

Detaljplan

för kv Perseus

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Detaljplan för kv Perseus i centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, apr 2017.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☒	Miljökonsekvensbeskrivning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Fastighetsförteckning
☒	Granskningsutlåtande

Bifogat: 1 - Tävlingsprogrammet för arkitekttävling 2015.

2- Sida vid sida, vinnande förslag, White arkitekter i arkitekttävlingen 2016.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av byggnader och närmaste omgivning för kulturhus och hotell och att dessa i huvudsak utformas i enlighet med det vinnande tävlingsförslaget Sida vid Sida, White arkitekter och därtill gjorda förändringar och bearbetningar under projektering. Gestaltning och utformning skall enligt planen medge framtida förändringar och tillägg till ursprunglig form och i samråd med arkitekter och Kommunarkitekt.

PLANDATA

Läge

Planen utgörs av kv Perseus (dagens busstorg). Området är belägen mellan järnvägen och torget i Centrala stan (*se flygbild på framsidan*).

Areal

ca 7 200 m²

Markägarförhållanden

Kommunen äger all mark i området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan



Fig 1. FÖP Skellefteå, 2011.



Fig 2. FÖP Centrala stan, 2016.

Fördjupning av översiktsplanen för Skellefteå (FÖP Skellefteå, 2011, fig 1) anger att området mellan Kanalgatan och järnvägen bör ges en profil med kontor, handel, bostäder och nöjen. Det centrala läget och närheten till kommunikationer bör stärkas ytterligare. En tydligt högre exploatering och ökad byggrätt på i vissa fall åtta till tio våningar diskuteras, liksom omvandling av Kanalgatan.

Fördjupning av översiktsplanen för Centrala stan (FÖP Centrala stan, fig 2) antogs hösten 2016. Där utvecklas behovet av att bryta barriären Kanalgatan och en plats för ett nytt kulturhus pekas ut (i kv Perseus). Byggnadshöjder kan, "på rätt ställe" vara högre än 10 våningar.

Samhällsbyggnad anser att planförslaget följer den översiktliga planeringen.

Detaljplan

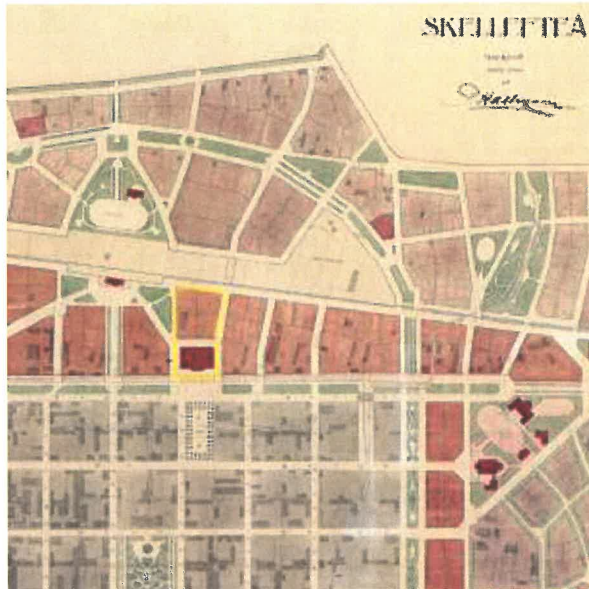


Fig 3. P O Hallmans stadsplan, 1919.

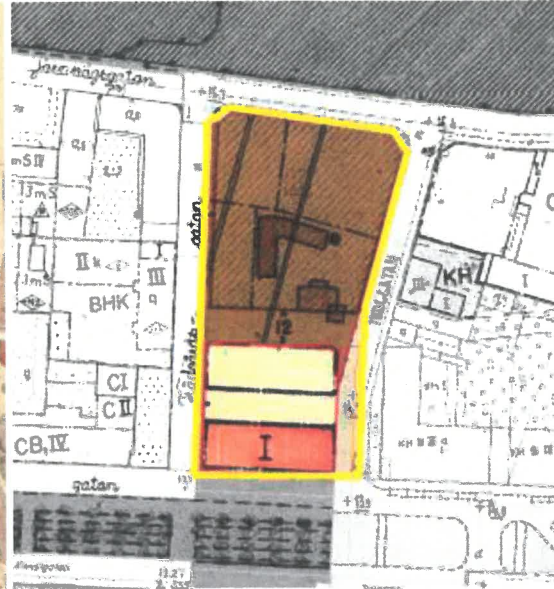


Fig 4. Gällande planer 2016.

Tidigare gällande stadsplan för området var P O Hallmans stadsplan för Skellefteå från 1906. Den angav vissa platser i staden som lämplig "plats för monumentalbyggnad". Den största av dessa platser var kv Perseus (fig 3).

Gällande planer i området (fig 4) är Albert Lilienbergs Förslag till stadsplan för Skellefteå, 1919 (A0-101, norra delen) samt Förslag till jämkning av Stadsplan för Skellefteå, 1932 (A4-10, södra delen) och Förslag till ändring av stadsplan för kv Polaris och Regulus i Skellefteå stad, 1962 (del av Torggatan). Planen från 1919 anger "kvarter, inom vilka byggnaderna icke få uppföras till större höjd än elva (11) meter, dock att byggnader av trä icke få uppföras till större höjd än åtta (8) meter; samt att av tomts yta högst två tredjedelar (2/3) får bebyggas." samt "då byggnad uppföres till mer än en (1) vånings höjd, vinden icke får inredas till bostad eller till lokal, i vilken människor någon avsevärd del av dygnet vistas, såvida icke huset utgör avslutning av en sammanbyggd länga av byggnader; i vilket fall gavelrum, upptagande högst en tredjedel (1/3) av vindens yta får inredas." och "industriella och därmed jämförliga anläggningar må icke uppföras". Jämkningsen från 1932 flyttar ett område, där kvarter "vilka skola användas för offentliga ändamål såvitt de äro i stadens ägo", till att ligga närmast Kanalgatan. Planen från 1962 anger på dagens Torggatan användningen gata. Kanalgatan, Torggatan och Trädgårdsgatan är i gällande plan gata.

Program

En sammanfattning av det vinnande förslaget "Sida vid sida" av White Arkitekter följer nedan (förslaget som helhet bifogas). Det anses utgöra program för planarbetet. Se även rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*.

Ett kulturhus för skellefteborna

Genom att öppna upp verksamheterna ut mot staden, får gatorna liv. Samtidigt får skellefteåborna insyn i kulturhusets verksamhet, framför och bakom scenerna och byggnaden blir ett levande kulturhus.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Entréer

Mot söder bildar Kulturhuset fonden till möjligheternas torg. Kulturplatsen, framför huvudentrén är en aktiv plats i det nya gröna stråket längs Kanalgatan som bjuder in besökaren i kulturhuset. Mot norr så öppnar sig kulturhuset mot det framtida resecentrum. Dessa två entréer kopplas invändigt samman med hjälp av bibliotek och foajé längs Trädgårdsgatan och skapar ett naturligt flöde i gatunivå. Trädgårdsgatan blir en attraktiv gång- och cykelgata som knyter samman Skellefteås olika stadsrum från nya Resecentrum ända ned till Älven. Här kan Kulturhuset sprida sig ut sig och ta plats längs gågatan och bli en del utav hela centrum. Placeringen av Verkstäder och Hotellentré stärker Torggatans identitet och bidrar till att läka stadens kvarterstruktur.

Ett kulturhus för samverkan

Synergi, samverkan och flexibilitet är nyckelorden för utformandet utav Kulturhuset.

Byggnaden blir en arena för många typer av kulturella verksamheter och aktiviteter, som utvecklas och förändras med tiden.

Huvudentréns placering kopplar ihop kulturhusets verksamheter med hotellets och skall kunna användas för såväl gemensamma som separata evenemang. Kulturtrappan länkar samman dem och blir till en plats där nya möten och idéer uppstår. Kulturhusets hjärta.

Ett kulturhus som stärker Skellefteås identitet

Kulturhuset byggs i trä. Byggnaden knyter på så sätt an till Skellefteås historia som trästad och den starka lokala träindustrin. Den knyter också an till Skellefteås framtid, med kommunens högst ställda hållbarhetsmål och träbyggnadsstrategi. Kulturhuset blir ett gott exempel på hur det går att bygga hållbart och utveckla den lokala träbyggnadsindustrin. Detta förstärks genom att lyfta fram och pedagogiskt redovisa träkonstruktionen i byggnaden. Kulturhusets volymer kläs med trälameller i olika indelning anpassat efter innehållet. Höghusdelen glasas upp och visar upp träkonstruktionen innanför och blir ett nytt landmärke i staden.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens beslut 2011-04-27 § 183 att bygg- och miljökontoret ska inleda planering för ett bebyggande av kvarteret Perseus.

