

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för kv Hjorten

inom stadsdelen Centrala stan
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Detaljplan för kv Hjorten inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun,
Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, maj 2015.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Utlåtande

PLANENS SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra befintlig centrumverksamhet (hotell, handel, kontor m.m.) och att skydda kvarterets kulturvärden. Dessutom möjliggörs bostäder i begränsad omfattning.

PLANDATA

Läge

Kvarteret Hjorten ligger i stadens absoluta centrum, beläget norr om stadsparken (gamla torget) och sydväst om dagens torg. Här, på tomt 13, låg Skellefteås två första stadshus.

Areal

Planområdet omfattar 8 500 m².

Markägarförhållanden

All mark inom planområdet är kommunalt ägd. Köpeavtal för privat ägare finns på hotell- och restaurangdelen. Denna avgränsning sker genom tredimensionell fastighetsbildning.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För området gäller översiktsplan från 1991 ("tätbebyggt, detaljplanlagt område, se fördjupningar"), fördjupningen av Centrum 1993 ("arbetsplatser, kontor/handel/service") samt fördjupningen av översiktsplanen för Skellefteådal från 2011 ("Stadscentrum").

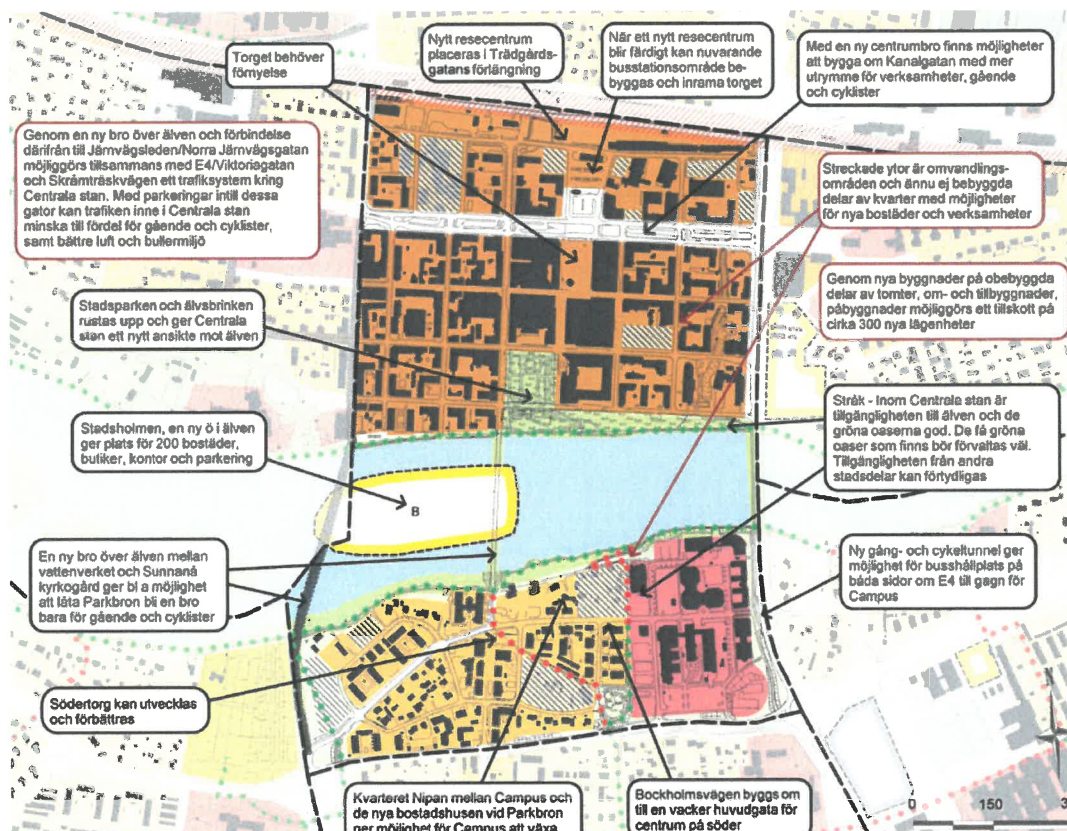


Fig. 1. FÖP Skellefteå 2011: Stadscentrum

Detaljplan

För kvarteret gäller Albert Lilienbergs stadsplan från 1919 som anger ”kvarter och kvartersdelar, vilka skola användas för offentliga ändamål för så vitt de äro i stadens ägo. För de delar av dem, vilka äro i enskild ägo skall gälla, att för det fall, att de icke användas för allmänt ändamål beträffande deras användning skall gälla” att ”byggnaderna skola uppföras fristående eller två och två med varandra sammankopplade till en höjd av högst sju och en halv (7,5) meter, å tomt få icke inredas lägenheter för mer än fem (5) familjer, och av tomts yta får högst en tredjedel (1/3) bebyggas” samt att ”av tomts yta får högst en femtedel får bebyggas”. Detta är Skellefteås äldsta gällande detaljplan.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

