

Förslag till ändring av stadsplan för kv Mimer m m
inom stadsdelen Centrum i Skellefteå kommun, Väster-
bottens län

Upprättat i februari 1985 av stadsarkitektkontorets
detaljplaneavdelning.

Beskrivning

Plandata

Läge,
areal

Kvarteret Mimer är beläget i Skellefteå stadskärna.
Delar av de omgivande gatorna Skeppargatan, Nygatan,
Hörnelligatan och Kanalgatan ingår i planområdet vars
areal är 1,4 ha.

Planeringsförutsättningar

Befintliga
planer

Stadsplaner fastställda av Kungl Maj:t 1920-11-05 och
1938-08-26 samt av länsstyrelsen 1962-08-29, 1963-02-07,
1963-05-31 och 1979-11-13 ingår helt eller delvis i
planområdet.

Byggnadsrätten inom kvarteret Mimer, enligt 1920-års
stadsplan, tillåter trevåningshus på upp till två
tredjedelar av tomtytan således ett exploateringsstal
på 2,0. Planbestämmelse om byggnadernas ändamål saknas.

Inom centrum råder nybyggnadsförbud samt rivningsförbud
t o m 1985-12-31. Arbete med en översiktlig centrumplan
pågår. För planeringsarbetet finns av byggnadsnämnden
godkända riktlinjer.

Bevarandeprogram för Skellefteå centrum antogs av kom-
munfullmäktige 1982-01-27. Enligt programmet efter-
strävas ett bevarande av hörnhuset på Mimer 7.

Befintliga
förhållan-
den

Husen i kvarteret är av varierande ålder. Den kultur-
historiskt värdefulla byggnaden på Mimer 7 uppfördes
år 1929. I kvarterets östra del är samtliga byggnader
från 1950- och 60-talen.

Nuvarande bebyggelse i kvarteret Mimer utgör ca 8 800 kvm
våningsyta. Affärslokaler utgör knappt 2 000 kvm. Kontor
och bostäder utgör närmare 3 000 kvm vardera. Därtill
kommer övriga lokaler på ca 1 000 kvm, bl a verkstads-
byggnader.

Planförslag

Förslaget till stadsplaneändring föranleds av flera skäl.
Nybyggnad av bostäder är aktuell i kvarterets nordvästra
del, Mimer 8 och 9, där befintliga hus är saneringsmogna.

Enligt målsättningarna för centrumplaneringen skall Ny-
gatan som gågata fortsätta förbi kvarteret Mimer. Om-
byggnad av Nygatan för gång- och cykeltrafik är före-
stående.

Gällande stadsplan från 1920 är föråldrad, och saknar precisering av ändamål, husplacering och byggnadssätt m m. För ett centralt beläget kvarter som Mimer behövs mer preciserade planbestämmelser.

Planförslaget redovisas med två illustrationer; etapp I på kort sikt, samt ett fullständigt plangenomförande på längre sikt.

Bebyggelsens ändamål

Enligt målsättningarna för centrumplaneringen eftersträvas att bibehålla inslaget av bostäder i centrum. I kv Mimer finns idag ca 30 lägenheter i de befintliga husen. Det aktuella byggnadsprojektet ger ett tillskott av 36 lägenheter. Planförslaget ger utrymme för ytterligare nybebyggelse på två av kvarterets tomter, Även där kan bostäder inrymmas. Flertalet av fastigheterna inom kvarteret föreslås avsatta för bostads- och handelsändamål. För nybebyggelse på fastigheterna Mimer 3, 8 och 9 redovisas möjligheten att skapa från biltrafik avgränsade bostadsgårdar för lek och rekreation.

Två befintliga fastigheter, Mimer 5 och 6, innehåller inga bostäder. De föreslås avsatta för enbart handelsändamål. Det saknas förutsättningar för att skapa en tillfredsställande utemiljö för boende, varför en sådan användning ej är önskvärd.

Byggnadsrätter

Enligt planförslaget tillåtna byggnadsrätter kan beräknas till 14 100 kvm våningsyta. Det ger ett exploateringsstal på 1,6 för kvarteret. Tillåtna hushöjder anges som taklisthöjder, så att nya hus anpassas till befintliga. I enlighet med målsättningarna för centrumplaneringen, tillåtna mot Kanalgatan en högre hushöjd, medan bebyggelsen mot de övriga gatorna skall ansluta till befintlig trevåningsbebyggelse.

Principen för kvartersdispositionen är, såväl avseende befintlig som tillkommande bebyggelse, i tomtgräns sammanbyggda hus. I kvarterets inre tillåts endast smärre gårdsbyggnader om det provas vara lämpligt.

Bebyggelsen på Mimer 6, som byggts till vid blåke tidpunkter, avviker från detta mönster. Trots detta har byggnadsrätten i huvudsak anpassats efter befintlig bebyggelse, då denna är i sådant skick att den bedöms bli bestående för åtskilliga år framöver. Angiven taklisthöjd mot Nygatan är densamma som för grannfastigheterna, som är trevåningshus. Befintligt hus på Mimer 6 är lägre med två våningar och inredd vind.