Den 16 juni 2015 beslöt kommunfullmäktige att bygga ett kulturhus i Skellefteå. En arkitekttävling för ett nytt kulturhus i kvarteret inleddes 3 nov 2015 med sista inlämningsdag 23 feb 2016. White arkitekters bidrag "Sida vid sida" utsågs 7 juni 2016 till vinnare.

Bygg- och Miljönämnden beslutade 2016-12-12 att ge Samhällsbyggnad, Fysisk planering, plan att upprätta en ny plan med syftet att möjliggöra byggandet av ett kulturhus.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Beslut

Planen innebär betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2016-10-25---2016-11-08

Länsstyrelsen har 2016-02-09 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen innebär betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Upprättad av Sweco och bifogas som ett enskilt dokument. Sammanfattning nedan.

En detaljplan ska upprättas i kvarteret Perseus inför det planerade kulturhuset med hotell och konferens. Kommunen gör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därför att detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan. **Syftet** med miljökonsekvensbeskrivning är att beskriva effekter och konsekvenser på miljön som den föreslagna detaljplanen medför på aspekterna social-, miljö- och ekonomisk hållbarhet. MKB:n ska föreslå åtgärder som i första hand förebygger negativ påverkan, i andra hand begränsar negativ påverkan och i sista hand föreslå kompensationsåtgärder. Avgränsningen av MKB:n är inflationsområdet som bedöms vara hela Centrala stan.

De alternativ som studeras i MKB:n är nollalternativet och planförslaget. **Nollalternativet** innebär att gällande detaljplan fortsätter gälla med en byggrätt på högst 8 meter hög byggnad. Nollalternativet har två scenarios: Antingen har Kanalgatan direkt söder om planområdet, två filer åt båda håll det så kallade 0A-alternativet eller har Kanalgatan en fil åt varsitt håll det s.k. 0B-alternativet. **Planförslaget** möjliggör för ett kulturhus och dess olika verksamheter. Även planförslaget har två scenarios: Antingen har Kanalgatan två filer åt båda håll det så kallade 1A-alternativet eller har Kanalgatan en fil åt varsitt håll det s.k. 1B-alternativet. Intentionen från kommunen är att vid fullt genomförd detaljplan ska 1B-alternativet gälla.

I delar av centrala Skellefteå längs E4 överskrider normerna för **miljökvaliteten för luft**. Det är den lokalt alstrade trafiken som är det största problemet. Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas i något av alternativen. För att minimera risken för att människor exponeras för höga föroreningshalter förslås tilluften för ventilation inte tas från fasader mot Kanalgatan, utan från taknivå eller från andra sidan av byggnaderna där det är mindre trafik.

Planförslaget innebär att centralt belägna parkeringar försvinner vid busstorget. Parkering kommer att ske i omgivande parkeringsanläggningar. Kanalgatan ska minskas från att ha trafik i båda körfälten, norr och söder, till att ha **trafik** i endast ett av körfälten. Konserter, teater och liknande antas till stor del äga rum på kvällar och helger, vilket är gynnsamt med tanke på att under dessa tider inte förekommer så mycket annan biltrafik. Genom antagningar uppräknade från Kulturens hus i Luleå uppskattas 2000 personer besöka kulturhuset per dygn. Det resulterar i högst 800 extra bilar, bussar och lastbilar under dygnet. Med hänsyn tagen till antagandet om att i genomsnitt 2000 besökare befinner sig i byggnaden är det rimligt att i storleksordningen 200 cykelplatser behöver finnas i närheten. Busstrafiken bedöms öka en aning i planförslaget då målet är att det ska vara lätt att nå kulturhuset kollektivt, med cykel eller gående.

Under **byggtiden** av kulturhuset genereras främst tunga transporter till och från byggarbetsplatsen. Arbetena kommer att styras till särskilda tider. Kommunen bör planera för vilka körvägar byggtrafiken

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

ska använda för att minska mängden störningar, som **buller** och **vibrationer**, på de gator som är mest utsatta. Störningar för boende kommer dock inte helt att kunna undvikas. Kanalgatan har i nuläget höga bullervärden. Cirka 20 meter från vägens mitt bullrar det ungefär 65dBA vilket marginellt kan komma att öka i och med föreslagen detaljplan. Målet är att bullret ska minskas långsiktigt i centrala delar av staden på grund av flytt av parkeringar till parkeringshus i randområdena av Centrala stan och ombyggnation av Kanalgatan.

Kulturhuset ligger delvis under korridoren för **riksintresset för kommunikationer (Norrbotniabanan)**. Ett resecentrum är tänkt att placeras centralt, ovanför centrumtunneln. Med riksintresset Norrbotniabanan med tre spår kan störningar från tågtrafiken förväntas öka. Nivåer över riktvärdet för nybyggnad, 70 dB(A) max utomhus vid uteplats, uppnås redan idag 100 meter från spår. Sakerligen kommer bullerplank längs Norrbotniabanan krävas. Bostäder i övriga kvarter ligger idag närmare än hotelldelen av kulturhuset, som kommer ligga ca 200 meter från järnvägen. Nollalternativet och planförslaget bedöms utsättas lika mycket för buller.

En viktig målpunkt i närheten av Norrbotniabanan är dock övervägande fördelaktigt då det skapar goda förutsättningar för resande kollektivt till och från Kulturhuset.

Vegetation är viktigt ur flertalet aspekter. Genom att plantera träd i närhet och i anslutning av byggnaderna, skulle en ytterligare minskning av luftföroreningarna kunna ske. Planerad utbyggnad av kulturhus och hotell medför främst fler hårdgjorda asfaltsytor. Gaturummen inom planområdet kommer bli mer slutet genom byggnationen av kulturhuset. Det föranleder sämre luft än öppna gaturum varför det är synd att inte mer vegetation finns inplanerat i planförslaget. I alternativet 1b utformas Kanalgatan till en långsträckt stadspark och vegetation på byggnadens tak. Sammantaget är det hög exploatering i kvarteret på bekostnad av bland annat vegetation så konsekvenserna bedöms som måttligt negativa för planförslaget oberoende av alternativ.

En översiktlig **geoteknisk** undersökning Kv Perseus 2015-10-01 av Tyréns visar på mycket hög förurningspotential och förurningseffekt, både på kort och lång sikt. Nollalternativet har uppskattats som en fastighet med mindre känslig markanvändning (MKM) Vid planalternativets ändras dess status till känslig markanvändning (KM) med högre krav på sanering.

Ekosystemtjänster är den mångfald av tjänster och funktioner som olika ekosystem och dess organismer tillhandahåller människan. I och med att planförslaget har väldigt hög exploatering skapas eller stärks inte så många ekosystemtjänster, men det finns möjlighet att skapa fler ekosystemtjänster kring planområdet. Inte heller i nollalternativet skapas eller stärks ekosystemtjänster nämnvärt.

En viktig utgångspunkt för att bidra till en **social hållbarhet** är att integrera och skapa förbättrade kopplingar mellan stadens olika delar. Utbredning av målpunkter i staden och människor som rör sig i de olika delarna kan bidra till integration genom möten, möjlighet till nätverkande och så vidare. Det nya kulturhuset i Skellefteå är en tydlig målpunkt som kan bidra till detta genom bättre förutsättningar för gränsöverskridande möten. Tillgängligheten bedöms som god hos nollalternativet, men platsen inbjuder inte till någon längre vistelse på grund av avsaknaden av trivsamma inslag som grönska, viloplatser och avskärmning mot Kanalgatan. Planförslaget förändrar platsens tillgänglighet där gång och cykeltrafiken får en allt större plats från tidigare, där bil- och busstrafik prioriterades. Kulturhusets placering intill resecentrumet är positivt eftersom möjligheten att nå kulturhuset med kollektiva transportmedel underlättas. Ur jämställd- och jämlikhetssynpunkt är det positivt att området går att nå gåendes eller med cykel eller kollektivt.

Centrala Skellefteå kommer få en helt ny **stadsbild** i och med planalternativet. Bedömningen görs att

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

varken planförslaget eller nollalternativet bygger bort siktlinjer, landmärken eller karaktäristiska byggnader.

Bygg- och anläggningsinvesteringar sysselsätter ett stort antal personer och företag under flera år, och de **ekonomiska effekterna** på kort och lång sikt är betydande. Ett framtida kulturhus kommer att bidra till att stärka ekonomin och utvecklingen inom den kulturella sektorn, närliggande kreativa näringar och upplevelseindustrin. Fler besökare i centrum kan, förutom att gynna affärer, hotell, restauranger osv i de centrala delarna, även ge en spridningseffekt till anläggningar och verksamheter långt utanför staden. Ett starkt och brett kulturutbud har i vissa fall visat sig attrahera högutbildad arbetskraft som i sin tur medfört etableringar av nya företag.

