

5

Detaljplan för kv Haren m m inom stadsdelen Centrum
i Skellefteå kommun
upprättad i januari 1990 och reviderad i september
1990 av stadsarkitektkontorets planavdelning

PLANBESKRIVNING

Handlingar

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

Planens syfte

Planens syftar till att ändra gällande plan för att dels medge nybebyggelse inom kvarteret dels ge skyddsbestämmelser för de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna på Haren 1, 4 och 9.

Plandata

Läge

Planområdet omfattar kvarteret Haren samt delar av Stationsgatan och Nygatan. Dessa har tagits med i planen för att undvika gamla planrester.

Areal

Planområdet omfattar en areal av cirka 1,2 ha.

Markägo-
förhållanden

Inom planområdet ägs kvartersmarken av privata fastighetsägare. Den allmänna platsmarken ägs av kommunen.

Tidigare ställningstagande

Översiktliga
planer

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

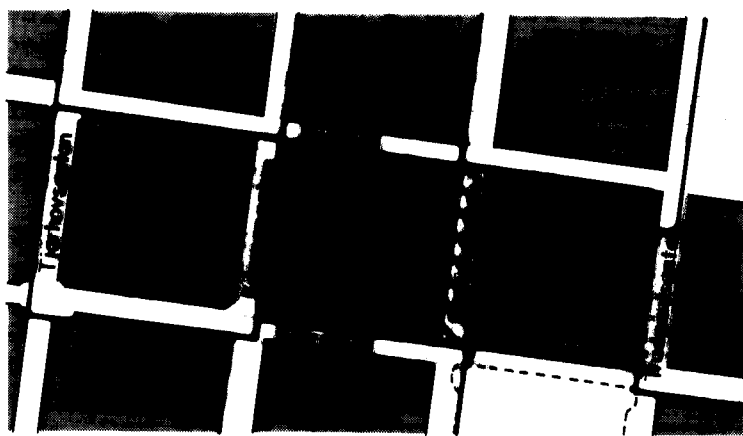
Kommunen har 1979 antagit ett program för centrumplaneringen. Byggnadsnämnden godkände 1989 ett supplement till programmet. Målsättningen i programmet som även berör kv Haren är bl a:

- 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".

Detalj-
planer

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1954-09-24 och genom undantag i denna även den gamla stadsplanen från 1920-05-11. Till planområdet gränsar en rad detaljplaner. Nedanstående figur redovisar gällande planer inom och utanför planområdet.



Planområde



Gräns för gällande planer

Program

Målsättningarna i centrumprogrammet och bevarandeprogrammet enligt ovan får anses utgöra program för detaljplanen. I bakgrunden ligger en inbjuden arkitekttävling för utformning av bebyggelsen i Haren 10.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot söder och i den södra delen även åt öster. Nivåskillnaden mellan Nygatan och Storgatan är vid Stationsgatan ungefär 1,5 meter och vid Köpmangatan knappt 1 meter. Inom planområdet finns i stort sett ingen växtlighet, alla gårdsytor är hårdgjorda och används till parkering och lastning.

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 Haren 9.

Bebyggelseområden

Allmänt

Gällande detaljplan från 1954 redovisar en genomgripande cityreglering med en upplöst bebyggelse i funktionalistisk anda. Avsikten var då att riva den äldre bebyggelsen. Planen genomfördes bara punktvis med en byggnad mot Köpmangatan (Haren 9) och en byggnad mot Nygatan (Haren 2).

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 södra del avses i enlighet med bevarandeprogrammet att bevaras i stor utsträckning. Se vidare avsnitt Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Haren 10 och 2 avses förnyas i sin helhet med undantag för gatuhuset på Haren 2. För den nya bebyggelsen redovisas en uppbyggnad med parkering i källarplan, butiker i bottenplan samt kontor och bostäder i de övre planen. I det här fallet kommer bostäderna att placeras i husen mot gatorna och kontoren i "gårdshuset" som blir enkelsidigt mot söder. Butiks-/gatuplanet täcker hela Haren 10 och 2 vilket resulterar i ett gårdsbjälklag en våning upp.