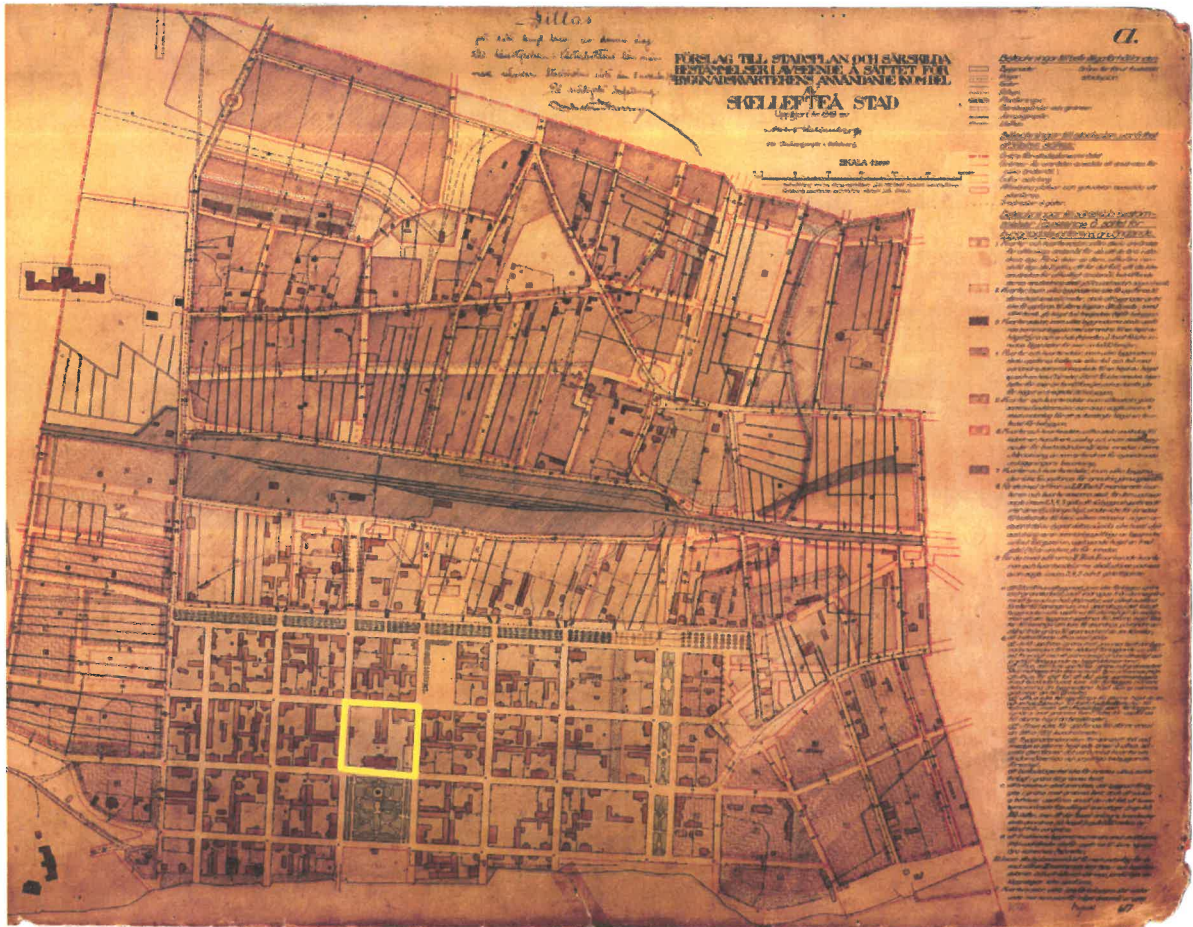


Fig. 2. Liljeborgs stadsplan 1919: Offentligt ändamål, stadens ägo.

På ytan mot Storgatan gäller detaljplan från 2008 som anger torgplats med handel, kontor, hotell och restaurang. Denna plats är dock bebyggd idag med restaurangens veranda.

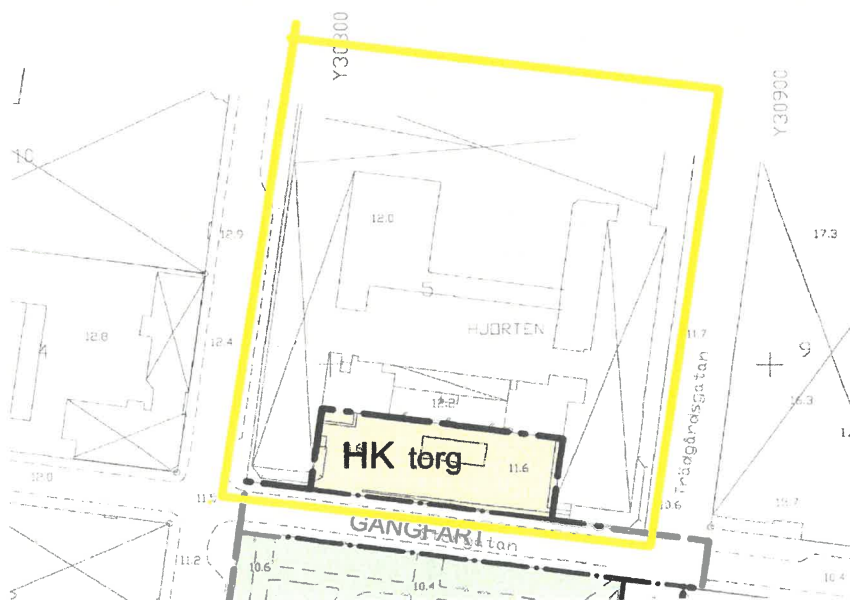


Fig. 3. FÖP Skellefteå 2011: Torgplats

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Kommunala beslut

Byggnadsnämndens beslöt 2004-12-13, att ge bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Hjorten. Även kommunfullmäktige beslutade (2011-01-25) att bygg- och miljönämnden ska ändra detaljplanen för kvarteret Hjorten. Bygg- och miljönämnden beslöt 2011-03-07 att godkänna redovisning av kommunfullmäktiges beslut.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av bygg- och miljökontoret, 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 21 okt–4 nov 2013 samt även 21 nov-8 dec 2014 (inför omstart av vilande planprocess).

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens ställningstagande och delar 2013-10-15 kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan, varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

Emellertid förväntar Länsstyrelsen att den kommande planbeskrivningen utförligt kommer att redogöra för påverkan av den kulturhistoriska miljön. Vidare bör planhandlingarna belysa påverkan av trafik, buller och miljökvalitetsnormen för luft.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I kvarteret finns, fränsett en gräsmatta på 140 m² mellan hus D och A (*se fig. 4*), inga grönytor. Då kvarteret i det närmaste kan anses vara färdigbyggt är inga större förbättringar av detta förhållande att vänta. Men alla grönytor som kan tillskapas, exempelvis genom gröna tak, är eftersträvansvärda. Om bostäder etableras, bör detta definitivt eftersträvas.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning är utförd av WSP 2011-02-15 inför tillbyggnad av hotell- och restaurangdelen. Den geotekniska undersökningen visar att naturlig mark består av 0,5 m matjord på ca 4,5 m gråsvart silt som på ca 5 m djup underlagras av 0,5 m sand. Fast botten av morän ligger ca 5,5 m under markytan. Moränen beskrivs som mycket fast. Grundvattnet låg vid tillfället ca 2 m under markytan.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar.

Radon

Kvarteret ligger inom sk lågriskområde för radon (silt).

Risk för skred/höga vattenstånd

Det föreligger inga kända risker för skred eller höga vattenstånd i kvarteret. Vid ett hundraårsflöde stiger älven 3-4 meter upp på älvsbrinken, men utan att hota bebyggelse. Vid ett värsta tänkbara scenario, om någon av dammarna i Sädva eller Grytfors brister (vid redan höga flöden i Skellefteälven) kommer en flodvåg som teoretiskt kan nå upp till Storgatan direkt söder om kvarteret, men inte högre.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar i området.

