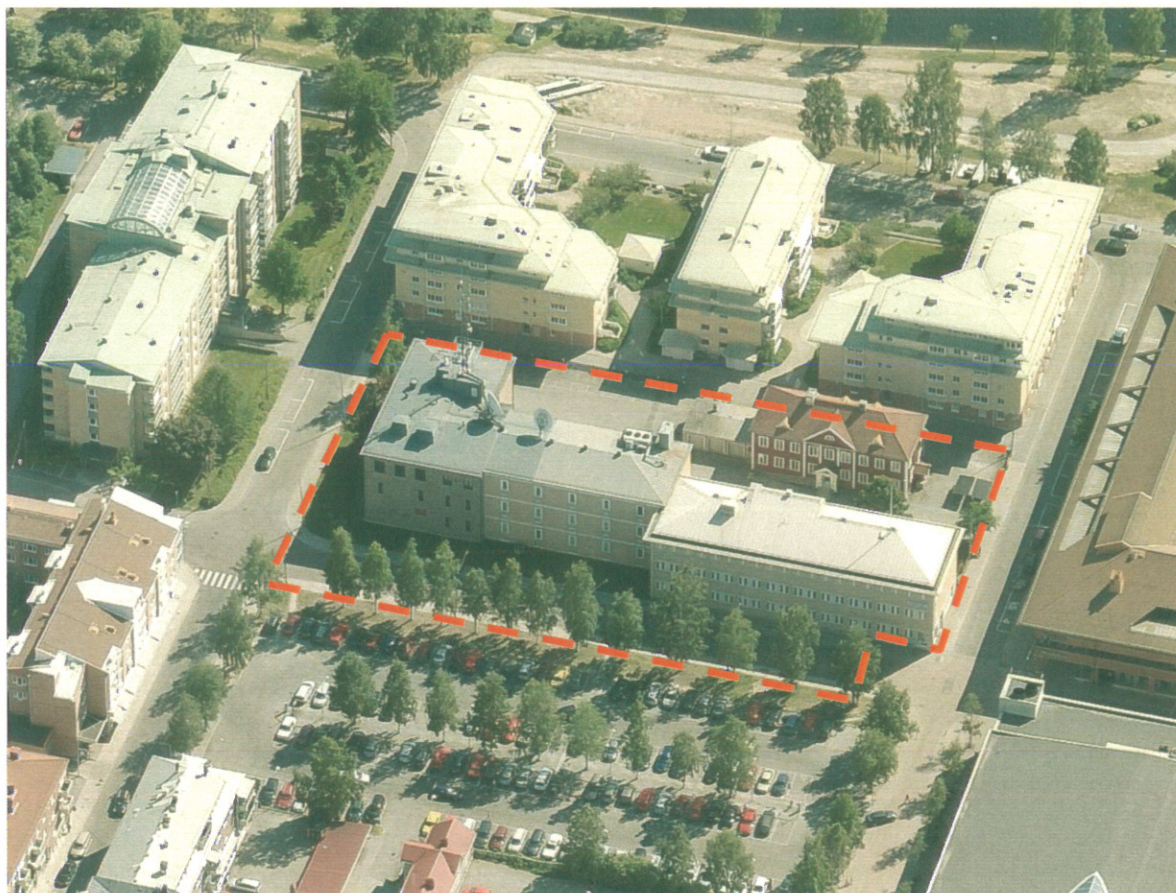


PLANBESKRIVNING



Detaljplan för

Lärkan 10

**inom stadsdelen Centrala stan
Skellefteå kommun, Västerbottens län**

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Detaljplan för Lärkan 10 inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Bygg- och miljökontorets planavdelning, augusti 2012.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Utlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en tillbyggnad på tomten samt annan användning av befintliga lokaler, d v s inrymma vårdcentral och gym i byggnader som i gällande plan endast får inrymma teknisk anläggning/televerk.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar den norra halvan av kvarteret Lärkan samt del av Storgatan norr om kvarteret. I den södra halvan av kvarteret finns tre flerbostadshus som ägs av Skelleftebostäder AB. Kvarteret ligger centralt i Skellefteå centrum och avgränsas av gatorna Storgatan i norr, Strandgatan i söder, Hörnellgatan i väster samt Skeppargatan i öster. Granne i kvarteret Korpen väster om Hörnellgatan är Skellefteå stadshus och som granne öster om Skeppargatan i kv Måsen är Strandgården, ett seniorboende, ägt av Skelleftebostäder. Norr om Storgatan, i kv Oxen, finns en stor markparkering som används av bland annat besökare till köpcentrumet Citykompaniet.

Areal

Planområdets areal är ca 5 530 m², varav ca 1 030 m² utgörs av gatumark och ca 4 500 m² kvartersmark.

Markägarförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet är privatägd. Kommunen är huvudman för gatumarken inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050



Planområdets centrala läge i Skellefteå.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planområdet ligger inom stadsdelen Centrala stan. Kommunfullmäktige antog 2011-02-22 § 25, en revidering av stadsdelarna i Skellefteå som innebär att den tidigare stadsdelen Centrum numera heter Centrala stan och omfattar delarna Centrum (norr om älven) och Karlgård (söder om älven).

För planområdet gäller den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen som antogs av kommunfullmäktige 2011-02-22. Planen behandlar som sig bör Centrala stan relativt översiktligt och redovisar inte kvartersspecifika riktlinjer för den framtida utvecklingen. I planen sägs att utvecklingen av Centrala stan bör studeras vidare i ytterligare en ny fördjupad översiktsplan som ska vara vägledande för fortsatt detaljplanering. Detta planarbete pågår för närvarande.

