



Vunnit laga kraft 2020-05-18

Detaljplan

för Gösen 9

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2019-01-31
Dnr: 2017-317

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

Detaljplan för Gösen 9 inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan jan 2019.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är främst att möjliggöra påbyggnad av befintliga byggnader med fler bostäder. Även viss utbyggnad mot gatan samt centrumverksamhet (kontor mm) tillåts.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger direkt norr om Skellefteälven vid Strandgatan i Centrala stan.

Areal

3 200 m²

Markägarförhållanden

All mark är privatägd (ägs av exploatören).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

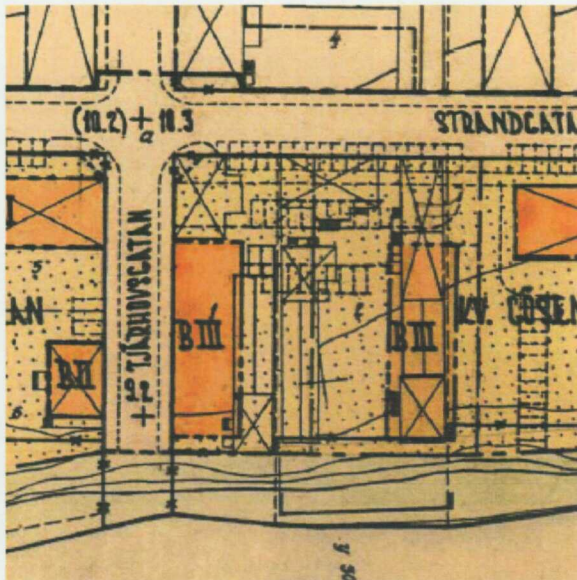
FÖP Centrala stan anger bostäder och centrumverksamhet (mot gatan). Förtätning i Centrala stan är också vad som eftersträvas i den översiktliga planeringen, där byggnadshöjden anges till 4-5 våningar med undantag på upp till 10 våningar på "rätt ställe". I fördjupningen för Centrala stan finns en checklista för vad som är rätt ställe. Det handlar bl a om gaturum, skuggning, utemiljö, närliggande markanvändning och god arkitektur.

Detaljplan

Nuvarande plan från 1962 medger bostäder i tre våningar, men ingen bebyggelse mot gatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

**Program**

Inget program har tagits fram då planen följer översiktsplanen för Centrala stan (2016).

Strandskydd

Området är redan i ianspråktaget. Strandskyddet återinträder dock automatiskt när underliggande detaljplan ersätts av en ny detaljplan, varför en ny prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens beslut 2017-03-06 § 45, planuppdrag.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har 20171201 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2017-12-06 - 2017-12-20.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar mot söder och består av gräsmatta och en infart. Det finns enstaka träd mellan Gösen 9 och älven.

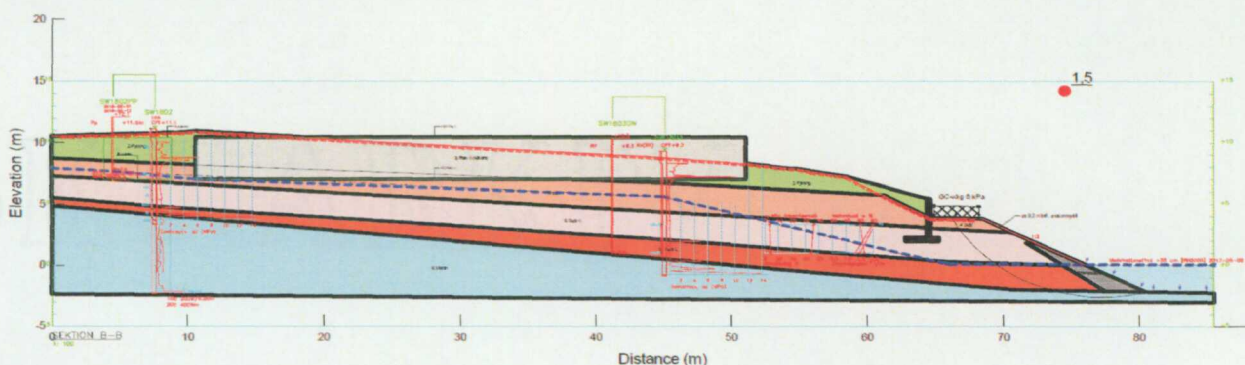
Geotekniska förhållanden

Marken består enligt översiktlig kartering av älvsediment, grovsilt-finsand (postglacialt, äldre). Ett projekterings-PM för geoteknik har tagits fram av Sweco 2017.

