

Detaljplan för del av kv Gladan inom stadsdelen
Centrum i Skellefteå kommun
upprättad i oktober 1991 av stadsarkitektkontorets
planavdelning.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- 1 Detaljplan upprättad på grundkarta i skala 1:400
med planbestämmelser
- 2 Planbeskrivning
- 3 Illustration
- 4 Fastighetsförteckning
- 5 Genomförandebeskrivning

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att ändra gällande plan för
att dels medge nybebyggelse inom Gladan 1 och 6 dels
ge skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt intres-
santa byggnader inom Gladan 2.

Plandata

Läge	Planområdet omfattar norra delen av kv Gladan d v s fastigheterna (tomterna) 1 och 6 samt 2. Angränsande gator är Storgatan, Köpmangatan och Tjärhovsgatan.
Areal	Planområdet omfattar en areal av cirka 0,6 ha.
Markägoför- hållanden	Inom planområdet ägs kvartersmarken av privata fas- tighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga
planer

I 1948-års generalplan är den slutna kvartersbe-
byggelsen i centrum ersatt av en glesare mer öppen
bebyggelse efter funktionalismens principer. Dessa
intentioner har inte genomförts i den norra delen av
kv Gladan där huvuddelen av den äldre bebyggelsen
fortfarande finns kvar.

Kommunen har 1979 antagit ett program för centrum-
planeringen. Byggnadsnämnden godkände 1989 ett supp-
lement till programmet. Målsättningen i programmet
som även berör kv Gladan är bl a:

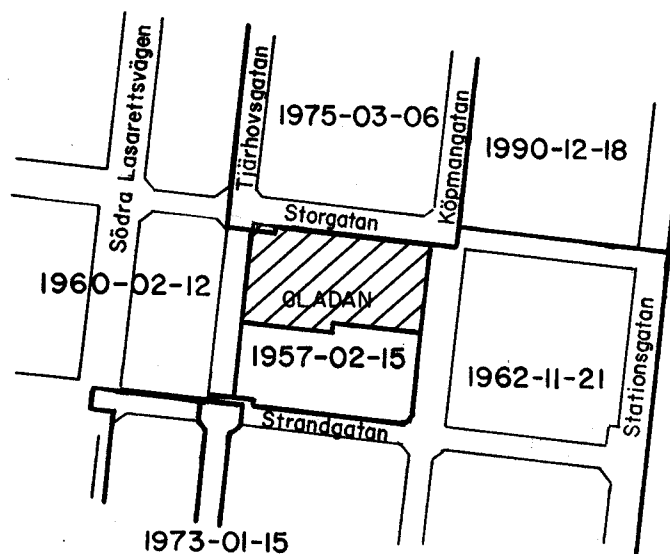
- att hänsyn skall tas till solbelysningen i
gaturummen,

- att de karaktäristiska dragen i centrum skall bibehållas, vad gäller rutnätsplanen, gatubreden, bebyggelsens skala och grönskan i stadsbilden,
- att hänsyn skall så långt möjligt tas till kulturhistoriska och miljömässiga värden redovisade i "Bebyggelse i Skellefteå Centrum, inventering och kulturhistorisk värdering av bebyggelsen i Skellefteå Centrum 1974/75.

I anslutning till inventeringen har kommunfullmäktige 1982 antagit ett bevarandeprogram för bebyggelsen i centrum. Se vidare "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1957-02-15. Till planområdet gränsar en rad detaljplaner. Nedanstående figur redovisar gällande planer inom och utanför planområdet.



Program

Målsättningarna i centrumprogrammet och bevarandeprogrammet m m får anses utgöra program för detaljplanen.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot söder och längs Storgatan även mot öster. Nivåskillnaden mellan Storgatan och plangränsen i söder är längs Tjärhovsgatan 1,5 meter och längs Köpmangatan 1,2 meter. Inom Gladan 1 och 6 är i stort sett all gårdsyta hårdgjord och används till parkering och lastning. På Gladan 2 finns mitt på gården ett stort vårdträd i en gräsrunnel och längst i söder en gräsremsa med rönнар.

