlåtande |

PLANENS SYFTE

Inom Skellefteå kommun finns ett ökat behov av bostäder samt kontorslokaler. Planförslaget syftar till möjliggöra för upprättande av högre bebyggelse, (7 våningar) samt tillåta bostäder och centrumverksamhet på fastigheten.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala stan, direkt väster om Skellefteå stadspark. Planområdet avgränsas i söder av Strandgatan, i norr av fastigheten Höken 2 och väster om planområdet ligger fastigheten Höken 8. Stadsparken ligger direkt öst om planområdet.

Areal

Planområdet omfattar hela fastigheten Höken 6 som är 1937 m².

Markägarförhållanden

Höken 6 ägs av Nordvestor Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I *Översiktsplan för Skellefteå kommun*, laga kraft 1991-11-21 är området markerat som detaljplanelagt området, se fördjupningar.

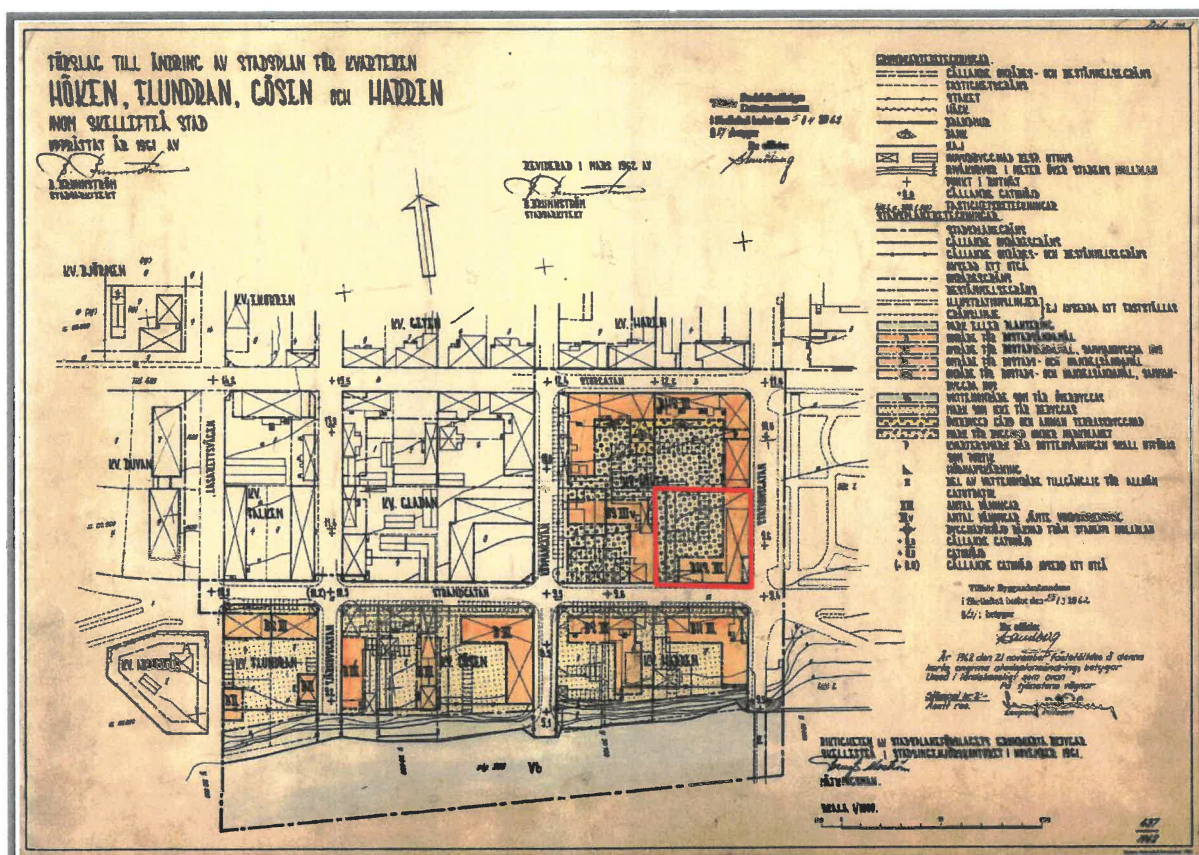
I *Fördjupningen av översiktsplanen för Skelleftedalen*, antagen 2011-02-22 är området markerat som "stadscentrum". Enligt fördjupningen ska möjligheten att förtäta och bygga högre ses över i hela centrala staden. Skellefteå kommun har enligt sin fördjupade översiktsplan som målsättning att bygga en tätare, och på väl lämpade platser, högre stadscentrum med en spännande och trygg stadskärna.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Detaljplan

För fastigheten gäller *Stadsplan för kvarteret Höken, Flundran, Gösen och Harren inom Skellefteå stad* upprättad 1961. I gällande detaljplan anges området som "område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus". I gällande detaljplan är max antal våningar begränsat till 3 stycken samt högsta byggnadshöjd 10,4 meter ovan mark.



Figur 1 Gällande detaljplan för fastighet Höken 6. Nytt planområde markerat i rött.

Övriga kommunala beslut

Rivningslov för byggnaderna på Höken 6 är godkänt av byggnadsnämnden. Beslut taget 2015-06-15.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 26 mars till 13 april 2015.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Länsstyrelsen har den tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning 19 februari 2015 att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen förväntar sig dock att den kommande planbeskrivningen belyser de punkter som i bedömningsmallen har bedömts ha negativ påverkan samt att en trafikbullerutredning utförs. Vidare ska även planhandlingarna redovisa påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

På fastigheten finns en asfalterad innergård med parkeringsplatser, inga grönytor finns inom fastigheten. Genomförande av planförslaget innebär att grönytor tillkommer då större delen av fastighetens innergård ska fungera som gemensam plats för utevistelse, rekreation och lek. Detta har bekräftats i plankarta genom planbestämmelsen [n₁]. Det är även viktigt att dagvatten omhändertas lokalt så långt det är möjligt. Läs med om detta under *kap Teknisk försörjning, vatten och avlopp*.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av WSP Samhällsbyggnad daterad 2014-10-08. Av undersökningen framgår att marken består av ca 1,5 meter fyllnadslager bestående av torv, sand och lera med inslag av grus, sten och silt. Detta överlagras av ett finare material bestående av siltig sulfidlera (svartmocka) och lerig silt. Sulfidlagrets tjocklek ökar i den södra delen av fastigheten. Detta innebär att stora mängder sulfidjord måste omhändertas vid urschaktning och anläggning av källarplan under mark.

Spontning mot intilliggande fastigheter kommer troligtvis behövas.

Förorenad mark

Större mängder sulfidjord (svartmocka) har påträffats vid den översiktliga geotekniska undersökningen. Vid urschaktning ska dessa massor undersökas ur miljösynpunkt och hanteras på ett säkert sätt av fastighetsägaren. Sulfidjord som påträffas ska deponeras på deponi avsedd för sulfidjord. Det är även viktigt att säkerställa att dräneringsvatten som avleds från området inte innehåller tungmetaller eller förorenade ämnen.