De två nya byggnaderna är tänkta att placeras i gaveln mot Strandgatan på respektive befintlig byggnad på Gösen 9. I och med att de ska byggas ihop med befintliga byggnader som är pålade, rekommenderas det att de nya byggnaderna också pålas för att undvika påhängslaster på befintliga pålar och sättningsskador.

Pålstopp har bedömts utifrån hejarsonderingar (Hfa) i norra delen av området mellan nivå ca. -0,5 och -2,3. Detta betyder att de flesta slagna pålar med stor sannolikhet kommer att slås genom moränen ner till denna nivå. Enligt handlingar i byggnadsnämndens arkiv är källarplanet för befintliga byggnader på Gösen 9 grundlagd på lera med stödpålar av betong, pålar är slagna till 8–10 meters djup. Befintliga byggnader är försedda med källarplan. Ansvarig konstruktör ska ange hur byggnaden är pålad och om byggnaden/pålarna klarar av om det skulle ske något skred eller blir rörelser i slänten.

Utifrån resultaten från stabilitetsberäkningar har det bedömts att säkerhetsfaktorer inte uppfyller krav enligt TK Geo 13. Förslag till stabilitetshöjande åtgärd är t.ex. bakåtförankrad permanent spont. För att bekräfta de antaganden som gjort i beräkningsmodellen gällande jordmodell i området under stödmuren och ut mot vattnet bör kompletterande undersökningar utföras, både i form av geotekniska undersökningar och i form av inmätning och lodning av sektionen för att ge korrekt underlag för beräkning.



Underlag för stabilitetsberäkningar i Swecos PM. Morän turkost, längst ner.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

Södra delarna av tomten får ej belastas mer än i nuvarande läge då stabiliteten är beräknad som undermålig.

Beräkningarna är utförda för en situation med befintliga byggnader, befintliga byggnader är dock pålade ner till fasta massor och medför därför inga laster på lösa jordlager vilket inte heller är medtaget i stabilitetsberäkningar. Detta innebär att stabiliteten är undermålig även i nuvarande situation enligt TK Geo 13. Enligt IEG:s rapport "Tillståndsbedömning/klassificering av naturliga slänter och slänter med befintlig bebyggelse och anläggningar" (Rapport 4:2010) kan stabiliteten bedömas utifrån en procentuell förbättring av säkerhetsfaktorn i områden med befintlig bebyggelse. En lägre säkerhetsfaktor än den rekommenderade i TK Geo 13 och IEG:s rapport kan tillåtas med restriktionen om att ingen försämring av stabiliteten får ske. Metoden är endast tillämplig för befintlig bebyggelse och kan användas i detta fall. Det innebär att tillbyggnation får ske, förutsatt att byggnaderna pålas och inga ytterligare laster belastar slänten mot älven söder om byggnaderna, men att det är behov för en stabilitetshöjande åtgärd vid slänten mot älven som uppfyller kraven på en procentuell förbättring av säkerhetsfaktorn.

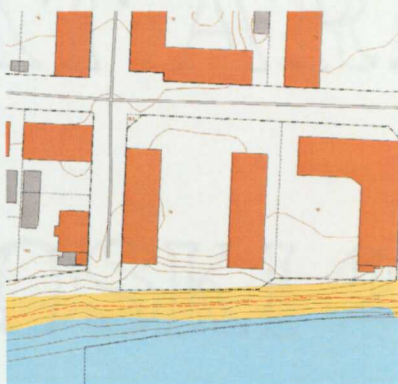
Den geotekniska undersökningen visar att södra området, ytan mellan befintlig byggnad och älven, kan bedömas vara i stabilitetsjämvikt, men utan tillräcklig säkerhetsmarginal för att uppfylla de säkerhetsfaktorer som erfordras. Därav används uttryck som "undermålig" och "ej stabil" i rapporten. Viktigt att förtydliga är att redovisad glidyta inte är under befintlig byggnad, utan avser marken mellan byggnad och älv.

Befintlig byggnads grundläggning är utförd på pålar och lasten från byggnaden förs via dessa ner till det fasta lagret av morän. Byggnaden påför därmed mycket ringa last på marken och påskjutande kraft på slänten. Planerad tillbyggnad samt påbyggnad av byggnaderna inom fastigheten kommer även dessa att grundläggas på pålar och inte heller dessa laster kommer att medföra någon påskjutande kraft på slänten. Det kommer inte heller i projektet att byggas något eller påföras någon ytterligare last på den södra slänten. Med andra ord så kommer tillbyggnaderna inte att medföra någon ökad last som därav påverkar släntstabiliteten, utan eventuell risk för släntskred är att betrakta som idag längs hela älven.