Gatuhuset får tre våningar mot gatan och fyra mot gården och kontorshuset 3 våningar. Mot Nygatan medges vindsinredning med takkupor på motsvarande sätt som på gatuhuset på Haren 2. Takfoten för gatuhusen bör ges en plushöjd som harmonierar med gatuhusen på Haren 2 och Haren 4 (Öhmans). Detta innebär att den del av kontorshuset som sticker ut mot Stationsgatan bör ha en något lägre takfot än bostadshuset norr därom.

Haren 4 avses förnyas genom att gårdshusen (magasinen) ersätts med nya byggnader i tre plan placerade i samma läge som de äldre samt att gården underbyggs med två källarplan avsedda för parkering och förråd/skyddsrum. Gården får förses med glasat tak som ansluter till takfoten på gatuhuset som bevaras. Höjden på de nya gårdshusen bör stämmas av med höjden på intilliggande byggnader på grannfastigheterna. Glas-taket får inte dominera över gatuhuset i stadsbilden. För bebyggelsen redovisas butiker i bottenplanet och kontor i planen ovanför.

För Haren 9 redovisas ny bebyggelse längs tomtgränsen i norr med tre plan utom närmast gatuhuset mot Köpmangatan där ett plan medges. Bebyggelsen avses inrymma butiker och kontor i bottenplanet och bostäder i planen ovanför. Gården får underbyggas med garageplan.

Bostäder

I kvarteret finns idag bostäder i Haren 1, 2 och 9, sammanlagt cirka 20 lägenheter i gatuhuset. Dessa byggnader redovisas i planen även fortsättningsvis för bl a bostadsändamål.

Redovisad nybebyggelse i Haren 10 inrymmer 15 bostadslägenheter de flesta om 2 eller 3 rum och kök. Ett par större lägenheter kompletterar utbudet.

Redovisad nybebyggelse i Haren 9 kan beräknas inrymma ett 10-tal lägenheter.

Arbetsplatser

Kvarteret rymmer ett stort antal verksamheter av skiftande karaktär: butiker, hantverk, kontor. Alla fastigheter berörs av arbetsplatser av dessa olika slag.

I planen redovisas detta med bestämmelserna H (handel) och K (kontor) enligt i princip befintliga förhållanden.

I nybebyggelsen i Haren 2 och 10 är bottenvåningen avsedd för butiker, inlastning m m och de övre våningarna i gårdshuset är avsedda för kontor. Butiksytan omfattar cirka 2 700 m² och kontorsytan cirka 2 100 m² i två plan.

Offentlig och
kommersiell
service

Den kommersiella servicen omfattar i huvudsak detaljhandel i form av småbutiker. Ett undantag är Öhmans som har sina lokaler i hela bottenvåningen i Haren 4.

Avsikten är att försöka behålla 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 be-
byggelse

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utpekad i bevarandeplanen finns inom fastigheterna Haren 1, 4 och 9. Längs Storgatan finns trähusbebyggelse från 1800-talets mitt och i vinkel mot dessa längs Stationsgatan en byggnad från sekelskiftet. Dessutom är ett magasin på Haren 4 utpekad. Gatuhuset på Haren 9 är förklarade som byggnadsminnen (1982). Nämda byggnader tillhör den rest av köpmannabebyggelse som finns kvar i Skellefteå. Avsikten enligt bevarandeprogrammet är att de skall bevaras.

I planen redovisas skyddsbestämmelser (Q och q_2) för ovan nämnda byggnader med undantag för magasinet. De byggnader som uppförs på bl a magasinets plats skall dock ges en utformning som uttrycker den gamla handelsgårdens form.

Skyddsbestämmelse (q_1) har även givits åt den i Bevarandeprogrammet utpekade flygelbyggnaden på Haren 1. Denna byggnad från 1934 uttrycker en mycket stilren funktionalism.

För nybyggnad på Haren 9 är det av stor vikt att utformningen sker i samklang med de byggnadsminnesmärkta gatuhuset. Den har därför i planen redovisats med s k anpassningsbestämmelse (q_3).

Gatuhuset på Haren 4 får enligt planbestämmelserna inte rivas. Avtal har träffats mellan fastighetsägarna och kommunen, där de först nämnda accepterar det reviderade planförslaget och därmed inte ställer några ersättningsanspråk på kommunen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rek-
reation

Kvarteret saknar helt ytor för lek och rekreation. Sådana finns närmast inom Nordanåområdet.