I den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen, i avsnittet "Regler och riktlinjer för detaljplanering och lovgivning", sägs för Centrums täta kvartersstad att karaktärsdragen hos varje arkitekturstil är beskrivna fram till och med 1950-talet i bebyggelseinventeringarna för Centrum. Dessa kan utgöra förutsättningar när om- och tillbyggnader blir aktuella. Bevarandebestämmelser i detaljplan höjer kraven på gestaltningen av planerade åtgärder.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Detaljplan

För planområdet gäller en detaljplan från 1989. Syftet med planen var att möjliggöra ny bebyggelse i kvarterets södra del, Lärkan 11, samt att ge den kulturhistoriskt intressanta byggnaden på Lärkan 10 erforderliga skyddsbestämmelser. I planen anges träbyggnaden som en värdefull miljö och att en ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär.

Detaljplanen medger som markanvändning för Lärkan 10 teknisk anläggning/televerk med en begränsning i utnyttjandegrad. Planen medger en största byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean.



Bilden visar del av plankarta för gällande detaljplan.

Program

Planen utförs med normalt planförfarande, men något program har inte tagits fram. Detta då syftet med planen stämmer bra med gällande översiktsplan.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden gav den 3 oktober 2011 Bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Lärkan 10.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2012-04-19 – 2012-05-11.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens ställningstagande och delar i beslut 2012-04-12 kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. I beslutet påtalar dock Länsstyrelsen att man förväntar sig att den kommande planbeskrivningen utförligt kommer att redogöra för påverkan av den kulturhistoriska miljön och den inverkan en tillbyggnad kommer att medföra på byggnaden med skyddsbestämmelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt mot söder. Inom området finns begränsat med grönska. Gräsytor finns i den nordöstra delen av tomten vid Storgatan och Skeppargatan. Inne på gården finns en stor cembratall och på gräsytan mot Skeppargatan finns några få lövträd.

Den största delen av markytan inom tomten är hårdgjord med asfalt och fungerar som parkerings- och körytor.



Innergården på Lärkan 10.