Vid fortsatt projektering då grundläggning, konstruktion och tekniska lösningar kommer att detaljstuderas så kommer rådande geotekniska förhållanden att beaktas.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger ovanför Skellefteälvens beräknade 100-årsflöde. Vad gäller skred, se geoteknisk utredning eller sammanfattning ovan.



Skellefteälvens beräknade 100-årsflöde

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

Förorenad mark

Inga kända föroreningar.

Radon

Lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäder är planens huvudändamål. Totalt cirka 55 lägenheter, 22 nya samt 32 befintliga.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Centrumverksamhet (kontor, butik, restaurang e dyl) görs möjligt.

Offentlig service

I direkt närhet av området ligger kommunal service, stadshus mm.

Kommersiell service

I närheten ligger många cafeer, många banker, resebyrå, många klädbutiker och övriga centrums utbud.

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, angoring 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".

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

Byggnadskultur och gestaltning

I kvarteret Gösen 9 finns i dagsläget två befintliga trevåningsbyggnader innehållande bostäder och verksamheter. Dessa avses byggas på och till i en radikalt avvikande arkitektur i trä. Genom på- och tillbyggnad skapas drygt 20 nya bostadsrätter i varierade storlekar, från mindre tvåor till tvåvånings stadsradhus på 5 rok. Befintliga hus är inte skyddade i kulturmiljöprogram eller byggnadsordning och påbyggnaden anses inte hota omgivande miljöer (ex kv Falken).

De befintliga husen byggs på med två våningar över hela byggnadens längd och en tredje våning i söder där älvrummets skala är mer tillåtande och man orsakar minst skuggning och påverkan på gaturummet. Närmast gatan, i direkt anslutning till de befintliga husen och i linje med intilliggande kvarter, placeras hiss och trapphus som servar de nya bostäderna. Dessa nås sedan via loftgångar/entrébalkonger på byggnadernas östra sida. Utformningen av husen bör ges särskild omsorg mot Strandgatan, som är den del som är närmast betraktaren.

De befintliga byggnaderna är utförda i tegel och har en tidstypisk enkelhet i sitt formspråk.

På- och tillbyggnaden utförs i trä och har förutom loftgångarna även generösa balkonger i väster och i söder. Både loftgångar och balkonger ligger huvudsakligen inom den befintliga byggnadskroppen för att byggnaderna även fortsatt ska ha en slank siluett. Balkonger bör inte kraga ut i gaturummet.

Genom att använda trä som ett genomgående material, både i stomme, fasad och i väl utformade byggnadsdetaljer som balkongräcken uppnår man flera saker. Man kan både hålla påbyggnaden så lätt som möjligt, bygga hållbart och samtidigt förankra byggnaden i Skellefteås stolta trätradition. Avsikten är att uppföra en omsorgsfullt utformad, modern träbyggnad.



Tidig bild av White arkitekter: Vy från Strandgatan

Planen följer Strandgatans gatusektion med en lägre byggnad i fyra våningar indragen från gatan. Befintliga lägenhetsfönster mot norr försvinner i sex lägenheter. Boverkets byggregler (BBR avsnitt 6:322 Dagsljus m.fl.) ska följas, vilket innebär att totalt ett (1) mindre sovrum måste ändra användning. Dessa förändringar regleras i förhandling mellan hyresmarknadens parter.