Geologi

Undergrunden inom området utgöres av sedimentiva jordarter (svart mocka) vars mäktighet uppgår till cirka 12 meter vilande på morän. Grundvattenytan ligger - bortsett från årstidsvariationerna - vanligen på mer än tre meters djup under markytan. En

mer utförlig grundundersökning erfordras i samband med bygglovprövningen. För byggnationen av källarplan måste konsekvenserna för grannfastigheterna utredas med hänsyn till grundvattennivåförändringar, sättningsproblem etc. Detta är speciellt viktigt i anslutning till de byggnadsminnesmärkta husen på Gladan 2.

Bebyggelse

Allmänt

Gällande detaljplan från 1957 redovisar en genomgripande cityreglering med en storskalig och i den södra delen av kvarteret upplöst bebyggelse i funktionalistisk anda. Avsikten var då att riva den äldre bebyggelsen. Planen genomfördes bara i den södra delen av kvarteret.

Synen på centrumområdets gestaltning och omvandling har sedan dess ändrats, vilket framgår av målsättningarna i programmet till centrumplaneringen. Enligt detta bör nybebyggelse bl a förläggas i kvartersgräns mot gata för att behålla rutnätsstadens karaktär, men samtidigt ge akt på solinfall m m. Den äldre bebyggelsen i kvarterets nordöstra del avses i enlighet med bevarandeprogrammet att bevaras i stor utsträckning. Se vidare avsnitt Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Gladan 1 och 6 förnyas i sin helhet. För den nya bebyggelsen redovisas en uppbyggnad med parkering i suterrängplan, butiker och/eller kontor i bottenplan på gatuhuset samt bostäder i de övre planen. På gården redovisas en byggnad i två plan för bostadsändamål.

Gatuhuset mot Storgatan och Tjärhovsgatan får tre våningar och vindsinredning utom längst i söder där två våningar redovisas.

Vad gäller utformning och materialval är det av stor vikt att de nya husen tar hänsyn till angränsade kulturhistoriskt värdefull bebyggelse längs Storgatan. Jmfr avsnitt "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".

Höjdmässigt innebär detta att de nya husen längs Storgatan följer gatans lutning och trappas ned mot Gladan 2. Detta redovisas i planen med en skillnad i taklifthöjden.

En annan anknytning till den äldre traditionen är den i planen redovisade öppningen mellan gatuhuset i Gladan 1 och 6.

För Gladan 2 redovisas en möjlighet till nybyggnad i vinkel mot det västra gatuhuset längs Storgatan. Avsikten med denna nybyggnadsrätt är att därigenom kunna få en samordning med gårdshuset på Gladan 1 och 6. Under nybyggnadsrätten finns möjlighet att bygga garage som kan nås via nedfarten till Gladan 1 och 6.

Bostäder

Inom planområdet finns idag bostäder i Gladan 2, sammanlagt cirka 10 lägenheter. Byggnaderna på Gladan 2 redovisas även fortsättningsvis för bl a bo-

11
stadsändamål med ett lägenhetstillskott på cirka 6 - 8 lägenheter i en ny byggnad. Redovisad nybebyggelse i Gladan 1 och 6 inrymmer cirka 25 bostadslägenheter allt från 1 till 4 rum och kök.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns idag verksamheter av skiftande karaktär; butiker, kontor, restaurang, hantverk. I planen redovisas detta med bestämmelserna H (handel m m) och K (kontor m m). I nybebyggelsen på Gladan 1 och 6 är bottenvåningen avsedd för butiker och kontor i en ännu inte bestämd fördelning. Kontor-/ butiksytan omfattar ca 675 m².

