



Detaljplan

För kvarteren Björnen och Falken m.m.

inom stadsdelarna Prästbordet och Centrala stan, Skellefteå kommun,
Västerbottens län

Antagandehandling 2025-09-01
Dnr: 2020-114

Detaljplan för kvarteren Björnen och Falken med mera inom stadsdelarna Prästbordet och Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, september 2025.

HANDLINGAR

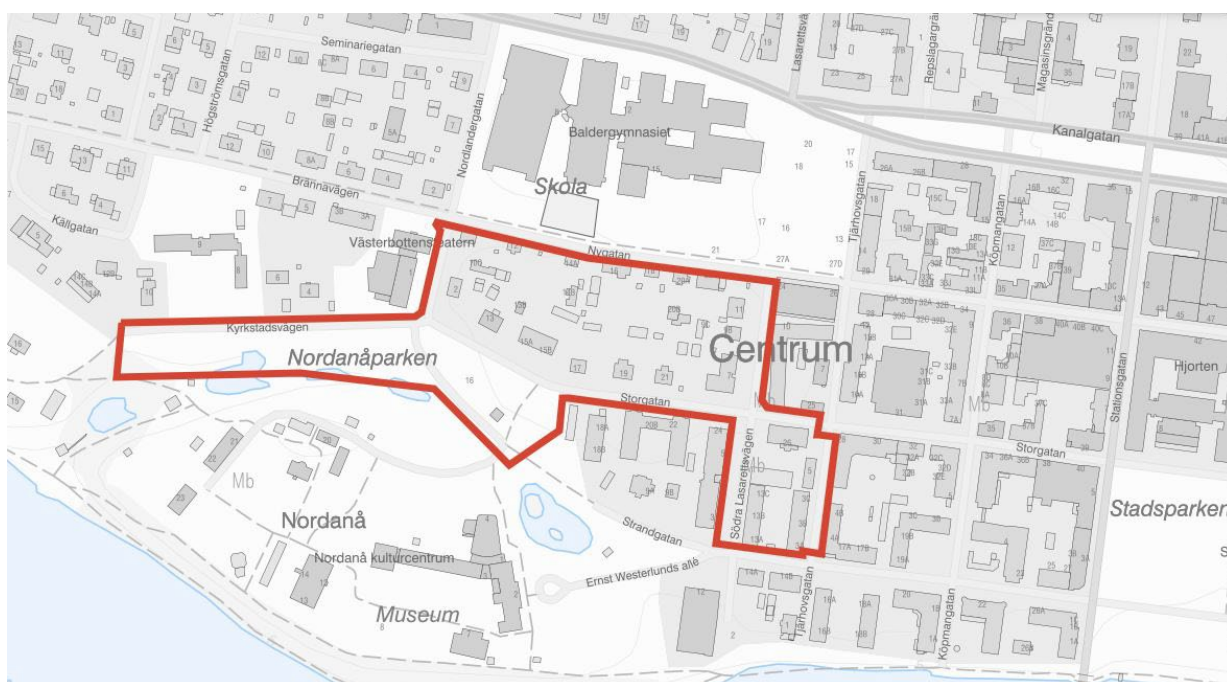
Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse 1
- ☒ Granskningsutlåtande 1
- ☒ Samrådsredogörelse 2
- ☒ Granskningsutlåtande 2

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för bevarandet av en kulturhistoriskt intressant miljö med starka drag av trädgårdstadsens ideal. Samtidigt som bevarandet av de inom planområdet kulturhistoriska karaktärerna ska lyftas fram, kan en varsam utveckling för bostadsändamål på rätt plats och med rätt utformning möjliggöras.

PLANDATA



Planområdet markerat med röd linje.

Läge

Planområdet ligger centralt beläget i staden med direkt närhet till park- och kulturområdet Nordanå i söder och skolkvarteret Balder i norr. Kvarteret Björnen ligger inom stadsdelen Prästbordet, väst om Södra Lasarettsvägen och norr om Storgatan. Kvarteret Falken ligger inom stadsdelen Centrala stan, öst om Södra Lasarettsvägen och söder om Storgatan.

Areal

Kvarteret Björnen omfattar ca 26 000 kvadratmeter och Falken ca 5 500 kvadratmeter. Planen omfattar även ett område om ca 16 000 kvadratmeter av Nordanåparken, som delvis tidigare saknat detaljplan.

Markägarförhållanden

I kvarteret Björnen ägs marken av privatpersoner och av fastighetsbolag. I kvarteret Falken ägs marken av ett fastighetsbolag samt av två bostadsrättsföreningar. All gatu- och parkmark i planområdet ägs av Skellefteå kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

FÖP Skellefte dalen

Den fördjupade översiktsplanen för Skellefte dalen vann laga kraft i februari 2020. I planen lyfts vikten av att värna och förstärka viktiga karaktärer och identiteter, bland annat i form av viktiga byggnader och miljöer. De historiska vingslagen ska lyftas fram samtidigt som nya planeringsideal ska ges plats för att skapa en intressant stadsbild med en bredd av gestaltade och attraktiva livsmiljöer. En stad som vågar bevara, förvalta och berätta sin historia och samtidigt vågar utveckla berättelsen där det är lämpligt är en stad som skapar intressanta årsringar med karaktär och identitet.

Den fördjupade översiktsplanen slår fast att Prästbordet, den stadsdel där kvarteret Björnen ingår, är ett av Skellefteås äldsta områden och att området historiskt sett har haft stor betydelse för kulturen och för det religiösa livet i Skellefte dalen. Det finns mycket äldre bebyggelse bevarad runt bland annat Nordanå. Planen tar också upp att Nordanå besitter många olika typer av ekologiska, sociala och kulturella värden som måste bevaras. Rekreations- och kulturmiljön är viktig för alla i Skellefteå, inklusive besöksnäringen.

FÖP Centrala stan

Kvarteret Falken ligger inom stadsdelen Centrala stan och omfattas av den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan som vann laga kraft i oktober 2016. Del av kvarteret Björnen ligger också inom randzonen för FÖP Centrala stan.

I planen beskrivs att kulturmiljön är en förutsättning för stadens utveckling och tillväxt. De byggnader som utpekats som särskilt värdefulla eller som byggnadsminnen är årsringar i stadens utveckling. Översiktsplanen noterar också att ibland är det inte enbart en byggnad som är värdefull, utan det kan vara själva miljön som den är en del av.

Stadens årsringar är viktiga när vi ska förstå var vi kommer ifrån och vart vi ska. Det är tillsammans med nya värden som det gamla gör staden till en attraktiv plats. De gamla värdena kan förtydligas

med hjälp av ny bebyggelse. Det innebär också att det inte behöver vara självklart att de nya ska underordna sig det befintliga – det kan vara lika värdefullt att det nya gör ett tydligt avtryck från sin egen samtid. Att kunna läsa stadens årsringar är viktigt för att förstå var vi kommer ifrån och vart vi ska. Stadens unika värden – det nya och det gamla – gör staden attraktiv. Dessa värden kan förtydligas genom positiva tillskott av ny bebyggelse. Det innebär inte automatiskt att nytillskott ska anpassa sig, det kan vara lika värdefullt att vara tydlig med vad som är ett avtryck från sin tid.

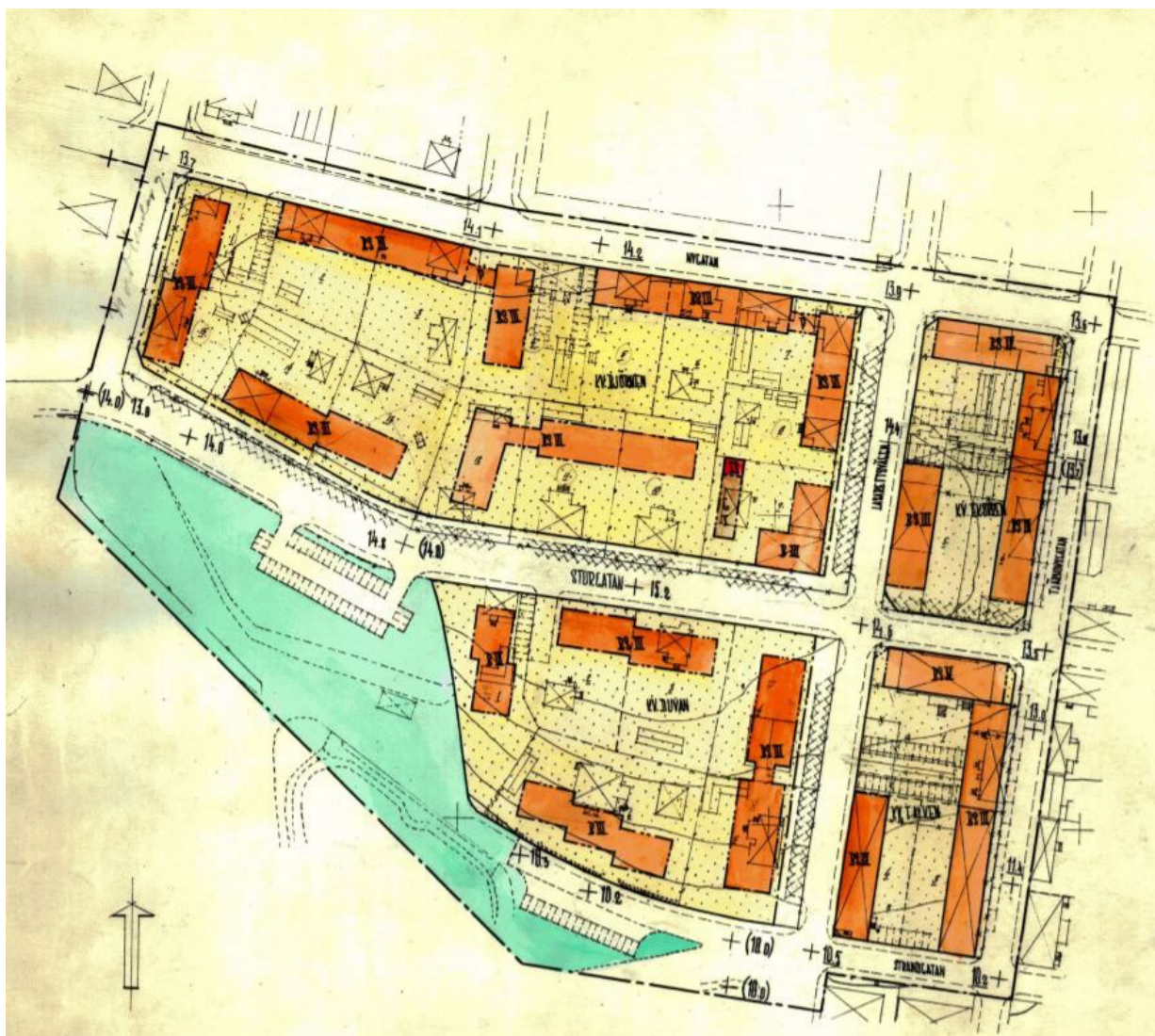
God arkitektur innebär att varje ny byggnad ska utveckla den aktuella platsens värden genom sin utformning, skala och färgsättning. Om en plats tas i anspråk ska det som ersätter tomrummet eller en tidigare byggnad tillföra något positivt till platsen. Varje tidsepok har sina särdrag i arkitektur och form. I en stad ska nya byggnader därför kunna gestaltas i sin tidsanda. Nya byggnader ska samspela med den äldre bebyggelsen, men samtidigt få ett modernt uttryck. I planen lyfts dock att helhetsupplevelsen är viktigare än den enskilda byggnadens uttryck. En förtätning bör därför underordna sig befintlig miljö. Även om det ofta är en helhet som eftersträvas kan det på vissa platser vara positivt med något oväntat och spännande som avviker från de omgivande byggnaderna och skapar variation i stadsbilden.