Planbeskrivning

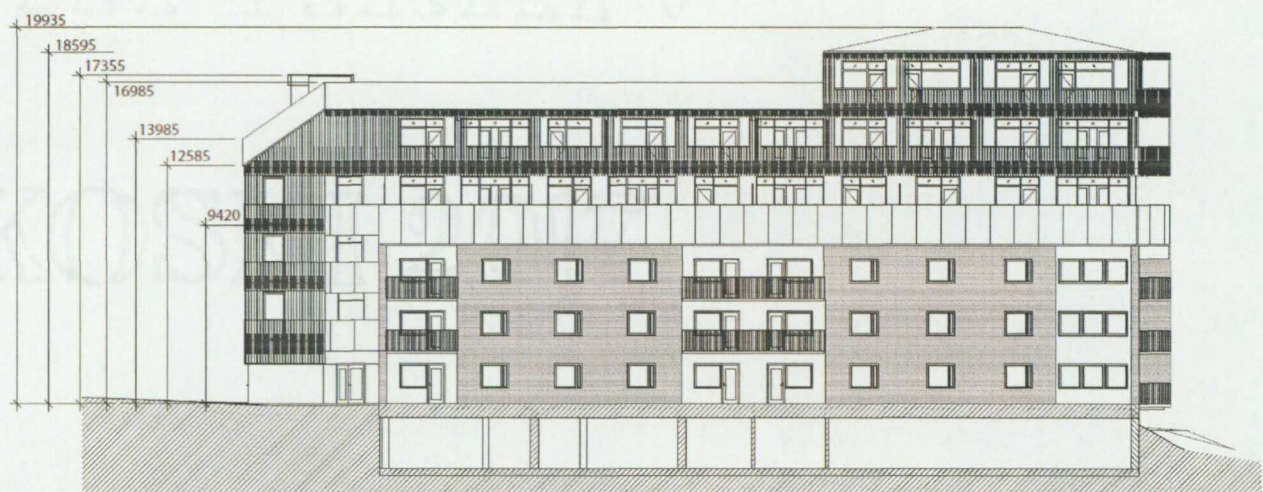
Dnr: 2017-317

Byggnadshöjder

Förtätning i Centrala stan eftersträvas i den översiktliga planeringen, där byggnadshöjden anges till 4-5 våningar med undantag på upp till 10 våningar på "rätt ställe". I fördjupningen för Centrala stan (2016) finns en checklista för vad som är rätt ställe. Det handlar om gaturum, skuggning, utemiljö, närliggande markanvändning och god arkitektur. Samhällsbyggnad anser att etableringen, som består av tillbyggnad (i höjd) av befintliga två volymer, är mycket rimlig. De sex våningarna mot älven anses vara "rätt ställe" vad gäller skuggning, närboende etc. Husen trappar ner från älven för att minimera skuggeffekt på gaturummet.



Ovan: Planerade våningshöjder i blått. Nedan: Skiss av White arkitekter: Vy från älven.



Ovan: Ungefärliga nockhöjder, ny och befintlig bebyggelse



Skiss av White arkitekter: Vy från älven.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317



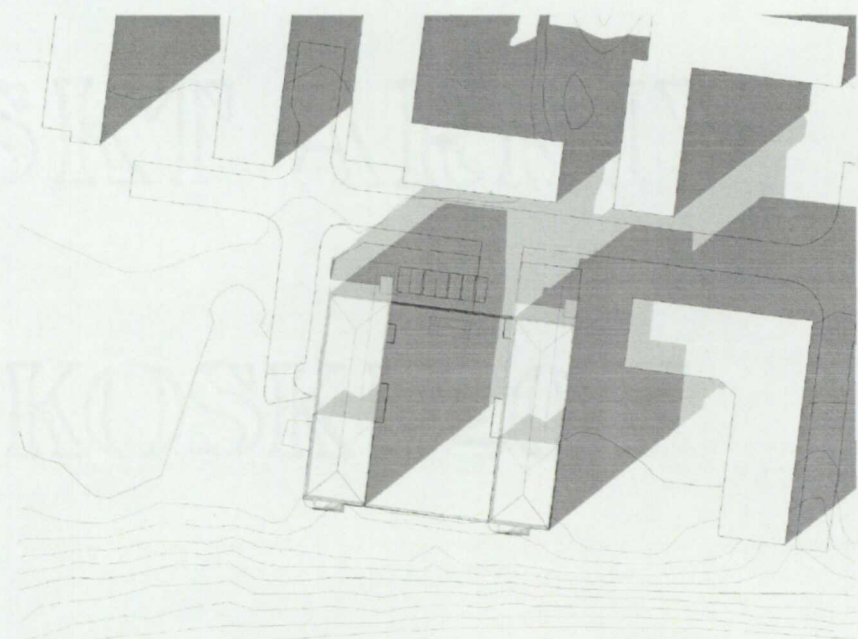
Konceptbild av White arkitekter: Befintligt hus (blått), nytt hus (grönt), fasad (rött). Sett från söder.