Med en annan användning av byggnaderna föreslås en tillbyggnad som binder samman telegrafhuset och byggnaderna vid Storgatan. En ny entré föreslås även mot Storgatan. Den nya byggnaden kommer att ta en del av nuvarande innergård i anspråk vilket innebär att ytor för bilparkering minskar.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Geotekniska förhållanden

Undergrunden inom planområdet utgörs av fast moränbotten som överlagras av lösa jordarter i form av finkorniga sediment. Djupet till moränbotten är cirka 10 meter. En mer utförlig grundundersökning erfordras i samband med bygglovsprövningen.

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 försurning, 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.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Om förorenad mark uppdagas åligger det exploitören att sanera och återställa marken till god status.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde bestående av sand, silt eller lera. För att kunna klassas som lågriskmark får varken silt eller lera vara uttorkade och jorddjupet måste överstiga 2 meter.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom riskområde för skred. Kvarteret Lärkan angränsar i söder mot Strandgatan. Söder om Strandgatan finns parkmark som sluttar brant ner till Skellefteälven. Nivåskillnaden mellan Strandgatan och älven är ca 8 meter.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns för närvarande inga bostäder inom aktuellt planområde, Lärkan 10. Den nya detaljplanen medger inte bostäder inom planområdet. På den södra halvan av kvarteret, Lärkan 11, finns tre flerbostadshus med lägenheter för bland annat seniorboende. I kv Måsen, närmast öster om planområdet, finns Strandgården med lägenheter för seniorboende.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag kontorsverksamhet och televerksamhet. Med den nya planen möjliggörs en mera flexibel markanvändning. Den ändrade markanvändningen innebär att hus B kan användas för föreslagen gymverksamhet och kontorsverksamhet samt att hus D (gamla telegrafhuset) kan användas som vårdcentral. Den föreslagna tillbyggnaden kommer att användas av vårdcentralen samt för kontorsändamål.

Offentlig service

Inom planområdet saknas offentlig service. Kvarterets läge i Skellefteå centrum innebär närhet till många former av offentlig service. Ett undantag är förskola och skola, där låg- och mellanstadium

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

finns närmast på Norrböle och högstadium antingen Norrböle eller Älvsbacka. I kvarteret Korpen närmast väster om planområdet finns kommunens stadshus.

Kommersiell service

Inom planområdet saknas kommersiell service. Närhet finns till centrum's utbud av kommersiell service.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet och centrum är i huvudsak plan med små lutningar varför tillgängligheten fram till föreslagen bebyggelse kan betraktas som god. Planerade om- och tillbyggnader ska utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur och gestaltning

I kvarteret låg Skellefteås första lasarett mellan åren 1869 och 1915. Kungliga Telegrafstyrelsen köper år 1922 fastigheten för att här uppföra telefonstation och kontor (Gamla telegrafhuset). Timmerstommen införskaffades från den då rivna Lejonströms herrgård och den välrenommerade arkitekten Viktor Bodin i Stockholm anlätades för att ge byggnaden en respektabel beklädnad; ett klassiskt formspråk med locklistpanel, inklädd takfot, kraftiga pilastrar i hörnen och i mittpartiet samt sexdelade fönster.



Skellefteå telegraf- och telefonstation sedd från Storgatan år 1929. Bilden något beskuren. Foto Sundborg & Lindberg (Skellefteå museum.)

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050



Telegrafhuset 1956. Foto Ernst Sundling. (Skellefteå museum.)

Gällande detaljplan från 1989 pekar ut det gamla telegrafhuset som kulturhistoriskt värdefullt och att en ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär. Skyddet i planen omfattar huvudbyggnaden. Det gamla telegrafhuset har idag en tillbyggnad i form av en lång garagebyggnad (tre portar) mot den östra husgaveln. Utemiljön består i övrigt av asfalterade ytor.

Gamla telegrafhuset år 2012



Fasader mot norr och väster.

Fasader mot öster och norr.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050



Fasad mot norr.



Fasader mot väster och söder.