Radon

Området är ett så kallat lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Det föreligger inte någon känd risk för ras, skred eller översvämning på fastigheten. Fastigheten ligger ca 70 meter från Skellefteå älv och ca 10-11 meter över havet. Planområdet ligger utanför översvämningssområde (beräkna högsta flöde och 100-årsflöde), enligt den översiktliga kartering som gjorts 2006.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas. Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

På fastigheten finns idag två byggnader. Längs med Strandgatan finns ett bostadshus i 3 våningar med 15 lägenheter. Huset är uppfört 1970 och fasaden är i tegel. Byggnaden längs med Stationsgatan är en träbyggnad i 2 våningar med inredd vind från 1848. Båda byggnaderna är i dåligt skick, främst träbyggnaden längs med Stationsgatan. Att renovera byggnaden till dagens standard gällande exempelvis energiförbrukning och tillgänglighet anses vara komplicerat och kostsamt.

På omkringliggande fastigheter i kvarteret Höken finns främst byggnader i tegel, i 3 till 4 våningsplan.

Kulturmiljö

Skellefteå blev stad först år 1845 och området där staden anlades var vid tidpunkten i det närmaste obebyggt. När Skellefteå fick sina stadsprivilegier upprättades också den första stadsplanen. Det var en klassisk rutnätsplan enligt tidens ideal med jämnstora och kvadratiska kvarter och tomter. De kvarter som den första stadsplanen omfattade utgör fortfarande stadens centrum med stadsförvaltning, offentliga byggnader, torg, stadspark och handel. Den bebyggelse som uppfördes efter stadsbildandet var trähusbebyggelse som anlades i kvarteren väster om det dåvarande torget (numera stadsparken).

Den första svenska byggnadsstadgan från 1874 ställde krav på bl.a. brandskydd och om städernas förskönande. De nya kraven resulterade i en ny stadsplan för Skellefteå år 1883. Den medförde att vissa gator breddades och kantades med träd. Stadsparken anlades under 1880-talet på den tidigare torgplatsen, och torget flyttade till sitt nuvarande läge.

Under början av 1900-talet hörde Skellefteå till en av landets minsta städer. Järnvägens tillkomst och hamnverksamheten blev dock viktiga för stadens expansion. Skellefteå kom också att fungera som en serviceort för gruvsamhället Boliden från 1920-talet och framåt. Nya stadsplaner togs fram och staden växte norrut och söder om älven. En modernistisk stadsplan framtagna av Uno Åhren antogs under slutet av 40-talet. I den illustreras hur centrum skulle omvandlas med långa huskroppar och öppna innergårdar. Stadssaneringar genomfördes i Skellefteå, bl.a. genom kvartersvisa planändringar som medförde att äldre bebyggelse revs till förmån för ny.

Höken 6 och omgivningarna

Fastigheten Höken 6 gränsar till Skellefteås stadspark. På fastigheten uppfördes 1848 en envåningsbyggnad i trä av brukspatronen Olov Forsell. Stadsparken utgjorde vid tiden stadens salutorg. Byggnaden förseddes med ytterligare en våning 1887 och genomgick en större ombyggnad 1949 då bl.a. skyltfönster togs upp i bottenvåningen och fasaddetaljer togs bort. Stommen är timrad och fasaderna är klädda med liggande kälspontpanel, med utsmyckade knutpilastrar och rytmiskt uppdelad takfris. Byggnaden som nu står platsen hör till en av de få kvarvarande träbyggnader som uppfördes strax efter att Skellefteå bildades som stad.

På fastigheten finns också en byggnad uppförd på 1970-talet med fasader i tegel.

Den bebyggelse som idag omger stadsparken, utöver nämnda träbyggnad, är uppförda under 1940-talet och framåt. Stadshotellet och det tidigare stadshuset uppfördes 1955. Byggnaden är H-

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

formad och två byggnadskroppar (en hotell del samt en del för den kommunala förvaltningen) sammanbinds av en restaurangbyggnad. Restaurangbyggnaden påbyggdes 2011 med ytterligare tre våningar för hotellets behov. De ursprungliga delarna av byggnaden är ritade av Tengboms arkitektkontor i Stockholm. Ett nytt stadshus uppfördes utmed stadsparkens östra del under 1980-talet.

Bebyggelsen inom rutnätsstaden är varierad men består till relativt stora delar av modernistiska byggnader uppförda under efterkrigstiden med rött tegel som ett vanligt förekommande fasadmaterial. Äldre trähusbebyggelse från 1800-talets senare hälft finns främst i kvarteren nordväst om stadsparken. Rutnätsstaden har till stora delar behållit en relativt enhetlig skala vad gäller bygghöjd, med undantag bl.a. för Stadshotellet.



Figur 2 Träbyggnaden längs med Stationsgatan

Tidigare ställningstaganden - kulturmiljö

Enligt det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö ska värdefull bebyggelse bevaras, användas och utvecklas. Skellefteå kommun har satt upp lokala miljömål. För temaområdet "Leva och bo" finns ett antal övergripande mål till år 2025. Ett av målen avser kulturmiljö: "Vi ska lägga mer tyngd på att bevara och utveckla lokala natur- och kulturmiljövärden i staden, tätorter samt dess närområden."

Byggnaden på fastigheten Höken 6 omfattas av Skellefteå kommuns *Byggnadsordning för centrala stan – Områdeskaraktär och förhållningssätt*. Byggnadsordningen är antagen av byggnadsnämnden 2012. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse värderas i två klasser.

Träbyggnaden på Höken 6 som har beviljats rivningslov är klassad som "nivå 2" vilket innebär att den har bedömts vara särskilt värdefull enligt plan- och bygglagens 8 kap 13 §. Särskilt värdefull bebyggelse omfattas av förvanskningförbud vilket exempelvis innebär att väsentliga egenskaper inte ska gå förlorade. Nämnda byggnadsordning ställer också upp rekommendationer för Rutnätsstaden inom vilken kvarteret Höken är beläget, bland annat "förnya med hänsyn tagen till värdefulla äldre byggnader i grannskapet" och "riktlinjer för förnyelse bör vara slutet byggnadssätt och bibehållen skala på höjden".

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Skellefteå museum har 2006, på uppdrag av kommunen, tagit fram ett kulturmiljöprogram. I programmet beskrivs värdefulla miljöer inom kommunen. Programmet pekar ut särskilt värdefulla kulturmiljöer, bl.a. inom rutnätsstaden i kvarteren norr och nordväst om den aktuella fastigheten. Det är främst trähusbebyggelse från 1800-talets andra hälft, modernistisk bebyggelse från 40- och 50-talet samt enstaka äldre stenhus som uppbär högre kulturhistoriska värden. Den aktuella fastigheten ingår inte i någon av de redovisade miljöerna. Programmet redovisar dock Höken 6 bland enskilda byggnader som bedömts ha ett kulturhistoriskt värde i samband med inventering.

