

# Granskningsutlåtande GDPR

## Detaljplan för kv. Björnen och Falken m.m.

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

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Detaljplanen har varit utställd för granskning mellan **14 mars – 5 april 2022**. De som är berörda av planen har fått tillfälle att lämna synpunkter under granskningstiden.

Synpunkterna på detaljplanen har främst berört:

- Byggrättens storlek och placering mot tomtgräns
- Bullerskyddsbestämmelser

De synpunkter från samrådet som fortfarande inte kunnat tillgodoses finns med i detta granskningsutlåtande tillsammans med samhällsbyggnads kommentarer.

## Ändringar inför antagande

Efter genomförd granskning har följande ändringar av planförslaget gjorts:

### Plankarta

- Komplettering av bestämmelser gällande buller på fastigheterna Falken 5, Björnen 18 och 19
- Komplettering av bestämmelser gällande utredning av potentiellt förorenad mark på Björnen 19 och Falken 5
- Teknisk anläggning säkerställs i karta
- En bestämmelse om utkragningar och balkonger inom komplementbyggnadsytorna har lagts till

### Planbeskrivning

- Förtydliganden om fastighetsrättsliga frågor
- Förtydliganden om värdefull grönska kopplat till kulturmiljövärden.
- Textkomplement om potentiellt förorenad mark på Björnen 19 och Falken 5.
- Redaktionella ändringar i text

Ovan ändringar anses inte vara av sådan karaktär att ny granskning av planförslaget behöver genomföras.

## Inkomna yttranden på planförslaget

Under granskningstiden har 8 yttranden kommit in enligt nedanstående förteckning. De 5 yttranden innehållande synpunkter som kommit in sammanfattas och kommenteras nedan.

Yttranden från:	Datum	Kommentar
Sakägare 1	2022-03-23	Se nedan
Skellefteå kraft AB	2022-03-23	Ingen erinran
Sakägare 2	2022-04-03	Se nedan
Skellefteå museum	2022-04-04	Ingen erinran
Lantmäterimyndigheten, Skellefteå kommun	2022-04-04	Ingen erinran
Sakägare 3	2022-04-04	Se nedan
Samhällsbyggnad, Skellefteå kommun	2022-04-05	Se nedan
Länsstyrelsen	2022-04-05	Se nedan

## Sakägare

### Sakägare 1

- Utlovad fastighetsgräns på Björnen XX är ej beaktad i planförslaget enl. överenskommelse mellan tidigare kommunalråd och fastighetsägare se bif. Bilaga.
- Utökad prickad mark på infart angränsande mot gatan hindrar planerat uppförande av carport för hyresgäster. Uppförande kommer inte att hindra siktlinje på tomten.

*Kommentar:*

*Kommunen har längs Storgatan arrendeavtal med ett antal fastighetsägare, där de har rätt att nyttja kommunens mark som del av sin egen fastighet. I planförslaget utökas nu kvartersmarken mot Storgatan, vilket möjliggör en fastighetsreglering av förgårdsmarken och det bekräftar därmed befintliga förhållanden.*

*Sakägare 1 vill lyfta fram att detta inte följer den överenskommelse som gjordes mellan kommunalrådet och fastighetsägaren 1987 (Dnr 1987.8, Beslut: Bifall till upprättad överenskommelse).*

*I överenskommelsen står det skrivet att sakägaren äger rätt att nyttja ett område om ca 200 kvm utan särskild ersättning samt att fastigheten skall regleras, utan kostnad, när planmässiga förutsättningar uppstår. Utifrån dagens planmässiga förutsättningar görs bedömningen att ca 150 kvm kan tillföras fastigheten. Kommunen avviker därmed något från överenskommelsen eftersom förutsättningarna ser något annorlunda ut nu, 35 år senare. Fastighetsgränsen föreslås på den anlagda häck som finns mot Storgatan, vilket utgör den mest naturliga gränsdragningen. En viktig anledning till avvikelsen är också att Storgatan ingår i kommunens prioriterade gång- och cykelstråk. Mer mark till fastighetsägaren skulle innebära försämringar för framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter i denna centrala del av staden och gå emot den långsiktiga trafikplaneringen av den växande staden.*

*Under kapitlet "fastighetsrättsliga frågor" har kommunen nu förtydligt följande: De fastigheter som tillförs mark ska, om inte annat överenskommit, bekosta sådan fastighetsreglering.*