Huset i korsningen Storgatan/Hörnellgatan (Nya telegrafhuset) är ritat av Yngve Ahlbom år 1939 och anses idag inte ha några omistliga värden.

Byggnadskultur och gestaltning – nybyggnation

I den nya planen förblir telegrafhuset q-märkt. Idag finns ingen kulturhistorisk miljö utom själva byggnaden, utemiljön består av asfalterade ytor. Bygg- och miljökontoret anser att en satsning i kvarteret blir ett lyft för kulturmiljön, och att den planerade mittbyggnaden i flygel mellan de bägge telegrafhusen (nya och gamla), tillsammans med en medveten hantering av utemiljön kan skapa det gårdsrum kulturmiljön behöver.

Den gällande detaljplanen medger en största byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean. Med planerad tillbyggnad ökar byggnadsareans andel av fastighetsarean från ca 38 % till ca 44 %. I den nya planen föreslås att en begränsning av största byggnadsarea behålls för att säkerställa att ytor finns för att kunna skapa en bra utemiljö. Byggnadsareans andel av fastighetsarean föreslås få vara högst 50 % av fastighetsarean.



Fasad mot norr. Konceptskiss från Tirsén & Aili arkitekter 2012-01-26.

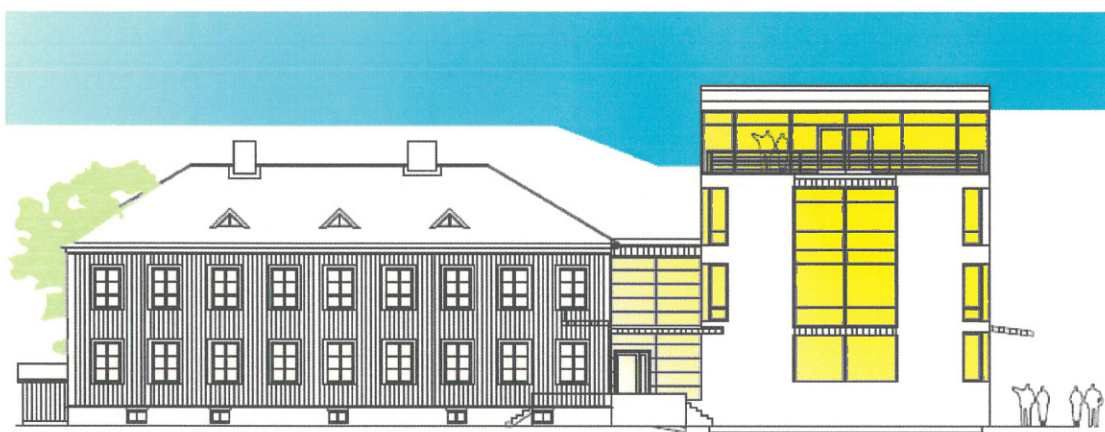
Förslaget innebär att befintlig garagedel rivs och ersätts med en länkbyggnad i fyra våningar som sammanbinder det gamla telegrafhuset med mittbyggnaden, vid Storgatan. Det är dock viktigt att länken mellan det planerade huset och Gamla telegrafhuset utformas just som en länk, med tillbörlig respekt för telegrafhusets karaktär och kulturhistoriska värden, liksom för den nya