Planbeskrivning

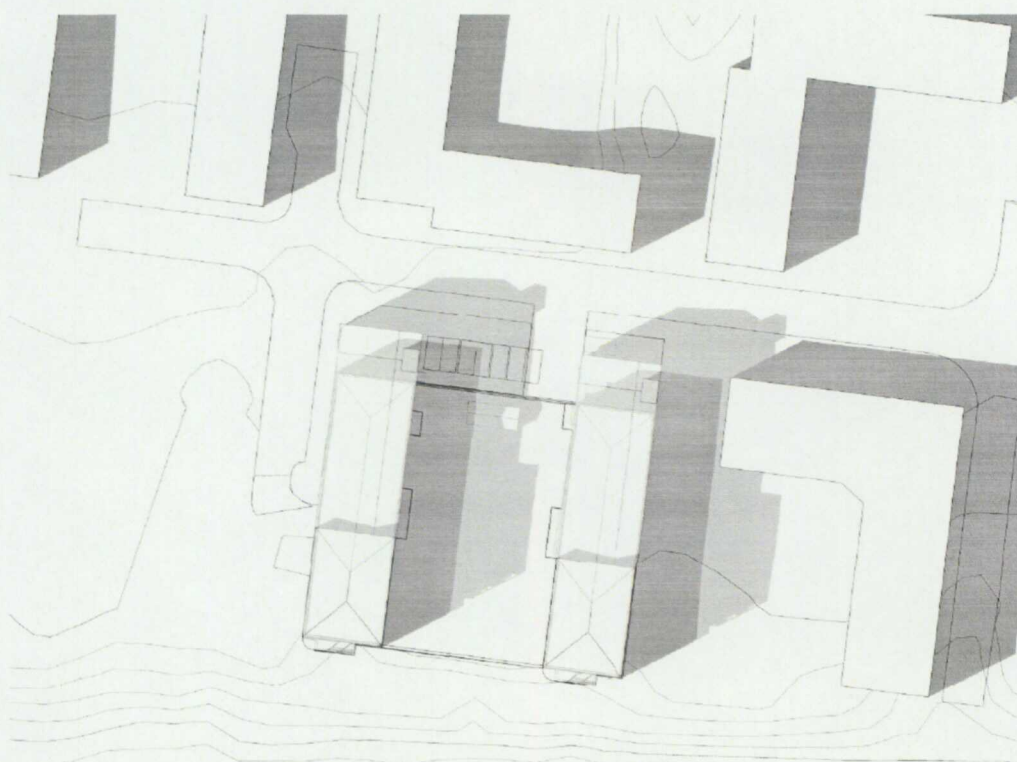
Dnr: 2017-317

Skuggning

När den tidigare föreslagna sammanlänkande huskroppen tagits bort, minskar skuggeffekten betänkligt. Dock kommer påbyggnaden att påverka bostadshusen västerut, på Gösen 8. Se vidare skuggstudien.



Bef och ny skugga, 21 mars. Tillkommande skugga är ljus grå.



Bef och ny skugga, 21 juni. Tillkommande skugga är ljus grå.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

Dagsljus

Dagsljusfaktor är ett begrepp för den beräknade mängden ljus som faktiskt kommer in i ett rum. Den utgår från en analys av den plats i världen där den tänkta byggnaden ska stå och ger en indikation på hur mycket dagsljus som kommer in i ett rum. De faktorer som har störst betydelse för dagsljuset är antal och storlek på öppningar och rummets form.

Enligt Boverket (BBR 6:322) ska rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. I gemensamma utrymmen enligt avsnitt 3:227 räcker det dock med tillgång till indirekt dagsljus (BFS 2016:6).

Sweco har under julen 2018 kompletterat skuggstudien med en dagsljusstudie.

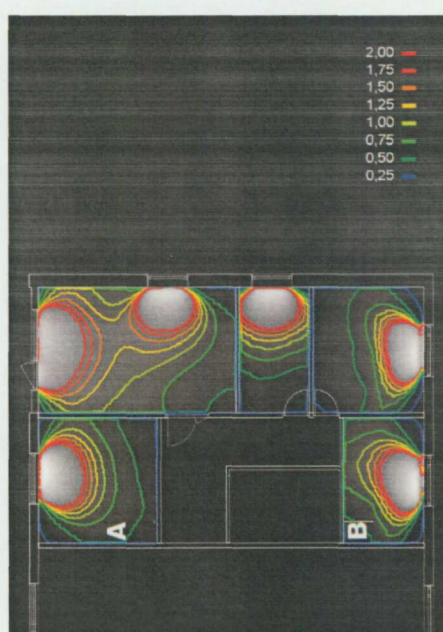
För att beräkna en dagsljusfaktor använder man sig av belysningsstyrkan från en oavskärmd mulen himmel. En oavskärmd mulen himmel är en himmel med ett jämt molntäcke. En sådan himmel ger den mest neutrala spridningen av ljus och suddar bort påverkan av skuggor. Däremot tar den hänsyn till hur mycket eventuella påbyggnader skymmer himlen.