*Syftet med prickmarken är att säkerställa förgårdsmark mot huvudbyggnad. För fastighetsägaren blir det ingen förändring mot gällande plan, som inte heller tillåter carport på önskad mark. Däremot tillskapas möjlighet till komplementbyggnad på innergård, i enlighet med trädgårdsstadens ideal.*

*Synpunkten påverkar planförslaget.*

## **Sakägare 2**

Det är glädjande att kommunen har ändrat byggrätten till tomtgränsen från 1,5 m till 3 m. Dock tycker vi inte att det räcker. Som vi nämnt tidigare är de flesta byggnader 4,5 m från tomtgränsen utom garagen på Björnen X, Y och Z. De 4,5 m från tomtgränsen är en generell praxis i hela landet som man visserligen inte behöver följa men vi anser att i ett kvarter som anses besitta en värdefull kulturmiljö och som kommunen säger sig vilja värna om absolut bör följa denna regel. Än mer så i ett av Skellefteås äldsta och enda kvarter av Lillienbergs trädgårdsstad.

Vi ser också svårigheter med underhåll då den minsta skyliften kräver en markyta på 3,55 m enl Hysesbutiken. Även en byggställning tar upp ca 3 m i (mer om arbetsplattformens är bredare än 0,74 m) eftersom en byggställning över 2 m måste ha stödben om den inte förankras i fasaden.

Husvolymerna som detaljplanen ger rätt till är ur trädgårdsstadens synvinkel fortfarande för stor även om de minskats något i volym i granskningshandlingen, vilket är bra. Men för att behålla luftigheten i kvarteret bör de minska än mer och ihop med 4,5 m från tomtgräns. Trädgårdsstaden är mer än gröna ytor. Trädgårdsstaden handlar också om luft. Luft mellan byggnader, mellan träd, grannar, staket, trädgårdar osv. Den föreslagna urbaniseringen av kvarteret, i den utsträckning som föreslås, minskar luften likaväl som det gröna vilket gör att trädgårdsstaden går förlorad. Siktlinjer blir gångar för att på de flesta tomter stoppa i en annan byggnad. Barriärerna kvarstår om än i minskad skala.

I granskningshandlingen står det inget om ev balkonger, loftgångar eller burspråk. Hur nära en tomtgräns får de vara? I handlingarna står det att balkonger som är mot gatan ska linjera med fasaden och inte sticka ut. Samma typ av formulering bör finnas för nybyggnationen gentemot granntomterna. Annars finns risken att dessa eventuella utstickare kommer alldeles för nära tomtgränsen. Angående källare säger ni att det finns i området och att det också går att bygga på sulfidjord men att det kan finnas särskilda krav och krav på hantering av massorna och att detta hanteras i bygglovet. Nu är det inte hanteringen av massorna som oroar. Utan det är själva utgrävningarna som en källare eller underjordiskt garage innebär. Redan idag rör sig huset, både med tjälen, byggen och med tung trafik. Ena hälften av oss har bott här sedan 1970. Stora huset har aldrig tidigare rört sig utan det har börjat de senaste 10 - 15 åren. Det syns i form av sprickor i källargolv, lister som plötsligt inte passar ihop, på tapeter och spänn papp som drar sig och spricker i hörn och kanter. Den senaste gången vårt hus besiktigades vid ett bygge var när Fribo revs och Balderskolans "nya" matsal byggdes. Mycket har byggts sedan dess och huset har rört sig och kommer att fortsätta att röra sig med byggandet i närheten. Vi menar på att om man gräver bort stora delar av ett område med lera så påverkar det grunden och stabiliteten även om modern teknik används. Det är inte så att vi tror att huset ska skjutsa ner i ett hål men vid en utgrävning rör sig lera lite grand och huset med den. Det är därför som vi är ytterst tveksamma mot källare och underjordiska garage i de inre delarna av kvarteret och vill ha det inskrivet i detaljplanen att källare eller underjordiska garage inte är tillåtna. För övrigt är det bara gatuhuset som har källare med endast ett undantag.