Planbeskrivning

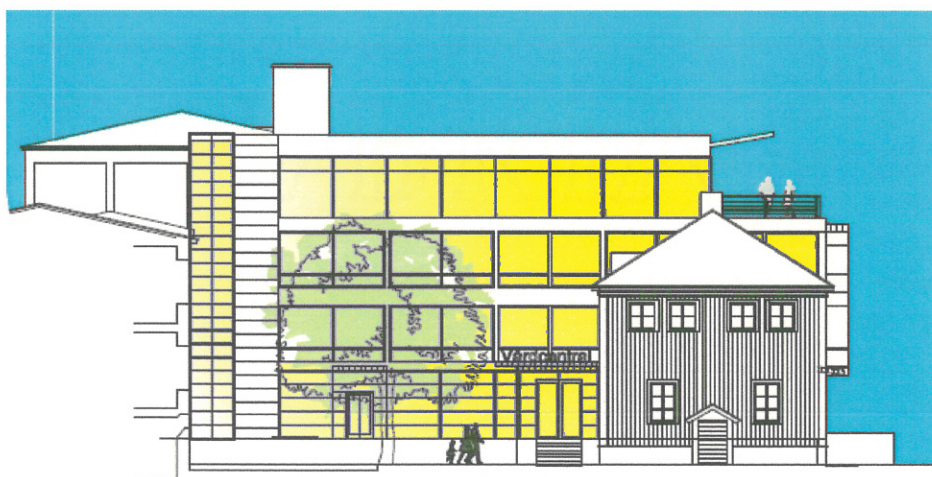
Dnr: 2011-3050

byggnaden. Detta kan ske genom skalning, indragning av volymerna, uppglasning av fasaderna eller annat.

Även gestaltningen av det nya huset blir viktig för upplevelsen av gamla telegrafhuset. Gamla telegrafhuset är ett värdefullt avtryck av sin tid, men det vore olämpligt om ny stadsbebyggelse i Centrala stan skulle anpassa sig efter det. Lika olämpligt vore det om huset revs för att ge kvarteret ett "enhetligt" uttryck. Hellre än att försöka hålla tillbaka varje tids uttryck bör det ges möjligt för olika epoker att fungera tillsammans. Nya huset bör ha ett starkt uttryck, men från sin tid. Därför är det viktigt att man nyttjar gedigen arkitektkompetens i projekteringen. Liksom att dessa frågor bevakas noga under bygglovskedet.



Fasad mot söder. Konceptskiss från Tirsén & Aili arkitekter 2012-01-26.



Fasad mot väster. Konceptskiss från Tirsén & Aili arkitekter 2012-01-26.

Friytor

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation saknas inom planområdet.

Naturmiljö

Planområdet saknar naturmiljö.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Storgatan, som till del ingår i planområdet, och övriga gator som angränsar till planområdet har gångbanor på vardera sidan av körbanan. Däremot saknas cykelbana separerad från biltrafik utmed dessa gator. Skellefteå kommun planerar att under år 2012 anlägga en gång- och cykelbana längs med Storgatan. Med en ny gång- och cykelbana längs Storgatans norra sida, kommer körbanan vid kvarteret Lärkan att smaltas av till ca 6 meter från dagens ca 7 meter. Detta ger fortsatt god framkomlighet för både bilar och lastbilar i planerad hastighet för centrum, men förutsätter större hänsyn och samspel än idag. Gående och cyklisters framkomlighet och tillgänglighet förbättras med en ny gång- och cykelbana.

Gatukorsningen mellan Storgatan och Hörnellgatan är upphöjd och fotgängare har företräde på denna yta. Hörnellgatan, som förbinder Nygatan med planområdet fungerar som ett gångfartsområde.

Storgatan är en av få gator i Centrala stan i öst-/västlig sträckning och samlar därför upp trafik från andra gator. På aktuell del av Storgatan inom planområdet färdas många bilister till och från markparkeringen i kv Oxen och parkeringsgaraget Brinken i stadshuset. Det passerar ca 4 000 bilar per dygn på den del av Storgatan som ingår i planområdet. Trafikmängderna är mindre på de andra angränsande gatorna.

Gällande högsta tillåtna hastighet på gatorna i Centrala stan är 50 km/tim. I Skellefteå kommuns planering för framtida hastigheter är förslaget att hastighetsbegränsningen 30 km/tim ska gälla på gatorna i Centrala stan utom på E4/Viktoriagatan. Någon tidplan för genomförandet av nya hastighetsgränser finns inte och det kommer inte att ske någon förändring inom den närmaste tiden.