Förutom befintliga och tillkommande byggnader, ska stadens gestaltning också hantera mellanrummen som uppstår, stråken som skapas samt vyerna och siktlinjerna. Därför ska entréer till Centrala stan vara tydliga där bland annat Nygatan är utpekad som ett prioriterat stråk.

Lämplig markanvändning i kvarteret Falken är centrumverksamhet och bostäder och kvarteret Björnen är lämpligt för i huvudsak bostadsändamål. I FÖP Centrala stan redovisas en byggnadshöjd om max 4–5 våningar som lämplig i kvarteret Falken.

Detaljplan

År 1959 antogs den i dagsläget gällande detaljplanen för kvarteren Björnen och Falken, benämnd *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Björnen, Ekorren, Duvan och Falken*. Planen anger att det planområdet i sin helhet ska användas för bostadsändamål och bebyggas med sammanbyggda hus med generellt tre våningar. Undantaget är den plats där nu byggnadsminnesmärkta Markstedtska gården ligger, där bostadshus i 4 våningar föreslås. Plankartan visar att det var så kallade lamellhus som var idealet under denna tid. Den nya detaljplanen omfattar också en delar av detaljplanerna *Kv. Läroverket och del av Kv. Duvan* från 1965, *del av kv. Brunnsgården mm* från 1982, *Läraren och lärjungen* från 1962. Ingen av dessa har någon återstående genomförandetid och ska till de delar som ej omfattas av detaljplanen för *kvarteren Björnen och Falken mm* fortsatt gälla som tidigare. Detaljplanen omfattar även en del av Nordanåparken som inte tidigare berörts av någon detaljplan.



Detaljplan från 1959.

Byggnadsminne

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader berättar om och hjälper oss att förstå samhällsutvecklingen samt människors livsvillkor och synsätt i olika tider. För att även kommande generationer ska kunna ta del av detta kulturarv kan byggnader eller bebyggelsemiljöer skyddas som byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen i Västerbottens län beslutade 1982 att den så kallade Markstedtska gården, på Falken 5, ska vara ett byggnadsminne.

Strandskydd

Planområdet berörs till del av bestämmelserna kring strandskydd. Den södra delen av kvarteret Falken ligger inom strandskyddsområdet som följer Skellefteå älv.

För att ett upphävande ska kunna göras krävs att det finns särskilda skäl. Det finns sex särskilda skäl och dessa regleras i miljöbalkens 7 kapitel 18 c §. Upphävande får bara göras om det är förenligt med strandskyddets syften.

Kommunen anser att upphävande av strandskyddet kan göras i enlighet med skäl 1 och skäl 2. Platsen har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. All mark mellan kvarteret Falken och strandlinjen är ianspråktagen för stadsbebyggelse.

Kommunala beslut

Bygg och miljönämnden Skellefteå kommun beslutade 2020-01-30 att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Björnen.

MILJÖKONSEKVENSER

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Översiktlig planering (FÖP Centrala stan, 2016) pekar inte specifikt ut kvarteren i planområdet, men anger generellt att de centrala delarna av staden har goda förutsättningar för förtätning. Skapande av fler bostäder i centrala Skellefteå kan ge ett flertal positiva effekter. Till exempel kan bilberoendet minska och ett mer effektivt nyttjande av infrastruktur som vatten-, avlopps- och fjärrvärmeledningar uppnås. Den fördjupade översiktsplanen talar dock också om vikten av att förtätningsprojekt genom sin gestaltning tar hänsyn till befintlig och intilliggande bebyggelse. I översiktsplanen förs en diskussion om hur nytt kan förhålla sig till gammalt och att varje tidsperiod bör ges möjlighet att lämna sitt avtryck i staden.

Den nya detaljplanens huvudsyfte är att bekräfta befintliga förhållanden och stärka skyddet för den kulturhistoriskt viktiga miljö som finns i planområdet. För att möta en efterfrågan från fastighetsägare i planområdet ska planarbetet också utreda möjligheterna till en viss förtätning inom kvarteret Björnen.

I samband med den nya planen kommer också mindre delar (vägområden) av intilliggande detaljplaneområden att överföras till det aktuella planområdet för att uppnå en mer rationell planstruktur.

Eftersom bevarandet är ett huvudsyfte och att ett "status quo" inte innebär någon miljöpåverkan är det den eventuella förtätningen som måste ligga till grund för bedömningen av planens miljöpåverkan. Givet att dess omfattning i denna kulturhistoriskt viktiga miljö inte kan tillåtas bli omfattande bedöms planens genomförande inte kunna antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 20 oktober 2020 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 21 oktober-11 november 2020.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation



Både kvarteret Björnen och Falken omringas av asfalterade gator. Kvarteret Björnen har relativt hög grönytefaktor och gårdarna har en sammanhängande karaktär. Vegetationen består av gräsmattor, träd och buskar. På Björnen 1 finns bland annat berså. Dessa är tidstypiska för trädgårdsstadsidealet och bibehållande förespråkas. På Björnen 3 finns tre väl vuxna barrträd, två Cembratallar och en Silvergran, som genom sina storlekar och centrala placering i kvarteret Björnen bidrar hela kvarterets karaktär av trädgårdsstad och representerar ett viktigt biologiskt kulturarv. Kvarteret kopplar sig till Nordanåparken och en stor andel av Björnen består idag av grönytor. Kvarteret är i stort sett plant och ligger på ca plus 15 meter över havet.

Kvarteret Falken sluttar ca 4 meter mellan Storgatan i norr och Strandgatan i söder, från 15 till 11 meter över havet. Kvarteret har en högre exploatering och inte samma gröna kvaliteter som Björnen. Grönytorna består i Falken i huvudsak av gräs och något enstaka träd och buskar i den södra delen av kvarteret. I den norra delen av kvarteret är marken till största del asfalterad med parkeringsytor i anslutning till de verksamheter som finns på platsen.

Den del av Nordanåparken som sedan tidigare saknar detaljplan består av park. Användningen i den del av detaljplan Kv. Läroverket och del av Kv. Duvan som berörs är bestämd till fornminnespark och består av park, gata samt parkering.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs enligt jordartskartan av älsediment med grovsilt-finsand. I samband med nybyggnad i kv. Ekorren 2008 gjordes en geoteknisk undersökning av WSP (WSP Teknisk PM

Geoteknik, 2008). Ekorren ligger norr och väst om kvarteret Björnen och norr om kvarteret Falken och kan ge en indikation på förhållandena i planområdet.

Borrningar i kv. Ekorren visade att ytliga jordlager bestod av fyllnadsmaterial inblandat i grusig sand med 1–1,5 m mäktighet. Detta underlagrades av finsand som övergick till siltig sand/sandig silt ner till 2–2,5 m djup. Materialet övergick därefter till halvfast till fast lerig silt och siltig lera, i den norra delen av kvarteret påträffades ganska kraftiga inslag av sulfid i leran. Vid 5–12 m djup övergick jorden till en mer fast siltig morän som troligen vilar på berg.

Mätningarna i januari 2008 visade grundvattennivåer på 2–4,5 meters djup under markytan, ytterligare undersökningar av grundvattennivåerna rekommenderades.

Om yttre last påförs på dessa lösa jordar kan sättningar uppstå om inte geotekniska åtgärder vidtas. Vid större exploateringar ska erforderliga geotekniska undersökningar tas fram.