Den **samlade bedömningen** är att alternativen inte är särskilt alternativskiljande. De sociala aspekterna påverkas negativt av att ingen allmän plats finns i plan.

Åtgärder som föreslås är:

- Skellefteå kommun vill möjliggöra och uppmuntra att flertalet trafikanter cyklar till kulturhuset och därför vore det bra att i planförslaget säkerställa säkra och väderskyddade cykelparkeringar i närheten av entrén. Med hänsyn tagen till samnyttjande av cykelplatser och ett antagande av att högst 2000 besökare befinner sig i byggnaden vid ett och samma tillfälle är det rimligt att i storleksordningen 400 cykelplatser behöver anläggas. (Antagandet bygger inte på Skellefteås parkeringsnorm utan är hämtat från Umeås parkeringsnorm på 0,2-0,6 platser för bibliotek och att cykelparkeringar kan samordnas från andra kvarter.)

- Vid planläggning ska kommunen följa miljökvalitetsnormerna för vatten som beslutades år 2009 och det är viktigt att beskriva exploateringens effekter på gällande miljökvalitetsnormer för vatten i planhandlingarna.

- Det är viktigt att skapa allmänna platser i detaljplan eller i direkt närhet, för att kulturhuset ska vara inkluderande för *alla*.

- Det är fördelaktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt där folk vistas. För att minimera risken för att människor exponeras för höga föroreningshalter kan entréer placeras bort från de sidor av byggnaderna som vetter mot Kanalgatan. Det är även att föredra om tilluften för ventilation inte tas från fasader mot Kanalgatan, utan från taknivå eller från andra sidan av byggnaderna.

- Gaturummet inom planområdet kommer att bli mer slutet genom byggnationen av kulturhuset. Detta skulle kunna föranleda situationer med högre haltnivåer. Genom att plantera träd i närhet och i anslutning av byggnaderna, skulle en minskning av luftföroreningarna kunna ske.

Uppföljning tar upp en rad åtgärder för fortsatt arbete utanför detaljplan och handlar i stort om att få en samsyn och samordning kring området norr om Kanalgatan angående hållbarhet och då särskilt kring buller, luft och tillgänglighet för oskyddade trafikanter.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Idag växer det ett 15-tal oxlar och andra träd inom planområdet som kommer att tas bort i samband med att kulturhuset byggs. Denna ringa grönska kommer att ersättas i form av gröna tak och flyttbar säsongbetonad grönska i de nära omgivningarna runt byggnaden. Om grönskan kommer att ersättas helt och fullt vet vi inte förrän hela förslaget är genomfört, även utanför detaljplanens område, men intentionen är att inte minska grönskan utan att den kommer förändras.

Mark och vegetation

Marken sluttar ca 3 meter från norr till söder. Någon vegetation att tala om i egentlig mening finns inte.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP okt 2015. Den generella jordprofilen består av varierande mäktighet fyllnadsmassor (1-2,5 m) ovan naturligt lagrade sediment och på ca 3-5 m djup återfinns fast lagrad siltig morän. Påträffade fyllnadsmassor består av sand med varierande innehåll av sten, grus och silt. De naturligt lagrade sedimenten består av silt/lera och på ca 2.5 – 3 m djup under markytan har sulfidhaltig lera påträffats.

Vid grundläggning på pålar förväntas inga sättningar ske. För den norra delen av fastigheten gäller att källaren skulle kunna gå grundlägga som platta på mark på naturligt lagrad fast morän och mycket små sättningar kan förväntas. För den södra delen skulle sättningsbenäget material återstå och sättningar på ett par centimeter skulle vara troligt.

Kontroll av förurningspotential har utförts på den sulfidhaltiga jorden på ca 3 m djup, för rapport se bilaga 5. Resultatet visar på mycket hög förurningspotential och förurningseffekt, både på kort och lång sikt. Eventuell hantering av uppschaktade massor hanteras i enlighet med rekommendationer i "Hantering av sulfidjord i Skellefteå kommun" (Samhällsbyggnad, Skellefteå kommun).

Förorenad mark

Inom stora delar av Skellefteå har järnsand, ett restmaterial som uppkommer i samband med kopparframställning vid Bolidens smältverk Rönnskärsverken i Skelleftehamn sedan 1970-talet använts vid grundläggning. Järnsand klassas i dagsläget som avfall och eventuell användning av järnsand i anläggningsarbete kräver anmälan till bygg och miljönämnden i Skellefteå kommun, alternativt tillstånd från Länsstyrelsen beroende på den potentiella risken det medför. Eventuell schakt i järnsand måste i god tid anmälas till miljöavdelningen på Skellefteå kommun. I de undersökta punkterna på fastigheten har ingen järnsand påträffats.

Om schaktning och grundläggning ger överskottsmassor av sulfidjordar/svartmocka eller liknande ansvarar exploitören för att dessa tas om hand på ett av Skellefteå kommun godtagbart sätt.

Radon

Området ligger, liksom hela centrum, inom område med måttlig radonrisk från jordarter.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Risk för skred/höga vattenstånd

Inga kända risker.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom planområdet.

Vidare undersökningar

Intilliggande byggnader kommer påverkas av det arbete som krävs vid en grundläggning. En utredning bör därför utföras för att kartlägga befintliga byggnaders grundläggning vilket påverkar möjligheterna för spontning, schaktslänter, grundvattensänkning och dylikt.

Vid eventuell pålning eller neddrivning av spontväggar kommer vibrationer och ljud uppstå. Närområdet måste undersökas med avseende på känsliga byggnader samt vibrationskänslig utrustning för att gränsvärden ska kunna sätta upp. Informationen om hur känslig närområdet är används även vid val av pålar och spont.

Förutom ovan nämnda utredningar bör befintliga byggnader och infrastruktur inom och i direkt anslutning till planområdet dokumenteras för att minimera skador. Med infrastruktur menas vatten och avlopp, fjärrvärme, el bredband vägnät och tele. Sättningskontroller och skadeinventering bör ske kontinuerligt under byggprocessen samt efter dess slut.

Fastigheten har i många generationer använts och för att kartlägga hela fastighetens föroreningsstatus rekommenderas att en historisk utredning utförs samt att lokala åtgärdsåtgärder sätts för fastigheten.

Kompletterande undersökningar bör utföras då placering och grundläggningsmetod är fastställd.

Bebyggelseområden

Offentlig service

Planen möjliggör byggandet av ett kulturhus med vidbyggt hotell. Kulturhuset avser att inrymma bl a bibliotek, konsthall, museum och teater. Planområdet ligger i Skellefteås absoluta centrum med direkt närhet till stadshus, turistbyrå och planerat resecentrum.

Kommersiell service

Planen möjliggör byggandet av ett kulturhus med vidbyggt hotell. Hotellet avser att inrymma bl a restaurang. Planområdet och det planerade kulturhuset är placerat i stadens absoluta mitt, med närhet till allt tänkbart utbud av både service och kommersiell verksamhet.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planen möjliggör byggandet av ett kulturhus med vidbyggt hotell. Huset avser att inrymma bl a bibliotek, konsthall, museum, hotell, restaurang, teater och till verksamheten hörande verkstäder. Totalt handlar det om cirka 150 arbetsplatser.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

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 funktioner för byggnaden uppfyller alla krav i enlighet med BBR, PBL och lokalt beslutade program och strategier såsom "Ett Skellefteå för alla".

Hållbarhet

Kommunfullmäktige i Skellefteå antog i oktober 2014 riktlinjer för hållbart byggande. De utgör nio punkter som tillsammans ska belysa de tre aspekterna av hållbarhet: social hållbarhet, ekologisk och ekonomisk, se MKB. Alla är lika viktiga, men i planeringsskedet är det de sociala aspekterna som är mest relevanta. Detta även om frågor om platsens förutsättningar och syfte och dialog också måste betonas.

Vidare gäller de krav som ställdes i Tävlingsprogrammet från 2015 för arkitekttävlingen som finns bifogat separat.

Byggnadskultur och gestaltning



Fig 5. Det vinnande förslaget. Sida vid sida, White arkitekter 2016.

Byggnadskultur och gestaltning ska utföras i enlighet med det vinnande förslaget från White arkitekter 2016 och av White i samråd med byggherre utförda bearbetningar. Förändringar och tillägg till bygganden ska ske med största möjliga finesse och känslighet och i samråd med arkitekter och kommunarkitekt för att inte förvanska ursprungets karaktär. Se bifogat förslag "Sida vid Sida" White arkitekter.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Skuggning

Planområdet ligger inom vad som i FÖP Centrala stan bedömts tåla våningshöjder över 10 våningar. Huset blir Skellefteås viktigaste landmärke, vilket dessutom motiverar extra höjd.

White arkitekter har gjort en skuggstudie 2016 -12-01 som omfattar ett antal datum över året för att åskådliggöra skuggningen idag, den befintliga, och den tillkommande med kulturhuset på plats.