Mot norra tomtgränsen redovisas dock ingen byggnadsrätt. Det bedöms inte lämpligt att bibehålla där befintlig byggnad för framtiden med hänsyn till att den har en ca nio meter hög mur mot grannfastigheten, vars gård av denna orsak i stor utsträckning faller i skugga. Byggnadsrätten för Mimer 6 blir inte lägre än för de i tomtstorlek och läge jämförbara fastigheterna Mimer 3 och Mimer 5. Fastigheten Mimer 6 har inget utrymme för parkering idag, vilket framledes kan rymmas på norra delen av tomten.

För fastigheterna Mimer 2, 4 och 5 ansluter byggnadsrätterna helt till befintliga förhållanden.

För Mimer 7 föreslås bestämmelse om särskild miljöhänsyn för det kulturhistoriskt värdefulla hörnhuset. Byggnadsrätten ger även möjlighet att uppföra en ny byggnad norr därom, mot Hörnellgatan, som sammanbyggs i tomtgräns med Mimer 8. Tomttillfarten kan då ordnas med egen portik eller genom att fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning och nyttjar gemensam förbindelseled.

Planförslaget redovisar helt ny bebyggelse på Mimer 3, 8 och 9. Aktuellt skissförslag för Mimer 8 och 9 innehåller fyra bostadsvåningar mot Kanalgatan. Bostäderna i bottenvåningen skall inte bestå på längre sikt. Ombyggnad till kontor kommer att vara förberedd och kan ske när större efterfrågan på kontorslokaler uppkommer. Mot Hörnellgatan ryms kontor i bottenvåningen samt tre bostadsvåningar, varav den övre i vindsvåning.

Trafik-
försörj-
ning

Fastigheterna Mimer 5 och Mimer 6 klarar idag sin trafikförsörjning från Nygatan. Mimer 6 har tomttillfart från Nygatan. Mimer 5 har ingen tillfart med bil på den egna tomtmarken. Parkeringsytan på gården nås via Mimer 6 och varuförsörjning sker även direkt från Nygatan. För att förbättra dessa tomters trafikförsörjning kan en gemensamhetsanläggning skapas med tillfarter från Hörnellgatan och Skeppargatan, om fastighetsägarna enas om detta. En sådan möjlighet till gemensam förbindelse redovisas på illustrationsplanen på längre sikt.

På planillustrationen avseende en första etapp, innan sanering av Mimer 3 sker, bibehålls nuvarande trafikförsörjning.

./.

Parkering

En parkeringsbehovsberäkning bilägges planförslaget. Kvarterets befintliga och föreslagna bebyggelse beräknas alstra ett parkeringsbehov av ca 215 bilplatser vid ett fullständigt plangenomförande på längre sikt. På gårdarna och i garage kan ca 140 bilplatser rymmas. En stor del av parkeringsbehovet kan således inte rymmas inom kvarteret utan måste ordnas på annat sätt, vilket kan klaras genom friköp av parkeringsplatser.

Trafik-
buller

För det föreslagna nya bostadshuset mot den starkt trafikerade Kanalgatan, har bullerberäkning gjorts. Den utvisar att inomhusbullret uppgår till en nivå på 38 dBA i fäsaödlivet.

Det finns således ett behov av att särskilt beakta ljudisoleringskraven för att sänka bullernivån inomhus. I redovisade skissförslag har byggnaden loftgång mot Kanalgatan. Härigenom kan bullernivån sänkas med 2-3 dBA till 35-36 dBA. För att ytterligare sänka bullernivån skall behovet av särskilt ljudisolerande fönster beaktas. Bottenvåningen ska byggas så att den framläses kan nyttjas som kontor. I de översta våningarna blir ljudnivån 1-2 dBA lägre.

Gatemark Nygatan ges i planförslaget beteckningen gågata, med cykelbana. På gatans norra del illustreras planteringsarrangemang, sittplatser samt ett 20-tal cykelparkeringsplatser. En lastzon illustreras för nödvändiga varutransporter med stora fordon. Inom kvarteret Oxen, söder om Nygatan har ett par butikslokaler behov av varuförsörjning från Nygatan.

Nygatans korsning med Hörnellgatan redovisas med förhöjt övergångsställe för att markera att gångtrafiken har prioritet.

Teknisk försörjning Inom centrum är den tekniska försörjningen utbyggd. VA-plan biläggs planförslaget. Området har fjärrvärmenät. Nya fastigheter skall anslutas till fjärrvärmerna.

Samråd Planförslaget upprättas i samråd med kommunala nämnder och förvaltningar, länsstyrelsens planenhet, statens vägverk, televerket, Skellefteå kraftverk m fl.

Samråd med fastighetsägarna har ägt rum och framförda synpunkter finns redovisade i särskilt protokoll och skrivelse. Fastighetsägarna är negativa till en ombyggnad av Nygatan till gång- och cykelstråk.