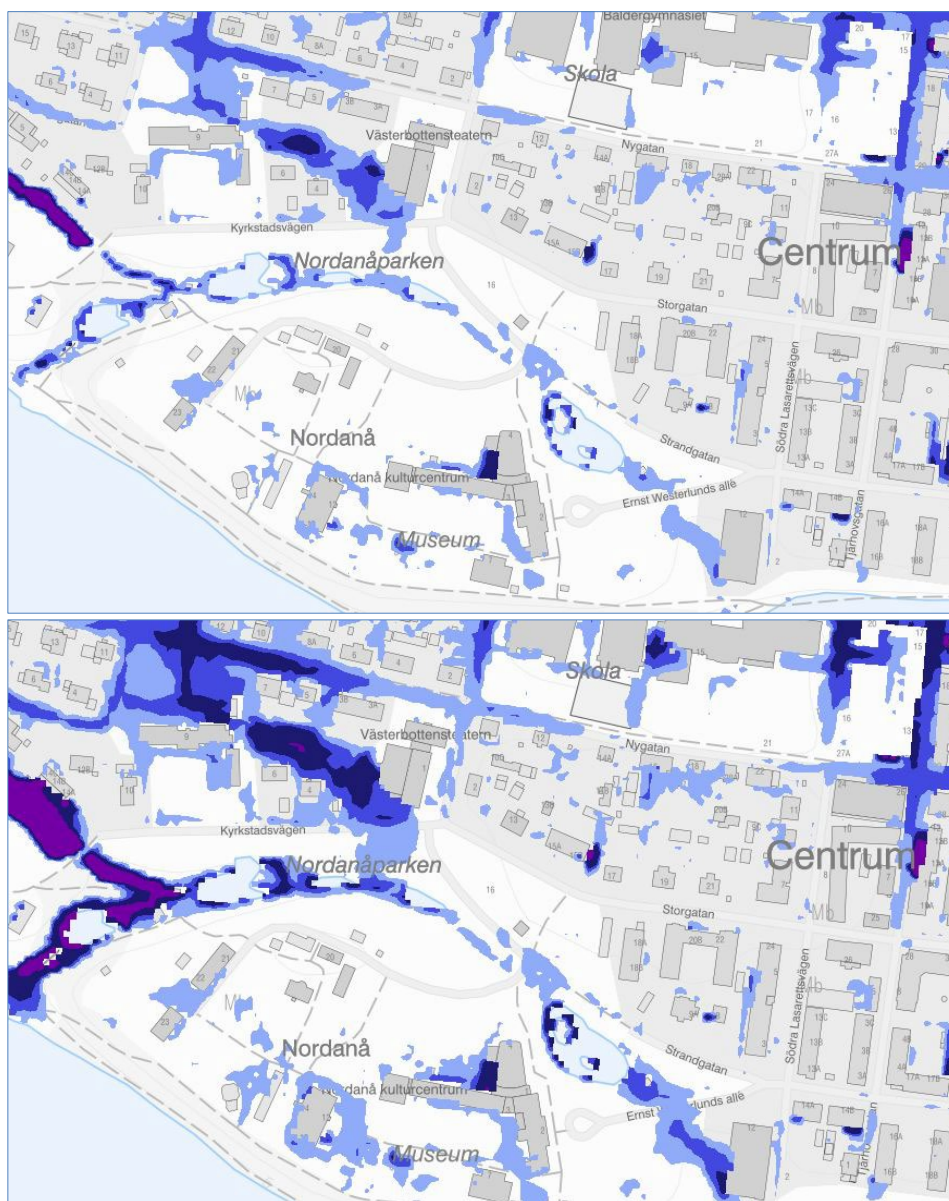
Förorenad mark

Planområdet ligger inom högriskområde för sulfidlera. Påträffas sulfidlera eller annan förorenad mark ska den omhändertas enligt gällande föreskrifter. Inom planområdet finns två fastigheter där det föreligger risk för förorenad mark till följd av tidigare verksamheter på fastigheterna. Riskbedömningen är hämtad ut den nationella databasen EBH-stödet.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd



Kartan till ovan visar översvämningsrisk vid 100-årsregn och nedre kartan visar översvämningsrisk vid 10000-årsregn.

Planområdet ligger utanför riskområde för översvämnning av älven (10 000-årsföde). I enlighet med den skyfallskartering som tagits fram av Länsstyrelsen föreligger risk för stående vatten inom både kvarteret Björnen och Falken, och det avser både 100-årsregn och 10000-årsregn

Det är mindre lågpunkter inom kvartersmark som är i riskzonen vilket innebär att säkerställande av dagvattenhantering ska hanteras i kommande lovgivning.

Sellefteå kommuns dagvattenstrategi ska ligga som grund för enskilda lösningar och fastighetsägaren ska inte genomföra åtgärder som påverkar intilliggande fastigheter negativt.



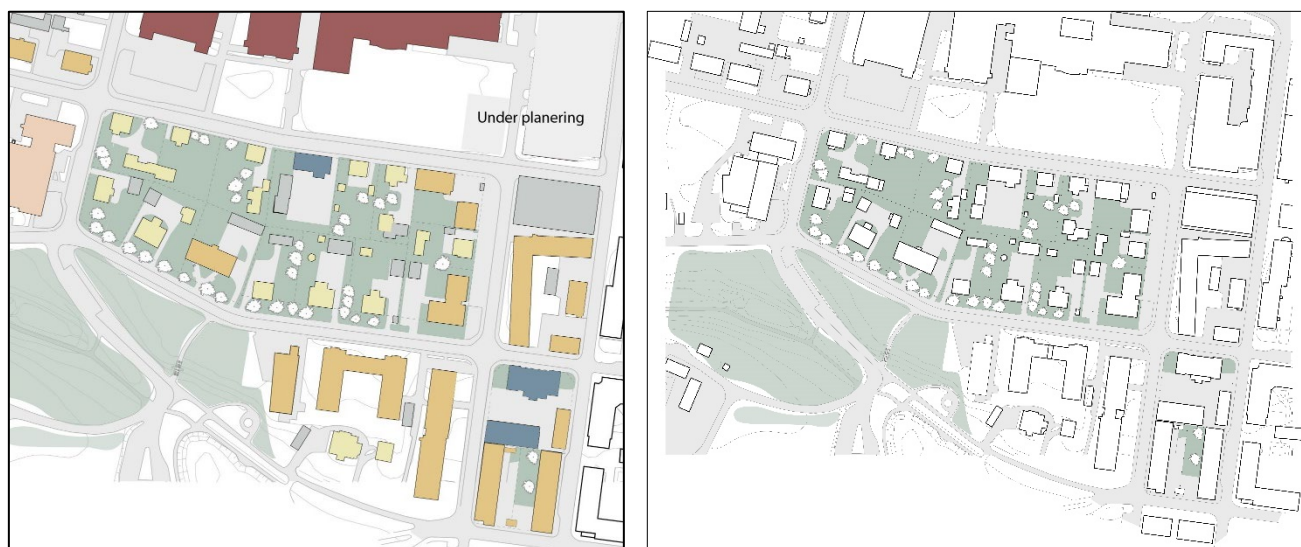
Enligt SGU:s översiktliga kartläggning för ras och skred omfattas ej kvarteret Björnen och Falken av aktsamhetsområde (se orange markering i bild). De delar av Nordanåområdet som planen berör ingår i aktsamhetsområdet, men detaljplanen bekräftar endast befintliga förhållanden i det området.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Kartorna nedan redovisar befintlig användning inom del av planområdet, samt angränsande kvarter



- Park, naturområde
- Bostäder småhus
- Bostäder flerbostadshus
- Verksamhet
- Idrott, kultur
- Bilservice, parkering, hamn och trafik
- Skola, vård, idrotts och sportanläggning, allmänt ändamål

Planens huvudsyfte är att bekräfta befintliga förhållanden och stärka skyddet för den kulturhistoriskt viktiga miljö som finns i planområdet. För att möta en efterfrågan från fastighetsägare i planområdet ska planarbetet också utreda möjligheterna till en viss förtätning inom kvarteret Björnen. En sådan förtätning ska ske med varsamhet och hänsyn till de kvaliteter i form av trädgårdsstad som finns i kvarteret.

I samband med den nya planen kommer också mindre delar (vägområden) av intilliggande detaljplaneområden att överföras till det aktuella planområdet för att uppnå en mer rationell planstruktur. Både kvarteret Björnen och kvarteret Falken är väl beskrivna i kommunens kulturmiljöprogram "Våra kulturmiljöer" och ett flertal av byggnaderna i planområdet är i kommunens byggnadsordningar för respektive stadsdel upptagna som värda att bevara.

Den detaljplan som gäller idag antogs 1959 och i samband med dess framtagande beskrevs den äldre bebyggelsen i främst kvarteret Björnen som saneringsmogen. I planen fastställdes att hela planområdet skulle bebyggas med flerbostadshus i tre plan.

Bostäder

Planområdets huvuddel, kvarteret Björnen, består till största del av en äldre trähusbebyggelse. Dessa uppfördes huvudsakligen under 1920-talet och byggdes för att inrymma upp till fem bostäder per hus. Flera av dem är ritade av Birger Dahlberg – en produktiv Skellefteå-arkitekt vars arbete än idag syns på flera håll i staden. I kvarteret Björnen har de flesta huvudbyggnaderna stående träpanel och sadeltak, men inslag av liggande träpanel, tegel, valmade tak och mansardtak förekommer. Huvudbyggnaderna ligger som regel nära gatan på de väl tilltagna tomterna, med komplementbyggnader längre in. Den stadsplan som var gällande när denna bebyggelse uppfördes hade trädgårdsstaden som ideal och tillät att maximalt en tredjedel av tomtytan bebyggdes. Resultatet har blivit ett kvarter med mycket grönska i de inre delarna, men som ofta också "läcker" ut mot gaturummen. Kvarteret rymmer också en del flerfamiljshus i tre våningar, uppförda i enlighet med den nu gällande planen från 1959. Dessa byggnader varierar i sina uttryck. Rött och gult tegel, målade träpaneler och målad plåt förekommer här som fasadmateriell och taken är utförda som sadel-, mansard- eller flacka tak.