I analysen av påverkan som planerad tillbyggnad har på befintliga bostäder har Sweco valt att fokusera på lägenheterna som blir mest utsatta, de inom den egna fastigheten, på bottenplan mot Strandgatan. Där finns störst andel himmel som skymms av nybyggnationen.

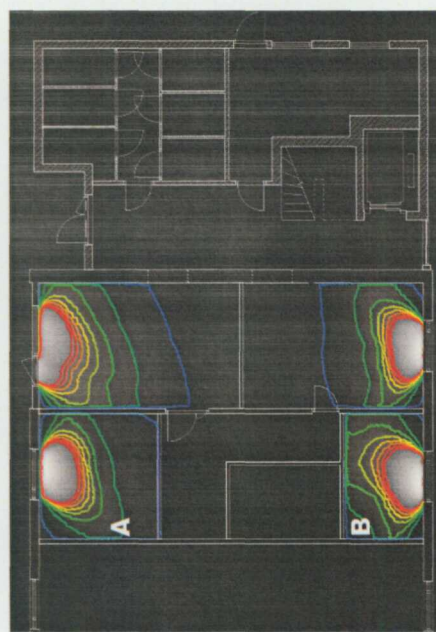
Utifrån denna analys konstaterar Sweco att påbyggnationen har en låg påverkan på de befintliga bostäderna och deras dagsljusförhållanden. Detta kan man observera i variationerna på dagsljus i rum A och B där skillnaden i mängden dagsljus mellan den befintliga och den framtida situationen är marginell. Det mindre sovrummet mot nuvarande norrgavel måste precis som tidigare konstaterats ändra användning. Dessa förändringar regleras i förhandling mellan hyresmarknadens parter.

Övriga grannfastigheter påverkas på ett likvärdigt sätt och därmed kommer skillnaden i dagsljus pga tillbyggnad inte vara märkbar.

Dagsljus regleras av BBR och hanteras därför huvudsakligen under bygglov- och inspektionsprocessen.



Befintligt läge



Framtida läge

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Nära till Nordanå, där det finns lekpark och museum och älven. Friytor med lekplats kommer också att rymmas på gården, vilket säkras med planbestämmelse. Om det uppstår konflikt mellan friyta och parkeringar bör friyta för lek och utevistelse prioriteras framför bilar på fastigheten (med hänvisning till PBL 8 kap 9 §).

Vattenområden

Direkt närhet till Skellefteälven.



Skiss av White arkitekter: Vy från älven.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

På Strandgatan passerar ca 1 700 motorfordon (varav 5 % tung trafik) (vardagsdygnstrafik, VDT 2018) och 940 cyklar, på Köpmangatan 580 motorfordon (5% tung trafik) och 190 cyklar (VDT 2018). På Tjärhovsgatan 945 motorfordon (2% tung trafik) och 140 cyklar (VDT 2018). Tillkommande trafik m a a planen kan handla om max 22 x 4 fordonsrörelser/dag per dag (88 fordonsrörelser).

De 10 procent som tidigare angavs som tung trafik uppnåddes under en icke-representativ vecka, varför värdena beräknats om.

Med nya bron över Skellefteälven byggd och S Lasarettsvägen återöppnad vid kv Frigg bedömer kommunen att man får en något högre andel tung trafik, mellan 6–8 %. I planens bullerutredning har den högre andelen tung trafik valts.



Trafikflöden runt kv Gösen, 2018.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Kanalgatan och tre kvarter bort ligger nuvarande busstation och även framtida lokalbussar (framtida regionalbussar tre kvarter norrut, vid nytt resecentrum).

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

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

(resa kollektivt, cykla, gå) kan antalet bilplatser dessutom minskas något. Cykelparkering ska anordnas inom planområdet.

Parkering sker i källarplan med infart från Tjärhovgatan eller på markplan från Strandgatan. För god trafiksäkerhet är det viktigt att portik eller annan anslutning till parkeringsgaraget medger god sikt mot gående på gångbana och fordonstrafik på Tjärhovsgatan. Tvärställd parkering som medför backning ut på Strandgatan är därför inte en fullgod trafiklösning och kan inte medges.