Kommersiell service

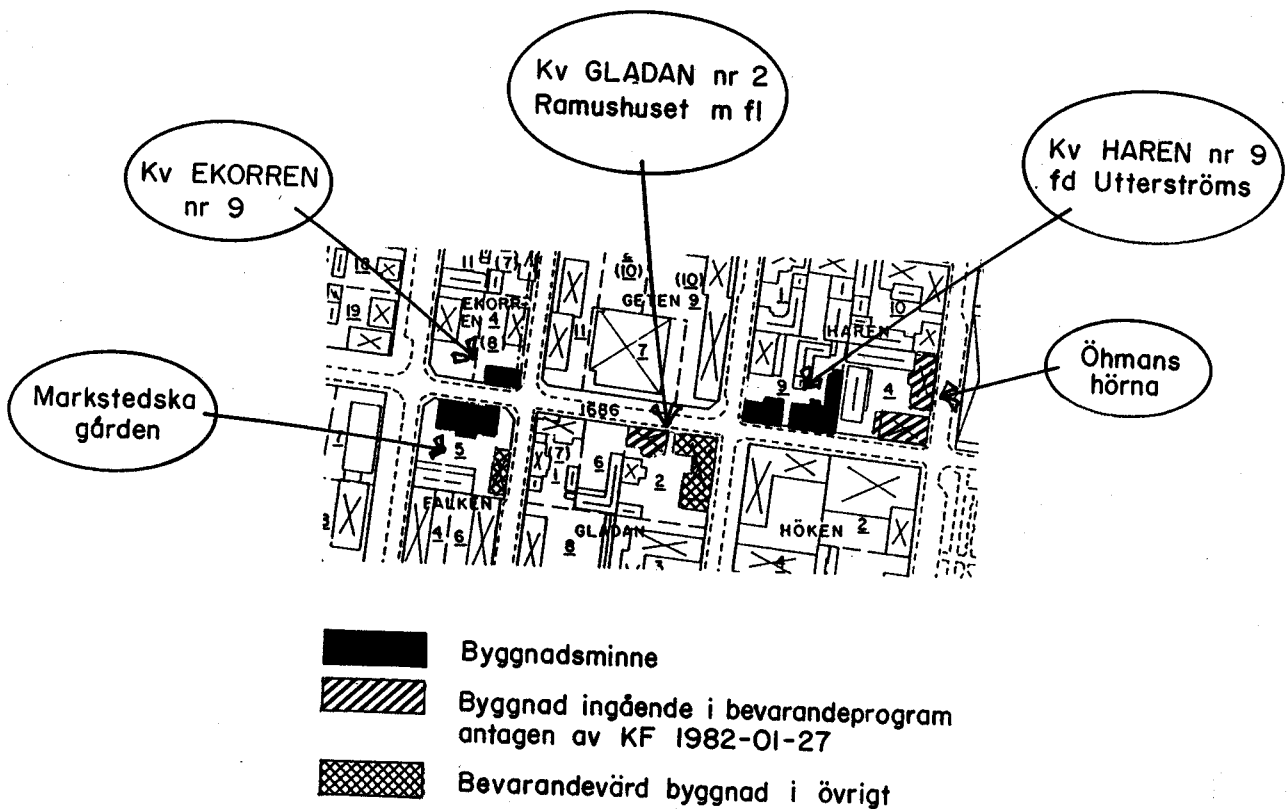
Den kommersiella servicen omfattar i huvudsak detaljhandel i form av småbutiker. Avsikten är att försöka bibehålla detta mönster i den nya bebyggelsen.

Tillgänglighet

Planområdets topografi erbjuder god tillgänglighet fram till bebyggelsen. I den befintliga bebyggelsen varierar standarden på tillgängligheten starkt. Nybebyggelsen utformas efter förekommande tillgänglighetskrav.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom och angränsande till planområdet finns ett flertal av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i Skellefteå centrum. Nedanstående figur visar de byggnader som på olika sätt uppmärksammas.