Kollektivtrafik

Hållplatser för lokaltrafikens stadsbussar finns vid Kanalgatan ca 250 meter från planområdet. Regionalbussarna avgår från busstationen drygt 350 meter från planområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Lärkan 10 har utfarter i väster mot Hörnellgatan och i öster mot Skeppargatan. Med de planerade nya verksamheterna föreslås att angöring till vårdcentralen med bil för av- och påstigning kan ske från Hörnellgatan med vändmöjlighet inne på gården.

Merparten av den mark som inte är bebyggd inom planområdet utgörs av bilparkeringsplatser. Inom planområdet finns 48 st förhyrda bilparkeringsplatser för arbetsplatsparkering. Utöver dessa finns 2 st parkeringsplatser för rörelsehindrade i planområdets västra del.

Strax norr om planområdet, norr om Storgatan, finns i kv Oxen en avgiftsbelagd allmänt tillgänglig markparkering med drygt 120 st bilplatser. I kvarteret närmast väster om Lärkan finns parkeringshuset Brinken i stadshuset med 310 st bilplatser.

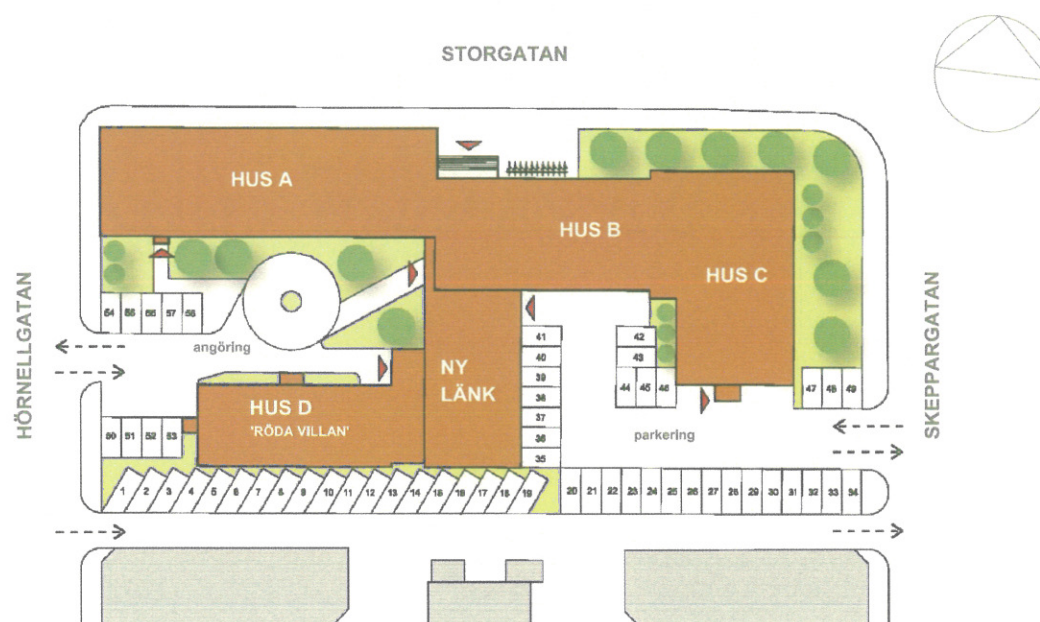
Cykelparkering för arbetande i kvarteret finns idag i den sydvästra delen av planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Parkeringsnormen för Skellefteå centrum anger per 1000 m² bruttoarea 21 bilplatser för kontor, 35 bilplatser för affärer och 17 bilplatser för industri/hantverk. Däremot saknas norm för vårdinrättningar och idrottsanläggningar. För närvarande är lokalytorna fördelade på ca 1700 m² kontor och ca 4500 m² lokaler för televerksamhet. Lokalerna för televerksamhet är idag huvudsakligen teknikutrymmen. Gällande parkeringsbehovstal för industri/hantverk är inte tillämplig för dessa lokaler då denna verksamhet har ett mycket begränsat behov för arbetsplatsparkering och inget behov alls för besöksparkering. För denna verksamhet bedöms behovet vara totalt 3 bilplatser. Nuvarande totala behovet för fastigheten är då (enligt norm för kontor samt bedömning för televerksamheten) 39 bilplatser.