I kvarteret Falken finns en av Skellefteås äldsta bevarade byggnader som tillkommit efter stadens grundande. Det är den så kallade Markstedtska gården från 1881. Huset i två plan är uppfört med en timmerstomme och har en nyklassicistisk fasad utförd i trä, med en liggande panel och rikligt med fasaddekorationer. Denna byggnad är förklarad som byggnadsminne. På samma fastighet finns ytterligare två äldre byggnader i trä. I kvarteret finns också två flerfamiljshus med tre våningar. Dessa är från 1940-talet och har en bevarad funkisstil.

Planen medger en utökad byggrätt i kvarteret Björnen som kommer att möjliggöra för de enskilda fastighetsägarna att bygga gårdshus för bostadsändamål. Bedömningen är att det skulle kunna tillskapas 15–20 nya lägenheter om planen blir fullt ianspråktagen. Byggrätten kan dock nyttjas för annan typ av komplementbyggnad, varför det också kan innebära att inga nya bostäder tillkommer.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i randområdet till stadsdelen Centrala stan som inhyser en stor del arbetsplatser. Inom kvarteret Björnen finns en begravningsbyrå. Begravningsbyråns verksamhet säkerställs i planen med bestämmelsen Handel. I kvarteret Falken finns ett antal mindre företag, bland annat olika konsulter och en reklambyrå. Planen bekräftar de befintliga verksamheterna inom planområdet.

Offentlig service

Norr om planområdet finns kvarteret Balder som inhyser en av kommunens gymnasieskolor. Inom ca 100 meter finns Nordanåområdet och inom ca 500 meter finns Sara kulturhus. Inom stadsdelen Centrala stan finns även tandläkare, vårdcentral, Stadshuset med många kommunala förvaltningar. Planområdet ligger dessutom en dryg halvkilometer från Skellefteå lasarett.

Kommersiell service

Kvarteren Björnen och Falken ligger med gångavstånd till caféer, restauranger och butiker i grannkvarteren. Det är ca 400 meter till torget.

Tillgänglighet

Vid nybyggnation ska full tillgänglighet åstadkommas. Funktionshinder ska beaktas och byggnader och omgivningars utformning ska gestaltas för att kunna inkludera alla. Detta innebär särskilt att

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".

Byggnadskultur och gestaltning

Följande beskrivningar för kvarteren Björnen respektive Falken är hämtade ur "Våra kulturmiljöer – kulturmiljöprogram för Skellefteå kommun". Kulturmiljöprogrammet med texter sammanställda av Skellefteå museum.

Björnen

Kvarteren ligger väster om den gamla stadskärnan ned mot Nordanåparken och utgör en del av den omgivande trädgårdsstadsbebyggelsen. Den lades fast i stadsplaner av de efter sekelskiftet tongivande stadsplanerarna P O Hallman och A Lilienberg. Karaktärsdrag i planerna som oregelbundna kvarter, vindlande gator och fondmotiv finns representerade genom Nygatans, Storgatans och Strandgatans riktningsförändringar och fondmotiv. Mot Lasarettsvägen är inlagt en bred förgårdzon som bidrar till att markera gränsen mot centrumets tätare bebyggelse. Bebyggelsen följer Lilienbergs stadsplan som anger friliggande bostadshus, upp till 7,5 meters höjd, med maximalt fem lägenheter. Högst 1/3 av tomtytan fick enligt planen bebyggas. Kvarteren har därmed fått en luftig karaktär med omväxlande hus längs gatan och grönska som tittar fram mellan husen. Bebyggelsens enhetlighet bryts av några trevåningshus som byggts enligt nyare stadsplan från 1959. Kvarteren har bebyggts huvudsakligen under 1920-talet men exempel finns från 1930-, 40-, 50- och 60-talen. Husen på norra sidan av Storgatan samt de ursprungliga i kvarteret Ringduvan är goda exempel på nyklassicistisk arkitektur medan de längs Nygatan är av enklare slag. Fasadmaterialet är trä som ibland reveterats. De nyare större husen har tegelfasad och i ett fall plåtbeklädnad.

Falken

Kvarteret ligger inom den äldsta delen av stadskärnan där stadsplanen från 1845 tillsammans med en lokal byggnadsordning angav de ursprungliga förutsättningarna, bl a kvarteretsstorlek och tomtindelning, gatubredd, väderstrecksorientering etc. Någon bebyggelsereglering därutöver gavs inte förrän i Lilienbergs stadsplan 1920. Senare stadsplaner förutsatte en sanering av den gamla stadsbebyggelsen i funktionalistisk anda, vilket genomfördes i kvarteren Falken. Funktionalismen under 1930- och 40-talen finns representerad av de stora bostadshusen i kvarteren Falken.

Byggnadsminne i kvarteret Falken

I kvarteret Falken finns den så kallade Markstedtska gården som har byggnadsminnesförklarats.

Byggnaden uppfördes 1881 av rådmannen och affärsmannen David Markstedt. Arkitekt var John Laurentz, Stockholm. Mittpartiet mellan sidorisaliterna var då i en våning. När Bröderna Forslund 1926 köpte huset anlätades Birger Dahlberg som arkitekt för en höjning av mittdelen till det utseende huset har idag. Huset har två fulla våningar med tvåfilig planlösning, ursprungligen avsett som bostadshus. Stommen är timrad och fasaderna är klädda i liggande kälspontspanel och rikligt med pilastrar, knutkedjor och horisontella listverk. Taket är ett valmat sadeltak, täckt med trapetskorrugerad plåt och med takfoten uppburen av en tidsenlig konsolfris. Byggnaden är ett gott exempel på den stenusiterande nyrenässans som växte fram i norra Sverige under 1800-talets senare del (Byggnadsordning för Centrala stan, 2012).



Markstedtska gården.

Överväganden i kvarteret Björnen

Byggrätt

Byggrätten som ges i den nya detaljplanen ska i första hand bekräfta befintliga förhållanden vad gäller byggnation inom planområdet.

Det går att beskriva upplägget i planen som att varje tomt ges två byggrätter. Den ena rör den befintliga huvudbyggnaden på respektive tomt. Den andra delen rör gårdsbebyggelse och här finns både en ambition om bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö, och en tanke om att en varsam förtätning och tillskapande av nya bostäder ska kunna ske.

De befintliga huvudbyggnaderna ska kunna finnas kvar i sina nuvarande former. Planens ambition är att de, med några få undantag, ska kunna återuppföras om de skadas till en sådan omfattning att de måste rivras. Ambitionen är också att sådana byggnader som har förvanskats på ett sätt som uppmärksammas i byggnadsordningarna ska kunna återställas i samband med renoveringsarbeten på respektive fastighet.

Byggrätten som rör gårdsbebyggelsen redovisas i kvarterets inre delar. Syftet med den något ojämna geometriska formen, är att tillkommande byggnader ska anpassas till trädgårdsstadens ideal. Det innebär att placering av tillkommande byggnader tillåts i närheten av fastighetsgräns och lämnar en större öppen-/grönyta på varje tomt. För att inte riskera att alla siktlinjer genom kvarteret byggs igen finns också ett antal platser inom kvarteret där byggnader ej får placeras.

Inom den här inre byggrätten får det på varje fastighet maximalt finnas en byggnadsarea (BYA) som motsvarar 15% av fastighetens totala area, dock ej större än en byggnadsarea (BYA) på 250 kvadratmeter. Detta innebär att byggrätten varierar mellan fastigheterna inom kvarteret och är beroende av varje fastighets storlek. Utöver byggrätten för huvudbyggnad varierar således byggrätten mellan 143 och 250 kvadratmeter. En begränsning som anger att komplementbyggnader ej får placeras närmare fastighetsgräns än 3 meter gör tillsammans med utformningen av området där komplementbyggnader kan placeras att endast några fastigheter kan komma upp i maximala 250 kvadratmeter. En begränsning av byggnadsarea för gårdsbebyggelsen motiveras av att gårdsbebyggelsen ska vara underordnad huvudbyggnaderna och att kvarteret inte ska upplevas som tätbebyggt.

Höjder på byggnader

Byggnadernas höjder har för den del av byggrätten som rör huvudbyggnaderna i kvarteret Björnen bestämts utifrån de befintliga byggnaderna. Tanken är att det vid eventuell återuppbyggnad ska kunna byggas till samma höjd som idag, med en viss marginal för användning av tjockare bjälklag jämfört med de som byggnaderna uppfördes med.

Höjder på tillkommande byggnader i kvarterets inre har reglerats med en högsta nockhöjd av 7,5 meter och en högsta byggnadshöjd på 4,0 meter. Detta för att möjliggöra bebyggelse i upp till 1,5 våningar och för att det fortsatt ska vara huvudbyggnaderna ute vid gatorna som dominerar respektive tomt volymmässigt.

Utformningsbestämmelser

Det främsta syftet med utformningsbestämmelserna är att bevara kulturmiljön i enlighet med rekommendationerna i byggnadsordningen för Prästbordet. Utformningsbestämmelserna är också viktiga för att möjliggöra en varsam förtätning i enlighet med platsens karaktär. Planen redovisar ett relativt stort antal, och ibland snarlika, bestämmelser. Detta bedöms vara nödvändigt för att täcka de värden som Byggnadsordningen pekar ut.

Bestämmelserna för huvudbyggnaderna rör i första hand fönsters lägen och former, fasad- och takmaterial samt takformer. Bestämmelserna för byggnader i det inre av kvarteret reglerar i huvudsak form, placering och fasadmaterial.

Den tillkommande bebyggelsen i kvarterets inre ska utformas med fasader av trä samt med sadeltak om de är större än 15 kvadratmeter. Byggnader som är sammanbyggda i fastighetsgräns är undantagna från bestämmelsen om att byggnad ej får uppföras närmare fastighetsgräns än 3 meter. För att minska risken att byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns ska upplevas som volymmässigt dominant finns en bestämmelse som reglerar att byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns ska vara tydligt gestaltade som två olika byggnader.