Vi motsätter oss bestämt den inskränkningen av vår bestämmanderätt över växtligheten på vår privata tomt som nu är i detaljplanen. Vi har visserligen inga planer på att ta ner träden men vi tycker definitivt inte att vi ska tappa bestämmande- och äganderätten över växtligheten för att rädda en känsla av trädgårdsstad åt kommunen, detta i ett kvarter

som vi tycker förlorar trädgårdsstadens ideal vid den föreslagna förtätningen. Ni skriver i era kommentarer att det är möjligt att säkra bevarandet av växtlighet och bebyggelse och att ni inte förstår vad skillnaden är. Det är säkert möjligt och lagligt men det är ett stort och betydande intrång i vår integritet och i vår privata sfär och det är inte rätt. Tvärtemot vad ni anser tycker vi att det är skillnad på växtlighet och byggnader i den aspekten att byggnader är statiska, växter är levande och kan ta många och ibland oförutsägbara vägar. Varför just våra träd skulle uppnå syftet med planen är ytterst oklart, kvarteret har fler träd. Varför inte de också? Ingen motivering har lämnats. Fastigheten har varit q-märkt sedan 70-talet, utan träd. Vi tycker som kommunen att vårat hus är skyddsvärt och q-märkningen är något vi har varit fullt medvetna om hela tiden. Det är också något vi har varit glada och stolta över och tycker det är otroligt bra att kommunen skyddar husen och kvarteret från -59 års detaljplan, men fortfarande utan träd.

### *Kommentar:*

*Det stämmer att 4,5 m från tomtgränsen är en generell praxis, sedan 1978. Kvarteret Björnen bebyggdes huvudsakligen under 1920-talet men exempel finns från 1930-, 40-, 50- och 60-talen. Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för bevarandet av en kulturhistoriskt intressant miljö med starka drag av trädgårdsstadens 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.*

*I enlighet med trädgårdsstadens ideal ligger huvudbyggnaderna nära gatan på de väl tilltagna tomterna, med komplementbyggnader längre in. I kommunens förslag tillåts huvudbyggnaderna finnas kvar och genom prickmark säkras stor del av innergårdarna mot huvudbyggnaden. 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. Det, tillsammans med rekommendationer om placering av byggnader samt dess rekommenderade volymer skapar luft. I Kvarteret Björnen är 3 meter från tomtgräns mer rimligt utifrån trädgårdsstadens ideal än de önskade 4,5 metrarna som tillkom efter 1978. Här anser kommunen och den tillfrågade antikvariska kunskapen att avvikelse från den generella praxisen, plus möjligheten att bygga samman komplementbyggnader i tomtgräns ses som en viktig del för att bevara karaktären i området. Det bör dock understrykas att bestämmelsen i detaljplanen gör det möjligt för fastighetsägaren att bygga 3 meter från tomtgräns men det är inte tvingande. Det innebär att den enskilde kan välja att bygga 4,5 från tomtgräns om det anses önskvärt för att underlätta underhåll osv. Det som är tvingande är att tillkommande komplement eller mindre bostadshus ska ligga inom den utpekade ytan i detaljplanen.*

*Kommunen har lagt till en bestämmelse som tydliggör att utkragningar och balkonger ska hålla sig inom den angivna byggrätten för komplementbyggnad.*

*Vad gäller oron för grävningar i kvarteret, med hänvisning till källare så kräver byggnation av alla typer av hus (med eller utan källare) byggteknisk korrekt hantering och de innebär bortforsling av massor, oavsett. Det är fullt möjligt att bygga på sulfidjord, men det kan vara kostsamt att forsla bort den till slutförvar. I kvarteret Björnen handlar det om ett tillskott av mindre byggnader och komplement. Ett troligt scenario är att byggnation av källare kommer utebli på grund av kostnader. Med det sagt så anser kommunen att möjligheten kan finnas kvar, i enlighet med de tidstypiska byggnaderna i kvarteret idag. Området är idag redan väl*

*dränerat med de byggnader som finns, och all byggnation ska utföras med byggnadstekniskt korrekta åtgärder. Det innebär att byggherren måste säkerställa att risk för annans fastighet uteblir.*