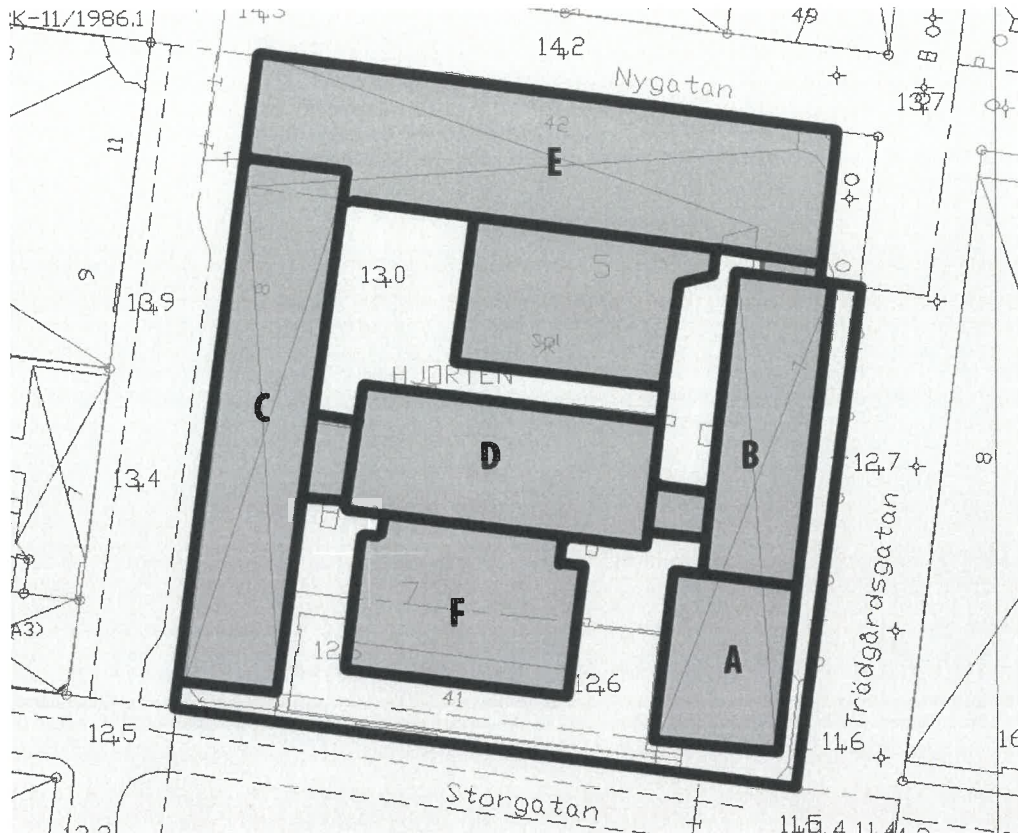


Fig 4. Systemskiss över kvarterets byggnadsdelar. Bokstäverna endast använda i detta sammanhang.

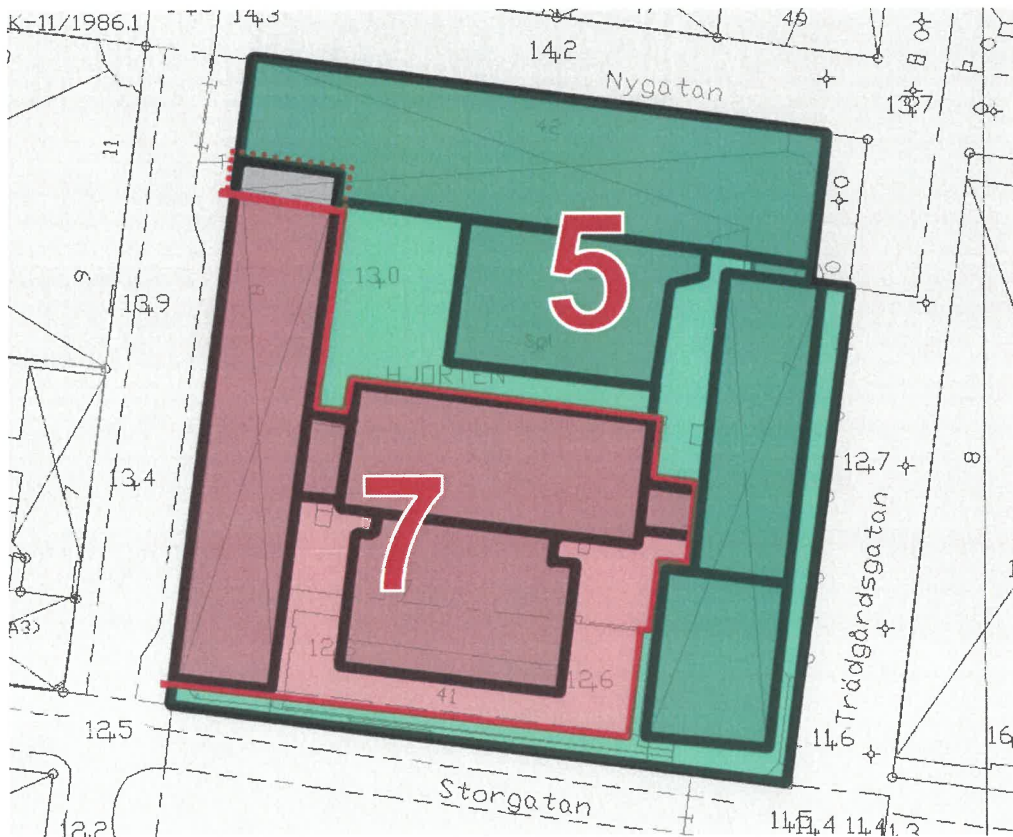


Fig 5. Tänkt fastighetsindelning, Hjorten 5 och 7 (tredimensionell fastighetsbildning mellan hus C/E)

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Bebyggelseområden



Fig 6. Stadshuset Hjorten i nyskick (innan påbyggnader av vare sig hotellflygel, restaurang eller stadshusflygel)

Offentlig och kommersiell service

Hela kvarteret avses fortsätta användas som tidigare (i huvudsak kontor, handel och hotell), men med en detaljplan som tillåter även privat ägo.

Arbetsplatser och bostäder

Tidigare planbestämmelser tillät även bostäder, varför detta finns kvar men begränsas i omfattning. Det kan handla om exempelvis takradhus.

Tillgänglighet

Befintlig huvudbyggnad (A/B/C/D, se fig. 4) är från 1950-talet och kan anses vara representativ för den tidens syn på tillgänglighet. Hissar är små och få, och utrymmen trånga. Tillgängligheten till kontorsdelarna har dock förbättrats sedan norra delen (E) byggdes, där finns i entrén ramp samt hiss som tar rullstol. Dock saknar hissen till plan 3 dörröppnare och hisspanelen uppfyller inte krav på tillgänglighet. De flesta av verksamheterna längs Nygatan har tillgängliga entréer och restaurangen är tillgänglig via hotellentrén. Befintlig tillgänglighetsanpassning av hotellentrén till hus C från Stationsgatan, bör ses över och bättre anpassas till anslutande gångbana. Utformning och utförande har skett utan dialog med ansvarig väghållare. Samhällsbyggnad ser gärna att det i avsnittet om tillgänglighet, anges att en översyn bör göras i dialog med samhällsbyggnad (gator och parker) av entréns tillgänglighet och dess anpassning till omgivande gångbana.

Tillgänglig RWC idag saknas i restaurangvestibul. Utvändiga trappor bör försees med ledstänger på båda sidor samt kontrastmarkeras. Orientering för synskadade bör ses över. Om enkelt avhjälpta hinder påträffas, ska de enligt PBL 17 kap. 21 a § med hänvisning till BFS 2013:9 HIN 3, undanröjas i de publika delarna av byggnaderna. Vidare har fullmäktige beslutat att lokaler där kommunen bedriver verksamhet ska vara tillgängliga. Av den anledningen kan det krävas

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

åtgärder utöver publika delar även om ingen ombyggnation sker

Byggnadskultur och gestaltning

I kvarteret Hjorten byggdes 1863 det första stadshuset i det unga Skellefteå; en pampig, klassicerande timmerbyggnad som med sina på 15 x 48 meter, 19 fönsteraxlar och två våningar kanske var det största timmerhus som byggts i Norden. Dagens avstånd mellan hotellet (C, fig. 4) och förvaltningsbyggnaden (A, fig. 4) markerar bredden på det gamla stadshuset.

