



**UPPLYSNING**  
Eftersom bebyggelsen i kvarteren Björnen och Falken 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.

Grundkartan upprättad av lantmäterivdelningen  
Plan: SWEREF 99 20 15  
Höjd: RH 2000

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgräns
- Kvartergräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader
- Avvägd höjd
- Rutnätspunkt
- Väg
- Nivåkurvor
- Staket
- Häck
- Slänt

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

- Allmän plats**
- GATA Gata
  - PARK Park
- Kvartermark**
- B Bostäder
  - C Centrum
  - E Tekniska anläggningar
  - H Detaljhandel

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS**

**Upphävande av strandskydd**

- a, Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom 100 meter från strandlinjen.

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Begränsning av markens utnyttjande**

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

**Fastighetsstorlek**

Minsta fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup>

**Höjd på byggnadsverk**

- h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 11 meter
- h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 13 meter
- h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd är 15 meter
- h<sub>4</sub> Högsta nockhöjd är 9.5 meter
- h<sub>5</sub> Högsta nockhöjd är 10.5 meter
- h<sub>6</sub> Högsta byggnadshöjd är 10 meter
- h<sub>7</sub> Högsta nockhöjd är 7.5 meter
- h<sub>8</sub> Högsta nockhöjd är 12 meter
- h<sub>9</sub> Högsta nockhöjd är 11.5 meter
- h<sub>10</sub> Högsta byggnadshöjd är 4 meter
- h<sub>11</sub> Högsta byggnadshöjd är 6.0 meter

Antagen av Vunnit laga kraft

Intygat:

**Skydd av kulturvärden**

- q<sub>1</sub> Falsad plåt som takmaterial ska bevaras
- q<sub>2</sub> Korspostfönster ska bevaras
- q<sub>3</sub> Trapphusfönster och takets lunettfönster ska bevaras
- q<sub>4</sub> Husets klassiska stildrag i takfot, knutar och fönster ska bevaras
- q<sub>5</sub> 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.
- q<sub>6</sub> Den utvändiga källarnedgången ska bevaras
- q<sub>7</sub> Korspostfönster, de ovanliga fönstren på västra gaveln samt små runda fönster ska bevaras
- q<sub>8</sub> Befintliga grindstolpar av natursten ska bevaras

**Markens anordnande och vegetation**

- n<sub>1</sub> Markerade träd är av arterna Cembratall och Silvergran, med en stamdiаметer överstigande 70 cm mätt 1,3 meter ovan marknivå. Ett markerat träd får endast fällas om det utgör risk för skada på person eller egendom.
- n<sub>2</sub> Kulturhistoriskt värdefull berså ska vidmakthållas.

**Bebyggandets omfattning**

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea (BYA) är 15% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock högst 250 kvadratmeter.
- e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

**Placering**

- p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns. Gäller ej byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns.

**Rivningsförbud**

- r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas
- r<sub>2</sub> Komplementbyggnad (lekstuga) får inte rivas.

**Skydd mot störningar**

m, Vid nybyggnation av bostadsbebyggelse som inte uppfyller riktvärdet 60 dBA dygnsekivalent ljudnivå vid fasad gäller att byggnaderna och fasaderna utformas så att: - 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 överskrider mellan 22.00-06.00 vid fasaden. - för en bostad om högst 35 kvm gäller i stället att bullret inte får överstiga 65 dBA. -50 dBA ekvivalent ljudnivå sam 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats får inte överstigas.

**Stängsel, utfart och annan utgång**

Utfartsförbud

**Upphävande av strandskydd**

a, Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom 100 meter från strandlinjen.

**Utformning**

- f<sub>1</sub> Tak ska utformas med sadeltak
- f<sub>2</sub> Fasad ska utformas som brädpanel med locklist
- f<sub>3</sub> Fasad ska utformas med brädpanel
- f<sub>4</sub> Byggnad med BYA större än 15 kvm ska utformas med sadeltak.
- f<sub>5</sub> Balkong mot gata ska vara integrerad i byggnadsvolymen
- f<sub>6</sub> 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.
- f<sub>7</sub> Balkong eller utgräkning på komplementbyggnad får ej placeras inom prickmark

**Varsamhet**

- k<sub>1</sub> Byggnadens värden vad gäller de släta fasspantfasaderna ska bibehållas
- k<sub>2</sub> Fönster ska till form, material, indelning, proportioner och läge i förhållande till fasadens yta bibehållas till sin utformning
- k<sub>3</sub> Komplementbyggnader som genom form, placering och fasadmateriäl är värdefulla för kulturmiljön ska bibehållas. Dessa är i illustration 1 markerade med röd färg.
- k<sub>4</sub> Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas
- k<sub>5</sub> Byggnadens värden vad gäller det valmade sadeltaket ska bibehållas
- k<sub>6</sub> Taktäckning ska vara av falsad plåt
- k<sub>7</sub> Huvudbyggnadens karaktärsdrag vad gäller de släta fasspantfasaderna med fönster i fasadiv liksom frontespisen mot gatan och listverken ska bibehållas
- k<sub>8</sub> Byggnadens karaktärsdrag vad gäller de profilerade skorstenarna ska bibehållas
- k<sub>9</sub> Vid byte av fasad ska breda knutbrädor användas
- k<sub>10</sub> Vid ändring av takmaterial ska falsad plåt eller tegel användas

**Villkor för startbesked**

a<sub>1</sub> Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad samt markarbeten förrän tillfredsställande undersökning av markförorening gjorts och plan för hantering av eventuell markförorening i enlighet med gällande lagstiftning redovisats.

**Ändrad lovplikt**

- a<sub>1</sub> Marklov krävs även för fällning av med n<sub>1</sub> markerade träd. Marklov får endast ges om trädet utgör risk för skada på person eller egendom.
- a<sub>2</sub> Bygglov krävs även för komplementbyggnad större än 15 kvm.
- a<sub>3</sub> Bygglov krävs även för balkong eller annan utgräkning över prickmark.
- a<sub>4</sub> Rivningslov krävs även för rivning av byggnader som genom form, placering och fasadmateriäl är värdefulla för kulturmiljön. Dessa är markerade med röd färg i illustration 1.
- a<sub>5</sub> Rivningslov krävs även för med r<sub>2</sub> betecknad komplementbyggnad (lekstuga).

**GENOMFÖRANDETID**

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

**PLANKARTA**

Detaljplan för Kv. Björnen och Falken m.m.

inom stadsdelarna Prästbordet och Centrala stan Skellefteå kommun, Västerbottens län

Samhällsbyggnad, fysisk planering, april 2025  
Reviderad september 2025

Helena Maide Verksamhetschef plan  
Mats Andersson Planarkitekt