15:e Mars
kl 09.00

Med kulturhus



white

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

15:e Mars
M 09.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)



white

15:e Mars
M 12.00

Med kulturhus



white

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

16:e Mars
N 12.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)

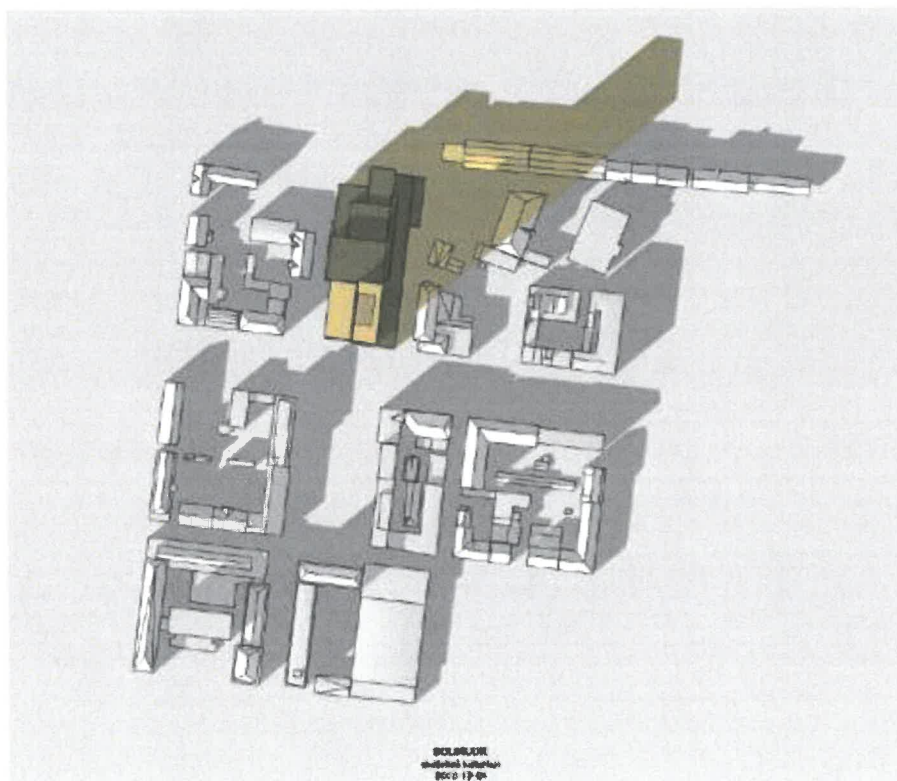


SICLAPLÅN
stadens kulturhus
2015-12-01

white

15:e Mars
N 15.00

Med kulturhus



SICLAPLÅN
stadens kulturhus
2015-12-01

white

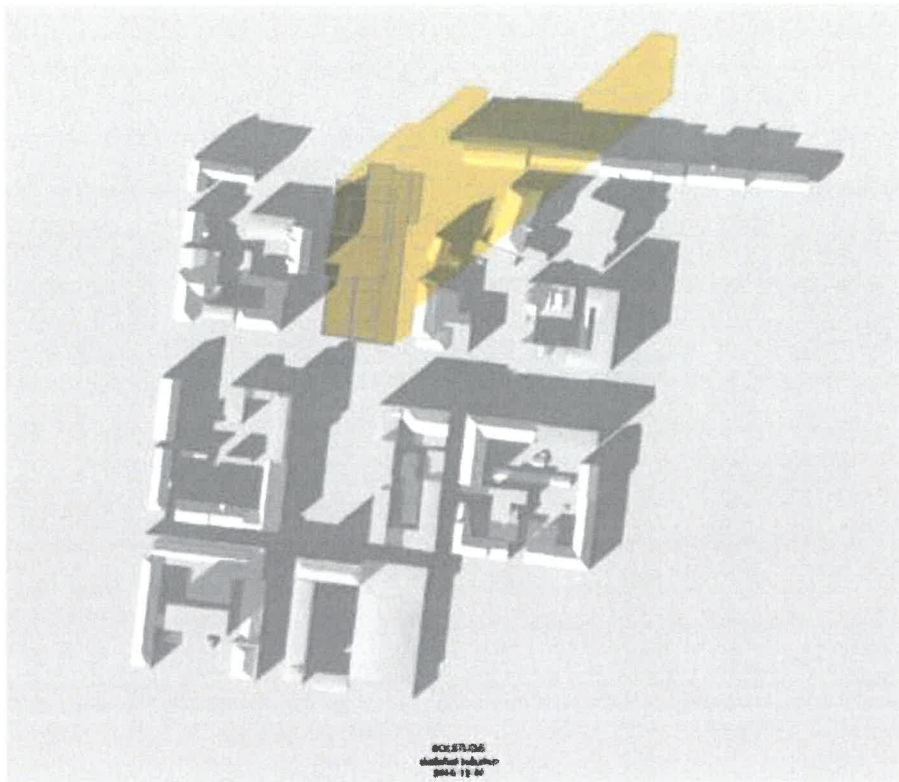
Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

15:e Mars
kl 15.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)



whita

Midsommar
kl 09.00

Med kulturhus



whita

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Midsommar
kl 09.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)



043,645,4091
skuggad kulturhus
2010-12-01

white

Midsommar
kl 15.00

Med kulturhus



043,645,4091
skuggad kulturhus
2010-12-01

white

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Midsonimar
kl 15.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)

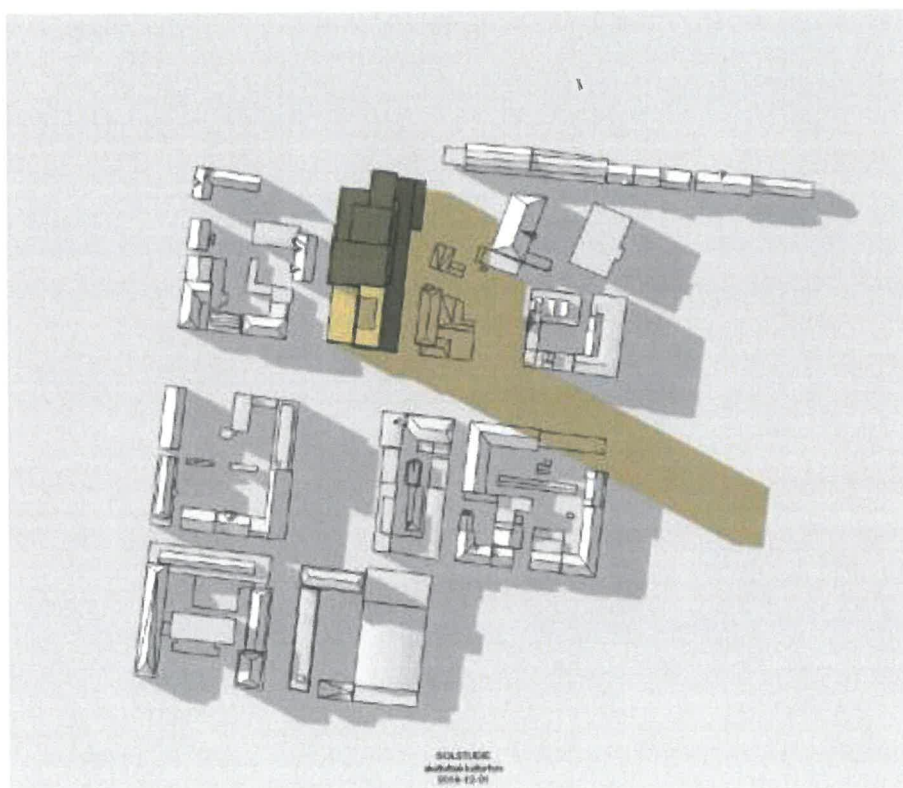


012.019.010
skulpturhus kulturhus
2011-17-01

whita

Midsonimar
kl 19.00

Med kulturhus



012.019.010
skulpturhus kulturhus
2011-17-01

whita

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Midsommar
kl 19.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)



white

15:e September
kl 09.00

Med kulturhus



white

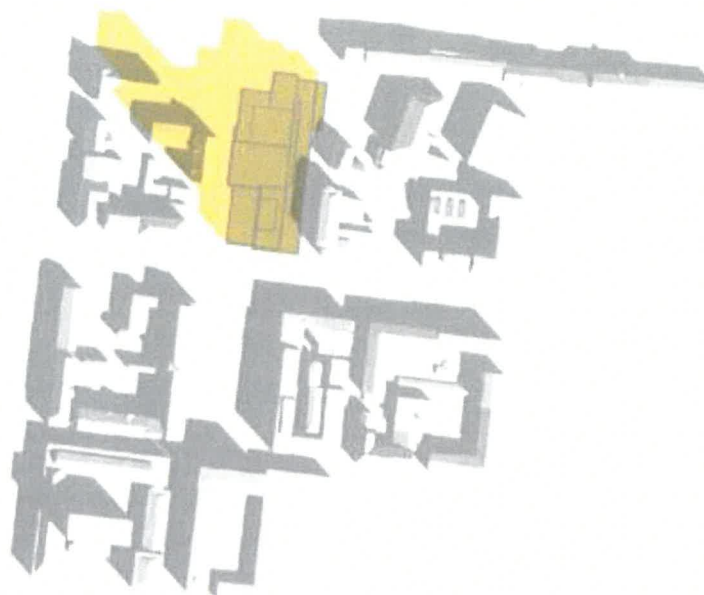
Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