Huset är med sin placering i fonden norr om stadsparken, sin funktion som förvaltningsbyggnad och stadshotell samt sin utformning med stram tegelarkitektur och konstnärliga utsmyckningar stadens främsta symbolbyggnad. En symbol för ett Skellefteå som sjöd av framtidstro, självkänsla och moderniseringsiver i en tid när industrin gick på högvarv.

För bibehållande av detta värde är inte bara byggnadernas utformning viktig. Även dess funktion av högklassigt hotell, kvalitetsrestaurang och representativa lokaler för stadens förvaltning har stor betydelse.

När det gamla stadshuset revs på 50-talet gav det plats för modernast tänkbara praktverk, vad gäller såväl material som detaljering och utformning. Stockholmsarkitekterna Ivar och Anders Tengbom var landets mest kända och deras byggnad är det främsta och för staden viktigaste exemplet på hur efterkrigsarkitekturens starka framtidstro, handlingskraft och moderniseringssträvan kom att präglade den rika industristaden Skellefteå.

När bygget stod klart 1955 kunde man se vad Dagens Nyheter kallade ett "sjumiljonerskomplex" sammansatt av tre byggnadskroppar. Två högre nord-sydliga byggnader innehållande kommunförvaltning (A, fig. 4) respektive stadshotell (C, fig. 4), i H-form sammankopplade med en lägre som inrymde restaurang (D, fig. 4). Det var också byggnadskroppar med olika karaktär i uttrycket vad gäller material och kulör. De båda nord-sydliga med ett mera massivt uttryck, byggda i rött tegel. Den lägre mellandelen lättare i ljus marmor och mycket glas.

Detta verk får sägas vara ett mycket medvetet utformat och väl sammanhållet exempel på efterkrigsfunktionalism. Detta redogörs också för ingående i en doktorsavhandling från år 2000 (Bloxham Zettersten, G. (2000). *Nordiskt perspektiv på arkitektur: kritisk regionalisering i nordiska stadshus 1900-1955*. Stockholm: Arkitektur, del 2 *Internordisk efterfunktionalism*). Ett enkelt och rent formspråk där detaljer och materialval är viktiga. För bevarande av dessa värden är autenticiteten viktig. I kvarteret Hjorten är mycket av byggnadsdelar och material i original, varför autenticiteten idag måste sägas vara hög.

År 1974 fick tredje generationen Tengbom, Svante Tengbom i uppgift att rita en tillbyggnad av och ny entré till stadshuset i kvarterets norra del, och den så kallade "Asako-baracken" revs därmed. På så sätt bands stadshotellet och stadshuset samman. På 1980-talet förlängdes hotelldelen och verandan (F, fig. 4) etablerades.

1993 flyttades det kommunala styret tvärs över gatan från kvarteret Hjorten och förvaltningshuset Brinken (invigt nyåret 1986/87) blev det nya stadshuset. Kommunfullmäktige fortsatte att sammanträda i Hjorten till 2003, då man flyttade till Forumsalen på Campus Skellefteå.

År 2011 skedde en tämligen oblyg tillbyggnad på restaurangen (D, fig. 4) med 3,5 våningar och framförallt annekterades det sk Hjortrontorget, piazzan framför restaurangen, totalt när restaurangen än en gång tillbyggdes och verandan (F, fig. 4) utökades.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Särskilt värdefull exteriör och interiör för hela byggnadskomplexets karaktär är:

Viktiga material och detaljer för bevarande av det arkitektoniska och arkitekturhistoriska värdet är;

- Husens volymer (på A/B/C).
- Det smala, röda teglet med urkratsade stötfogar (på A/B/C).
- Den vita marmorn på fasader, kring fönster, på golv och entréväggar (på A/B/C).
- De oxiderade och ärgade plåtdetaljerna i koppar (på A/B/C).
- De mörka terrazzobeläggningarna på golv och trappor (på A/B/C).
- Trappors och räckens smäckra formgivning (på A/B/C).
- Fönstren och fönstersättningen (särskilt A).

Särskilt värdefull, fast monterad konst för kvarteret Hjorten är:

- Skulpturen "Rådjuret" i brons av Arvid Knöppel (inköpt 1956).
- Intarsiadubbeldörr med tillhörande skiss av Pär Andersson (inköpt 1954), "Solen i Skellefteå stads vapen".
- Trapphuset i stadshusbyggnaden; trappan, golven och glasmosaiken ("Vår, sommar, vinter") av Evert Lundqvist (inköpt 1954). Det är brådskande att glasmosaiken kommer under renovering av fackman.
- Balkongräcke, fönsterräcke, urtavla med tillhörande skisser, järnsmide, Ferdinand Weltz (inköpta 1954).
- Stadshotellets trapphus; trappan, teglet och två reliefer av Stig Blomberg ("Noak" och "Kunskapens träd").
- Grind i järnsmide ("Kö") av Margit Westin, 1976.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Sessionsflygeln (A) och förvaltningsbyggnaden (B)

Byggnadskropp mot Trädgårdsgatan uppdelad i en något mer storslagen sessionsflygel (A) i söder och en förvaltningsbyggnad (B) mot norr längs Trädgårdsgatan.

Det är här vi ser de främsta bevisen på den medvetet utformade och väl sammanhållna efterkrigsfunktionalismen och det rena formspråket. Autenticiteten ligger i detaljer och materialval. De höga kulturvärdena interiört ligger (trapphus, fönster, material fast konst, räcken m.m.) ligger i hus A, men de två husen A och B hör ihop, och trapphuset i norr är med sitt rytmiska betongglas är idag huvudingång.

Från gatan leds man upp 12 trappsteg förbi skulpturen Rådjuret och leds genom en marmorklädd pelarkarkad till den forna huvudingången till inomhuspiazzan och trapphuset.

Trapphuset i stadshusbyggnaden; inomhuspiazzan, trappan, golven och glasmosaiken ("Vår, sommar, vinter") av Evert Lundqvist (inköpt 1954). Det är brådskande att glasmosaiken kommer under renovering av fackman.

Väl uppe är man redo att träda in i sessionssalen (nuvarande fd fullmäktigesalen) med de dubbelt så höga fönstren och panelerna i läder och Oregon Pine och en dold dörr in till fd vigselrummet/biblioteket, där den dubbla takhöjden i det lilla rummet blir än mer imponerande.

