

PLANHANDLING



Detaljplan för **fastigheten Höder 7**

inom stadsdelen Centrum
Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Detaljplan för fastigheten Höder 7 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Upprättad av bygg- och miljökontorets plan- och byggavdelning i september 2007.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ✓ Plankarta
- ✓ Planbeskrivning
- ✓ Genomförandebeskrivning
- ✓ Fastighetsförteckning
- ✓ Särskilt utlåtande

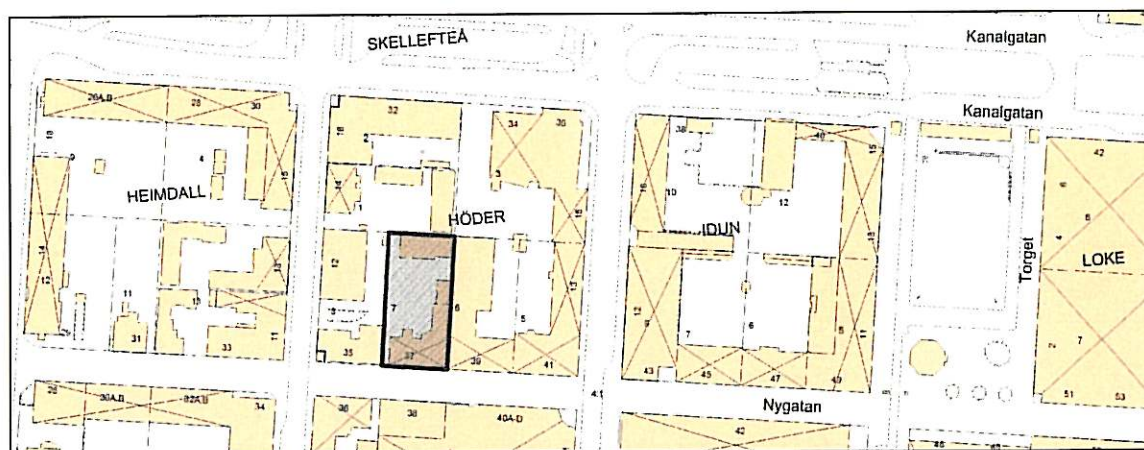
PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ökning av affärsytan genom en tillbyggnad där butiksdelen byggs ut norrut, ihop med gårdshuset. Detta tillåts inte i den idag gällande detaljplanen.

PLANDATA

Läge

Planområdet – fastigheten Höder 7 – ligger centralt i Skellefteå och gränsar mot Nygatan.



Areal

Planområdet omfattar en areal av cirka 0,1 ha.

Markägarförhållanden

Marken inom planområdet ägs idag av privat fastighetsägare.

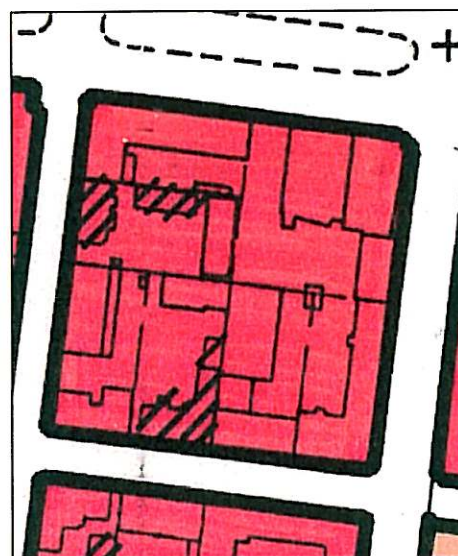
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

För planområdet gäller en fördjupning av översiktsplanen för centrum – Centrumplan -93 – antagen av kommunfullmäktige 1994-09-20.

I planen anges centrumbebyggelse med bibehållen markanvändning för kvarteret Höder. För den aktuella fastigheten – Höder 7 – anges dessutom långsiktigt bevarande för byggnaden som ligger i fastighetens sydöstra hörn, mot Nygatan. Även delar av fastigheten norr om Höder 7 berörs av långsiktigt bevarande.

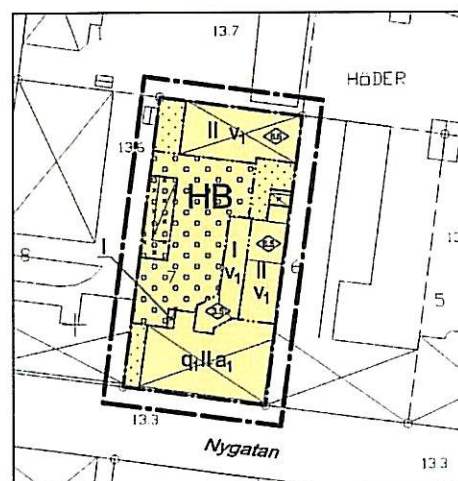
	OFÖRÄNDRAD MARK	
	Bibehållen	Långsiktigt bevarande
CENTRUMBEBYGGELSE Blandat innehåll; bostäder, arbetsplatser, handel/service, parkering		



Detaljplan

För fastigheten Höder 7 gäller idag en detaljplan som vann laga kraft 2007-03-02.