I nybebyggelsen på Haren 10 och 2 anordnas lek och

I nybebyggelsen på Haren 10 och 2 anordnas lek och rekreationsytor på terrassbjälklaget i våning upp. Detta omges i söder och väster av kontorsbyggnaden i två våningar vilket innebär hyggliga sol- och klimatförhållanden. Även närlekplats kan anordnas.

Gator och trafik

Gatunätet

I planområdet ingår delar av Stationsgatan och Nygatan. Stationsgatan är klassificerad som uppsamlingsgata och tillhör därmed lokalnätet i centrum. Gatan är dubbelriktad och har parkeringsfickor längs östra kanten. Garageplanen under Haren 2, 10, 4 och 9 nås från Stationsgatan och Storgatan. Varuförsörjning för verksamheter i Haren 2 och 10 föreslås ske från Nygatan via befintligt "portlider" i gatuhuset på Haren 2 samt för Haren 4 i anslutning till nämnda garageutfart. Utformningen av garageanslutningarna måste ske med hänsynstagande till trafiksituationen på Stationsgatan och Storgatan.

Nygatan har genom trafiknämndsbeslut stängts av för allmän biltrafik inom planområdet. Avsikten med beslutet är att successivt fortsätta med omvandlingen av Nygatan till gågata, vilket också är i överensstämmelse med centrumprogrammet. Detta kommer förmodligen inte att hinnas med inom planens genomförandetid, varför Nygatan redovisas som lokalgata.

Kollektivtrafik

Lokal- och regionalbussar finns vid Kanalgatan (Torget) och busstationen norr därom. Avståndet från planområdet är cirka 300 meter. Lokalbussar och flygbussen går på Stationsgatan, med flygbusstopp utanför stadshotellet.

Parkering

All tomtmark inom kvarteret utnyttjas för parkering, såväl för boende och arbetande som för ett visst antal besöksplatser.

I förnyelsen av Haren 2, 10 och 4 avses två källarplan byggas med plats för biluppställning. Parkeringsbehovet kan preliminärt beräknas till, för Haren 4 cirka 95 platser och för Haren 2 och 10 cirka 150 platser. Beräkningen omfattar endast ytor ovan mark.

Ovanstående innebär att för Haren 4 större delen av båda garageplanen måste användas för parkering och för Haren 2 och 10 uppstår underskott även om båda garageplanen används för parkering. Vid underskott finns möjligheter till s k friköp om parkeringsplatser.

För Haren 9 och Haren 1 redovisas möjlighet till parkering i underbyggd gård i ett eller två plan. För Haren 1 förutsätts utfart mot Köpmangatan.

För att effektivt kunna utnyttja ovan redovisade

parkeringar förutsätter planen att nämnda anslutningar från Stations- och Storgatan nyttjas gemensamt av fastigheterna Haren 2, 4, 9 och 10. Gemensamhetsanläggning för ramper och gemensamma stråk skall därför upprättas mellan, i inledningsskedet, Haren 4, 2 och 10. Haren 9 och Haren 1 skall ges möjlighet att ansluta sig vid senare tillfälle. Lämpliga anslutningspunkter till garage under Haren 9 och Haren 1 skall bestämmas.

Störningar

Planområdet gränsar mot Stationsgatan som med sina trafikmängder kan ge bullervärden som inomhus överstiger 30 dB(A). En mer exakt bullerberäkning görs i samband med bygglovprövningen, när uppgifter om väggkonstruktioner och fönstertyper är tillgängliga.

Teknisk försörjning

Vatten och
avlopp

Fullständigt VA-nät finns i anslutning till planområdet. Inga kompletteringar erfordras.

Värme

Kvarteret ligger inom fjärrvärmeområdet, vilket innebär att nybebyggelsens uppvärmning avses ske via fjärrvärmenätet. Anslutningspunkter finns efter Nygatan vid Haren 2 och 10 i form av ledningsnät.

Administrativa frågor

Gemensamhetsanläggning skall upprättas mellan Haren 4 och Haren 2 och 10 angående åtkomsten av parkering under fastigheterna. Haren 9 och Haren 1 skall ges möjlighet att senare kunna ingå i anläggningen. Se ovan. Någon redovisning på plankartan om omfattningen av anläggningen görs inte.