Särskilt värdefullt för denna byggnads karaktär är:

- Yttre trappan med *Rådjuret* (se fig. 7)
- Inre stadshustrappan (enligt ovan, (se fig. 9). Även sista trappan.
- Piazzan i terrazzo och den glasade fortsättningen på pelarkaden (se fig. 13)
- Pelarkaden (se fig. 7)
- Glasade innerdörrpartier (se fig. 10)
- Vigselrummet/biblioteket; med lampa, markanta fönster och fasta bokhyllor.
- Borgmästarbalkongen (se fig. 7) i smide av Weltz; här måste flaggstången återställas.
- Sessionssalen; dörren inkl. konstverk (enl. ovan, se fig. 8 och 14), läderklädda paneler, paneler i Oregon Pine (douglasgran), publikhyllan med fasta bänkar m.m.
- Fönstersättningen, särskilt hus A (se fig. 7)
- Den tunna, ljust utstickande takfoten. (se fig. 7)

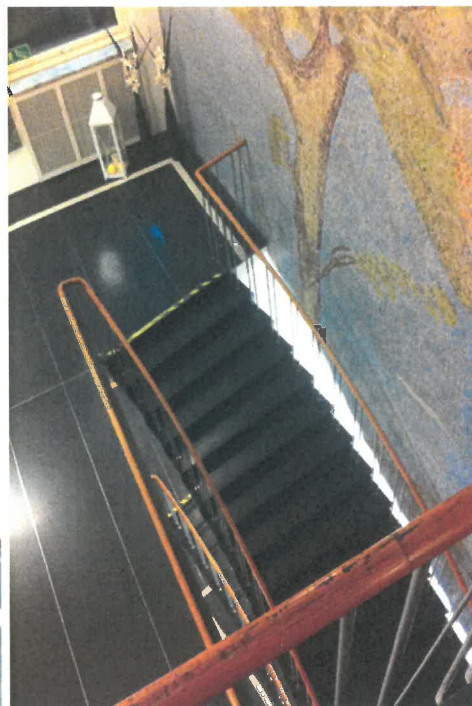


Fig. 7. Sessionsflygeln (A) med urverk, balkong, pelararkad, fönstersättning och takfot. Foto Göran Åberg

Fig. 8. Intarsiadubbeldörr "Solen i Skellefteå stadsvapen". Foto Enar Nordvik

Fig. 9. Stadshustrappan, räcken och glasmosaik "Vår, sommar, vinter". Foto Enar Nordvik

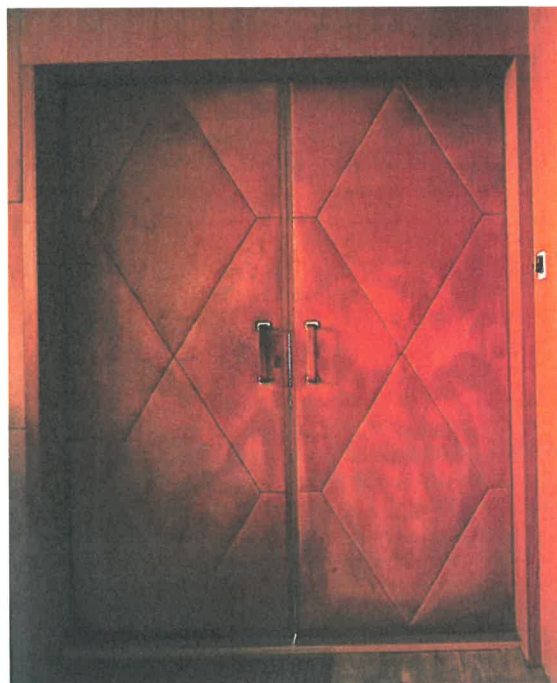
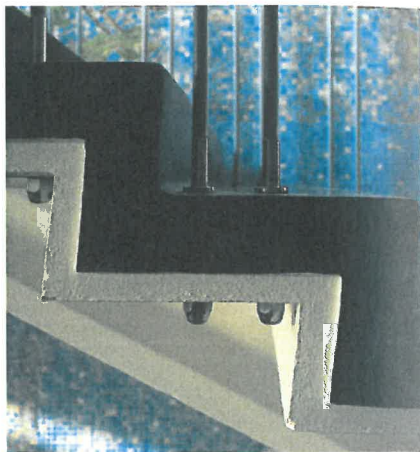


Fig. 10. Glasade dörrpartier och terrazzogolv (A). Foto Enar Nordvik

Fig. 11. Norra trapphuset (B). Foto Enar Nordvik

Fig. 12. Stadshustrappan (A). Foto Göran Åberg

Fig. 13. Piazzan och uppglasningen (A). Foto Enar Nordvik

Fig. 14. Intarsiadubbeldörren inifrån sessionssalen.(A) Foto Göran Åberg.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Hotellbyggnaden (C)

Exteriören

Nord – sydlig byggnadskropp uppförd som pendang till förvaltningsbyggnaden och med i stort samma formspråk som denna. Fasader i rött, smaltegel med urkratsade fogar och flackt, valmat sadeltak med mycket tunn, utstickande takfot. Taket har senare påbyggts med fläktutrymmen vilket något förtagit enhetligheten i det rena, kubiska formspråket. Det röda teglet kontrasterar med vit marmor endast i några av bottenvåningens fönsteromfattningar, samt i själva hotellentrén, som är förlagd mot väster. Fönster är utförda i vitmålat trä med plåtbleck i koppar. En del av västra fasaden är ”veckad”, d v s varje rum är vinkelställt i förhållande till fasaden och markeras i hela sin bredd med ett vinklat burspråk i fasaden. Dessa burspråk är klädda i små, ljusa mosaikplattor samt vertikala fönsterband med mörka glasartade skivor emellan.

Interiören

Entrén utgörs av partier i glas och rostfritt stål med särskilt designade draghandtag i trä. Det (numera övertäckta) tegelgolvet i foajén visar på de enhetliga materialvalen som kännetecknar kvarteret, liksom trappan i mörk terrazzobeläggning och dess stålräcke. Uppe på hotellvåningarna har mycket förändrats med åren i synnerhet vad avser ytskikten. Detaljer att värna i korridorerna är dock golvens marmorkanter och de stilriktiga väggarmaturerna. De vinkelställda hotellrummens anslutning mot korridoren är också ett karaktärsdrag som gör byggnaden mera särpräglad och intressant.

Särskilt värdefullt för denna byggnads karaktär är:

- Materialet; tegel, marmor, koppar
- Burspråken (enligt ovan)
- (*Trapphuset beskrivs under D*)
- Grind i järnsmide (”Kö”) av Margit Westin, 1976.

Restaurangbyggnaden (D)

Exteriören

Restaurangbyggnaden är en öst-västlig byggnadskropp i två våningar, med platt tak utan takfot. Fasaden är mot söder klädd med ljusa, gråvita marmorplattor, som kontrasterar mot det övriga kvarterets röda tegel och förmedlar en anknytning till det gamla, ljust gråmålade trästadshuset. Stor del av fasaden utgörs av fönster. I fönsterradens västra del är restaurangentrén, som utgörs av ett vindfång i glas och rostfri stålplåt. Bottenvåningens mellandel är på senare tid tillbyggd med en inglasad veranda med sluttande tak, vilken byggdes ut än en gång 2011 (F). Den norra fasaden är tegelbeklädd.