I planen redovisas skyddsbestämmelser för de byggnader som utpekats i bevarandeprogrammet och som kommer att uppmärksammas i ett supplement till centruminventeringen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns viss friyta som kan användas för lek m m på Gladan 2. Större lekytor finns närmast på Nordanåområdet.

Den nya bebyggelsen på Gladan 1 och 6 ger lek- och rekreationsytor för de boende på gårdsbjälklaget. Frånvaron av hus i söder ger hyggliga sol- och klimatförhållanden. Genom nedtrappningen av gatuhuset längst i söder ges även möjligheter till eftermiddagssol.

Gator och trafik

Gatunätet

Planområdet gränsar till Storgatan, Köpmangatan och Tjärhovsgatan. Dessa är klassificerade som lokalgator. Garageplanen under bebyggelsen nås från Tjärhovsgatan. Här bör samnyttjande ske med Gladan 8 som idag har en ramp och utfart i gränsen mot Gladan 1 och 6. Hänsyn till trafiken på Tjärhovsgatan måste tas vid utformningen av utfarten.

Kollektivtrafik

Lokal- och regionalbussar finns vid Kanalgatan (Torget) och busstationen norr därom. Avståndet från planområdet är cirka 400 meter. Lokalbussar och flygbussen går på Stationsgatan, med flygbusstopp utanför stadshotellet.

Parkering

Huvuddelen av tomtmarken inom planområdet utnyttjas för parkering, såväl för boende och arbetande som för ett visst antal besökande. I förnyelsen av Gladan 1 och 6 avses ett källarplan för biluppställning att uppföras. Parkeringsbehovet kan preliminärt beräknas till mellan cirka 35 och 45 beroende på hur bottenplanet disponeras för kontor och butiker. Redovisad utbyggnadsmöjlighet kan innebära ett överskott på p-platser som kan utnyttjas för uthyrning.

Under gårdshuset på Gladan 2 redovisas möjlighet till underbyggd gård som avses utnyttjas för parkering. Här inryms ca 20 bilplatser.

Nedfarten till parkeringen och varuinlastning förutsättes i planen samnyttjas med en nedfartsramp på Gladan 8. Den sammanlagda nedfarten redovisas därför som g-område, vilket innebär att gemensamhetsanläggning skall upprättas mellan i första hand Gladan 1 och 6 samt Gladan 8. Gladan 2 skall ges möjlighet att ansluta sig om garage byggs under mark på denna fastighet.

Störningar

Inom planområdet ligger bebyggelsens gatufasader direkt mot centrumgator med frifältsvärden avseende trafikbuller på f.n. 60 - 65 dB(A).

Nya byggnader skall utformas så att immisionsgränsvärdena vid nybebyggelse inte överskrider gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Fullständigt VA-nät finns i anslutning till planområdet. Inga kompletteringar erfordras. Kvarteret ligger inom fjärrvärmeområdet, vilket innebär att nybebyggelsens uppvärmning avses ske via fjärrvärmenätet. Anslutningspunkter finns mot Tjärhovsgatan.

Administrativa frågor

Gemensamhetsanläggning skall upprättas mellan Gladan 1,6 och Gladan 8 angående nedfart till garage m m. Gladan 2 skall ges möjlighet att senare kunna ingå i anläggningen. Se ovan. Nedfarten redovisas som g-område.

Gällande fastighetsplaner avseende Gladan 1 och 6 avses ändras. Se genomförandebeskrivning.

Genomförandetiden är fem år från den tid då planen vunnit laga kraft.

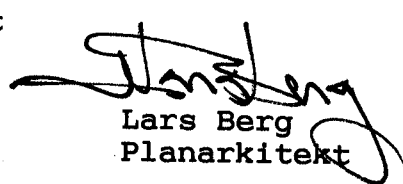
Genomförandefrågor regleras mer utförligt i en särskild genomförandebeskrivning.