Det gröna kulturarvet

Inom kulturmiljövården finns en lång tradition av att arbeta med skydd av byggnader och byggnadsmiljöer. Trädgårdar och parker hör till den del av kulturarvet som minskat mest i Sverige trots att äldre kulturväxter har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör ett unikt genetiskt växtmaterial. Insikten om att det gröna som fyller miljöerna mellan byggnaderna utgör en lika viktig del av kulturarvet är betydligt yngre då det gröna kulturarvet länge inte ansågs höra hemma inom kulturmiljövården. På samma sätt som byggnader kan berätta om hur människor levde och verkade under olika tidsperioder kan det gröna kulturarvet också ge oss sådan historisk information och vara en källa till att förstå miljöns utveckling över tiden.

På Björnen 1 finns bland annat berså. Dessa är tidstypiska för trädgårdsstadsidealet och bibehållande förespråkas. På Björnen 3 finns tre välvuxna barrträd av ädlare sort som också bör

vidmakthållas. Skellefteå museum har i ett antikvariskt utlåtande om bevarande av grönska i kvarteret Björnen beskrivit det gröna kulturarvet i kvarteret Björnen och kommunen delar museets bedömning. I trädgårdarna anlagda i kvarteret Björnen under dess tillkomsttid omkring 1920–30-talet har växtmaterial såsom friväxande prydnadsträd och -buskar varit vanligt, t ex fruktträd, lärkträd, cembratall och silvergran såsom syrenhortensia, rosenry och daggrös. Vanliga strukturer har varit nyttoväxter planterade i raka rader i odlingsland eller uppbundna i häckar, rabatter med perenna blommor liksom grusgångar, målade trästaket och klippta häckar mot gatan och klippta bersåer inne på gården.

De tre ädelbarrträden på fastigheten Björnen 3 är typiska exempel på äldre trädsorter som var populära inte bara i kvarteret Björnen utan längs hela Västerbottens kustland under en period. Barrträd som lärk, cembra och silvergran populariserades i norrländska stadsparker och borgartädgårdar redan under 1800-talets andra hälft men blev först omkring nationalromantiken vanliga vid villor och egnahem i Skellefteå. Under modernismen kom deras popularitet bara att öka för att sedan omkring 1970-talet nästan helt överges som inslag i stadens villaträdgårdar, troligtvis mycket beroende på deras storlek.

Genom deras storlek och centrala placering i kvarteret Björnen bidrar dessa tre träd till hela kvarterets karaktär av trädgårdsstad, tillsammans med andra äldre bevarade växter och strukturer i kvarteret såsom fruktträd, hallonhäckar och bersåer. De tre träden representerar även ett viktigt biologiskt kulturarv. Bevarande av de tre träden på Björnen 3 och bersån på Björnen 1 är därför viktiga för att uppnå detaljplanens syfte att bevara en kulturhistoriskt intressant miljö med starka drag av trädgårdsstadens ideal. De genom detaljplanen skyddade växtstrukturerna finns markerade i Illustration 1 nedan, samt i plankartan.

För mer detaljer kring planbestämmelser, se tabell med början på sid 26.

Överväganden i kvarteret Falken

Byggrätt

Detaljplanen innebär ingen förändrad byggrätt för kvarteret Falken. Planen bekräftar den befintliga bebyggelsen och stärker skyddet av de kulturhistoriskt värdefulla miljö som finns i kvarteret och längs denna del av Storgatan. Den Markstedtska gården, som har status som byggnadsminne, får genom detaljplanen ett rivningsförbud och en bestämmelse som säger att åtgärder på byggnaden ska utföras på ett sätt som inte skadar de kulturhistoriska värdet.

Byggnadshöjd

Byggnadshöjderna i kvarteret har satts utifrån de befintliga byggnadernas höjder.

Utformningsbestämmelser

Utformningsbestämmelserna har gjorts i syfte att bevara den kulturhistoriskt värdefulla miljön och de byggnadsdetaljer som har betydelse för detta bevarande. Bestämmelserna är baserade på de ställningstaganden som gjorts i Byggnadsordning för Centrala stan.

För mer detaljer kring planbestämmelser, se tabell med början på sid 21.



Illustration 1. Skyddsvärda objekt i planområdet.

Använd antikvarisk kunskap

Som nämnts tidigare har såväl kvarteret Björnen som kvarteret Falken bebyggelse och miljöer som är högintressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv och som berättar något om ett Skellefteå från tider som har varit. I Skellefteå kommuns kulturmiljöprogram från 2006 bedömdes kvarteret Björnen vara så värdefullt att man ansåg att en ny detaljplan borde upprättas och samtliga byggnader vårdas med strikt tillämpning av Plan- och bygglagens förvanskningssparagraf. Den nu aktuella detaljplanen ger ett långtgående skydd för både bebyggelse och kvarterets gröna kulturarv men för att vidmakthålla de kulturhistoriskt viktiga karaktärerna i dessa kvarter är det viktigt att inför planerade åtgärder som ändringar och underhåll av byggnader se till att rätt kompetens används vid bedömning av åtgärdernas utförande och verkan. Därför ska alltid antikvariskt sakkunnig involveras inför planerade ändringar och underhåll.

Eftersom bebyggelsen har sådana kulturvärden bör det inför beslut om kontrollplan finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av den föreslagna åtgärden. Det kan även krävas certifierad sakkunnig avseende kulturvärden om inte byggherrens egenkontroll inrymmer tillräcklig kompetens avseende den aspekten. Behovet av detta prövas dock alltid i det enskilda ärendet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet består av privata villaträdgårdar och fastigheter med flerbostadshus. Området ligger i direkt närhet till Nordanåområdet där stora ytor för spontanlek samt en större lekplats finns. Vintertid spolas ankdammen för skridskoåkning. På Balderskolan finns även utegym och konstgräs för spontanidrott på kvällar och helger.

Älven och hälsans stig ligger söder om planområdet och är ett och populärt rekreativstråk i staden. I centrala stan finns även stadsparken med tillhörande ytor för lek och vattenlek.

Planområdets läge erbjuder närhet till gym och idrottshallar.

Naturmiljö

Någon naturmark i den mening som avses i plan- och bygglagen finns inte inom planområdet men söder om kvarteret Björnen finns en gräsyta som ingår i Nordanåområdets parkmiljö. Även söder om Kyrkstadsvägen finns ett område med park som ingår i planområdet. Även denna parkmark är en del av Nordanåområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Längs Nygatan och Storgatan finns huvudstråk för gång- och cykeltrafik. I samband med att Karlgårdsbron byggs anläggs även ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik längs med södra Lasarettsvägen och vidare söderut över Karlgårdsbron och ansluter mot befintliga gång- och cykelstråk på Karlgård och längs med Skråmträskvägen. Planområdet får därigenom stärkta kopplingar till stadens gång- och cykelstråk.

Planförslaget medför att gatumarkens utbredning på norra sidan av Storgatan justeras något för att medge bostadstomterna något bredare förgårdsmark mot Storgatan.

Kollektivtrafik

Stadstrafiken trafikerar Kanalgatan, med närmste hållplatser vid Nordlandergatan och på Stationsgatan som är centrumhållplats. Regiontrafiken utgår ifrån Skellefteå busstation cirka 500 meter nordöst om planområdet. Nytt resecentrum för buss- och tågtrafik planeras norr om Sara Kulturhus, cirka 650 meter nordöst om planområdet.

Biltrafik

Södra Lasarettsvägen byggs under 2021/2022 om till en grön och lummig gata med trädalléer och gångbanor på båda sidor och en cykelbana på den östra sidan. Södra Lasarettsvägen kommer att ansluta mot Karlgårdsbron i söder och mot Kanalgatan i norr. Korsningen med Kanalgatan kommer att utformas som en cirkulationsplats.

Parkering, utfarter, varumottagning

Fastigheterna ska lösa sina bil- och cykelparkeringsbehov inom fastigheten.

För att minimera antalet utfarter mot Södra Lasarettsvägen införs utfartsförbud längs med delar av kvarteret Björnens östra sida.

Störningar

Buller

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".

Den 11 maj 2017 beslutade regeringen om en ändring av riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ändringen innebär att riktvärdena för buller från väg och spårtrafik höjs från 55 till 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad samt från 60 till 65 dBA vid bostadsbyggnads fasad för bostäder upp till 35 kvm. Ljudnivån för en ljuddämpad sida har inte ändrats utan ligger kvar på 55 dBA.