2011 gavs bygglov till en tillbyggnad i 3,5 våningar ovanpå restaurangdelen (F). Det är ett barn av sin tid, ett rationellt byggt hus i limträ klätt i glas, lärkträ och skivor av polyester/sten. Interiört finns inga betydande värden, tvärtom skulle tillbyggnaden må bra av en trappa med högre ambitioner.

Interiören

Entrén präglas av de arkitektoniskt medvetna och konsekventa materialvalen. Här ser vi det röda teglet på både väggar och golv. Den svängda trappan har mörk terrazzobeläggning och rostfritt stålräcke. Högt upp på ena sidoväggen finns ett större konstverk i smide, och på motsatta väggen tre små, rektangulära fönsteröppningar upp till hotelltrappans första vilplan.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Särskilt värdefullt för denna byggnads karaktär är:

- Trapphuset (enligt ovan) och konstverken däri.
- Belysningen av tillbyggnadens träfasader måste ses över.

Norra huskroppen och verandan (E och F)

Interiör och exteriör

År 1974 fick tredje generationen Tengbom, Svante Tengbom, i uppgift att rita en tillbyggnad av och ny entré till stadshuset i kv Hjortens norra del, och den så kallade "Asako-baracken" revs därmed. På 1980-talet byggdes en fast veranda till, som delvis skymde den vita restaurangbyggnaden. Detta fullständigades 2001, då även bassängen som tidigare inrymde konstverket *Vattenblomma* av Per Willö byggdes över. Nuvarande veranda är så stor att den skymmer parkutsikten från hotellet festvåning.

Särskilt värdefullt för denna byggnads karaktär är:

- Ingen av byggnaderna kan idag anses ha kulturmiljövärden av den karaktären att de behöver skyddas i detaljplan.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns inga egentliga ytor för lek och rekreation. Om det blir aktuellt med bostäder i begränsad omfattning måste detta tillskapas. Trappan och planteringen runt skulpturen *Rådjuret* vid hus A:s södergavel är dock soliga dagar en populär samlingspunkt (fig. 15).



Fig 15. Trappan vid Arvid Knöppels skulptur fungerar soliga dagar som en samlingspunkt.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö i kvarteret.

Vattenområden

Inget vatten i kvarteret.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Gator och trafik

Kvarteret har goda möjligheter att resa kollektivt, cykla eller gå, vilket även detaljplanen ska främja för att på så sätt bidra till kommunens målsättningar gällande renare stadsluft och en långsiktigt hållbar stadsplanering.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kvarteret är, fränsett lastning och lossning på Trädgårdsgatan, endast trafikerad i syd och väst, vilket totalt anses ge tämligen låg total trafikbelastning (se tab. 1). På Storgatans norra trottoar, direkt söder om Hjorten, går den stora cykelbanan genom Centrum i öst-västlig riktning.

	Stationsgatan	3 678
	Nygatan (gångata)	0
	Trädgårdsgatan (lasta/lossa)	(mätningar saknas)
	Storgatan	2 730
	Cykeltrafik Storgatan	(mätningar saknas)

Tab. 1. Trafikmängder 2013, vardagsdygnstrafik (VDT).

Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och inom 100 meter når man såväl fjärr- som region- och lokalbussar (busstorget och Kanalgatan).

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 minskas ytterligare något.

Hotellet hyr idag 27 p-platser i källargarage på Hjorten 5. I garaget hyrs även utrymme för varuintag och sophantering. Nyttjandet omfattar även infart med portar och ramper. Avsikten är att denna användning fortsätter. Kommunen och dess hyresgäster använder garaget på ett motsvarande sätt. Gemensamhetsanläggning för detta ska inrättas. Förutom hotellets 27 platser har Skellefteå kommun 17 platser och övriga hyresgäster 8 platser. Totalt finns 52 platser, vilket

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

anses motsvara dagens behov. Vid eventuell utbyggnad ökar givetvis behoven, men det är inte aktuellt i dagsläget. Skulle extra platser krävas måste det lösas, genom extra platser, friköp eller nyttjande av närliggande parkeringshus.

Att cykla ska vara enkelt. Yttre cykelparkering med god tillgänglighet till entréerna bör finnas. Cykelparkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak.

Tillgänglighet för räddningstjänst

Åtgärder i form av exempelvis framtida byggnationer får inte vidtas utan att det är säkrat att dessa inte hotar räddningstjänstens tillgänglighet vid insats samt möjlighet till uppställningsplats för fordon.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Störningar, 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".

De av riksdagen hittills antagna riktvärdena för trafikbuller gäller bostäder (vilket endast i begränsad omfattning ska tillåtas i detaljplanen för Hjorten) och ska normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur (väg och järnväg, Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). För övriga lokaler och områdestyper har Naturvårdsverket föreslagit riktvärden i BRÅD (Buller från vägtrafik, allmänna råd, remissutgåva 1991). Dessa riktvärden är inte antagna, men tillämpas inom många regioner.

Ekvivalent ljudnivå är medelljudnivå under ett dygn, maximal ljudnivå är högsta förekommande ljud under en fordonspassage. Maximal ljudnivå beror på bullrigaste fordonet (tung trafik) och inte på antalet fordon. Halvering eller fördubbling av trafikmängden motsvarar en minskning respektive ökning av ekvivalenta ljudnivån med 3 dB(A). En ändring av ljudnivån med 8-10 dB(A) uppfattas som en fördubbling/halvering av ljudet. *Se vidare tabell 2 och 3.*

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)	60	
Vid fasad	55	
På uteplats	55	70

Tabell 2. Nationella riktvärden för trafikbuller

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Lokaltyp	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Utomhus (frifältsvärde)	Vård, skola och rekreation 55	-
	Arbetslokal 65	-
Inomhus	Fritidsboende, vård och skola 30	(Fritidsboende 45)
	Arbetslokal 40	-
Utomhus (frifältsvärde, områden m låg bakgrundsnivå)	Friluftsområde 40	-
	Enbart bostad 45-50	-

Tabell 3. Föreslagna nationella riktvärden för trafikbuller (BRÅD 1991)

Riktvärdena är utformade för att klara en god miljö kvalitet och avspeglar därför inte vad som är tekniskt och ekonomiskt rimligt. Men oavsett planeringssituation ska riktvärdena för miljö kvalitet eftersträvas, utifrån vad som är miljömässigt motiverat samt tekniskt och ekonomiskt rimligt.

Buller idag

Tabell 4 redovisar beräknade bullervärden 2 meter över gatan vid fasad, ofta är bullernivån något högre någon våning upp, för att sedan klinga av. Beräkningen avser trafikbuller från Nygatan, Trädgårdsgatan, Storgatan och Stationsgatan. På Trädgårdsgatan tillåts endast fordon med tillstånd och mätvärden saknas, varför en uppskattning av trafikmängd och hastighet (300 fordon/dygn och 30 km/h) gjorts. Trädgårdsgatan klarar dock 55 dBA upp till ca 800 fordon/dygn. Figur 16 visar de använda beräkningspunkterna.