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefteådalens redovisar utgångspunkter för planförslaget, bland annat ”den byggda miljön, byggnader, gator, parker och torg är grundelement i staden och en viktig del i människors vardagsliv. Den är bärare av kulturhistoriska och konstnärliga värden och är en del av samhällets identitet och kulturarv. Det är därför viktigt att slå vakt om och utveckla befintliga stadsqualiteter.”

Rivningslov har beviljats för byggnaderna på fastigheten. Då träbyggnaden mot Stationsgatan har bedömts som särskilt värdefull medför rivningen negativa konsekvenser för kulturmiljön. Med anledning av redan beviljat rivningslov bedöms dock inte frågan inom ramen för planförslaget.

Kulturhistorisk konsekvensbedömning

Planen medför att byggrätten utökas och medger att ny bebyggelse uppförs med en höjd upp till sju våningar. Den föreslagna byggnadshöjden varierar med en högre byggnadsdel i hörnet Strandgatan – Stationsgatan och lägre partier som innebär en nedtrappning mot angränsade byggnader.

Byggnadsordningens rekommendationer för rutnätsstaden rör bl.a. bibehållen skala på höjden. Den befintliga byggnadshöjden inom rutnätsstaden är relativt genomgående två till tre våningar. Den bebyggelse som tillkommit ända fram till 80-talet har i stor utsträckning anpassats till befintlig höjdskala. Den förtätning som föreslås i innerstaden, bl.a. genom att låta bebyggelsen få en högre höjd, innebär ett förändrat förhållningssätt. Det kommer att medföra konsekvenser för den befintliga stadsmiljön och eventuellt också de kulturmiljövärden som den representerar. Det finns en potentiell motsättning mellan ambitionen att förtäta och den ambition som uttrycks i bl.a. byggnadsordningen om att den befintliga höjdskalen ska bibehållas. Motsättningen uppstår särskilt i de fall då enskilda byggnader med kulturhistoriskt värde ersätts med mer storskalig bebyggelse.

Som konstaterats uppvisar rutnätsstaden en större variation i bebyggelsen vad gäller ålder och utförande. Den äldre bebyggelsen är tillkommen inom ramen för den ursprungliga stadsplanen med sin kvarters- och tomtindelning och utgörs generellt av mindre volymer. Bebyggelsen som är tillkommen från mitten av 1900-talet och framåt tar oftare en större del av kvarteren i anspråk. Rutnätsstadens bebyggelse präglas med andra ord av flera olika årsringar och olika typer av bebyggelse.

Då planen medger en byggnadshöjd på upp till sju våningar kommer den tillkommande bebyggelsen att avvika från befintlig. Ur kulturmiljösynpunkt kan det vara problematiskt om befintliga kulturhistoriska värden påverkas i negativ riktning. De objektsvärden som finns redovisade i planområdets närhet, bortsett från det trähus på fastigheten som redan beviljats rivningslov, bedöms ej påverkas negativt av planförslaget. De värden som är förknippade med

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

den ursprungliga stadsplanen där befintlig och bibehållen kvartersstruktur, gatunät och platsbildningar (som den angränsande stadsparken) har ett värde i sig. Att fortsatt kunna avläsa och förstå hur Skellefteå har bildats som stad bör vara viktigt för att behålla en historisk kontinuitet och en för staden viktig identitet. En förändrad byggnadshöjd i innerstaden kan påverka detta förhållande i negativ riktning. I och med att stadsparken utgör ett större och öppet stadsrum bedöms den föreslagna byggnadshöjden som mindre problematisk för platsen. Därtill har de offentliga byggnaderna runt parken byggnadskroppar med en större skala. Miljön vid stadsparken utgörs inte främst av en småskalig och uppbruten bebyggelse. Den föreslagna byggnadshöjden bedöms därmed inte påverka platsens kulturhistoriska värden i negativ riktning. Variationen i innerstaden kan dock i sig betraktas som en kvalitet då olika ålder på bebyggelsen, flera fastighetsbildningar inom samma kvarter samt uppbrutna fasader och byggnadskroppar med ett flertal entréer i gatuplanet generellt kan sägas ge goda förutsättningar för en attraktiv och levande stads- och kulturmiljö. En nybyggnation inom fastigheten bör ta utgångspunkt i att bibehålla en sådan variation.

Då planen medger nybyggnation i anslutning till stadens stadspark samt kommer att ersätta en befintlig byggnad med bytande kulturhistoriska värden är det viktigt att gestaltningen av tillkommande bebyggelse kännetecknas av en hög ambitionsnivå. Mycket av den bebyggelse som tillkommit under 1900-talets senare hälft har en tydlig ambition att anpassa sig till befintlig skala och kännetecknas också ofta av en viss ambitionsnivå vad gäller materialval och detaljer. Tegel och/eller puts skulle kunna vara ett alternativ för nybebyggelsen som kan signalera en kontinuitet i stadsutvecklingen. Uppbrutna fasader och eventuellt olika materialval och utformning kan bidra till att ge intrycket av en mer varierad och uppbruten byggnadskropp. Släta fasadytor som ansluter till stadens modernistiska tradition bör vidare vara att föredra.

Ny bebyggelse

Avsikten med planförslaget är uppföra en byggnad som inrymmer ca 35 lägenheter, parkering under mark samt verksamheter i markplan.

Byggnadsutformning och gestaltning

Skellefteå kommun har som målsättning att bygga ett hållbart stadscentrum, detta innebär bland annat förtätning. I Skellefteås fördjupade översiktsplan från 2011 har kommunen som målsättning att planera för 500 nya bostäder. Därför anses det vara i linje med tidigare ställningstagande att uppföra en ny modern byggnad och därmed skapar fler bostäder och bidrar till en tätare, modernare och mer hållbar stad.

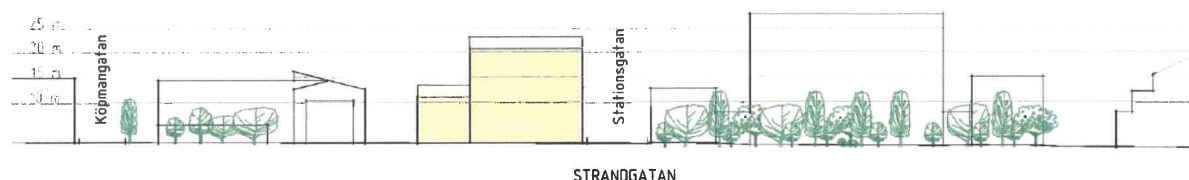
Planförslaget innebär att en ny byggnad kan uppföras i vinkel med fasadliv i fastighetsgräns längs med Stationsgatan och Strandgatan. Förslaget innebär att den nya byggnaden ansluts till befintlig byggnad som finns på fastigheten Höken 2 samt att en portik in till kvarterets innergård kommer finnas längs med Stationsgatan.