15:e September
kl 09.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)



BRÅSÅRNE
skulptural kulturhus
2016-11-01

white

15:e September
kl 12.00

Med kulturhus



BRÅSÅRNE
skulptural kulturhus
2016-11-01

white

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

15:e September
kl 12.00

Existerande
situation

(Kulturhus i
gul skugga)



WOLFFSTADT
Arkitektbyrå
2015-10-01

white

15:e September
kl 15.00

Med kulturhus



WOLFFSTADT
Arkitektbyrå
2015-10-01

white

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

15:e September
kl 15.00

Exteriör
situation

(Kulturhuset
gata 15-16)



GOLSTEN
Arkitektkontor
2011-15-16

white

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Friytor och naturmiljö

Inom och utom planområdet.

Byggnaden kommer att uppta i stort sett hela planområdet. Angränsande gaturum i direkt anslutning men utanförplanens område kommer det till största del vara hårdgjorda i norr väster och i öst. Däremot kommer det om platsen framför kulturhusets entré, i söder, gestaltas i enlighet med det vinnande förslaget efter bearbetning. I och med den gestaltningen ska det finnas viss grönska och ett inslag av vatten. För denna plats finns även en vision och ambition att det skall gestaltas ett långsgående parkståk som skall bilda en grön korridor längs kanalgatans sträckning. Därtill finns en tanke att byggnadens ska få gröna tak och takterasser som skall bli möjliga att beträda till del. Dessa gröna tak kommer förutom att förstärka det gröna inslaget i omgivningen, som ekosystemtjänster (se MKB) även bidra till att till del fördröja dagvatten. Visioner för utemiljöer och angränsande ytor beskrivs i förslaget "Sida vid sida", White arkitekter vilket är bifogat.

Torggatan och Södra järnvägsplanen kommer även dessa innehålla rum för gående där viss grönska och säsonsbetonad flyttbar grönska blir inslag för god gestaltad livsmiljö.

Gator och trafik

Dagens trafikmängder

Fordonstrafik beskrivs även i avsnitten om *buller* och *luftkvalitet*.

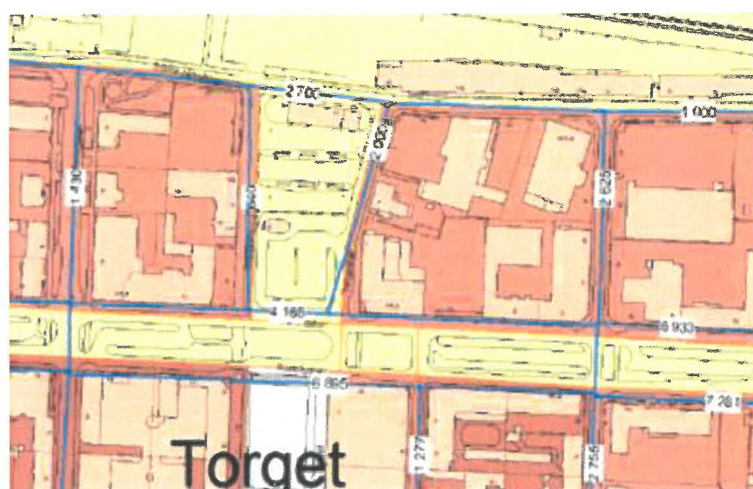


Fig 6 Fordonstrafik runt kv Perseus 2015. Vardagsdygnstrafik (VDT)

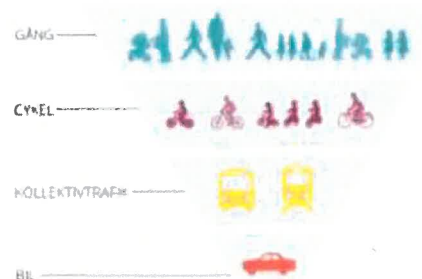
Tab 1. Fordonstrafik runt kv Perseus 2015.

Kanalgatan västerut	4 168 VDT
Kanalgatan österut	6 895 VDT
Torggatan	2 000 VDT
Trädgårdsgatan	640 VDT
S Järnväggsgatan	2 700 VDT
Stationsgatan	1 430 VDT
Skeppargatan	2 625 VDT

Framtida trafikmängder

Huvudinriktningen för trafikplaneringen i den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan (antagen hösten 2016) är som följer:

- Ge samtliga trafikslag god tillgänglighet till Centrum.
- Prioritera trafikslagen enligt följande ordning: fotgängare, cyklister, kollektivtrafik, biltrafik.
- Arbeta för att långsiktigt förändra resvanor genom beteendepåverkande åtgärder.
- Reservera platserna i Stationsgatans förlängning söderut och i Södra Lasarettsvägens förlängning söderut för eventuella framtida broar.
- Öka gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafikens konkurrenskraft.
- Flytta E4 till Östra leden och dess förlängning.



Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

I den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan (FÖP Centrala stan) räknar Skellefteå kommun med en generell ökning på 1,5 % per år i centrala Skellefteå. Denna biltrafiktillväxt har valts utifrån Skellefteådalens tillväxtnål om befolkning, bostäder och arbetstillfällen. Den schablonmässiga uppräkningsen på samtliga gator innebär en överskattning av den framtida biltrafiken i området och tar inte hänsyn till framtida åtgärder för att stimulera gång- och cykeltrafik i Centrum. Inte heller andra förändringar, som exempelvis omlokalisering av bilparkeringsplatser, utveckling av kollektivtrafiken och en ny E4 vid Östra leden har beaktats. Utfallet kan således bli långt lägre. Detta är högt räknat.

Swecos prognos för trafikutvecklingen (se MKB och bilaga) följer FÖP Centrala stans prognoser, men osäkerheten kring effekterna är väldigt stor särskilt eftersom trafik, klimat, vind, hus- volymer etc samverkar. Ingen vet säkert vilken utveckling Skellefteå får, och alla mät- och prognosmetoder har osäkerheter i sig. Det finns dock en risk att problemet kan bli större eftersom kommunen planerar för mer människor och mer bebyggelse i centrala lägen. För att vara på den säkra sidan har kommunen valt att arbeta med 1,5 %. Samtidigt råder dock en såväl global som nationell och lokal målsättning om att minska utsläpp. Fordon blir bättre (förbränning, biogas, bränslecell, elbilar) och alternativt resande (buss, tåg, cykel, el- cykel) ökar. Samtidigt arbetar Skellefteå kommun med genomförande av cykelplanen, en stärkt kollektivtrafik, höjd parkeringstaxa, en ny P-norm, miljömack, upphandling av el- bussar och bilar osv. Dessutom justeras trafiksinalerna.

Skellefteå kommun har valt att räkna med en årlig ökning av trafikmängden på 1,5 % per år i centrala Skellefteå. Samtidigt som kommunen idag inte ser något underlag som tyder på att biltrafiken ökar, och framförallt inte effekterna av den. Fordonen släpper ut relativt mindre och det sker saker (teknikutveckling, nya färdmedel, trafiksinaler etc) och planeras för ett antal åtgärder (genomförd cykelplan, ny P-norm, stärkt kollektivtrafik etc) som både minskar mängden fordon och dess utsläpp.

Skellefteå kommun har dock valt att ta det säkra före det osäkra genom att fortsätta mäta, och upprätta ett nytt åtgärdsprogram samt utföra olika åtgärder för att påskynda denna utveckling.

Gatunät, motorfordonstrafik

Kvarteret Perseus och detaljplanen avgränsas av Kanalgatan i söder, Trädgårdsgatan i väster, Södra Järnvägsgata i norr och Torggatan i öster. Dock är det viktigt att beakta funktionen tillgodoses i de omgivande gaturummen vilket skapar förutsättningar för ett genomförande av intentionerna inom planen.