Nygatan (gågata)	0 dB(A)
Trädgårdsgatan (gågata)	51 dB(A) (est)
Storgatan	59 dB(A)
Stationsgatan	62 dB(A)

Tabell 4. Beräknade värden för vägtrafikbuller idag (2015). Ekvivalent ljudnivå.

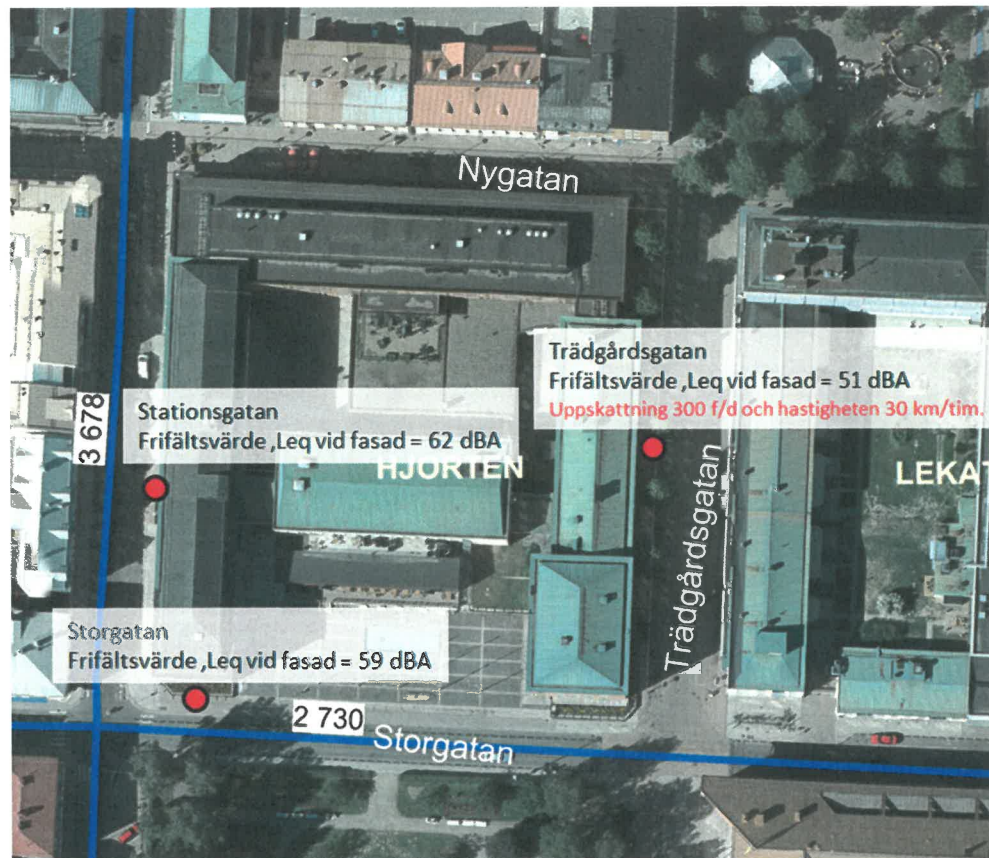


Fig. 16. Bullerberäkning 2015, tre beräkningspunkter. Trädgårdsgatan endast estimerad.

Buller imorgon

Vad gäller morgondagens vägtrafik finns flera osäkra faktorer, varför detta endast kan bli en bedömning. Det finns ingenting som tyder på att bullret ska öka, tvärtom arbetar kommunen aktivt för en minskning av trafiken i centrum.

Vid eventuell bostadsetablering åligger det fastighetsägaren att sörja för en god bebyggd miljö genom att tillse att samtliga nybyggda bostäder ska klara inomhusbullernivåer som inte överstiger 30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) respektive 45 dB(A)max (maximal ljudnivå). Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad utanför minst hälften av bostadsrummen (ej kök) i varje lägenhet får inte heller överstiga 55dB(A). Störningsskyddet för bostäder gäller hela planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Miljökvalitetsnormen för luft

Kontinuerliga mätningar har visat att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids på vissa platser längs både Kanalgatan och Viktoriagatan (E4) i centrala Skellefteå (även in emot kvarteret Hjorten finns förhöjda halter, se fig. 16). 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.

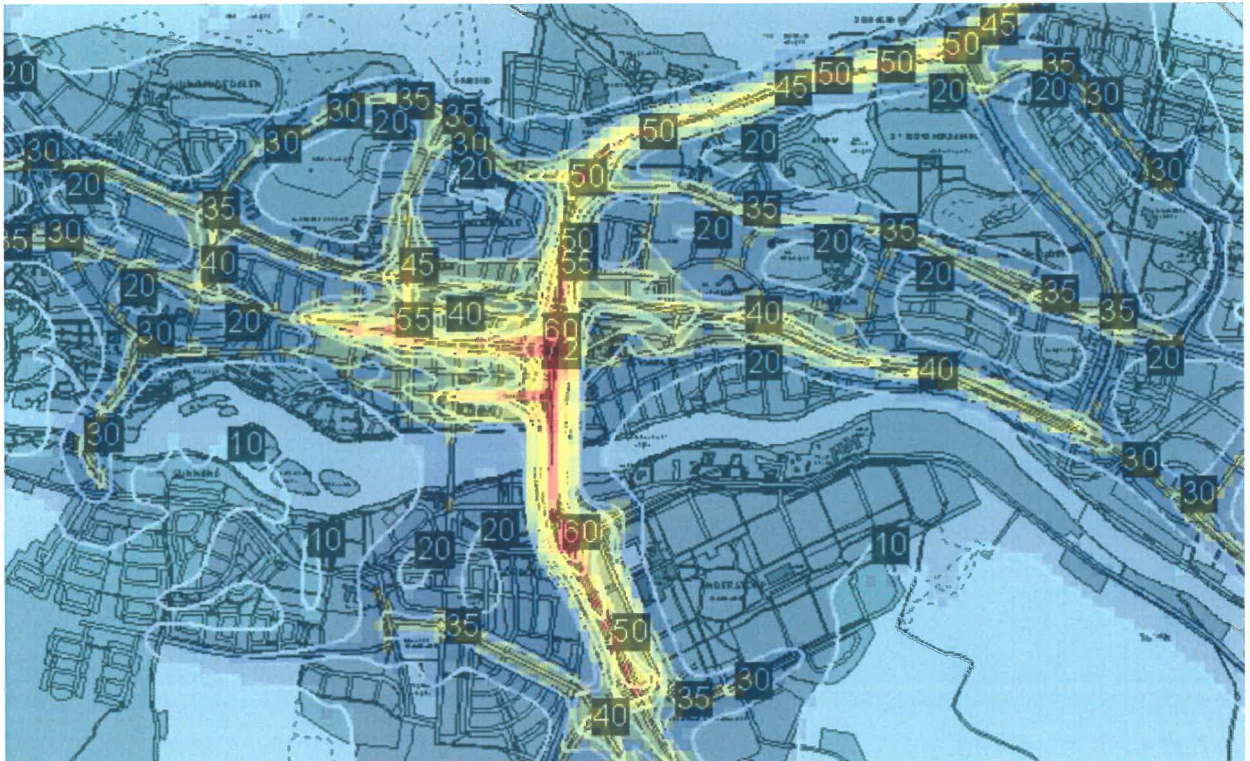


Fig. 17. Beräknade dygnsmedelvärden (2004). Beräkningen är jämgammal med planuppdraget för kv Hjorten (2004), men spridningsmönstret av kvävedioxider torde se likartat ut idag.