Ny byggnad föreslås uppföras i varierande höjd. Den högsta delen av byggnaden kommer finnas i vinkeln, samt delvis längs med Strandgatan, där maximal byggnadshöjd tillåts till 21 meter över befintlig marknivå. Detta innebär att 7 fulla våningar kan uppföras i denna del. Övriga delar av byggnaden har en maximal byggnadshöjd på 12 meter över befintlig marknivå vilket innebär 4 fulla våningar. Takvinkel föreslås inte vara större än 30 graden och inte mindre än 6 grader på de

Planbeskrivning

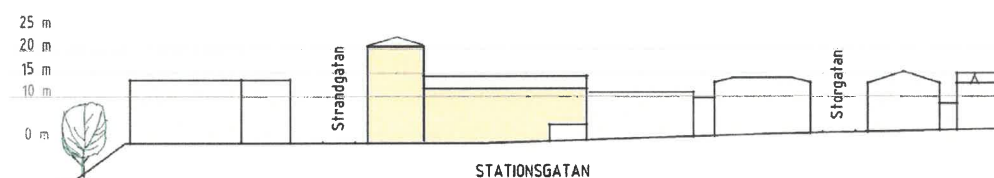
Dnr: 2013-0258

lägre delarna. På den högre delen av bygganden föreslås takvinkeln inte vara större än 15 grader och inte mindre än 6 graden. Detta för att anpassa byggnaden till omgivande bebyggelse, samt minimera skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. I sektionsbilderna (Figur 3 och 4) redovisas byggnadshöjden i förhållande till angränsande fastigheter.



Figur 3 Sektion Strandgatan med den nya byggnaden på Höken 6.

ny byggnad på Höken 6



Figur 4 Sektion Stationsgatan med den nya byggnaden på Höken 6.

ny byggnad på Höken 6

Förslaget innebär att det på markplan kommer finnas kontors-, service- eller andra verksamhetslokaler. Lokalerna på markplan ska ha en lägsta takhöjd på 3,30 meter.

Under mark planeras ett parkeringsgarage samt vissa serviceutrymmen. Parkeringsgaraget planeras ansluta till det befintliga garaget på den intilliggande fastigheten Höken 8. Garaget på Höken 6 kan då angöras från nedfarten på Höken 8. Parkeringsgaraget blir i 1 våning, ca 3 meter under mark.

Möjligheten att uppföra en i sammanhanget stor byggnad i ett mycket centralt läge ställer höga krav på gestaltning. Stor hänsyn ska tas till stadsbilden. Plankartan reglerar inte i detalj hur huset ska gestaltas, det viktiga är att husets volym upplevs som anpassad till omgivande bebyggelse. Därför har planbestämmelser som reglerar fasadmateriell samt att fasaden ska brytas upp i mindre volymer lagt till plankartan. Fasaden ska i huvudsak utföras i tegel eller pust i kulörer som harmoniserar med omgivande byggnader. Den högre delen i hörnet Strandgatan/Stationsgatan ska utföras med en egen karaktär som bryter av fasaden i utseende och därmed delar upp huset i mindre volymer. Vid vidare utformningsarbete är samarbete med kommunens arkitekter viktigt. Mer detaljerad beskrivning av fasadmateriell anges i bygglovsskedet men ska vara välanpassat för att erhålla ett levande uttryck. Medveten ljussättning kan även bidra till en attraktiv gestaltning. Höken 6 läge intill stadsparken ställer höga krav på gestaltning. Om gammalt och nytt på ett medvetet sätt blandas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljö som finns kring parken kan variation i den arkitektoniska utformningen bidra till levande miljöer.

En grön och i stort sett bilfri innergården är mycket positivt för kvarteret. Eventuella trappor och ramper ska utföras på ett tryggt och inbjudande sätt.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258



Figur 5 Förslag på fasad, Stationsgatan. Bild Consultec



Figur 6 Förslag på fasad, Strandgatan. Bild Consultec



Figur 7 3D-vy som visar ny byggnad på Höken 6.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Offentlig och kommersiell service

Fastigheten ligger i Skellefteå handelsstad, med direkt närhet till offentlig och kommersiell service. Planförslaget innebär att samtliga våningsplan i marknivå är avsedda för centrumverksamhet. Centrumverksamhet kan bland annat vara butiker, service eller kontor.

Tillgänglighet

Det finns mycket goda förutsättningar att skapa god tillgänglighet inom fastigheten eftersom nivåskillnaderna är små. Planförslaget innebär att ny byggnad kommer ligga i markplan, vilket skapar goda förutsättningar för boende och besökande. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt *BBR*, *Boverkets Byggregler* och *HIN 1, Enkelt avhjälpna hinder*. Gällande föreskrifter ska följas vid nybyggnation.

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns inga ytor för lek eller rekreation inom fastigheten. Planförslaget innebär att det på innergården tillkommer grönytor då befintliga parkeringar flyttas under mark samt innergården iordningställs. På innergården ska väderskyddade parkeringsmöjligheter för cykel finnas, dessa kan exempelvis utformas med gröna tak. Vilket även bidrar till en bättre hantering av dagvatten. Att innergården anordnas som en grön gårdsmiljö för utevistelse, rekreation och lek har fastställts i plankarta, detsamma gäller hantering av dagvatten inom fastigheten.



Figur 8 Exempel på väderskyddad cykelparkering med grönt tak.

Naturmiljö

Förutom de grönytor som tillkommer då parkering flyttas under mark, ligger fastigheten i direkt kontakt med Skellefteå stadspark. Ca 300 meter från fastigheten finns även Nordanåområdet. Skellefteå älv med tillhörande grönområden ligger ca 70 meter från planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Gator och trafik

För att bidra till en renare stadsluft och långsiktigt hållbar planering behöver resandet med cykel, gång och kollektivtrafik öka, samtidigt som resandet med bil behöver minska. Fastigheten ligger mitt i centrala Skellefteå och därför finns det goda möjligheter att resa kollektivt, cykla eller gå till och från fastigheten. Dock kan en etablering av kontor och ca 35 nya lägenheter bidra till en mindre ökad trafikmängd till fastigheten. Det är därför viktigt att inom fastigheten möjliggöra för ett ökat cyklande exempelvis genom att erbjuda väderskyddade cykelparkeringar.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintlig infart till fastigheten finns från Stationsgatan. De intilliggande fastigheterna Höken 2 och Höken 8 angör sina parkeringar via denna infart. Det finns ett gällande infartsservitut upprättat mellan Höken 2 och Höken 3 (idag genom Höken 6.). Planförslaget innebär att infarten till kvarteret sker på samma plats där en portik i den nya byggnaden möjliggör infart till kvarterets innergård. Det är mycket viktigt för trafiksäkerheten att portiken utformas så att god sikt erhålls vid utfarten över den korsande gångbanan. I den norra delen av planområdet har mark avsatts att vara tillgänglig för in- och utfart för övriga fastigheter inom kvarteret. Det parkeringsgarage som planeras under mark angörs från nedfarten på Höken 8. Möjlighet att uppföra nedfart på Höken 6 finns också. Gång- och cykelbanor finns i direkt anslutning till fastigheten.