*Inom kulturmiljövården finns en lång tradition av att arbeta med skydd av byggnader och byggnadsmiljöer. 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 levt och verkat under olika tidsperioder kan det gröna kulturarvet också ge oss sådan historisk information och vara en källa till att förstå miljöns utveckling över tiden. 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. Fördelen med de gamla sorterna är många, de är tåliga och hårdiga, ställer inte så höga krav och är lätta att föröka. Om de gamla sorterna försvinner kommer vi att förlora detta material för alltid. Genom att ta tillvara på trädgårdens kulturväxter kan man rädda både den biologiska mångfalden och vår historia på samma gång. Inom kvarteret Björnen har tre tidstypiska träd och även en berså skyddats genom planbestämmelse, eftersom de anses särskilt karaktäristiska för kvarteret. Kommunen har full förståelse att det kan upplevas som en inskränkning för den enskilde, men de i planen utpekade gröna bevarandevärdena berättar en lika viktig del av historien. Genom att skydda dessa i en detaljplan, kan vi se till att deras värden bevaras för framtida generationer, på samma sätt som de värdefulla byggnaderna.*

*Synpunkten påverkar inte planförslaget.*

### **Sakägare 3**

1) I händelse av rivning för om/nybyggnad av sammansatt komplementbyggnad föreslås att hänsyn tas till kvarvarande/anslutande byggnads nockhöjd, dock aldrig högre än 7,5 meter oavsett nockhöjd på anslutande byggnad. Linjerade nockhöjder ger det mest harmoniska intrycket av byggnader på respektive tomt.

2) Minsta avstånd till fastighetsgränsen för ej sammanbyggda komplementbyggnader bör fortsatt vara 4,5 meter (ej 3 meter som föreslagits).

Ett argument är bl a det starka draget för en trädgårdsstad; att fastighetsgränser utgörs av häckar, som utväxta blir breda.

Med avståndet 4,5 meter till fastighetsgräns förbättras tillgängligheten för uppförande och underhåll av fasad/tak då maskiner och byggställningar får nödvändigt utrymme. Betänk att takfot inskränker utrymmet och ökar närheten till grannfastigheten.

Avståndet 4,5 meter förstärker hänsynen till grannfastigheten som knappast uppskattar en ny byggnad. Vill man förtäta på egen tomt får man acceptera och respektera avståndet till grannarna.

*Kommentar:*

*Kommunen har arbetat fram bestämmelser för gestaltning av komplementbyggnaderna som kan tillkomma till följd av detaljplanen. 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 dominanta finns en bestämmelse som reglerar att byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns ska vara tydligt gestaltade som två olika byggnader. Det handlar exempelvis om förskjutning i tak och fasad,*

*materialval, utformning av fönster samt färgsättning. Kommunen är av uppfattningen att bestämmelsen fortsatt ska gälla.*

*Bestämmelsen i detaljplanen gör det möjligt för fastighetsägaren att bygga 3 meter från tomtgräns men det är inte tvingande. Det innebär att den enskilde kan välja att bygga 4,5 från tomtgräns om det anses önskvärt för att underlätta underhåll med maskiner osv. Det som är tvingande är att tillkommande komplement eller mindre bostadshus ska ligga inom den utpekade ytan i detaljplanen. Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för bevarandet av en kulturhistoriskt intressant miljö med starka drag av trädgårdsstadens 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. Kvarteret Björnen bebyggdes huvudsakligen under 1920-talet men exempel finns från 1930-, 40-, 50- och 60-talen. Då fanns ingen generell praxis om 4,5 meter från tomtgräns vilket gjorde att komplementbyggnader kunde stå nära varandra och till och med vara sammanbyggda i tomtgräns, vilket också är möjligt om två fastighetsägare är överens.*

*Synpunkten påverkar inte planförslaget*

### **Statliga**

#### **Länsstyrelsen**

##### *Allmänt*

Syftet med planen är att skapa goda förutsättningar för bevarandet av en kulturhistoriskt intressant miljö med starka drag av trädgårdsstadens 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. Planen handläggs med standardförfarande. Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådsskedet 2022-01-17.

### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

#### *Buller*

I planhandlingarna refereras det till en bullerutredning som tagits fram i samband med ett annat ärende kopplat till kvarteren Frigg och Balder. Då denna används som underlag till nu berörd plan ska bullerutredningen ingå bland planhandlingarna till denna plan. Kommunen har kompletterat plankartan och planbeskrivningen sedan samrådsskedet kopplat till buller. En bestämmelse, m1, har införts viss bebyggelse inom delar av planområdet i plankartan för att säkerställa att Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid nybyggnation och planbeskrivningen har uppdaterats därefter. Inom kv. Falken finns en öppen gårdsstruktur som medger bullerinträngning från vägen i väster, Södra Lasarettsvägen. Det går inte av planen att utläsa hur bebyggelsen inom gården påverkas av buller eller vilka bullernivåer dessa byggnader utsätts för. Då ingen bullerutredning finns upprättad till denna plan som innefattar kvarteren närmst Södra Lasarettsvägen går det inte att utläsa om samtlig tillåten bebyggelse inom kvarteren klarar riktvärdena ur förordningen. Det ska därav inför antagande säkerställas med relevant planbestämmelse att samtlig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Falken 5, Björnen 18 och 19 uppfyller riktvärdena i bullerförordningen.