I planen tillåts en- och tvåvåningsbebyggelse med användningen Handel och Bostäder. Byggnaden mot Nygatan skyddas med bestämmelsen q_1 , vilket innebär att huset inte får förvanskas eller rivas. Byggnaderna får inte heller inredas med vind, detta gäller dock inte gatuhuset. En mindre del av innergården är också avsatt till förråd och carport. Innergården får byggas under med affärslokaler.



Program

Målsättningarna i Centrumplan -93 får anses utgöra program för detaljplanen.

Behovsbedömning

Betydande miljöpåverkan

Planområdet ligger inom område för centrumbebyggelse (bostäder, arbetsplatser, handel/service, parkering) enligt centrumplan -93. Den bebyggelse som är aktuell i förslaget till detaljplan innefattar bostäder och handel.

Den planerade utökningen av butiksyta – vilken vetter inåt gården – anses inte i sig medföra några problem som skulle innebära betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4. Inte heller detaljplanens övriga verksamheter har bedömts vara av sådan karaktär att det skulle innebära en betydande miljöpåverkan. Däremot måste – vid schaktning – eventuellt påträffande av sulfidlera (svartmocka) omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Tas sulfidleran omhand enligt ovan anses den inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Användningen i detaljplanen finns inte heller upptagen i MKB-förordningens bilaga 1 och 3 över verksamheter som alltid bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget till detaljplan bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen är därför inte nödvändig.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har i september 2007 gett bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Höder 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet är i stort sett all yta hårdgjord och används bl a till parkering. Närmast gårdshuset finns ett mindre område med gräsmatta och planteringar. Längst upp i det nordvästra hörnet av fastigheten står en björk.

Geotekniska förhållanden / Radon / Sulfidlera

Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består marken av jordarterna lera och silt. Lagren ligger enligt följande; silt, därunder sulfidlera (svartmocka), under detta kommer silt vilande på morän. Dessa jordarter utgör låg risk för höga radonhalter enligt radonkarteringen.

I samband med exploatering skall en geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod samt eventuell förekomst av sulfidlera och radon. Förekommer sulfidlera ska denna omhändertas så att den inte orsakar förurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en försurande inverkan. Lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

Den geotekniska undersökningen ska bekostas och genomföras av exploitören.

Bebyggelseområden**Bostäder**

I huvudbyggnaden finns idag fyra lägenheter. Tillbyggnaden mot innergården inrymmer i övre plan en mindre lägenhet. I gårdshuset finns 3 st lägenheter, varav den ena byggs om i samband med den nya tillbyggnaden.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

I gatuhusets bottenvåning finns en butik (kläder). Den befintliga tillbyggnaden på innergården innehåller förutom butikslokaler även personalrum och dyl i det övre våningsplanet. Den nya tillbyggnaden som sammankopplar butiksdelen med gårdshuset avser ge butiken ett tillskott av försäljningsyta på ca 120 m². Möjligheten till underbyggnad av gården finns kvar för framtida behov av butiksytta, parkering etc.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrum med närhet till de flesta typer av service – vårdcentral, post, matvaruhandel etc. Skola och daghem ligger inom rimligt gångavstånd.

Tillgänglighet

Planområdets topografi erbjuder god tillgänglighet fram till de olika byggnaderna. I den befintliga bebyggelsen varierar standarden på tillgängligheten. Butiksentrén för handikappade o dyl. finns inne på gården.

Enligt plan- och bygglagen ska enkelt avhjälpta hinder som försvårar tillgängligheten undanröjas för lokaler dit allmänheten har tillträde. Detta ska ske på ett sätt som tar tillvara de bevarandevärden som finns i fastigheten. Ombyggnationer utformas efter förekommande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur och gestaltning

Gatuhuset har uppmärksammats och finns med i museets inventeringar av kulturhistoriskt intressanta byggnader i Skellefteå samt i det nya kulturmiljöprogrammet.

Byggnaden är ett exempel på sekelskiftets träarkitektur och byggdes 1897.

I gällande detaljplan skyddas byggnaden med bestämmelsen q₁, vilket innebär att huset inte får förvanskas eller rivas. Centrumplan -93 tar också upp byggnaden för långsiktigt bevarande.