Planförslaget innebär dels ändrad användning för en del befintliga lokaler och dels tillbyggnad av nya lokaler. Av de befintliga lokalerna överförs från televerksamhet ca 365 m² till kontor och ca 730 m² till gym. Planerad tillbyggnad inrymmer ca 525 m² kontor och ca 615 m² vårdcentral. Fördelningen av lokaler mellan de olika tillkommande verksamheterna är dock ännu inte helt klar. Med den planerade nya markanvändningen och fördelningen av verksamheter inom fastighetens lokaler bedöms det totala parkeringsbehovet bli mellan 50 och 60 platser. Detta behöver dock utredas ytterligare när de planerade verksamheternas lokalbehov klargjorts. Nedan redovisas ett förslag till disponering av tomten och möjliga parkeringsplatser för bil och cykel. Behovet av parkeringsplatser för rörelsehindrade bedöms vara 2-3 st platser.



Situationsplan. Skiss från Tirsén & Aili arkitekter 2012-08-21.

Med framförallt den planerade gymverksamheten kommer behovet av besöksparkering för cyklister att öka markant. Detta gäller särskilt vid entrén mot Storgatan. Kommande behov av cykelparkering kommer att utredas vidare.

Parkeringsbehovet för Lärkan 10 med ändrad markanvändning kommer att utredas vidare och slutligen regleras i samband med bygglovsprocessen.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Störningar**Buller**

Vägtrafikbullret från trafiken på Storgatan varierar mellan 59-63 dB(A) vid fasad inom planområdet. Storgatans funktion som öst-/västlig förbindelse genom Centrala stan för biltrafik kommer sannolikt att kvarstå även i framtiden. Detta, tillsammans med de parkeringsanläggningar som finns i närheten av planområdet, innebär att mängden bilar som färdas på gatan sannolikt inte kommer att minska nämnvärt i framtiden. Bullernivåerna vid fasaderna mot gatan kommer därför att överskrida riktvärdet för ny bebyggelse 55 dB(A). Inom planområdet finns dock inga bostäder.

Luftföroreningar/Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas inom planområdet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Planområdet är inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Området ligger inom distributionsområdet för Abborrens vattenverks lågzon + 47,9 meter. Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintliga förbindelsepunkter bör kvarstå. Anslutningskostnader debiteras för utökning av bebyggelse, kostnaden regleras efter vid den tidens gällande VA-taxa.

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till befintliga förbindelsepunkter. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt bygg- och miljökontorets regler och anvisningar.

I direkt anslutning till planområdet finns en brandpost med kapaciteten max 10 liter/sekund. Direktverkande sprinkler kan inte medges. Om sprinkleranläggning behövs ansvarar exploatören för att ta fram andra lösningar än direktverkande.

Dagvatten hanteras idag till viss del lokalt på fastigheterna och till viss del genom avledning till dagvattenservisen. Den nya bebyggelsen ansluts till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). I planering av en ny byggnad bör möjlighet till utformning med grönt tak övervägas, som en del i LOD-anläggningen. Det är värdefullt att skapa ytor som bidrar till fördröjning och även rening av dagvattnet, särskilt i centrum som domineras av hårdgjorda ytor med snabb avrinning till dagvattensystemen. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Dränvatten från byggnad ska omhändertas genom LOD, alternativt pumpas till förbindelsepunkt för dagvatten som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Det är viktigt att även beakta behovet av tillgänglighet för de fordon som ska hämta avfallet. Detta innebär bland annat att angöring skall kunna ske utan risker och att körytornas utformning/beläggning är anpassade till fordonens belastning.