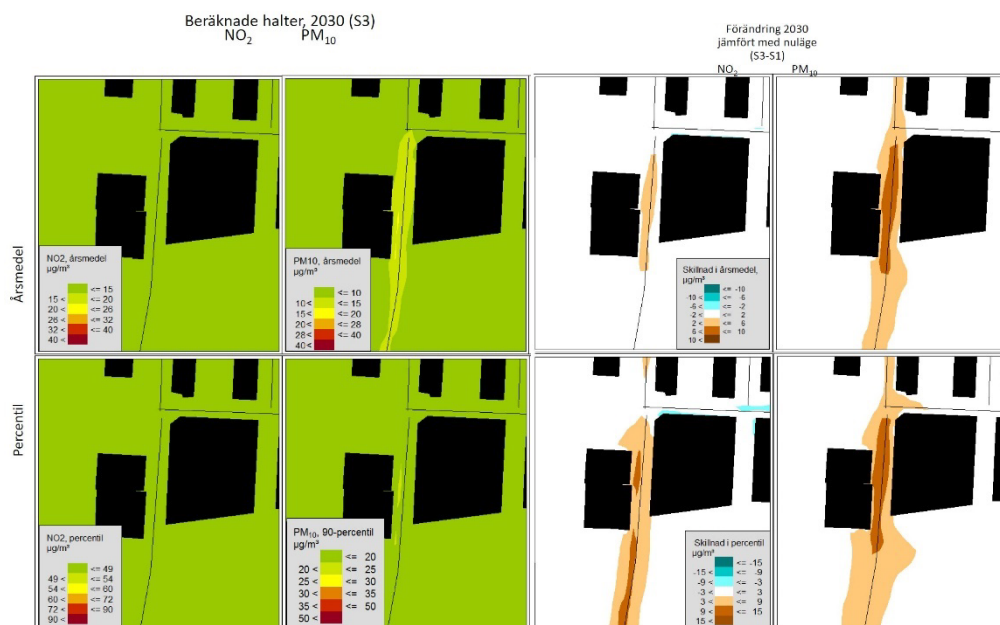
För den aktuella detaljplanen bedöms att bullerskyddsåtgärder kan krävas för nybyggnation mot södra Lasarettsvägen. Detaljplanen för Björnen och Falken har därför en bestämmelse om buller för eventuellt tillkommande bostadsbyggnader vid södra Lasarettsvägen. Denna bestämmelse anger att för bostadsbebyggelse som inte uppfyller riktvärdet 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och fasaderna utformas så att:

- minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.
- Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00-06.00 vid fasaden.
- För en bostad om högst 35 kvm gäller istället att bullret inte får överstiga 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.

Risk & hälsa

Miljö kvalitetsnormer för luft

Skellefteå kommun har under 2017 genomfört en mätning av partiklar (PM₁₀) och kvävedioxid (NO₂) på flera platser i Centrala stan och en beräkning för värdena 2030. Provtagningen sker (genom IVL Svenska miljöinstitutet) intermittent som veckomedelvärden (provtagning sker 15 minuter per timme som veckomedelvärde).



Detaljstudie över övergången mellan Karlgårdsbron och Södra Lasarettsvägen. Beräknade halter 2030 samt skillnad mot idag.

Där Karlgårdsbron övergår i södra Lasarettsvägen finns risk för något förhöjda halter. Bilderna ovan visar rapportens detaljstudie över övergången mellan Karlgårdsbron och södra Lasarettsvägen. Beräknade halter 2030 inklusive teknikutveckling till höger, och beräknad skillnad mot nuvarande situation till vänster.

Övre raden avser årsmedel för angiven förorening, och undre raden avser 98-percentil, timme för NO₂, och 90-percentil, dygn för PM₁₀. Ökningen av NO₂-halterna på platsen skulle dock inte medföra att miljö kvalitetsmålets precisering överskrids. Ökningen av PM₁₀-halter indikerar att miljö kvalitetsmålets precisering riskerar att överskridas, dock ej miljö kvalitetsnormen, MKN.

Riktningen på södra Lasarettsgatan är nord-sydlig, alltså tvärs med den huvudsakliga väst/nordvästliga vindriktningen vilket medför att det riskerar att uppstå situationer där bebyggelsen hindrar ventilationen relativt frekvent där. Detta går dock att undvika om den planerade bebyggelsen på Södra Lasarettsvägen utformas så att den tillåter ventilation, t.ex. genom varierad höjd eller uppdelning i flera separata huskroppar där luften kan strömma mellan. Genom detta skulle risken för att NUT och miljö kvalitetsmålets precisering överskrids kunna minimeras, och troligtvis undvikas helt.

Förorenad mark

Planområdet ligger inom högriskområde för sulfidlera. Påträffas sulfidlera eller annan förorenad mark ska den omhändertas enligt gällande föreskrifter. Inom planområdet finns två fastigheter där det föreligger risk för förorenad mark till följd av tidigare verksamheter på fastigheterna. Riskbedömningen är hämtad ut den nationella databasen EBH-stödet. Då det inte kan uteslutas att det finns kvarvarande markföroreningar inom dessa fastigheter, Falken 5 och Björnen 19, måste åtgärder vidtas innan startbesked kan ges för ny- och tillbyggnad inom dessa fastigheter. Inom Falken har det tidigare bedrivits bilförsäljning och finns idag ett reklamföretag. Reklamföretaget ska enligt tillsynsanteckningar ha hanterat tinner, lacknafta och andra kemikalier i små volymer och dessa ska ha omhändertagits. Verksamheten har initialt klassificerats som riskklass 4 (liten risk).

Inom fastigheten Björnen 19 fanns tidigare ett tryckeriföretag, Reprografiska Skellefteå AB. Verksamheten är initialt identifierad som grafisk verksamhet med riskklass 3 (måttlig risk).

För att människors hälsa eller miljön ska riskera att skadas anger detaljplanen att frågan om markföroreningar inom ovan nämnda fastigheter måste undersökas innan startbesked för ny- eller tillbyggnad får lämnas. Tillfredsställande provtagning av mark måste göras och om markförorening påträffas i sådan omfattning att det föranleder åtgärder ska även en åtgärdsplan redovisas innan startbesked kan lämnas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA".

Fastigheterna inom planområdet är idag anslutna till kommunens vatten- och avloppsnet. Nya anslutningar av dricks-, spill- och dagvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras för och bekostas av fastighetsägaren.

För de delar av spillvattnet 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, både från regn och snösmältning, ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt, på egen fastighet. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor etc. ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås.

Vid exploatering inom fastigheterna ska exploatören kunna redovisa förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen innan bygglov kan ges. Nya anslutningar av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till anvisad förbindelsepunkt i nybyggnadskartan. Visar det sig att fördröjningsmagasin eller andra fördröjningsåtgärder krävs bekostas detta av exploatören.

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till 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.

Sprinkler

Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommun (Samhällsbyggnad, Vatten- och avfalls-avdelningen) i samband med VA-anmälan. Sprinkleranslutning bedöms från fall till fall. VA-huvudmannen har ingen skyldighet att ansluta en sprinkleranläggning.

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.

Brandvatten

I planområdets närhet finns i dagsläget två brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund och brandpost vid enskilt uttag. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske.

El

Att ansluta det mindre antal tillkommande hushåll som detaljplanen möjliggör till elnätet är möjligt. Befintliga ledningar kan dock behöva dimensioneras om för en högre kapacitet.

Fjärrvärme

Rörande fjärrvärme finns det möjlighet att ansluta tillkommande hushåll till nätet då det runt området redan finns ledningar. Alla fastigheter inom området utom en är i dagsläget anslutna till fjärrvärmenätet.

Fiber

Generellt i området finns fibernät i kommunens gatumark och enskilda befintliga fastigheter har sina egna optoserviser på egen mark. Tillkommande hushåll kan ansluta sig till fibernätet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska 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. Avfallsfordonen ska inte köra in på gården utan ska ha möjlighet att lasta av från någon av omkringliggande gator.

Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering ska alltid redovisas för Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall för godkännande.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: december 2021

Granskning: mars 2022

Antagande: maj 2022

Efter mark- och miljööverdomstolens upphävande av antagandet:

Avgränsat samråd: november 2024

Förnyad granskning: januari 2025

Antagande: februari 2025

Genomförandetid

Eftersom förändringarna i den nya detaljplanen inte är så omfattande, bedöms genomförandet kunna ske utan besvär inom en femårsperiod. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet.

Avtal

Planavtal

Planen har initierats av Bygg- och miljönämnden, varför inte planavtal har upprättats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Planen skapar möjligheter att genom fastighetsreglering från fastigheten Skellefteå 4:1 tillföra mark till de fastigheter i kvarteret Björnens sydöstra del som idag har fastighetsgräns mot Storgatan i fasadliv. Mark som enligt detaljplanen har användningen Gata ska inte ingå i sådan fastighetsreglering. De fastigheter som tillförs mark ska, om inte annat överenskommits, bekosta sådan fastighetsreglering.

Ledningsrätter

Det finns ledningsrätt för fjärrvärme på fastigheterna Björnen 1, Björnen 4, Björnen 19(2), Falken 4 och Falken 6. Den som initierar byggnation som medför att ledning och ledningsrätt behöver flyttas, ska också bekosta flytt av ledning och ledningsrätt. Flytt av ledning behöver ske under sommartid och kontakt med ledningsägaren Skellefteå Kraft AB bör tas i god tid före arbetets utförande.

Servitut

Gladan 8 har ett servitut för värmecentral mm som gäller på Falken 6. Detta servitut ska fortsätta att gälla även med planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av Skellefteå kommun. Skellefteå kommun ansvarar för åtgärder på allmän platsmark.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Med planens genomförande ökar skyddet för de kulturhistoriskt värdefulla byggnader och den kulturhistoriskt värdefulla miljö som finns i kvarteren Björnen och Falken. När det gäller kvarteret Falken är det ett utökat skydd för kulturvärden som är syftet med detaljplanen, och då för fastigheten Falken 5. För resten av kvarteret Falken bekräftar planen befintliga förhållanden, vilket innebär att planen inte föreslår några förändringar jämfört med tidigare gällande detaljplan.

Planen innebär också att en viss varsam förtätning kan ske i kvarteret Björnen, med målet att kvarteret ska rymma fler bostäder. Kvarteret har idag en hög andel grönytor vilket är en egenskap som är viktig för den karaktär av trädgårdsstad som Björnen har. Planförslaget innebär att en del av den befintliga grönytan tas i anspråk för bostads- eller komplementbyggnader. En del yta som tidigare fungerat som upplagsplats för snö och som yta för naturlig infiltration av dagvatten kan då inte längre uppfylla dessa funktioner. För att kvarteret ska kunna bibehålla sin karaktär är det viktigt att grönytorna finns i åtanke vid en förtätning. Med ett antal nya bostäder i kvarteret är det ofrånkomligt att parkeringsbehovet ökar om den självklara lösningen fortsatt ska vara ett privat biläggande. Det finns i dagsläget en del större hårdgjorda ytor och det är lämpligt att försöka ta delar av sådana i anspråk vid förtätning eller att omvandla delar av sådana till grönyta. Behovet av nya parkeringsytor kan också hållas nere genom att bygga mindre lägenheter som riktar sig mot yngre hyresgäster och av det faktum att boende i kvarteret Björnen har goda förutsättningar att nyttja kollektiva färdmedel och/eller cykel i vardagen. Vi ser också att olika former av delat biläggande ökar i popularitet runt om i landet.