Fasad mot Nygatan



Fasad mot innergården

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Närmast gårdshuset finns en mindre gräsbevuxen gård som medger ett visst om än litet utrymme för lek- och rekreation. Den stenlagda yta med planteringar som idag finns vid gårdshusets entré försvinner i och med tillbyggnaden, men ersätts av en takterrass. Grönytor motsvarande storlek av i dag skall även efter ombyggnaden finnas tillgänglig för möjlighet till lek- och rekreation. Närmast större sådana ytor finns på Nordanåområdet ca 400 meter bort.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet gränsar i söder mot Nygatan som i huvudsak är avsedd för gång- och cykeltrafik. Endast angörningstrafik till fastigheterna längs gatan är tillåten.

Kollektivtrafik

Lokaltrafiken utgår från hållplatser som ligger längs Kanalgatan (vid torget) och regionaltrafiken från busstationen som ligger norr om Kanalgatan. Avståndet till planområdet är ca 300 meter.

Parkering

Parkering skall anordnas inom kvartersmark. Idag finns 9 platser redovisade inom fastigheten, dessa kan bli färre i och med den ombyggnad som sker. Ytterligare 2 platser finns friköpta enligt avtal.

Efter en tillbyggnad kommer parkeringsbehovet att öka från (idag) 18 platser till 22 platser, den nya butiksytan genererar alltså ett tillskott på 4 platser enligt den idag gällande parkeringsnormen.

Nyttjar man även möjligheten till en underbyggnad av gården, för butikslokaler, ökar parkeringsbehovet ytterligare med 13 platser.

Möjlighet att nyttja en underbyggnad av gården till parkering är också möjlig, vilket skulle lösa eventuellt parkeringsunderskott på fastigheten. Detta kräver en dock angöring via fastigheten Höder 8.

Utfarter

Fastigheten har sin utfart mot Nygatan där normalt endast gång- och cykeltrafik är tillåten. Biltrafik som är nödvändig för angöring till fastigheten är tillåten.

Vid eventuell underbyggnad av gården – för parkering – krävs angöring via fastigheten Höder 8.

Varumottagning

Varutransporterna stannar idag på Nygatan för avlastning, för att sedan fraktas via varuintaget – på innergården – till butiken.

Störningar

Omgivningsbullret anses inte störande för de bostäder som idag finns på fastigheten.

På Nygatan är normalt endast gång- och cykeltrafik tillåten. Endast biltrafik som är nödvändig för angöring till fastigheterna längs gatan är tillåts.

Varutransporterna som idag förser butiken kommer oförändrat att lossas på Nygatan vilket gör att störningarna från dessa inte kommer att påverka innergården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät och ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Dag- och dränvatten skall lösas på den egna fastigheten och ledas till befintlig dagvattenservis med förbindelsepunkt ca 0,5 m utanför tomtgräns (i Nygatan). Avlopp under dämmningsgräns pumpas till spillvattennätet.

El/Värme

Fastigheten är ansluten till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med kommunens renhållningsordning och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Lov med villkor

Fastighetsägaren skall innan bygglov kan ges visa hur parkeringsbehovet har lösts och hur ett förmodat underskott av parkeringsplatser ska hanteras. Detta gäller både det tillskott som nya handels- och bostadsytor genererar och eventuell förlust av befintliga parkeringsplatser inne på gården.

Ändrad lovplikt

För att säkerställa bevarandevärdena för gatubyggnaden finns skyddsbestämmelser införda i planen, vilket innebär att även vissa bygglovbefriade åtgärder skall bedömas av byggnadsnämnden. Detta gäller omfärgning av fasad och tak, byte av fönster och byte av fasadbeklädnad och takbeläggning.

Samråd

I samband med upprättandet av detaljplanen sker samråd med kommunala förvaltningar, myndigheter och sakägare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen


Annette Lindgren Atterhem
Plan- och byggchef


Åsa Wallin
Plantekniker

Antagen av BN 2008-03-17
Vunnit laga kraft 2008-04-14
Intygar:



Detaljplan för fastigheten Höder 7 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Upprättad av bygg- och miljökontorets plan- och byggavdelning i september 2007.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om antagande av detaljplan beräknas kunna ske under det 1:a kvartalet 2008. Ombyggnationerna av butikslokalerna beräknas kunna ske så snart planen vunnit laga kraft och byggnadslov erhållits.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun och exploitören av Höder 7, Torbjörn Olsson. Avtalet reglerar kommunens kostnader för upprättande av detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt

Fjärrvärmeanslutning från Nygatan till fastigheten Höder 7 är säkrad med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknisk utredning

I samband med exploatering skall en geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod samt eventuell förekomst av sulfidlera (svartmocka) och radon. Förekommer sulfidlera ska denna omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med svartmocka har en försurande inverkan. Lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

Den geotekniska undersökningen ska bekostas och genomföras av exploitören.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har bygg- och miljökontoret, tekniska kontoret samt kommunledningskontoret i Skellefteå deltagit.

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen


Annette Lindgren Atterhem
Plan- och byggchef


Åsa Wallin
Plantekniker

Antagen av BN 2008-03-17
Vunnit laga kraft 2008-04-14

Intygar: 