## Övrigt av vikt

### *Förorenad mark*

Två punkter finns identifierade av länsstyrelsen som potentiellt förorenade områden inom planområdet. Punkten på fastigheten Falken 5 står benämnd som Lindbergs reklam och punkten på Björnen 19 benämns som Repografiska Skellefteå AB. Information om dessa föroreningar och hur de ska hanteras kopplat till planen och dess genomförande ska kompletteras planbeskrivningen.

## Övrigt i yttrandet

### *Plankartan*

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunens ambition att bevara kulturmiljövärdefull bebyggelse och karaktär inom planområdet med planbestämmelser.

Inom kv. Björnen saknas planbestämmelser för ytan närmst Storgatan och Nordlandergatan inom användningsområdet B. I samrådsversionen av planen var denna yta utlagd som prickmark, men i granskningsversionen av plankartan saknas helt bestämmelser här. Länsstyrelsen tolkar det som att området fortfarande ska beröras av prickmark men att ytan kanske försvunnit vid exporten av plankartan? Kommunen bör se över ytans bestämmelser och åter igen belägga marken med prickmark om detta fortfarande är avsikten.

För planbestämmelse K3 är det otydligt vilken illustration som menas och i berörd illustration är inte heller byggnaderna markerade enligt planbestämmelsens formulering. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas vilka byggnader som berörs av planbestämmelsen i plankartan.

Enligt rådande exploateringsbestämmelsebestämmelser i plankartan tillåts en största byggnadsarea på 15% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock högst 250 kvm. Alternativt 25% av fastighetsarean. I planbeskrivningen talar kommunen om "två byggrätter" där en avser huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Kommunen skriver även att "en begränsning av byggnads area för gårdsbebyggelsen motiveras av att gårdsbebyggelsen ska vara underordnad huvudbyggnaderna och att kvarteret inte ska upplevas som tätbebyggt". Inom kvarteret Björnen anser länsstyrelsen att det hade varit fördelaktigt att ha en något mer begränsad tillåten största storlek per enhet för gårdsbebyggelsen för att värna kulturmiljön, bibehålla karaktären inom kvarteret och som kommunen nämner, säkerställa att gårdsbebyggelsen är underordnad huvudbyggnaderna.

### *Utökat planområde*

Planområdet har utökats till att inrymma även delar av Nordanåparken och närliggande vägar, vilket framgår av handlingarna. Länsstyrelsen har inga invändningar mot utökningen av planområdet enligt granskningshandlingarna och planen bekräftar befintliga förhållanden inom dessa tillagda ytor.

## Övrigt

Redaktionella synpunkter framförs via samtal med kommunen.

*Kommentar:*

*Inför antagande har kommunen kompletterat med relevant planbestämmelse att samtlig bostadsbebyggelse inom fastigheterna Falken 5, Björnen 18 och 19 uppfyller riktvärdena i bullerförordningen.*

*Kommunen har letat i arkiven efter mer detaljerad information om de enligt Länsstyrelsen potentiellt förorenade områden på Falken 5 och Björnen 19. Som länsstyrelsen nämner finns det risk för föroreningar i marken på respektive tomt, men information som går att hitta är begränsad. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse på respektive fastighet, som kräver att utredning behöver tillkomma innan markarbeten kan genomföras.*

*Vad gäller byggrätten är det en svår balansgång. Att göra en förtätning som inte märks alls är förstås en omöjlighet och en alltför stor förtätning är inte acceptabelt. I granskningsförslaget hade kommunen lagt den maximala nivån för komplementbyggnader på 15% av fastighetsaren dock högst 250 kvadratmeter. Detta var inget som länsstyrelsen yttrade sig om i samrådet. Med anledning av granskningsyttrandet har kommunen sett över byggrätten igen. Bebyggelsen följer Lilienbergs stadsplan som anger friliggande bostadshus där högst 1/3 (ca 33%) av tomtytan fick bebyggas (Källa: Skellefteå kommuns kulturmiljöprogram).*