Kanalgatan

Kanalgatan löper i öst/västlig riktning genom centrum och är en länk i huvudvägnätet för biltrafik. Gaturummet är 42 meter brett, med en mittzon innehållande parkeringsplatser, och körbanor på vardera sidan med två körfält i vardera riktningen. Gångbanor finns på vardera sidan av gatan. Idag passerar ca 10 000 fordon/vardagsmedeldygn på Kanalgatan mellan torget och kvarteret Perseus. Trafiken består huvudsakligen av motorfordon, men enstaka cyklister färdas också längs gatan. Det finns ingen cykelbana längs Kanalgatan vilket gör att många cyklister färdas på gångbanorna istället för på körbanorna då dessa upplevs otrygga på grund av det höga biltrafikflödet. Kanalgatan har flera korsande övergångsställen och passager. Vid korsningen med Trädgårdsgatan finns ett betydande stråk för fotgängare och cyklister som med den planerade utvecklingen av norra delen av Centrum, med bland annat kulturhuset och ett resecentrum norr om kulturhuset, kommer att förstärkas. För

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

att långsiktigt kunna utveckla centrum och stadskärnan är det nödvändigt att minska den barriäreffekt biltrafiken längs med Kanalgatan har.

Kanalgatan trafikeras av alla slags bussar i linjetrafik vilket innebär såväl stadsbussar som lokala, regionala och interregionala bussar. Målpunkten för stadsbussarna, och vissa lokalbussar, är hållplatserna vid Kanalgatan. För de regionala, interregionala samt lokala busslinjerna är busstorget målpunkten.

Planförslaget medför att Kanalgatan byggs om för att koppla samman Kulturhuset och torget, ge mer utrymme för fotgängare och cyklister och även minska den barriäreffekt som Kanalgatan har idag. FÖP Centrala stan anger att Kanalgatans karaktär av huvudgata ska behållas men med en förändrad gatusektion som ger mer utrymme för stadsliv, fotgängare och cyklister. Särskild vikt bör läggas i anslutning till kulturhuset och torget. Torget bör kopplas samman med de platser som skapas norr om Kanalgatan mot kulturhuset och resecentrum. Kanalgatan byggs om till att ha ett körfält i vardera riktning och de stora parkeringsytorna i mittzonen tas bort, däremot kan viss korttidsparkering behållas längs med gatan. Nya parkeringsplatser tillkommer på andra platser, till exempel genom byggandet av nya parkeringshus i centrum. Separerad cykelbana och generösa gångbaneytor föreslås längs Kanalgatan, vilket ger plats för stadsliv i form av fler aktiviteter och uteserveringar. Stadsbussarnas hållplats bör fotsättningsvis vara centralt placerad på Kanalgatan men förskjutas något, väster om Trädgårdsgatan eller öster om Torggatan för att möjliggöra en omvandling av ytan mellan torget och kulturhuset.

Trädgårdsgatan

Trädgårdsgatan löper i nord-sydlig riktning och sträcker sig från Södra Järnväggsgatan i norr till Strandgatan i söder. Gatan utgör en länk i ett betydande gång- och cykelstråk och många cykelparkeringar finns längs gatan. I norr ansluter en gång- och cykelförbindelse till stadsdelen Norrböle och i söder ansluter stråket från Sörböle via Parkbron och Strandgatan. Norr om Kanalgatan fungerar gatan i första hand som angöring till busstorget för busstrafiken. Biltrafiken är mycket begränsad. Gång- och cykelbana finns utmed gatans västra sida.

Planförslaget medför att Trädgårdsgatan byggs om till en gata som främst är till för fotgängare, viss angöringstrafik till fastigheterna längs med gatan kan hanteras. Cykeltrafik bör också tillåtas, men Trädgårdsgatan bör inte ingå i det övergripande huvudcykelnätet. Cyklister ska kunna använda Trädgårdsgatan som angöring till stadskärnan, men på fotgängarnas villkor. FÖP Centrala stan anger att Trädgårdsgatan ska utvecklas till stadens huvudaxel i nord-sydlig riktning och utgöra ett attraktivt, funktionellt och väl gestaltat stråk där människor gärna rör sig till fots. Norr om Kanalgatan kan Trädgårdsgatan utformas som en gågata där viss angöringstrafik till fastigheterna intill kan hanteras. Avsikten är även att korsningen Kanalgatan/Trädgårdsgatan ska utformas på ett sådant sätt att Kanalgatans barriäreffekt minskas.

Utfartsförbud

För att intentionen med Trädgårdsgatan skall bli verklighet fullt ut måste ett utfartsförbud säkras med servitut och rättigheter för Kv Orion, så att alla utfarter från detta kvarter sker på de tre andra angränsande gatorna och inte Trädgårdsgatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Södra Järnvägsgatan

Södra Järnvägsgatan är en lokalgata med måttliga fordonsmängder. Denna del är inte med inom plan men anslutning mellan kulturhusets norra entré och resecentrum är en mycket viktig del i att få till bra flöden för framtida förflyttningar från nod till nod. Förutom viss avsmalning (ca 1 m) medför planförslaget inte några större förändringar i Södra Järnvägsgatans funktion eller utformning.

Torggatan

Torggatan är en lokalgata med låga fordonsmängder. Torggatan ska fortsätta att fungera som en länk i lokalnätet för biltrafik. I huvudsak kommer gatan att användas för biltrafik till och från fastigheterna längs med gatan, i likhet med idag. Torggatan avses i söder vara huvudangöring för hotellet och i norr inlastning.

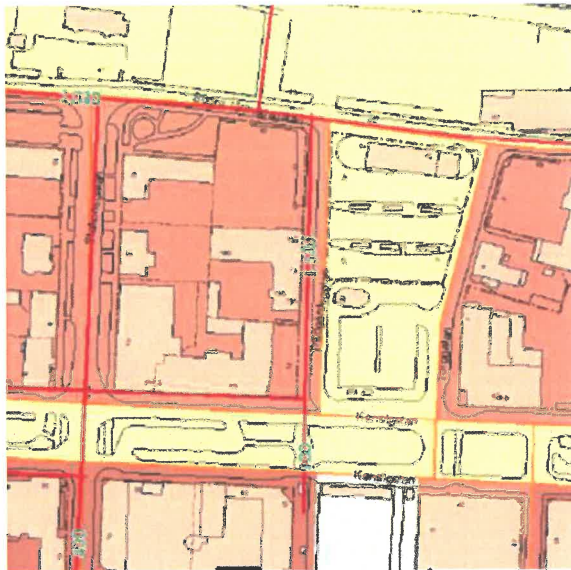
Gatunät, gång- och cykeltrafik

Fig 7. Cykeltrafik runt kv Perseus 2015. Vardagsdygnstrafik (VDT)
Cykeltrafik runt kv Perseus 2015.

Gata	Cyklister
Stationsgatan	Ca 500 Osäker siffra
S Järnvägsgatan	2008
Trädgårdsgatan norra	1480
Trädgårdsgatan södra	Ca 1000 Osäker siffra

Tab 1.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Framtida cykelstråk

I dagsläget finns gång- och cykelbana längs med Trädgårdsgatans västra sida samt på Södra Järnvägsgatans norra sida. Gång- och cykelbanan längs med Södra Järnvägsgatan avslutas i dagsläget i korsningen med Trädgårdsgatan. Båda länkarna ingår i det övergripande huvudcykelnätet.

Trädgårdsgatan utgör i dagsläget ett starkt stråk för såväl fotgängare som cyklister. Planförslaget medför att Trädgårdsgatan byggs om till en gata som främst är till för fotgängare, viss angöringstrafik till fastigheterna intill gatan kan hanteras. Cykeltrafik bör också tillåtas, men Trädgårdsgatan bör inte ingå i det övergripande huvudcykelnätet. Cyklister ska kunna använda Trädgårdsgatan som angöring till stadskärnan, men på fotgängarnas villkor. Inriktningen i FÖP Centrala stan är att ett nytt huvudcykelstråk ska anläggas längs med Stationsgatan, som ligger ett kvarter längre västerut än Trädgårdsgatan. Detta för att Trädgårdsgatan främst ska vara ett huvudstråk för fotgängare.

FÖP Centrala stan anger även vikten av att ett nytt huvudcykelstråk anläggs längs med Kanalgatan genom hela stadsdelen, från E4 i öster till Lasarettsvägen i väster samt att huvudcykelnätet byggs ut österut längs med Södra Järnvägsgatan. Kanalgatan och Södra Järnvägsgatan ska även utgöra huvudstråk för fotgängare. Inom Centrala stan bör huvudnäten för gång och cykel vara separerade och ha god framkomlighet, trygghet och säkerhet.