Åtgärderna har tagits fram med hänsyn till Skellefteås förutsättningar och utgör ett samlat paket som förväntades resultera i att miljökvalitetsnormen 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 miljökvalitetsnormen underskrids. Åtgärdsprogrammet Renare stadsluft har godkänts av fullmäktige juni 2010 och fastställts av länsstyrelsen dec 2010. Tyvärr finns idag inga resultat som tyder på att målet uppnås.

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 40 % 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

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

angående förbättringar trafiksignalerna på E4, att en cykelplan tagits fram, att planeringen av ett resecentrum inletts m.m. Generellt är det så att ju högre hus och mer sammanhängande bebyggelse man ställer i närheten av en gata, desto mindre trafik "tål" gaturummet innan halterna blir för höga. Kommunen arbetar enligt ovan för en minskning av trafiken i centrum till 2015.

Nya spridningsberäkningar utförda av Sweco (Luftanalys, "Ny bro Skellefteå", Bilaga till MKB, 2013, fig. 17) visar också att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar underskrids inom hela beräkningsområdet (inkl. Hjorten) år 2025, det gäller såväl för scenario med den då planerade nya bron som för nollscenario utan bro.



Fig. 18. Kvävedioxid som årsmedelvärde med då planerad bro 2025 (Sweco). De högst beräknade halterna ligger på ca $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vilka är belägna vid E4. Vid övriga gator i området ligger halterna på omkring $12\text{--}16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eller lägre. MKN ligger på $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, och miljömålet på $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Kommunen tror på och arbetar enligt ovan för en minskning av trafiken i centrum till 2015. Sammantaget rör sig utvecklingen åt rätt håll, och det aktuella planområdet befinner sig inte inom de "platser längs både Kanalgatan och Viktoriagatan (E4) i centrala Skellefteå" där höga mätetal hade nåtts. Sammantaget ser inte bygg- och miljökontoret att luftkvaliteten i staden hotas av denna detaljplans genomförande.

Bland annat i skenet av att folkomröstningen om en ny bro gick kommunen emot har hösten 2014 tre konsultfirmor upphandlats för att föreslå nya trafiksystemlösningar. Detta var klart mars 2015 och arbete pågår nu med inarbeta resultatet i fördjupningen för Centrala stan.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvarteret ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet. 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. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren. Utökad byggrätt kan innebära ökade anslutningsavgifter.

Renvatten

Anslutning av vatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Området ligger inom distributionsområdet för Abborrens vattenverks lågzon + 48,9 meter (gällande gatuhöjder ca +14 meter). Detta medför att våningsplan över + 25 meter bör tryckstegras inom fastigheten.

Brandvatten

I planområdets närhet finns 2 st brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund vid enskilt uttag. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske.

Sprinkler

Direktverkande sprinkler kan inte medges. Om sprinkleranläggning behövs ansvarar exploatören för att ta fram andra lösningar än direktverkande.

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 bygg- och miljökontorets anvisningar och boverkets byggregler.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenpolicy i första hand omhändertas lokalt. Eventuell anslutning av dagvatten ska ske till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. Dock har kvarteret idag en andel av hårdgjorda ytor motsvarande ca 98% (tak och hårdgjorda ytor). Andelen gröna ytor bör förbättras, vilket vid nybyggnad kan ske genom gröna tak och planterbar innergård. Dessa ytor ska då 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. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Dränvatten

Dränvatten från ny- eller tillbyggnad ska avledas till förbindelsepunkt för dagvatten som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För dränvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge eller förbindelsepunkt, ska pumpning ske inom fastigheten. Högsta trycklinjen för dag- och dränvatten är lika med marknivån i ledningsstråk.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

El

Fastigheten är ansluten till det allmänna el- och telenätet.

I kvarteret Hjorten har Skellefteå kraft dels en produktionsanläggning för markvärme för gågatan genom Centrum samt dessutom fjärrvärme- och fjärrkylekulvert. Fjärrvärmekulverten förser de olika byggnaderna i kvarteret Hjorten med uppvärmning.

När det galler fjärrkylekulverten så passerar den genom byggnaderna (i källarnivå) och ut till andra fastigheter på två sidor om kvarteret och försörjer på så sätt både byggnaderna i kv Hjorten och två andra fastigheter med fjärrkyla. Skellefteå kraft avser inte att flytta några kulvertar p g a eventuell försäljning eller uppdelning av fastigheten.

Eftersom det är kommunen som står som ägare till fastigheten idag har inte servitut för detta skapats. Innan eventuell försäljning av fastigheterna måste detta ordnas.

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, innebär bl.a. att angöring skall kunna ske utan risker och att körytornas utformning/beläggningen är anpassade till fordonens belastning.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd: dec 2014

Granskning: feb-mars 2015

Antagande: april-maj 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft. Detta givet att många yttre förutsättningar kan komma att ändras med ex. miljökvalitetsnormerna och framtida trafiklösningar. Om behov uppstår av ändringar i planbestämmelser är det svårt att få en planändring till stånd så länge genomförandetiden gäller. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (gatan).

Avtal

Köpeavtal

Mellan Skellefteå kommun och Piteå Havsbad AB har köpekontrakt skrivits 17 nov 2001. Häri regleras ett flertal fastighetsrättsliga frågor m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Preliminär indelning av fastigheterna Hjorten 5 och 7 är gjord enligt fig. 5 och avses verkställas efter det att planen vunnit laga kraft. Tredimensionell fastighetsbildning sker mellan hus C/E enligt fig. 4. Gatan avses styckas av till kommunens stora fastighet.

Servitut

Ett flertal servitutsavtal ska enligt köpekontrakt upprättas.

Servitut för Skellefteå krafts produktionsanläggning och kulvertar enligt ovan måste upprättas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen bekostar enligt köpekontraktet fastighetsbildning inom planområdet i enlighet med planen.

Planbeskrivning

Dnr: 2004-3089

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Kvarteret är i princip färdigbyggt, men ytterligare geoteknisk undersökning kan komma att behövas om det anses väsentligt för nybyggnation.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen bedöms vara av sådan karaktär att några miljökvalitetsnormer inte kommer att överskridas i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen

Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Enar Nordvik
arkitekt

REVIDERINGAR

Detta är tredje versionen av förslaget.