*Det nya planförslaget innebär att ca 26 % av hela kvarteret Björnen tillåts bebyggas (huvudbyggnad+komplement), vilket är mindre än vad som rekommenderades i den ursprungliga stadsplanen från 1919. Endast två av femton fastigheter tillåter en bebyggd yta över 33 % och det överstigs marginellt. Men hänvisning till totalen kan det ses som en godtagbar avvikelse och den tidstypiska karaktären kan fortfarande bibehållas, tillsammans med de utformningsbestämmelser som planen anger. Kommunen föreslår därför ingen förändring från nuvarande byggrätt, även om en förtätning och tillbyggnad kommer att märkas utifrån nuläget.*

*Synpunkten påverkar planen.*

### **Kommunala**

#### **Samhällsbyggnad**

Samlat yttrande från avdelningarna gator & parker, räddningstjänst, vatten & avfall samt trafik. Granskningsyttrande innehåller inga synpunkter från gator & parker, trafik eller räddningstjänst. Vatten och Avfall lämnar följande synpunkt:

Område för teknisk anläggning runt ventilkammaren på Nordanå. Området behöver vara minst 2 meter utanför fasaden på befintlig byggnad.

*Kommentar:*

*Plankartan kompletteras med ett område för teknisk anläggning enligt önskemål.*

*Synpunkten påverkar planförslaget.*

### **Kvarstående synpunkter från samrådet**

Följande synpunkter från samrådet har helt eller delvis inte tillgodosetts. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

#### **Sakägare**

##### **Sakägare 2**

Byggrätten för komplementbyggnader om max 250 kvadratmeter per fastighet anses vara för stor.



*Kommentar: Vad gäller byggrätten är det en svår balansgång. Att göra en förtätning som inte märks alls är förstås en omöjlighet och en alltför stor förtätning är inte acceptabelt. I granskningsförslaget hade kommunen lagt den maximala nivån för komplementbyggnader på 15% av fastighetsaren dock högst 250 kvadratmeter. Bebyggelsen följer Lilienbergs stadsplan som anger friliggande bostadshus där högst 1/3 (ca 33%) av tomtytan fick bebyggas (Källa: Skellefteå kommuns kulturmiljöprogram).*

*Det nya planförslaget innebär att ca 26% av hela kvarteret Björnen tillåts bebyggas (huvudbyggnad+komplement), vilket är mindre än vad som rekommenderades i den ursprungliga stadsplanen från 1919. Endast två av femton fastigheter tillåter en bebyggd yta över 33% och det överstigs marginellt. Med hänvisning till totalen kan det ses som en godtagbar avvikelse och den tidstypiska karaktären kan fortfarande bibehållas, tillsammans med de utformningsbestämmelser som planen anger. Kommunen föreslår därför ingen förändring från nuvarande byggrätt, även om en förtätning och tillbyggnad kommer att märkas utifrån nuläget.*

*Synpunkten påverkar inte planförslaget*

### Övriga

#### **Skellefteå kommun, Gator och parker**

Planen skriver in saker som redan idag innebär problem för gatan samt att man vill inskränka fastighetsägarnas rådighet över sin egen egendom. Krav på bevarande av träd inne på tomtmark n<sub>2</sub>. Inne på tomten bör fastighetsägaren själv ha rådighet över sin trädgård och själv avgöra om och när träden behöver averkas.

*Kommentar:*

*Det finns i en detaljplan möjlighet att säkra bevarandet av både växtlighet och bebyggelse för att uppnå syftet med planen, det vill säga att värna platsens karaktär. Varför det ena (skydd av växtlighet) skulle vara mer inskränkande än det andra (skydd av byggnader) har vi svårt att se.*

### **Synpunkter som inte har tillgodosetts**

Följande har framfört synpunkter under **samrådet eller granskningen** som helt eller delvis inte tillgodosetts.

#### **Sakägare**

- **Sakägare 2**
- **Sakägare 3**

#### **Övriga**

- **Länsstyrelsen i Västerbotten**
- **Skellefteå kommun, Gator och parker**

# SKELLEFTEÅ KOMMUN

Samhällsbyggnad  
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel  
Verksamhetschef plan

Mats Andersson  
Planarkitekt