Framtida cykelstråk enligt FÖP Centrala stan

- Planerade huvudstråk cykel öst-väst: S Järnvägsgatan-Kanalgatan-Storgatan
- Planerade huvudstråk cykel nord-syd: E4 – Stationsgatan – Lasarettsvägen

Framtida gångstråk enligt FÖP Centrala stan

- Planerade huvudstråk gång öst-väst: S Järnvägsgatan-Kanalgatan-Nygatan
- Planerade huvudstråk gång nord-syd: E4 – Trädgårdsgatan – Lasarettsvägen

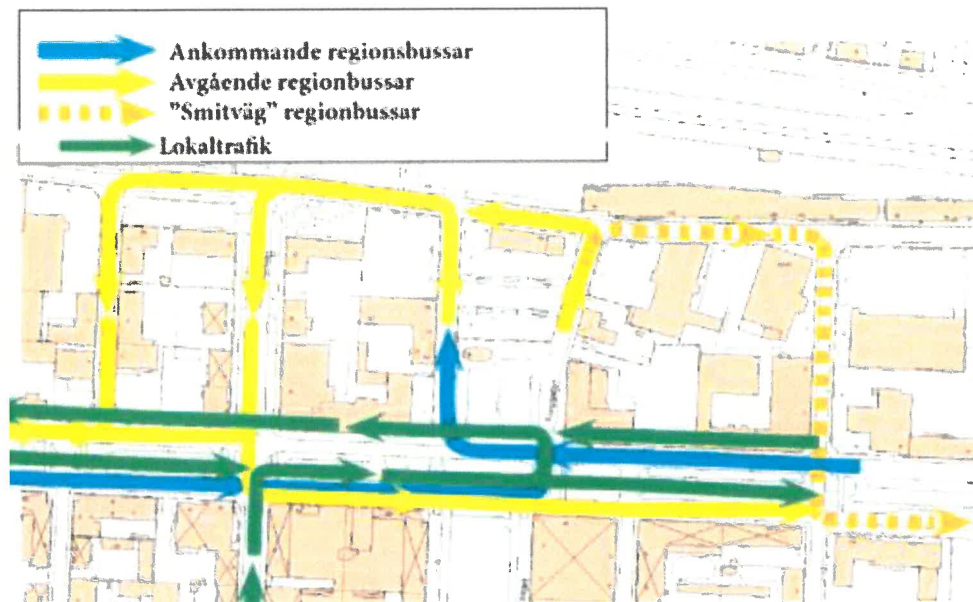
Kollektivtrafik

Fig 8. Busstrafik, dagens kollektivtrafik 2015.

Kanalgatan trafikeras av alla slags bussar i linjetrafik vilket innebär såväl stadsbussar som lokala, regionala och interregionala bussar. Målpunkten för stadsbussarna, och vissa lokalbussar, är hållplatserna vid Kanalgatan. För de regionala, interregionala samt lokala busslinjerna är busstorget målpunkten. Planförslaget medför att busstationen måste flyttas till en annan plats. Under hösten 2016 har en lokaliseringsutredning för den nya busstationen genomförts och ett område nordväst om kvarteret Perseus har förordats. Området och den nya busstationen projekteras under vintern 2016/17 för att möjliggöra att den nya busstationen ska kunna tas i bruk under sommaren/hösten 2017 och ska fungera fram till dess att ett resecentrum är byggt, uppskattningsvis fem år framåt. Under tiden busstationen ligger på denna plats kommer busstrafiken framförallt att trafikera E4 – Kanalgatan - Stationsgatan

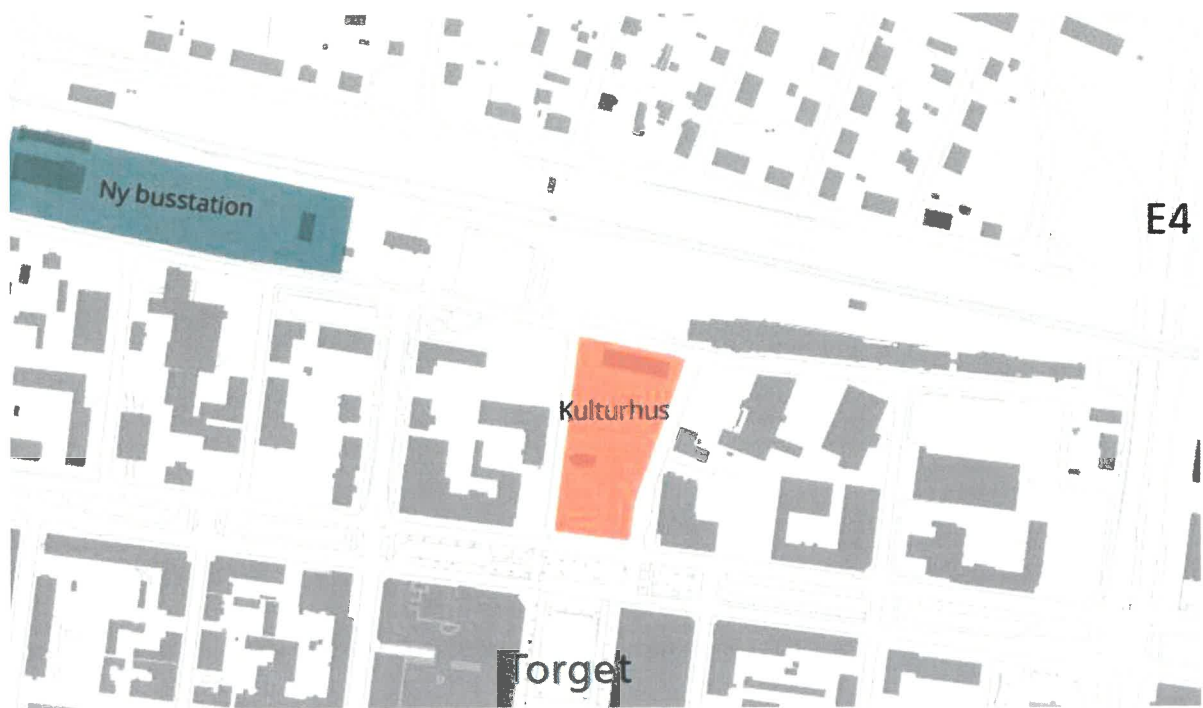


Fig. 9. Ny temporär busstation

Ett resecentrum för buss och tåg planeras direkt norr om planområdet, om än initialt bara för bussar.

Stadsbussarna fortsätter att trafikera Kanalgatan, med en ny centrumhållplats väster om Trädgårdsgatan (allt öster om Torggatan). Regionaltrafiken kan behöva angöra centrum via Kanalgatan – Skeppargatan – S Järnvägsgratan – Stationsgratan – Lasarettsvägen. Däremot förordas en lösning för regionaltrafiken att angöra Centrala stan från Norra Järnvägsgratan.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringsnormen är under omarbetande, och kommer att justeras markant vad gäller verksamheter, men mer marginellt vad gäller bostäder. Givet de goda förutsättningarna för hållbara sätt att resa (resa kollektivt, cykla, gå) kan antalet bilplatser dessutom minskas något. Planområdet inrymmer inga parkeringsplatser för bil (utöver de för tillgänglighet och lastning och lossning). All övrig parkering får förutsättas kunna lösas i för ändamålet uppfört parkeringshus uppe vid järnvägen (planerad byggstart). Cykelparkering bör däremot anordnas inom och utom planområdet, cykelparkering för personal inom kvarteret, övrig på omgivande gatumark.

Torggatan avses i söder vara huvudangöring för hotellet och i norr inlastning. Dessa funktioner kan separeras med enkelriktning. En enkelriktning av Torggatan närmast Kanalgatan kan ge fördelar med t.ex. utrymme för parkering/angöring (taxi mm) på båda sidor. Inlastning till kulturhus sker i Torggatans norra del.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

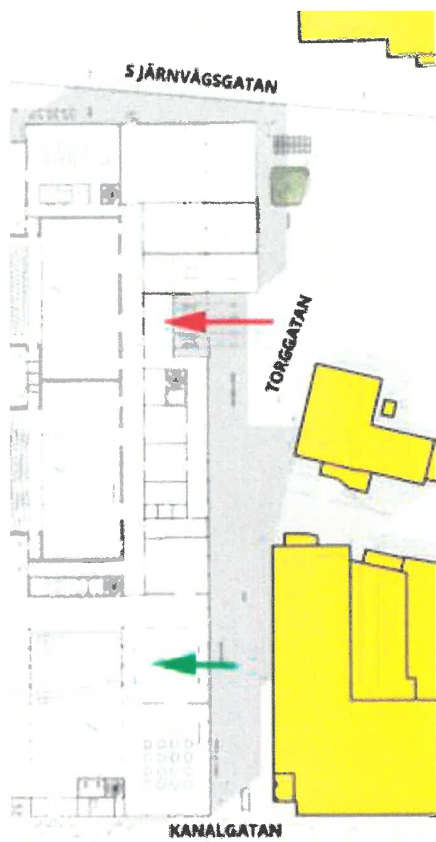


Fig 10. In- och utlastning, angöring.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nationella riktvärden för trafikbuller

Buller ingår i det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö som riksdagen fastställde 1998. Generationsmålet år 2020 för det delmål som berör buller lyder: "Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker." Vidare sägs att: "Trafikbullret i tätorter bör minska så att det underskrider gällande riktvärden".