Gällande fastighetsplaner avseende Haren 2 och 10 avses ändras. Se genomförandebeskrivningen.

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

Genomförandefrågorna regleras mer utförligt i en särskild genomförandebeskrivning.

Samråd

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

Revidering

Föreslagna revideringar har inarbetats i beskrivningen.

Specifikt omfattar dessa följande:

Haren 4 och 9 har påförts nybyggnadsrätt för gårdsbyggnader innehållande butiker, kontor och bostäder. Gårdarna får underbyggas med garage samt vad gäller Haren 4 överbyggas med glasat tak.

Haren 2 får bebyggas på samma sätt som Haren 10.

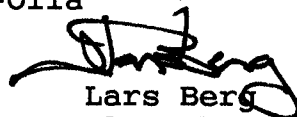
Garagen under fastigheterna samnyttjas genom bl a gemensamma upp- och nedfarter. Detta regleras i gemensamhetsanläggning.

Gården på Haren 1 får underbyggas med garage. Därvid förutsätts att utfart sker mot Köpmangatan. Möjlighet skall finnas att ingå i ovan nämnda gemensamhetsanläggning.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen



Oscar Eriksson-Olla
Planarkitekt



Lars Berg
Planarkitekt

Antagen av KF 1990-11-20

intygar: 

Vann laga kraft 1990-12-18

intygar: 

21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

till detaljplan för kv HAREN m m inom stadsdelen Centrum i Skellefteå kommun upprättad i januari 1990, reviderad i september 1990

Organisatoriska frågor

Detaljplan

Beslut om antagande av detaljplan beräknas ske i slutet av år 1990.

Byggstart inom kvarteret Haren för handel, kontor, bostäder och parkering i källarplan beräknas påbörjas år 1991.

Genomförande-
tid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Avtal

För reglering av kostnader för detaljplan och grundkarta samt förändringar i gator p g a körramper har exploateringsavtal träffats med ägarna till fastigheterna Haren 2 och 10, Haren 4 och Haren 9.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

1916

För fastigheterna Haren 1 och 2 gäller fastighetsplan fastställd 1961-07-10, för fastigheten Haren 4 gäller fastighetsplan fastställd 1844-12-20 och för fastigheterna Haren 9 och 10 gäller fastighetsplan fastställd 1951-01-24.

Fastighets-
bildning

Fastighetsbildning är genomförd i överensstämmelse med gällande fastighetsplaner.

Ändring av
fastighetsplan

Förslag till ändring av fastighetsplan som berör fastigheterna Haren 2 och 10 har upprättats. Förslaget innebär att Haren 2 och 10 skall bilda en tomt. Förslaget beräknas antas av byggnadsnämnden 1990-09-10. Därefter avses fastighetsreglering genomföras på så sätt att Haren 2 överförs till Haren 10.

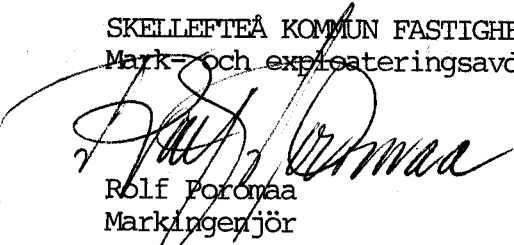
Gemensamhets-
anläggning

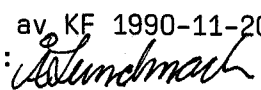
Gemensamhetsanläggning skall inrättas mellan Haren 4 och Haren 2 + 10 angående in- och utfartsramper och gemensamma stråk däremellan. Haren 9 och Haren 1 skall ha möjlighet att senare ansluta sig till anläggningen.

Ledningsrätt

Fjärrvärmeanslutningar från Nygatan inom fastigheterna Haren 2 och 10 är säkrade med ledningsrätt.

SKELLEFTEÅ KOMMUN FASTIGHETSKONTORET
Mark- och exploateringsavdelningen


Rolf Foronaa
Markingenjör

Antagen av KF 1990-11-20
intygar: 

Vann laga kraft 1990-12-18
intygar: 