Varsamhetsbestämmelser (k) och bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) innebär vissa inskränkningar i fastighetsägarnas handlingsutrymmen. Ändring av byggnader, liksom ändring av andra bygglovspliktiga anläggningar och bebyggelseområden, ska alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. Det är viktigt att anlita antikvarisk expertis i samband med åtgärder som medför förändring av den kulturhistoriskt värdefulla miljön inom planområdet.

Då varsamhetsbestämmelserna enbart utgör en precisering av de generella varsamhetskraven som gäller enligt PBL (Plan- och bygglag 2010:900) så kan varsamhetsbestämmelserna inte utlösa någon rätt till ersättning. Detta medför också en begränsning av vad som går att reglera med

varsamhetsbestämmelser. Varsamhetsbestämmelser får inte medföra att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Med anledning av detta finns det en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas. Då varsamhetsbestämmelser endast beskriver en önskad utformning, går det inte heller att med stöd av dem föreskriva att originalmaterialet i till exempel ett dörrblad ska behållas.

På kvartersmark används bestämmelser om skydd av kulturvärden för att reglera hur befintliga byggnader, bebyggelseområden och tomter som är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt ska skyddas. Bestämmelserna kan omfatta såväl exteriör som interiör och kan avse utformning, material, teknik och underhåll. Den enda begränsningen av vad som kan regleras är att bestämmelser om skydd av kulturvärden ska ha betydelse för bevarandeinsatsen som helhet. Det finns inget som hindrar att det finns många olika bestämmelser om skydd av kulturvärden för ett och samma byggnadsverk. Om kravet på att bibehålla vissa karaktärsdrag och värden innebär att kommunen behöver reglera en metod eller material som är kostnadskrävande ska bestämmelse om skydd av kulturvärden användas. Fastighetsägaren kan ha rätt till ersättning vid krav som innebär kostnadskrävande åtgärder.

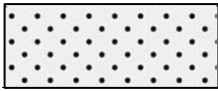
En förtätning i kvarteret Björnen innebär ett ökat antal människor i kvarteret som kan innebära en mer urban karaktär på livsrummen. Ett ökat antal människor i rörelse i och runt kvarteret kan höja trygghetskänslan i området. Ett ökat antal människor med bostad i närhet till centrum kan också bidra till en mer levande stadskärna även utanför centrumhandels öppettider.

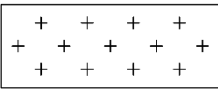
Även för barn som bor i kvarteret Björnen är den höga andelen grönytor en stor tillgång. Grönytor med varierande växtlighet är stimulerande och spännande för yngre att utforska och ger möjlighet till kreativitet och lärande. Det är således även ur ett barnperspektiv viktigt att bevara en hög andel grönytor inom kvarteret. Barns trygghet i förhållande till trafik påverkas positivt i och med planens genomförande genom att fler bostäder kan tillgängliggöras i kvarterets inre. Det innebär att den tillkommande bebyggelsen placeras på ett avstånd från trafikmiljön.

Detaljplanen täcker de delar av detaljplanen *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Björnen, Ekorren, Duvan och Falken* från 1959 som ännu ej ersatts med nyare detaljplaner. Det innebär att med detaljplan för kvarteren Björnen och Falken släcks det sista av planen från 1959 ut. Detaljplanen för kvarteren Björnen och Falken berör också delar av *detaljplanerna kv. Läroverket och del av kv. Duvan, del av kv. Brunnsgården mm, samt kv. Läraren och Lärjungen*. För de delar av dessa detaljplaner som ej berörs av detaljplan för kvarteren Björnen och Falken ska ovan nämnda planer fortsatt gälla. Detaljplan för kvarteren Björnen och Falken täcker också ett tidigare planlöst område av Nordanåparken.

I och med detaljplanens antagande upphävs strandskyddet för kvartersmark och gata inom 100 meter från strandlinjen. Detta berör kvarteret Falken och motiveras med att platsen redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

PLANBESTÄMMELSER

| Bestämmelse | Förklaring och syfte |
|---|--|
| GATA | En gata är en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion som trafikordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar med mera. De existerande gatorna i planområdet påverkas inte av detaljplanens genomförande. |
| PARK | Parkområde; syftet är att områdets grönska ska bevaras för att uppfylla en eller flera ekologiska funktioner, ta hand om dagvatten, utgöra estetisk och rekreativ yta för närboende med flera. Park inom denna plan bekräftas som en del i Nordanåområdets rekreationsområde. |
| B | Bostäder; område avsett för bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul, parkeringsgarage och miljöhus. |
| C | Centrum; område där centrumverksamhet kan rymmas tillsammans med bostäder. Bestämmelsen gäller i den del av kvarteret Falken där verksamheter som kan klassas som användning centrum redan pågår. I användningen centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel butiker, restauranger, kontor, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. |
| E | Tekniska anläggningar; område reserverat för allmännyttiga tekniska anläggningar. |
| H | Handel; omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Bestämmelsen gäller i kvarteret Björnen på en fastighet där det idag bedrivs begravningsbyrå. |
| a ₁ | Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom 100 meter från strandlinjen; bestämmelsen gäller för Allmän plats i planområdets södra del. |
|  | Marken får inte förses med byggnad; inom området med så kallad prickmark får byggnader ej placeras. Syftet är att bevara en luftighet runt de äldre huvudbyggnaderna på var och en av tomterna i kvarteret. |

| | |
|---|---|
|  | <p>Marken får endast förses med komplementbyggnad; Inom området får endast komplementbyggnader placeras. Det kan exempelvis vara garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader. Syftet är att säkerställa boendes tillgänglighet till gårds- och friyta. Avfallsutrymmen får finnas på och under korsmarken. Parkeringsplatser får också anordnas på korsmarken.</p> |
| | <p>Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²; bestämmelsen gäller för kvartersmark inom planområdet och syftar till att bevara trädgårdstaden genom att förhindra att nya, mindre fastigheter bildas.</p> |
| h ₁ | Högsta nockhöjd är 11 meter |
| h ₂ | Högsta nockhöjd är 13 meter |
| h ₃ | Högsta nockhöjd är 15 meter |
| h ₄ | Högsta nockhöjd är 9,5 meter |
| h ₅ | Högsta nockhöjd är 10,5 meter |
| h ₆ | Högsta nockhöjd är 10 meter |
| h ₇ | Högsta nockhöjd är 7,5 meter |
| h ₈ | Högsta nockhöjd är 12 meter |
| h ₉ | Högsta nockhöjd är 11,5 meter |
| h ₁₀ | Högsta byggnadshöjd är 4 meter |
| h ₁₁ | Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter |
| q ₁ | <p>Falsad plåt som takmaterial ska bevaras. bestämmelsen gäller för huvudbyggnaderna på Björnen 1, 20 och 21 och grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet.</p> |
| q ₂ | <p>Korspostfönster ska bevaras; bestämmelsen gäller för huvudbyggnaderna på Björnen 1, 6, 14, 21 och 22 och grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet.</p> |
| q ₃ | <p>Trapphusfönster och takets lunettfönster ska bevaras; bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden på Björnen 22 och grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet.</p> |

| | |
|----------------|--|
| q ₄ | Husets klassiska stildrag i takfot, knutar och fönster ska bevaras; bestämmelsen gäller för byggnaden intill Tjärhovsgatan på Falken 5 och grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |
| q ₅ | Byggnadsminne. Vård och underhållsarbeten ska utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. För alla exteriöra åtgärder krävs skriftligt tillstånd från länsstyrelsen. Detta gäller såväl vård- och underhållsarbeten som reparationer och andra arbeten; bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden på Falken 5, det så kallade Markstedtska huset, och avser att skydda den byggnadsminnesförklarade byggnaden från förvanskning. |
| q ₆ | Den utvändiga källarnedgången ska bevaras; bestämmelsen gäller för byggnaden intill Tjärhovsgatan på Falken 5 och syftar till att bevara byggnadens och innergårdens karaktär. Bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Centrala stan. |
| q ₇ | Korspostfönster, de ovanliga fönstren på västra gaveln samt små runda fönster ska bevaras; bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden på Björnen 20 och grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |
| q ₈ | Befintliga grindstolpar av natursten ska bevaras; bestämmelsen gäller i kvarteret Björnen där det finns ett flertal fastigheter som har grindstolpar vid infarterna. Dessa är i många fall troligtvis från den tid då kvarteret först anlades. |
| n ₁ | Markerade träd är av arterna Cembratall och Silvergran och har stamdiametrar överstigande 70 cm mätt 1,3 m ovan marknivå. Ett markerat träd får endast fällas om det utgör risk för skador på person eller egendom; bestämmelsen gäller på Björnen 3 och syftar till att vidmakthålla tre uppvuxna och för kvarterets karaktär viktiga barrträd. |
| n ₂ | Kulturhistoriskt värdefull berså mot väster ska vidmakthållas; bestämmelsen gäller på Björnen 1 och syftar till vidmakthålla en berså i västra delen av tomten. Bersån är ett gott exempel på inslag från hur trädgårdar anlades enligt trädgårdsstadens ideal. |
| e ₁ | Största byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom användningsområdet; Byggnadsarea är den yta som byggnaderna upptar på marken. Bestämmelsen e ₁ gäller på en del av varje tomt som är vänd inåt i kvarteret. Det är på dessa ytor som en varsam förtätning av kvarteret kan ske. Procentsatsen gör att hur stor byggnadsarea som medges är beroende av tomtens storlek, dock max 200 kvm. Detta för att den öppna och grönskande upplevelsen av kvarterets inre ska bibehållas. |