Med anledning av det centrala läget bedöms parkeringstalet kunna hållas nere, till ca 0,7 parkeringar per lägenhet. Med 40-50 lägenheter skulle det innebära ca 30-35 platser, vilket förutsätts kunna ordnas på fastigheten eller genom friköp. Här ska även besöksparkering samt tillgängliga parkeringsplatser 25 meter från entré ingå.

Om räddningstjänstens medverkan är en förutsättning för utrymning, ska räddningsvägar och uppställningsplatser uppfylla kravställningarna i räddningstjänstens vägledning "Utrymning med höjdfordon i Skellefteå".

Störningar

Luft

Då husen inte längre avses byggas ihop, finns inte något som hotar god genomluftning, varför det inte befaras att luftkvalitetsnormen är hotad.

Buller

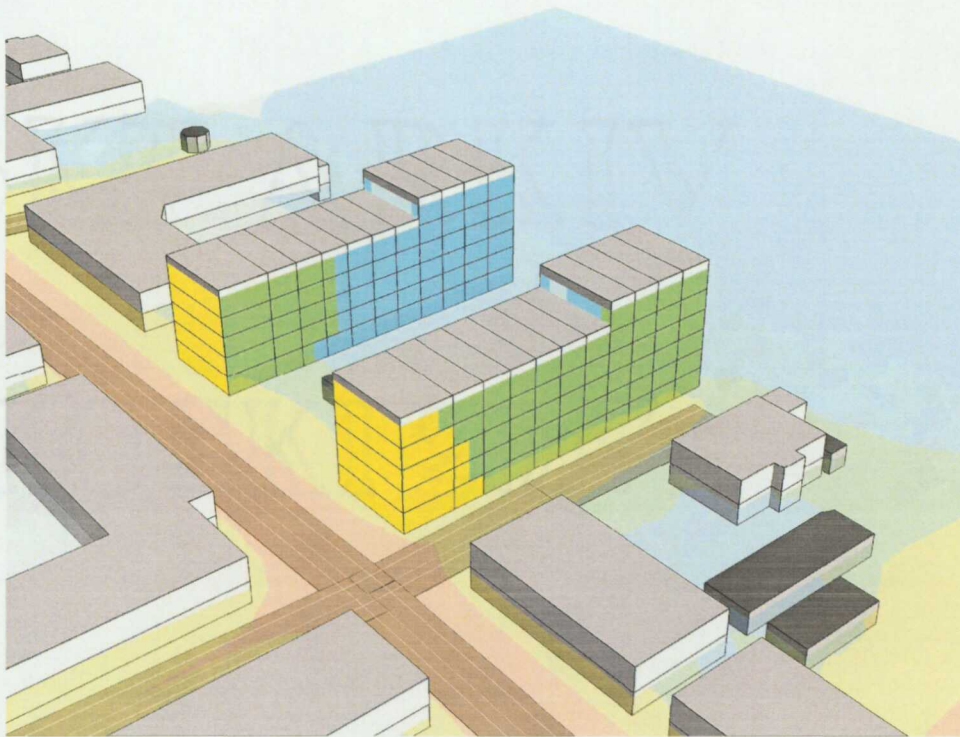
En ny bro planeras i Lasarettsvägens förlängning enligt bild nedan. Trots den trafikökning det innebär, beräknas inga normer överskridas i kv Gösen av denna anledning. Trafikuppgifterna har räknats upp till en framtida prognos år 2030 för att beskriva trafiksituationen då bron och de planerade bostäderna är byggda.

Buller idag beskrivs i bilaga till bullerutredningen, men det rör sig om utnivå framför fasad (efter korrektion för fasadreflexer) vid fasad 55-58 dBA och vid fastighetsgräns 62 dBA.

Den bullerberäkning som gjordes 2013 i samband med detaljplanen för den nya bron skiljer sig från den nya från 2018. Vid jämförelse de två utredningarna kan man se att trafiksiffrorna (VDT) som erhållits från Skellefteå kommun 2018 och trafiksiffrorna i rapporten från 2013, är det inte mycket som skiljer, förutom Strandgatan där det skiljer 885 fordon. Sweco antar att trafikuppgifterna från 2013 också är i VDT. Gällande riktvärden för buller vid bostäder gäller endast om bullret beräknats med trafikdata redovisad som årsdygnstrafik (ÅDT). Eftersom erhållna trafiksiffror från kommunen var vardagsdygnstrafik (VDT) så har de i rapport från 2018 räknats om enligt "Beräkningsmetodik för transportsektorns samhällsekonomiska analyser" där dygnsfaktorn är satt till 0,88 i effektsamband.