Hörnet i korsningen Stationsgatan och Strandgatan har i plankartan avfasats i markplan och angetts som x-område ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik för att uppnå god sikt i korsningen. Beläggningen i hörnet bör vara densamma som i anslutande allmänna gångbanor.

Kollektivtrafik

Busstorget där både regional- och lokalbussar stannar, ligger ca 400 meter från fastigheten. Detta innebär mycket goda möjligheter att resa kollektivt till och från fastigheten.

Parkering, utfarter, varumottagning

All parkering ska skötas inom fastigheten. Det parkeringsgarage som planeras under mark kommer tillhandahålla ca 50 stycken parkeringsplatser. På innergården ovan mark ska angöringsplats för i- och urlastning finnas, samt ett mindre antal parkeringsplatser exempelvis handikapparkering. Varuförsörjningen till huset ska ske från innergården.

Det ska vara enkelt att cykla till och från fastigheten. Delar av parkeringsgaraget ska avsättas för cykelparkering inomhus, även väderskyddade cykelparkeringar ska finnas utomhus. För att uppnå god tillgänglighet är det viktigt att cykelparkeringar placeras i närheten av entréer, både inom- och utomhus.

Störningar

Buller

I det nationella miljö kvalitetsmålet ”en god bebyggd miljö” ingår buller. Målsättningen är att ”människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker”. Vidare beskrivs också att ”trafikbuller i tätorter bör minska så att de underskrider riktvärden”.

Vid nybyggnad av bostäder ska gällande förordning följas. *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216 utfärdad den 9 april 2015*. Ekvivalent ljudnivå är medelljudnivå under ett dygn, maximalnivå är högsta förekommande ljud under en fordonspassage. För övriga lokaler (kontor i markplan) tillämpas Naturvårdverkets föreslagna riktlinjer i BRÅD (Buller från

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

vägrafik, allmänna råd, remissutgåva 1991). I tabell 1 redovisas de högsta bullernivåer enligt nationella riktvärden för trafikbuller.

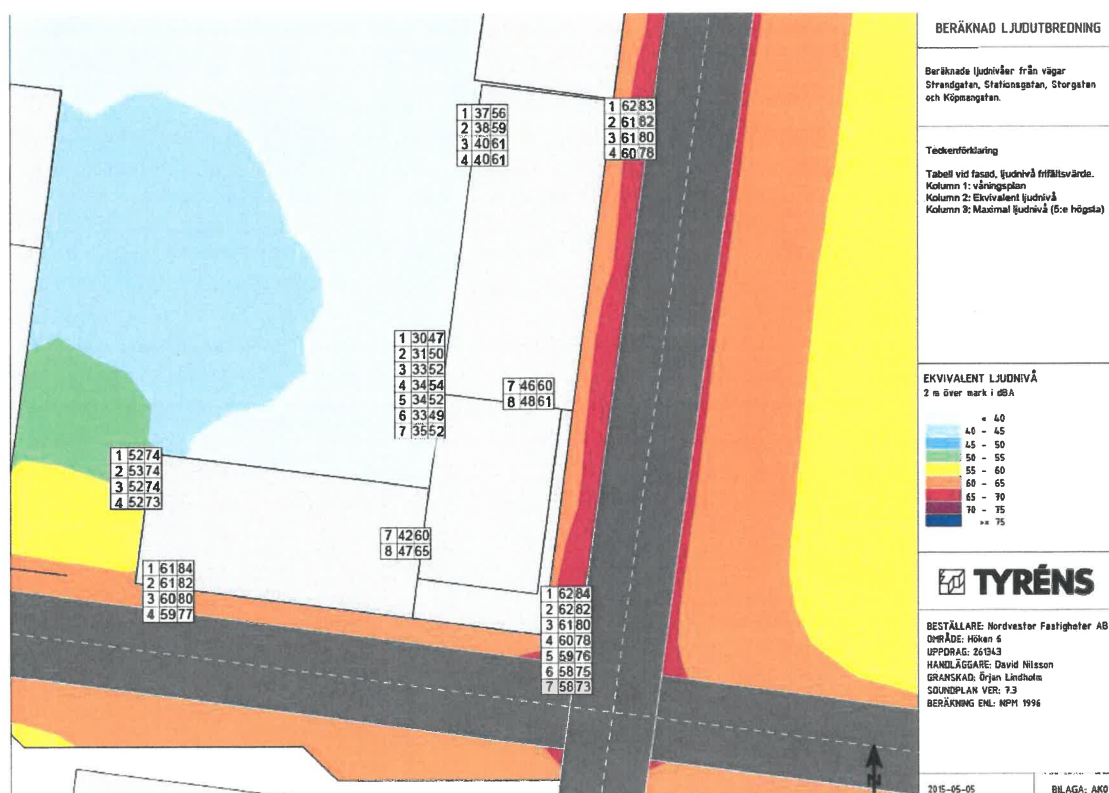
Tabell 1. Riktvärden som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder

Utrymme		Högst trafikbullernivå (dBA)	
Inomhus		Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
		30	45 (nattetid)
Utomhus	vid fasad	55	-
	på uteplats	-	70

Beräknat trafikbullervärde för den nya byggnaden kan ses i figur 9, och tabell 2. Bullernivån är som högst längs med Stationsgatan och mot markplan för att bli något lägre högre upp. Beräkningarna visar att trafikbullernivåerna kommer överstigas mot Stationsgatan, som är en relativt hårt trafikerad gata i centrala Skellefteå. Beräkningarna avser trafikbuller från Strandgatan, Stationsgatan och Köpmangatan. Längs med Stationsgatan går idag viss busstrafik. Från Stationsgatan ansluter Parkbron som leder till den södra sidan av Skellefteå. Parkbrons framtid är oklar. Diskussioner pågår om bron ev. ska stängas för fordonstrafik alt. renoveras. Om Parkbron stängs för fordonstrafik kan bullernivåerna antas sänkas längs med Stationsgatan. Då ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Stationsgatan överskrider 55 dBA ska alla lägenheter som är större än 35 m² placeras med en tyst sida mot innergård. Detta har befasts i plankarta med en planbestämmelse.

Tabell 2. Beräknade värden för vägrafikbuller idag (2015).

	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Stationsgatan	62 dBA	84 dBA
Strandgatan	61 dBA	84 dBA
Innegård	40 dBA	56 dBA



Figur 9 Bullerberäkning för ny byggnad på fastigheten Höken 6.