| | |
|--|---|
| e_2 | Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet; denna bestämmelse finns på en tomt där bevarande av den byggnad som finns vid planens upprättande ej ses som nödvändigt för bevarandet som kvarterets karaktär. Fastigheten avviker från det egna kvarteret i karaktär och utformning men också från angränsande kvarter. |
| p_1 | Byggnad ska placeras minst 3,0 meter från fastighetsgräns. Gäller ej byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns; bestämmelsen gäller inom det område i kvarteret Björnen där en varsam förtätning kan ske. Syftet med bestämmelsen är att byggnader ska placeras med ett sådant avstånd från fastighetsgränsen att underhåll av byggnaden kan göras från den egna tomten samt att luftigheten i kvarteret ska bevaras. |
| r_1 | Byggnad får inte rivas; bestämmelsen syftar till att bevara de huvudbyggnader inom kvarteren som är viktiga för att bevara kvarterets karaktärer. De byggnader som förvanskats genom byte av fasadmaterial omfattas ej av rivningsförbudet. |
| r_2 | Komplementbyggnad (lekstuga) får inte rivas; bestämmelsen syftar till att bevara en av Skellefteås äldsta bevarade lekstugor som finns på fastigheten Björnen 1. |
| m_1 | För bostadsbebyggelse som inte uppfyller riktvärdet 60 dBA dygnsekivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och fasaderna utformas så att: <ul style="list-style-type: none"> - minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA dygnsekivalent ljudnivå vid fasad. - Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan 22.00-06.00 vid fasaden. - För en bostad om högst 35 kvm gäller istället att bullret inte får överstiga 65 dBA. - 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får inte överskridas. |
| $\beta \quad \circ \quad \circ \quad \phi$ | Utfartsförbud; syftar till att antalet in- och utfarter för biltrafik från planområdet mot södra Lasarettsvägen ska minimeras. Detta eftersom södra Lasarettsvägen kommer att ha sin förlängning över Karlgårdbron och därmed få en ökad trafikmängd när broförbindelsen står klar. |
| a_3 | Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom 100 meter från strandlinjen; bestämmelsen gäller för Kvartersmark i planområdets södra del. |
| f_1 | Tak ska utformas som sadeltak; bestämmelsen syftar till att bevara kvarterets karaktär. |
| f_2 | Fasad ska utformas som brädpanel med locklist; |

| | |
|----------------|--|
| f ₃ | Fasad ska utformas som brädpanel; syftet med bestämmelsen är trä som fasadmateriel ska bevaras och återskapas inom planområdet. |
| f ₄ | Byggnad med byggnadsarea större än 15 kvm ska utformas med sadeltak; bestämmelsen gäller inom det område i kvarteret Björnen där en varsam förtätning kan ske. Syftet är att bibehålla karaktären i kvarteret. |
| f ₅ | Balkong mot gata ska vara integrerad i byggnadsvolymen; bestämmelsen syftar till att bibehålla avsaknaden av utstickande balkonger mot södra Lasarettsvägen och Nygatan i kvarteret. |
| f ₆ | Byggnader som är sammanbyggda i fastighetsgräns ska genom utformning och färgsättning göras klart åtskilda från varandra. Sådan åtskillnad kan åstadkommas genom exempelvis förskjutning i tak och fasad, materialval, utformning av fönster samt färgsättning; bestämmelsen syftar till att motverka att dominerande byggnadsvolymer i kvarterets inre bildas. |
| f ₇ | Balkong och utkravning på komplementbyggnad får ej placeras utanför inom prickmark; bestämmelsen syftar till att bevara en öppenhet och genomsiktighet som är förknippad med trädgårdsstaden. |
| k ₁ | Byggnadens värden vad gäller de släta fasspantfasaderna ska bibehållas; bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden på Björnen 22 och syftar till att bevara byggnadens karaktär. Bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |
| k ₂ | Fönster ska till form, material, indelning, proportioner och läge i förhållande till fasadens yta bibehållas till sin utformning; bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas karaktärer och grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |
| k ₃ | Komplementbyggnader som genom form, placering och fasadmateriel är värdefulla för kulturmiljön ska bibehållas; bestämmelsen gäller inom det område i kvarteret Björnen där en varsam förtätning kan ske. Syftet är att bibehålla karaktären i kvarteret och bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |
| k ₄ | Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas; bestämmelsen gäller för att antal huvudbyggnader i kvarteret Björnen och syftar till att bevara byggnadernas karaktärer. Bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |
| k ₅ | Byggnadens värden vad gäller det valmade sadeltaket ska bibehållas; bestämmelsen gäller på Björnen 19, 20 och 22 och syftar till att bevara byggnadernas karaktärer. Bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |

| | |
|-----------------|--|
| k ₆ | Taktäckning ska vara av falsad plåt; bestämmelsen gäller på Björnen 14 och Björnen 22 och syftar till att bevara byggnadernas karaktärer. Bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningen för Prästbordet. |
| k ₇ | Huvudbyggnadens karaktärsdrag vad gäller de släta fasspåntsfasaderna med fönster i fasadliv liksom frontespisen mot gatan och listverken ska bibehållas; Bestämmelsen gäller på Björnen 20 och syftar till att bevara byggnadens karaktär. Bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordning för Prästbordet. |
| k ₈ | Byggnadens karaktärsdrag vad gäller de profilerade skorstenarna ska bibehållas; bestämmelsen gäller för byggnaden mot Tjärhovsgatan på Falken 5 och syftar till att bevara byggnadens karaktär. Bestämmelsen grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordning för Centrala stan. |
| k ₉ | Vid byte av fasad ska breda knutbrädor användas; bestämmelsen gäller för huvudbyggnaderna på Björnen 15 och Björnen 18 och syftar till att återskapa tidigare karaktärer hos byggnaderna. |
| k ₁₀ | Vid ändring av takmaterial ska falsad plåt eller tegel användas; bestämmelsen gäller för huvudbyggnaden på Björnen 15 och byggnaden mot Tjärhovsgatan på Falken 5. Syftet med bestämmelsen är att återskapa tidigare karaktärer hos byggnaderna och den grundar sig på ställningstagande i Byggnadsordningarna för Prästbordet respektive Centrala stan. |
| a ₃ | Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad förrän tillfredsställande undersökning av markförorening gjorts och plan för hantering av eventuell markförorening i enlighet med gällande lagstiftning redovisats; bestämmelsen syftar till att säkerställa att markförorening som riskerar att skada människors hälsa eller miljön lämnas kvar vid ny- eller tillbyggnad. |
| a ₄ | Marklov krävs även för fällning av med n ₁ markerade träd. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skada på person eller egendom; bestämmelsen syftar till att säkerställa att skyddade träd står kvar så länge deras hälsostatus tillåter det. |
| a ₅ | Bygglov krävs även för komplementbyggnad större än 15 kvm; Bestämmelsen gäller i kvarteret Björnen. Planen medger en ökad byggrätt i kvarterets inre och planen önskar att i viss mån styra placering och utformning av denna ökade byggrätt. Denna styrning som syftar till att upprätthålla en karaktär av trädgårdsstad motverkas om större komplementbyggnader tillåts genom enbart bygganmälan. |
| a ₆ | Bygglov krävs även för balkong eller annan utkragning över prickmark; bestämmelsen syftar till att bevara en öppenhet och genomsiktighet som är förknippad med trädgårdsstaden. |

| | |
|--|--|
| a₇ | Rivningslov krävs även för rivning av byggnader som genom form, placering och fasadmateriäl är värdefulla för kulturmiljön. Dessa är merkerade med röd färg i illustration 1 i plankartan. |
| a₈ | Rivningslov krävs även för med r ₂ betecknad komplementbyggnad (lekstuga). |
| Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark; Det innebär att det är kommunen som ansvarar för anläggande, drift och underhåll av mark och anläggningar inom park- och gatuområden inom planområdet. | |
| Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft; Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut. | |

REVIDERING

Efter genomförd granskning har ett antal revideringar genomförts. Dessa bedöms vara av begränsad omfattning och sakna intresse för allmänheten, varför ny granskning inte ansetts nödvändig.

Revideringarna har berört:

Plankartan

- En bestämmelse om ändrad lovplikt, benämnd a₁ i den plankarta som ställdes ut på granskning, var felaktigt placerad. Bestämmelsen var ämnad att gälla inom all mark i kvarteret Björnen, som ej utgörs av huvudbyggnader eller så kallad prickmark. Bestämmelsen hade i det utställda förslaget i stället hamnat så att den syntes gälla inom prickmark i kvarteret. Felaktigheten har inför antagandet rättats till. Den aktuella bestämmelsen har i den reviderade plankartan benämningen a₅.
- Ett flertal bestämmelser om ändrad lovplikt har lagts till under rubriken *ändrad lovplikt*. Bestämmelser med samma innebörd finns sedan tidigare i plankartan, men den ändrade lovplikten krävs för att bestämmelserna ska få avsedd rättslig verkan.
- En bestämmelse om högsta byggnadshöjd (h₁₁) för gårdsbebyggelse på fastigheten Björnen 1 har lagts till för att anpassa bestämmelsen till befintlig byggnad.
- En illustration sammanhörande med en bestämmelse under rubriken *Varsamhet* saknades tidigare i plankartan. Den har nu lagts till.

Planbeskrivning

- För de ändringar som gjorts i plankartan har motsvarande ändringar i planbeskrivningen gjorts.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Helena Maide
Verksamhetschef, plan

Mats Andersson
Planarkitekt