Det är inte visat att denna omräkning skett i bullerutredningen från 2013, vilket gör att det skiljer 1 245 fordon/dygn längs Strandgatan förbi kvarteret Gösen. Detta påverkar naturligtvis resultatet - bullerutredningen från 2013 får felaktigt en högre ljudnivå vid fasad. Vidare är det inte i rapporten från 2013 angett vilka hastigheter som använts, vilket kan vara en annan parameter som gör att resultaten blir olika.

För att säkra att alla data är rätt beräknade har en ny bullerutredning gjorts med aktuella data. Den visar att husen varken idag eller imorgon är utsatta för nivåer över riktvärdena. Skulle detta ändras finns för ändamålet relevanta bestämmelser i plankartan. Dessa ser dock inte ut att behöva nyttjas.



Vy från nordväst. Buller vid fasad prognosår 2030, ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Värden vid hus avser beräknat frifältsvärde vid fasad. Hus 2 närmast i bild, hus 1 bortanför.

Hus 1 beräknas som högst få ekvivalenta ljudnivåer upp mot 57 dB(A) på den norra fasaden för utbyggnaden. Planlösningen kan utformas utan hänsyn till buller.

Högsta maximala ljudnivån för Hus 1 beräknas som högst bli upp mot 77 dB(A) på norra fasaden för den planerade utbyggnaden.

Hus 2 beräknas som högst få ekvivalenta ljudnivåer upp mot 58 dB(A) på den norra fasaden för utbyggnaden. Planlösningen kan utformas utan hänsyn till buller.

Högsta maximala ljudnivån för Hus 2 beräknas som högst bli upp mot 83 dB(A) på västra fasaden och upp mot 80 dB(A) på norra fasaden för den planerade utbyggnaden.

Två tredjedelar av innergården får ekvivalenta ljudnivåer under 50 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A). Detta innebär att riktvärdena för ljudnivå utomhus vid uteplatser klaras för större delen av innergården. Uteplats ska placeras på fasad, alternativt på del av gården, där riktvärden klaras.

Fasader, inklusive fönster och eventuella friskluftsventiler, ska utformas så att riktvärden inte överskrids. Hänsyn ska tas till både ekvivalent och maximal ljudnivå så att det värde som kräver högst fasadreduktion styr vilken konstruktion som väljs.

Dimensionering av fasaders ljudisolering ska utföras med hänsyn till att bullerkällan är vägtrafik i låg hastighet.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

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". Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Renvatten

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

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 föras med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Dagvatten

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

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska föras med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Dränering

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

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

Värme

Fastigheten bör anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns till fastigheten och går bra att ansluta.

El och fiber

Fastigheten bör anslutas till det allmänna el- och fibernätet.

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.

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

Strandskydd

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

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

Motivering till upphävande av strandskyddet

Strandskyddet upphävs för kvartersmark med hänvisning till det särskilda skälet nedan.

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

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

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartal 2017

Granskning: 2:a kvartal 2018

Antagande: 3:e kvartal 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

All mark är i privat ägo.

Avtal

Planavtal

Planavtal är upprättat.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Uppdelningen mellan befintligt hus och tillkommande är tänkt att ske som 3D-fastighetsbildning, där tillkommande hus utgör grunden för en självständig bostadsrättsförening. Vissa serviser etc kan dock komma att delas, detta regleras i så fall under fastighetsbildningen. Fastighetsägaren ansvarar själv för att fastighetsbildning sker inom kvartersmarken på den egna fastigheten. Åtgärder som berör två eller fler fastigheter, ex fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda. Skellefteå 9:1 avses regleras in i Gösen 9 eller annan fastighet i kvarteret.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av byggherren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknik Sweco 2018

Bullerutredning Sweco 2018

Skuggstudier White 2018

Arkitektur White 2018

Dagsljus Sweco 2019

Planbeskrivning

Dnr: 2017-317

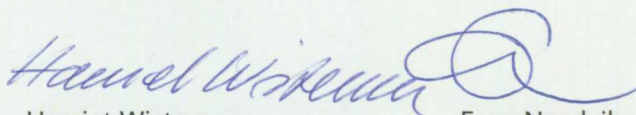
SAMRÅD

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Enar Nordvik
arkitekt

Moufeed Alfares
ritassistent