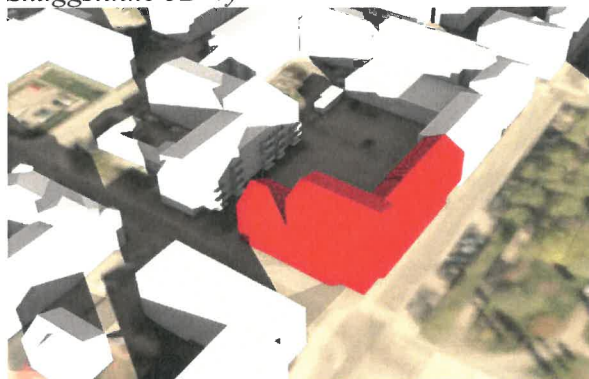
Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

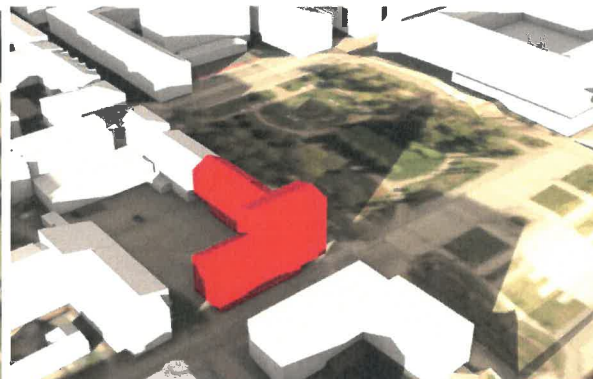
Skuggor

I samband med planförslaget har en skuggstudie genomförts. Sammantaget visar skuggstudien att närmsta fastigheten på Höken 8 påverkas främst av skuggning från ny byggnad på Höken 6. Ny byggnad kommer kasta skuggor på omkringliggande bostadshus i väst på förmiddagen och mot parken i öst på eftermiddagen. Solen står som högs kring midsommar och som lägst kring jul. När solen står lågt blir skuggorna långa. De längsta skuggorna kommer alltså att kastas under december och januari månad. Skuggstudien redovisar bilder från 20 mars, 10 juli och 23 september. Under december och januari går solen knappt upp över horisonten och de skuggor som kastas under denna period bedöms därför inte påverka omgivningen lika mycket som skuggor under vår, sommar och höst. Bilderna från 20 mars, vårdagjämning och 23 september, höstdagjämning redovisar skuggor när solen står som lägst under den period som parken och andra utemiljöer bedöms användas som mest. Nedan visas hur skuggningen kommer påverka omkringliggande fastigheter och stadsparken i och med planförslagets genomförande.