Samråd

Under planarbetets gång har samråd skett med bland annat länsstyrelsen och samrådskretsen. Se särskild samrådsredogörelse.

STADSARKITEKTKONTORET

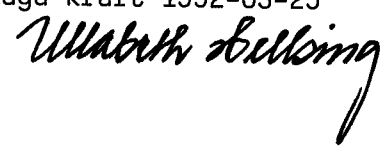

Göran Åberg
Stadsarkitekt


Lars Berg
Planarkitekt

Antagen av KF 1992-02-25

intygar: 

Vunnit laga kraft 1992-03-25

intygar: 

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för del av kv GLADAN m m inom stadsdelen Centrum i Skellefteå kommun upprättad i okt 1991

Organisatoriska frågor

- Tidplan** Beslut om antagande av detaljplanen beräknas ske i början av år 1992.
- Byggstart inom fastigheterna Gladan 1 och 6 för butiker och/eller kontor i bottenplan samt bostäder i de övre planen och parkering i källar- och souterrängplan beräknas påbörjas 1:a halvåret 1992. Gårdshuset på Gladan 2 avses rivas och nybyggnation av bostäder beräknas kunna samordnas med exploateringen av Gladan 1 och 6.
- Genomförandetid** Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
- Avtal** Exploateringsavtal har upprättats mellan Skellefteå kommun och exploatören av Gladan 1 och 6 Contractor Fastigheter AB. Avtalet reglerar kommunens kostnader för detaljplan och grundkarta och ev gatukostnad.
- Överenskommelse har träffats mellan Ramus AB, Gladan 2, och Skellefteå kommun om att befintliga byggnader mot Storgatan resp Köpmangatan inte får rivas p g a värdefull miljö.
- Exploatören är medveten om att avtal skall upprättas med kommunens gatukontor om trottoarer skall nyttjas i samband med byggandet av Gladan 1 och 6 varvid trottoarer skall återställas av exploatören till den standard som är beslutad vid tidpunkten för återställandet.

Fastighetsrättsliga frågor

- Fastighetsplan** Fastighetsplaner finns fastställda för
dels Gladan 1 1965-11-16
dels Gladan 6 1924-05-21
dels Gladan 2 och 3 1844-12-20
dels Gladan 8 1971-10-29
- När detaljplanen vunnit laga kraft upphäves dels fastighetsplan 1965-11-16 för Gladan 1, dels fastighetsplan 1924-05-21 för Gladan 6 och dels fastighetsplan 1844-12-20 till den del den berör Gladan 2.
- Fastighetsbildning** Fastighetsbildning för Gladan 1 och 6 skall genomföras så att en tomt bildas i enlighet med detaljplanens intentioner.

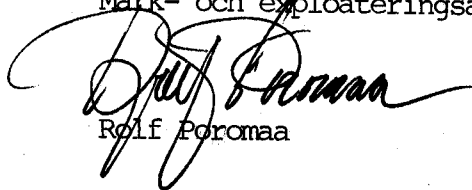
Gemensamhets-
anläggning

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för den sammanlagda nerrfarten till parkeringen mellan i första hand Gladan 1, 6 och 8. Gladan 2 skall ha möjlighet att senare ansluta sig till anläggningen om garage byggs under mark på denna fastighet.

Grundunder-
sökning

För närmare bestämmande av grundläggning skall en geoteknisk utredning genomföras. För byggnation av källarplan måste konsekvenserna för grannfastigheterna utredas med hänsyn till grundvattennivåförändringar, sättningsproblem etc. Detta är särskilt viktigt i anslutning till de byggnadsminnesmärkta husen på Gladan 2.

SKELLEFTEÅ KOMMUN FASTIGHETSKONTORET
Mark- och exploateringsavdelningen



Rolf Poromaa

Antagen av KF 1992-02-25

intygar:

Inge Bruun

Vunnit laga kraft 1991-03-25

intygar:

Ulla-Beth Jellberg