Värme/Kyla

Planområdet är inte anslutet till befintligt fjärrvärmenät. Genom fastigheten, utmed den södra fastighetsgränsen, finns kulvert för fjärrkyla. Kulverten ingår som en del i det ledningsstråk för fjärrkyla som försörjer fastigheter i kvarteren Måsen och Sleipner.

EI

Planområdet är anslutet till befintligt elnät.

Tele/Optokabel

Inom planområdet finns teleanläggningar ovan och under marknivå och markförlagd optokabel. Optokabel finns markförlagd inom yta som är avsedd för planerad tillbyggnad.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Detaljplan

Samråd: april-maj 2012. Granskning: sommaren 2012. Beräknat antagande: oktober 2012.

Bygglov

Bygglov för den utökade byggrätten kan beviljas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmarken inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2011-3050

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren Hemfosa Fastigheter AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren inom planområdet ansvarar för detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av Hemfosa Fastigheter AB.

Anslutningskostnader debiteras för utökning av bebyggelse och kostnaden regleras efter vid den tidens gällande VA-taxa.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Ytterligare geoteknisk undersökning kan komma att behövas om det anses väsentligt. Eventuell undersökning bekostas av exploatören.

SAMRÅD

Detaljplanen har upprättats i samråd med länsstyrelsen, kommunala förvaltningar, samt berörda fastighetsägare i området. Samråd skedde under tiden 27 april och 18 maj 2012. Se samrådsredogörelsen för redovisning av inkomna synpunkter och kommentarer till dessa. Ett samrådsmöte hölls den 7 maj 2012. Inga personer kom till mötet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Föreslagen detaljplan innebär en förändring av markanvändningen och möjliggör vårdcentral och gym i byggnader som i gällande plan endast får inrymma teknisk anläggning/televerk. Med de nya verksamheterna i kvarteret planeras även en tillbyggnad som binder samman det gamla telegrafhuset och byggnaderna vid Storgatan. En ny entré förslås även mot Storgatan.

I den nya planen förblir det gamla telegrafhuset q-märkt. Idag finns ingen kulturhistorisk miljö utom själva byggnaden, utemiljön består av asfalterade ytor. Bygg- och miljökontoret anser att en satsning i kvarteret blir ett lyft för kulturmiljön, och att den planerade mittbyggnaden i flygel mellan de bägge telegrafhusen (nya och gamla), tillsammans med en medveten hantering av utemiljön kan skapa det gårdsrum kulturmiljön behöver.

Förslaget innebär att befintlig garagedel vid det gamla telegrafhuset rivs och ersätts med en länkbyggnad i fyra våningar som sammanbinder det gamla telegrafhuset med mittbyggnaden, vid Storgatan. Det är dock viktigt att länken mellan det planerade huset och Gamla telegrafhuset utformas just som en länk, med tillbörlig respekt för telegrafhusets karaktär och kulturhistoriska värden, liksom för den nya byggnaden. Detta kan ske genom skalning, indragning av volymerna, uppglasning av fasaderna eller annat. Med hänsyn till planområdets centrala läge i centrum är det positivt med en entré och verksamheter som vänder sig ut mot Storgatan. Idag är byggnaderna stängda från gatan.

Planbeskrivning

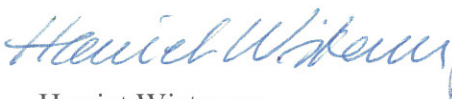
Dnr: 2011-3050

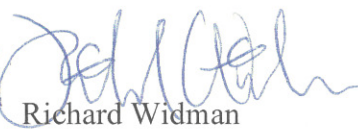
Den gällande detaljplanen medger en största byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean. Med planerad tillbyggnad ökar byggnadsareans andel av fastighetsarean från ca 38 % till ca 44 %. I den nya planen föreslås att byggnadsareans andel av fastighetsarean får vara högst 50 %.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen


Harriet Wistemar
Kommunarkitekt


Richard Widman
Planingenjör