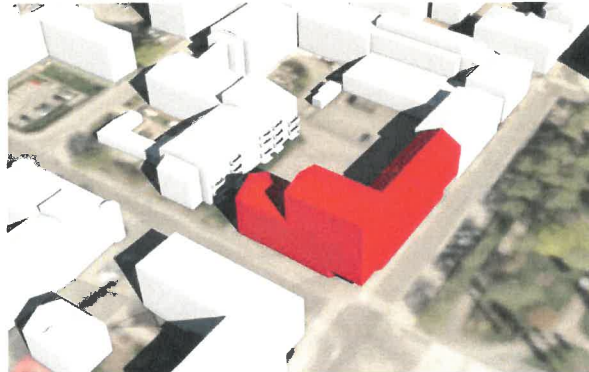
Skuggstudie 3D-vy



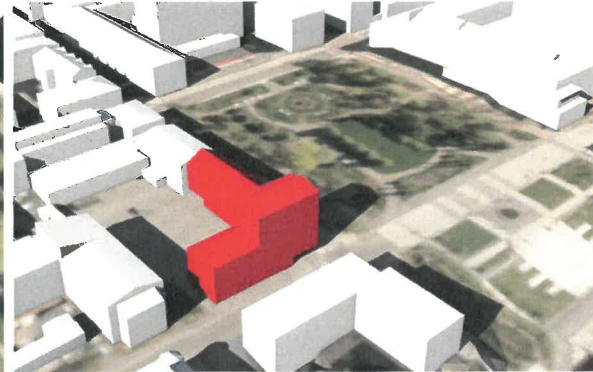
20 mars kl 08.00



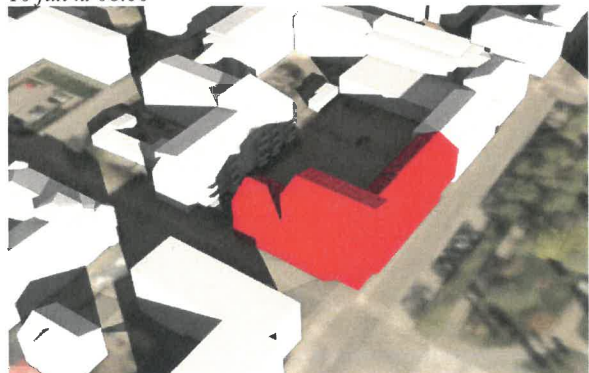
20 mars kl 16.00



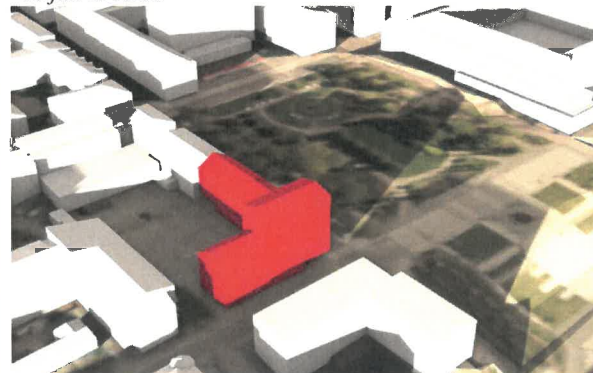
10 juli kl 08.00



10 juli kl 16.00



23 september kl 08.00



23 september kl 16.00

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Skuggstudie illustration 2D



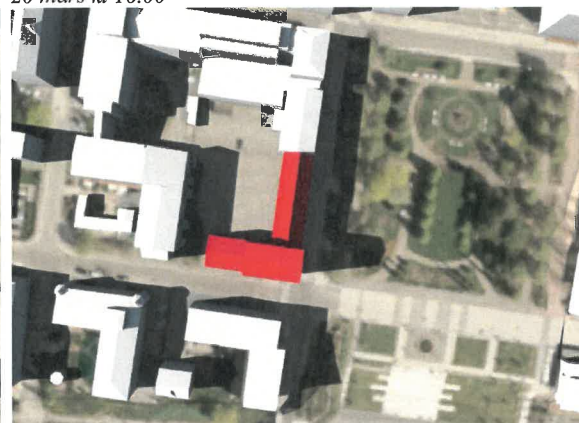
20 mars kl 08.00



20 mars kl 16.00



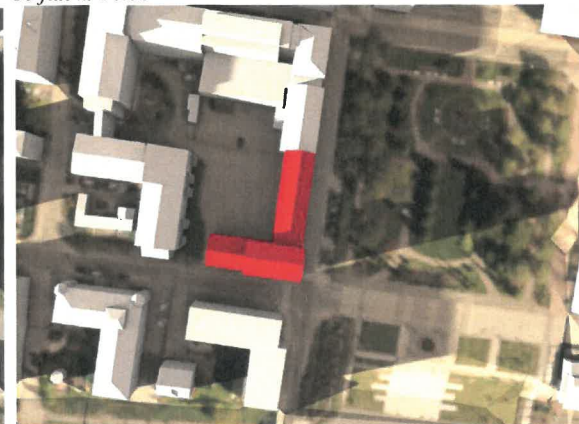
10 juli kl 08.00



10 juli kl 16.00



23 september kl 08.00



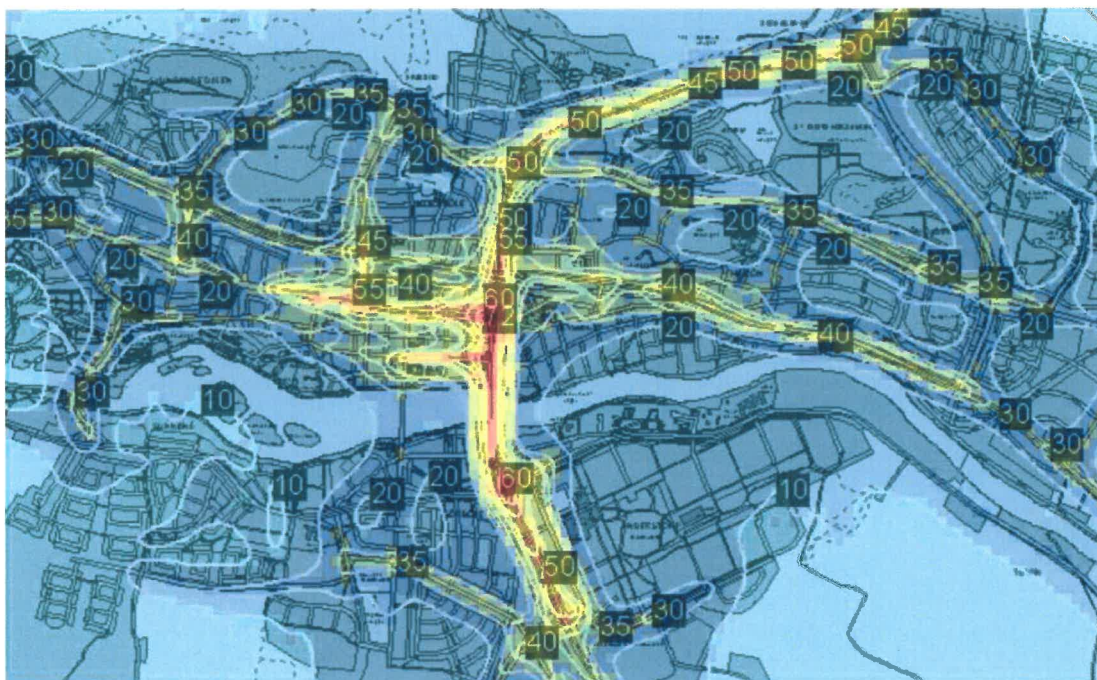
23 september kl 16.00

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Miljökvalitetsnormer för luft

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger miljönormer för en rad ämnen i utomhusluften. Tidigare mätningar (*se figur 10*) visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids på flera platser i centrala Skellefteå. Därför har regeringen gett kommunen i uppdrag att ta fram ett åtgärdsprogram som ska redovisa åtgärder som leder till minskade kvävedioxidhalter.



Figur 10 Beräknade dygnsmedelvärden (2004) som visar spridningsmönster av kvävedioxid.

Ett åtgärdsprogram har tagits fram (2010) och godkänts av fullmäktige 2010-06-22 samt fastställts av länsstyrelsen 2010-12-20. Åtgärdsprogrammet redovisar åtgärder under rubrikerna gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik, beteendepåverkan, vägnätet för biltrafik, förnyelsebara drivmedel, parkering samt resor och transporter. Resultatet hittills är en mindre ökning av antalet resande med kollektivtrafik, att andelen kommunala fordon som drivs med biogas ökat, att flertalet projekt inom beteendepåverkan genomförts, att ett samarbete med Trafikverket har påbörjats angående förbättringar trafiksignalerna på E4, att en cykelplan tagits fram, att planeringen av ett resecentrum inletts m.m. Målsättningen för åtgärdsprogrammet är att andelen resor med kollektivtrafik ska uppgå till minst 6 % samt gång- och cykeltrafik till minst 44 % av de totala resorna år 2015. Tyvärr finns idag inga resultat som tyder på att målet uppnås 2015.

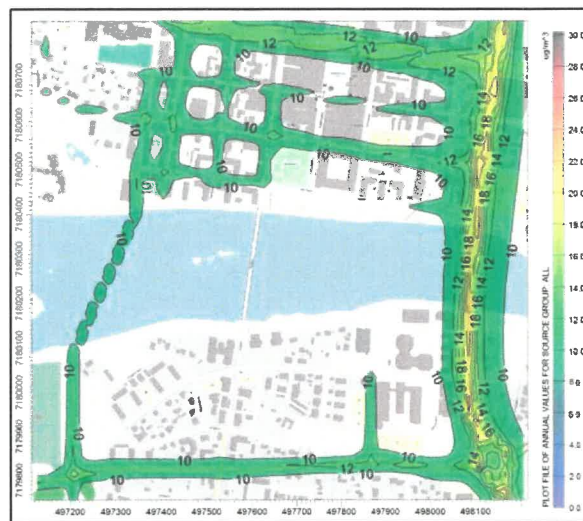
Många aspekter är ännu okända kring hur trafiken i centrala Skellefteå i framtiden kommer se ut. När en ny bro över älven planerades (innan folkomröstningen 25 maj 2014) utfördes spridningsberäkningar av Sweco (*Luftanalys, Ny bro Skellefteå, Bilaga till MKB, 2013*). Beräkningarna visar att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar underskrids inom hela beräkningsområdet år 2025, det gäller såväl för scenario med ny bro som för nollscenario utan bro. *Se figur 11 och 12.*

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258



Figur 11. Beräknat årsmedelvärde för kvävedioxid utan ny centrumbro. Halterna kring planområdet ligger på ca 12 µg/m³. Miljökvalitetsnormen ligger på 40 µg/m³ och miljökvalitetsmålet ligger på 20 µg/m³. De gröna värdena visar värden under gällande miljökvalitetsnormer.



Figur 12. Beräknat årsmedelvärde för kvävedioxid med ny centrumbro. Halterna kring planområdet ligger på ca 10 µg/m³. Miljökvalitetsnormen ligger på 40 µg/m³ och miljökvalitetsmålet ligger på 20 µg/m³. De gröna värdena visar värden under gällande miljökvalitetsnormer.

Nettotillskottet av trafik i området, i och med planens genomförande är svår att bedöma. Planförslaget innebär fler bostäder och därmed en ökad boendetrafik. Samtidigt innebär planförslaget att fler människor bor i stadskärnan och inte behöver bil för att ta sig till centrum för exempelvis arbete och handel. Planförslaget innebär att 35 lägenheter tillkommer i direkt anslutning till kommunens lokala och regionala kollektivtrafik.

Som fastighetsägare är det viktigt att aktivt arbeta för att minska koldioxidutsläpp. Detta kan exempelvis göras genom att hålla nere antalet bilparkeringar, både för boende och kontor och samtidigt tillhandahålla väderskyddade cykelparkeringar.

Sammantaget bedöms därför att den ökning som boendetrafiken medför inte generera ett problem för luftkvaliteten i centrala staden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Höken 6 ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För planområdet gäller kommunens antagna allmänna bestämmelser för användning av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggningar (ABVA). Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. Utökad byggrätt kan innebära ökade anslutningsavgifter.

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenpolicy i första hand omhändertas lokalt på fastigheten. Fastigheten utgörs idag endast av hårdgjorda ytor. Eftersom grönytor kommer iordningställas på fastighetens innergård kommer en förbättring av dagvattenhanteringen ske. De grönytor som tillkommer ska ha en fördröjande påverkan på avrinning av dagvatten.

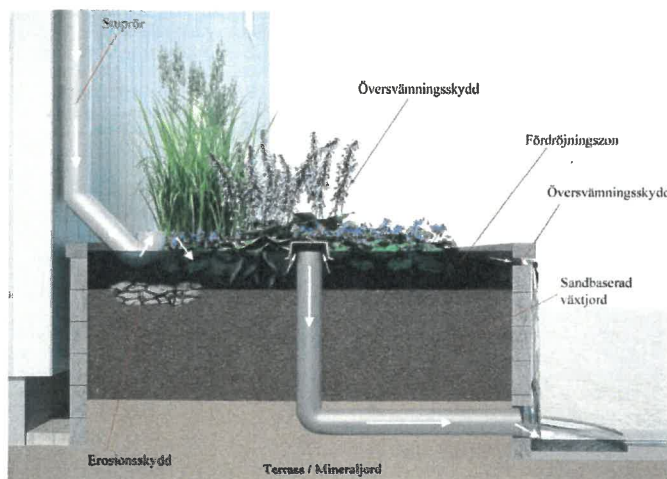
I plankartan finns en planbestämmelse ang. hantering av dagvatten. Minst 50 % av markytan ska utföras med fördröjande byggnadsmaterial/byggnadsteknik. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m. ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. Dagvatten som avleds får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Eftersom ett parkeringsgarage planeras under hela fasigheten måste avståndet mellan parkeringsgaraget övre bjälklag och marknivån var så tilltaget att plantering och aktuella dagvattenlösningar får plats ovanpå garaget. Nedan redovisas förslag på dagvattenlösning med fördröjande effekt, som är lämpliga anlägga ovan parkeringsgarage.



Figur 13 och 14, Regnbädd. Nederbörden leds in i regnbädden via ett stuprör. Dagvattnet fördröjs ovan växtjorden under tiden som det sakta rinner igenom jorden och rensas och till slut leds ut i botten på anläggningen. Illustration: Tengbomgruppen

Värme

Fastigheten kommer anslutas till fjärrvärmenätet, alternativt kompletteras med bergvärme.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Det är viktigt att även beakta behovet av tillgänglighet för de fordon som ska hämta avfallet, den portik som planeras längs med Stationsgatan är anpassad för de fordon som används vid hämtning av avfall.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet och uppställningsplatser har beaktats i planförslaget. I plankartan finns ett område mellan Höken 6 och Höken 8 som ska fungera som infartsväg vid utryckning. Området är reglerat med planbestämmelsen z som innebär att marken ska vara tillgänglig för utrymning och räddningsfordon. Körbart bjälklag ska anläggas med sådan bärighet att räddningstjänstens fordon kan ta sig via fastigheten till övriga byggnader i kvarteret.

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena – genom allemansrätten – samt bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Strandskyddet återinträder automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Motivering till upphävande av strandskyddet

Fastigheten ligger ca 70 meter från Skellefteå älv. Området är ianspråktagen och ligger mitt i Skellefteå handelsstad.

Upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs för Höken 6 med hänvisning till det särskilda skälet nedan.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c – d § miljöbalken framhålls följande:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd: juni 2015

Granskning: oktober 2015

Antagande: december 2015

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap gäller på hela fastigheten.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och Nordvestor Fastigheter AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsreglering avses ske så att hela planområdet bildar en fastighet. Detta innebär att det hörn i korsningen Stationsgatan/Strandgatan som idag ägs av Skellefteå kommun, regleras tillhöra Nordvestor Fastigheter AB. Ett servitut upprättas för att säkerställa att hörnet blir tillgängligt i markplan för allmänheten.

Ett servitutsavtal avses upprättas och reglera nedfarten till det planerade parkeringsgaraget under mark från intilliggande fastighet Höken 8. Även det servitutsavtal som finns mellan Höken 6 och övrig fastigheter inom kvarteret avses justeras så att infarten till kvarterets innergård kan ske via den norra delen av Höken 6. I den norra delen av planområdet bör en gemensamhetsanläggning bildas för infart till kvarterets innergård, området är i plankartan markerat med g.

Planbeskrivning

Dnr: 2013-0258

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning ska genomföras för att säkerställa grundläggningen.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

- Kommunens mål om förtätning av stadens glesa byggnadsstruktur möjliggörs uppfyllas.
- Fler bostäder tillkommer i attraktiva lägen i centrala Skellefteå. Fler bostäder i centrum bidrar även till att fler kan nyttja den kollektivtrafik som finns i närheten eller resa oftare med cykel eller via gång.
- Stadsbilden förändras och kulturmiljön kring stadsparken påverkas negativt.
- Boende i angränsande fastigheter påverkas av skuggor på förmiddagen från tillkommande byggnad.
- Stadsparken kommer under delar av året påverkas av skuggor på eftermiddagen från tillkommande byggnad.
- Grönytorna inom fastigheten ökar, dagvattenhanteringen förbättras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Tyréns AB Luleå under ledning och förvaltning av samhällsbyggnads planfunktion. Från Tyréns utöver undertecknad bebyggelsesantikvarie Anna Reuter Metelius och antikvarie Kristofer Sjö medverkat.

Samhällsbyggnad
Planavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Enar Nordvik
Arkitekt

Frida Lindberg,
Planarkitekt, Tyréns AB