Trafikbuller idag och imorgon

Kanalgatan har i nuläget höga bullervärden. Ca 20 meter från vägens mitt bullrar det ungefär 65dBA vilket marginellt kan komma att öka i och med föreslagen detaljplan, men målet är att bullret ska minskas pga planering av flytt av parkeringar till parkeringshus i randområdena av Centrala stan och ombyggnation av Kanalgatan så den får två körbanor istället för fyra. Hastighetsplanen anger 30 km/h vilket också kommer att bidra till minskat buller en aning.

Miljö kvalitetsnormen för luft

Förordningen (2010:477) om miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft anges föroreningsnivåer som inte får överskridas, som får överskridas endast i viss utsträckning och som ska eftersträvas. Kontinuerliga mätningar har tidigare visat (fig. 16) att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskreds på vissa platser längs E4 i centrala Skellefteå. Därför har regeringen gett kommunen i uppdrag att redovisa ett förslag till åtgärdsprogram som ska visa vilka åtgärder som kommunen och andra aktörer kan göra för att minska kvävedioxidhalterna.

Åtgärderna har tagits fram med hänsyn till Skellefteås förutsättningar och utgör ett samlat paket som förväntades resultera i att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klarades på kort sikt, till och med år 2015. Ingen av de föreslagna åtgärderna kan ensam minska utsläppen av kvävedioxider i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormen underskrids. Åtgärdsprogrammet Renare stadsluft har godkänts av fullmäktige 2010-06-22 och fastställts av länsstyrelsen 20 dec 2010. Ett nytt åtgärdsprogram är under arbete.

Åtgärdsprogrammet är uppdelat i sju huvudrubriker som totalt innehåller 25 åtgärder, varav en åtgärd är att utreda och genomföra ett resecentrum. Punkterna är Gång- och cykeltrafik, Kollektivtrafik, Beteendepåverkan, Vagnätet för biltrafik, Förnybara drivmedel, Parkering samt Resor och transporter. Målet för Renare stadsluft lyder: Andelen resor med kollektivtrafik ska uppgå till minst 6 % samt gång- och cykeltrafik till minst 44 % av de totala resorna år 2015.

Resultaten hittills visar att en blygsam ökning av antalet resande med kollektivtrafiken har skett mellan första halvåret 2010 och första halvåret 2011 (från 382 000 till 392 600), att andelen kommunala fordon (bussar, bilar) som drivs med biogas ökat, att en flertalet projekt inom Beteendepåverkan genomförts (Framtidsvägen), 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.

Räddning och utrymning

För räddningstjänstens tillträdesmöjligheter kommer Trädgårdsgatan att behöva utformas som en räddningsväg. Dels för att komma åt alla sidor av kulturhuset för en insats och begränsa längden på

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

angreppsvägar, men även för att kunna lösa räddningstjänstens åtaganden kring utrymning av bostäderna på Orion 4, väster om planområdet.

Huset kommer att behöva räddningshiss. Detta kommer att ta ansenligt mycket större ytor i anspråk på samtliga våningsplan än de som är skissade för hisspaketet i det vinnande förslaget. Överstiger hotellplanen 900 m² yta, behövs det två räddningshissar.

Våningsantalet kommer att ha en avgörande påverkan och en viktig gräns är om det blir fler än 16 våningar eller inte. Är det över 16 våningar behöver det finnas ett Tr 1-trapphus och ett Tr2-trapphus, vilket i sig också kommer att ta mycket större ytor i anspråk på varje våningsplan än de trapphus som finns i tävlingsförslaget. Tr 1-trapphuset på varje våning behöver ansluta till en brandsluss som är öppen direkt mot det fria (balkong). Det kommer antagligen i någon mån att påverka byggnadens fasad och yttre gestaltning. Tekniskt är det lätt att lösa om hotelldelens östra fasad ligger i liv med underliggande våningar, vilket inte är fallet på plan E till 3 i förslaget. I det fall man håller sig till högst 16 våningar behövs bara ett Tr2-trapphus och det andra kan utformas som ett vanligt trapphus. Ett våningsantal över 16 innebär många brandtekniska utmaningar.

Huset kommer med största sannolikhet att behöva ett mycket omfattande sprinklersystem. Sett till de kända problemen med både flöden och tryck som finns i Centrala stan är det rimligt att anta att egen bassäng och tryckstegringspumpar kommer att krävas. Huset kommer även för räddningstjänstens del att behöva förses med trycksatta stigarledningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Renvatten

Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Området ligger inom distributionsområdet för Abborrens vattenverks låg- zon + 49 meter. Detta medför att våningsplan över + 25 meter bör tryck- stegras inom fastigheten.

Brandvatten

I planområdets närhet finns en brandpost med kapaciteten max 10 liter/sekund och brandpost vid enskilt uttag. 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 som 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 förses 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 dagvatten. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Värme/Kyla

Fastigheten bör anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns till fastigheten och går bra att ansluta. Ledningar finns i gatorna i Torggatan och Kanalgatan.

Om uppvärmda gator skall upprätthållas från returledning från fjärrvärme nätet måste lokallitet för markvärmecentral upplåtas.

El och fiber

Fastigheten bör anslutas till det allmänna el- och telenätet. Ledningar finns i gatorna runt kvarteret, främst Trädgårdsgatan.

Avfall

Avfall skall 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 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.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: 4:e kv 2016

Granskning: 1:a kv 2017

Antagande: 2:a kv 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För utbyggnaden av kvartersmark ansvarar kommunen för kulturhusdelen och Exploatören för hotelldelen. Eventuellea gemensamhetanläggningar och gemensamma ytor regleras genom avtal.

I det fall dagvatten inte kan hanteras inom fastigheten ska ett avtal upprättas för att kunna följa dagvattenstrategins intentioner.

Avtal

Markanvisningsavtal

Ekonomisk ansvarsfördelning mellan Skellefteå kommun och exploatören regleras i avtal.

Planavtal

Kostnaden för utarbetande av planen regleras i enlighet med den av kommunfullmäktige fastställda taxan KF 2011-05-17 § 226.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Inom planområdet kommer det att skapas såväl tredimensionella fastighetsbildningar som traditionella där man särskiljer kulturhuset från hotellet. Förteckning över fastigheter kommer.

Fastigheter för ny bebyggelse kommer att bildas enligt följande:

[ej klart]

Gemensamhetsanläggningar kommer att behöva bildas för gemensamma ytor, byggnadsdelar och där man delar tekniska system. Innan fastighetsreglering kan göras, ska nödvändiga servitut och rättigheter (ex för ev dagvattenhantering enligt dagvattenstrategin) ha bildats.

Ledningar som kommer att anläggas i eller finnas kvar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom att servitut eller att ledningsrätter bildas för detta ändamål.

Ansökan om fastighetsbildning och om bildande av gemensamhetsanläggningar görs av fastighetsägaren i samråd med exploatören.

Servitut och rättigheter behöver avtalas för att upprätta ett utfarsförbud från kv Orion mot Trädgårdsgatan för att säkra den framtida funktionen och intentionen i planen för Kv Perseus.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-1534

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av byggherren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknisk översiktlig undersökning Kv Perseus 2015-10-01 av Tyréns

Dokumentation och kontroll

Bör omfattas kontroll av omgivande byggnader och infrastruktur inom och i direkt anslutning till planområdet. Med infrastruktur menas vatten och avlopp, fjärrvärme, el bredband vägnät och tele.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Som konsekvens av planens genomförande kommer staden få en byggnad som kommer att samla en stor mängd människor centralt i Skellefteå. Kulturhuset, en byggnad med aktiviteter som kommer att skapa en stor framtida attraktionskraft. En mängd av stadens viktiga kulturfunktioner kommer att samlas centralt och ge ökad tillgänglighet för många av stadens invånare. Vi kommer se ett ökat och koncentrerat tillflöde av människor i denna delen av centrala stan.

Planen är en del i planeringen som kommer att bidra till att flytta busstrafiken norrut till ett framtida resecentrum vid järnvägen. Ett flertal parkeringsplatser försvinner i och med planen och dessa kommer att delvis ersättas i ett framtida parkeringshus i närheten. Trafikflöden av alla slag, gående, cykel, bil, buss och tung trafik kommer att påverkas, och med planens innehåll får detta genomslag långt utanför planens gränser.

Planens intentioner förutsätter ett utfartsförbud mot Trädgårdsgatan och det förutsätter att denna förändring genomförs och avtalas med Servitut och rättigheter för Kv Orion.

Platsen för planen innehåller ingen större mängd grönska utöver ett 15-tal träd men om visionen fullföljs så kommer utemiljöer, taklandskap och friytor i nära anslutning och på byggnaden till del ersätta, förändra och troligtvis förbättra miljön.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan


Harriet Wistemar
Kommunarkitekt


Therese Kreisel och Enar Nordvik
Planarkitekter