Fastighetsägare samt butiks- och lokalinnehavare i kvarteren Mimer och Oxen, förordar som sitt alternativ 1 att biltrafik tillåts enkelriktad som tidigare men att cykelparkeringen avlägsnas. Som alternativ 2 kan nödvändig trafik till fastigheterna tillåtas, cykelparkering avlägsnas, cykeltrafik avlyses och gatan plattbeläggas. Man anser idén med "matargatan" (dvs föreslagen gemensam förbindelseled) onödig och helt oacceptabel då transporter till fastigheterna kan och bör ske via Nygatan.

Enligt målsättningarna för centrumplaneringen, godkända av byggnadsnämnden 1979-01-22, skall Nygatan förlängas som gågata förbi kvarteren Mimer och Oxen. I cykelplan för Skellefteå, godkänd av byggnadsnämnden 1984-11-12, ansluter cykelstråk till Nygatan såväl från öster och väster. Att avlysa cykeltrafik från Nygatan i avsnittet mellan Skeppargatan och Hörnellgatan är inte rimligt. Cyklisterna behöver en trafiksäker förbindelse fram till Torget öster ifrån. Intilliggande gator i öst-västlig riktning kan inte utgöra alternativ då såväl Storgatan som Kanalgatan är starkt biltrafikerade och ur trafiksäkerhetssynpunkt olämpliga för cyklister. Under de senaste åren har cykelparkering i stor omfattning funnits på det aktuella avsnittet av Nygatan. På illustrationerna till planförslaget redovisas endast ett par mindre cykelställ med sammanlagt ca 20 platser, för att undvika att cyklar placeras olämpligt utanför affärsentréer.

Med tanke på den frekventa gångtrafiken på Nygatan har en särskild cykelbana bedömts lämplig för att få en klar uppdelning mellan gående och cyklister.

Med Nygatan som gång- och cykelstråk förbättras miljön då allmän biltrafik avlyses. För fastigheternas trafikförsörjning finns möjligheter att med dispenstrafik nyttja Nygatan.

På längre sikt, i samband med ett saneringsprojekt i enlighet med planförslaget på Mimer 3, kan möjligheten tas tillvara att åstadkomma en bättre trafikförsörjning och möjligheter till fler bilparkeringsplatser inom kvarteret. Fastigheten Mimer 3 behöver en portik för att nå sin egen gård. Portikens källutänkt större olägenhet nyttjas även för att nå fastigheterna Mimer 5 och 6.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden uttalar i sitt yttrande att de nya bostäderna måste utföras extremt bullerskyddade med hänsyn till beräknat trafikbuller från Kanalgatan (38dBA) samt störningar från planerad restaurang och diskotek vid Hörnellgatan (i kv Loke 2). Planförslaget tillstyrks under förutsättning att de anförda miljöproblemen beaktas vid bostädernas planlösning.

Den beräknade bullernivån i fasadliv 38 dBA kan med föreslagen bostadslösning med loftgångar reduceras till 35-36 dBA. När det gäller ny- och ombyggnad av bostadshus vid befintliga trafikleder bör sådana krav på fasadisolering kunna ställas att inte bullernivån inomhus överskrider 30-40 dBA. (I enlighet med de riktvärden för vägtrafikbuller som finns angivna i riksdagsbeslut 1981. I detta beslut påpekas att riktvärdena inte bör ha karaktären av bindande normer). Vid husprojekteringen beaktas behovet av särskilt ljudisolerande fönster.

Vad gäller gårdsmiljön, som omnämns i hälsoskyddskontorets skrivelse, kan nämnas att bilplatserna under skärmtak erfordrar avgränsning mot bostadsgården med hela väggar.

Brandchefen och gatukontorets renhållningsavdelning har påtalat behovet av frihöjd i portikerna för fordonen på 3,4 respektive 3,6 m.

STADSARKITEKTKONTORET
Detaljplaneavdelningen

O. Eriksson-Olla
O Eriksson-Olla
Planarkitekt

Ann-Marie Andersson
Ann-Marie Andersson
Planarkitekt

kommunstyrelsens
Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 85-07-24 s. 20!
betygar *Eriksson*

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1985-12-20,
betygar

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Förslag till ändring av stadsplan för kv Mimer m m inom stadsdelen centrum i Skellefteå kommun, Västerbottens län

upprättat i februari 1985 av stadsarkitektkontorets detaljplaneavdelning.

BESTÄMMELSER

§ 1

Planområdets användning

Byggnadskvarter

- a) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- c) Med BHq betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig.

§ 2

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall provas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.
- 3 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.
- 4 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik

Med x betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst tre meter används för allmän gångtrafik.

§ 4

Byggnadssätt

På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan förekommer inom området.

§ 5

Byggnads utformning

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Inredning av vind utöver angivet våningsantal får ske endast inom med v betecknat område.
- 3 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område skall byggnad uppföras till den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 4 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får uppföras till den höjd över grundkartans nollplan som siffran anger.

STADSARKITEKTKONTORET
Detaljplaneavdelningen

O. Eriksson-Olla
O Eriksson-Olla
Planarkitekt

Ann-Marie Andersson
Ann-Marie Andersson
Planarkitekt

kommunstyrelsens
Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 85-09-24...§...201...
betygar *Björklund*

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens län beslut 1985-12-20,
betygar

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson