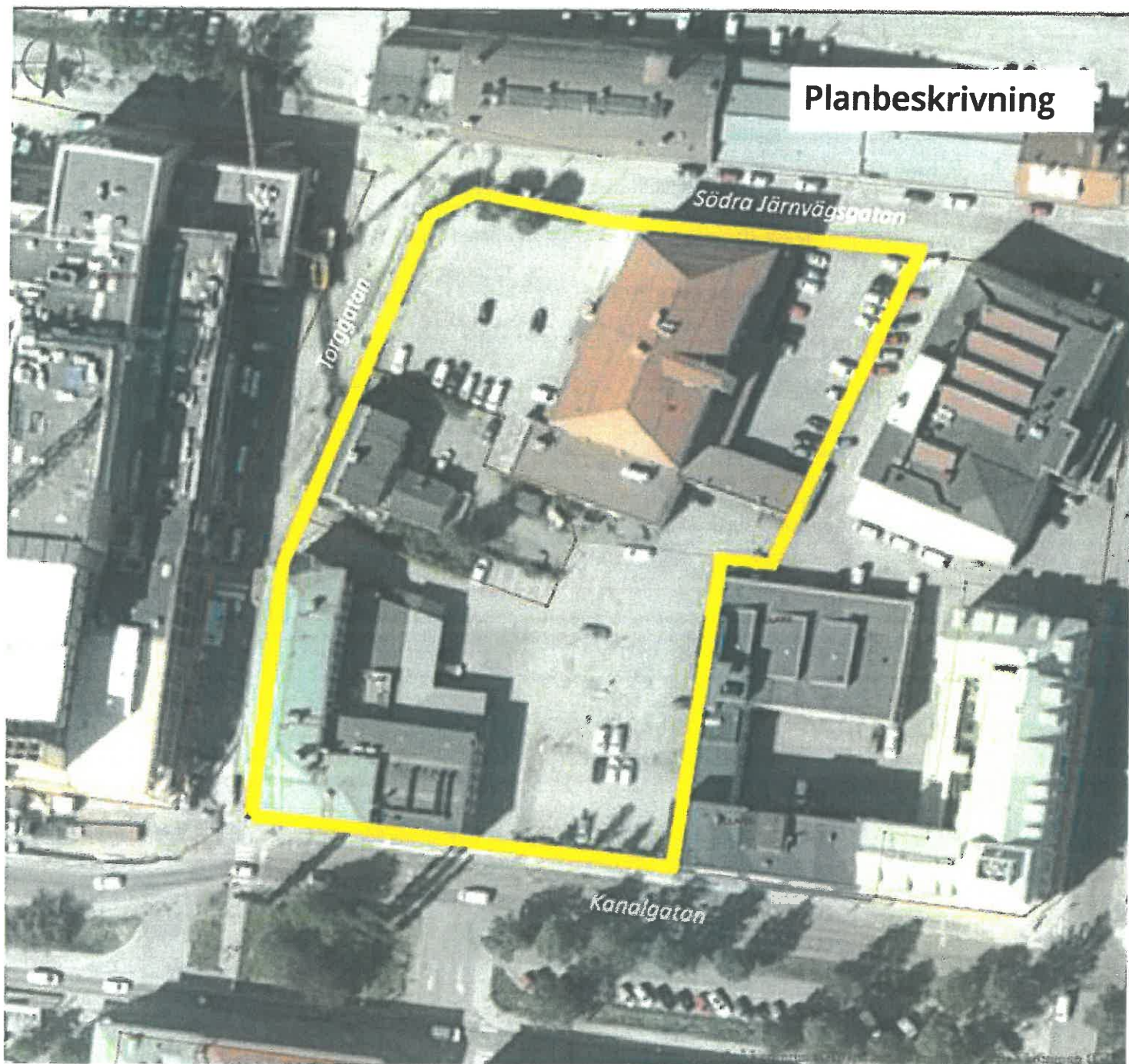




Planbeskrivning

Vunnit laga kraft 2021-07-14

Detaljplan

för Polaris 8 och 39 m.fl.

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2021-03-29
Dnr: 2015-5640

 **Skellefteå
kommun**

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Detaljplan för Polaris 8 och 39 m fl inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan mars 2021.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Fastighetsförteckning
☐	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra högre bebyggelse med bostäder med verksamheter på bottenplan mot Kanalgatan.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i Centrala stan, öster om Sara kulturhus. Planområdet omfattar fastigheterna Polaris 8 och Polaris 39 samt del av fastigheten Skellefteå 4:1 inom kvarteret Polaris.



Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Areal

Planområdet omfattar ca 9000 kvm.

Markägarförhållanden

Fastigheterna Polaris 8 och 39 är i privat ägo. Fastigheten Skellefteå 4:1 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Skellefteå 2030

För att Skellefteå ska möta framtidens utmaningar måste vi växa. Det kvantitativa målet är att bli 80 000 invånare år 2030. Skellefteå kommun har fastställt en vision som lyder: "Skellefteå – en framsynt och jämställd tillväxtkommun, attraktiv att bo och verka i, med målet att ha 80 000 invånare år 2030". För att nå målet är det viktigt att ge invånarna attraktiva och varierande livs- och upplevelsemiljöer där en koppling till älv, sjö och hav är centrala värden för attraktivitet.

Skellefteå 2030 är det gemensamma utvecklingsarbetet med en strategi för hur vi ska bli fler, och hur vi ska vara en attraktiv plats att bo och verka på. Utvecklingsstrategin fastställdes av kommunfullmäktige i juni år 2015.

Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet framöver. För varje strategiområde har tre mål med insatsområden formulerats som ska följas upp. Det är framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" denna detaljplan kan kopplas till, med målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

- Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

- Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

Översiktsplan



Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Centrala stan, antagen 2016-10-18 borde områdena norr om Kanalgatan förtätas. Bland annat finns det stor potential just i kvarteret Polaris. Enligt FÖP Centrala stan ligger del av fastigheten i ett område som kan tåla byggnader högre än 10 våningar. För södra delen av kvarteret, närmast Kanalgatan är det dock viktigt att gaturummet får en bra skala och därför föreslås en byggnadshöjd på 4-5 våningar, med undantag på rätt ställe efter särskild prövning.

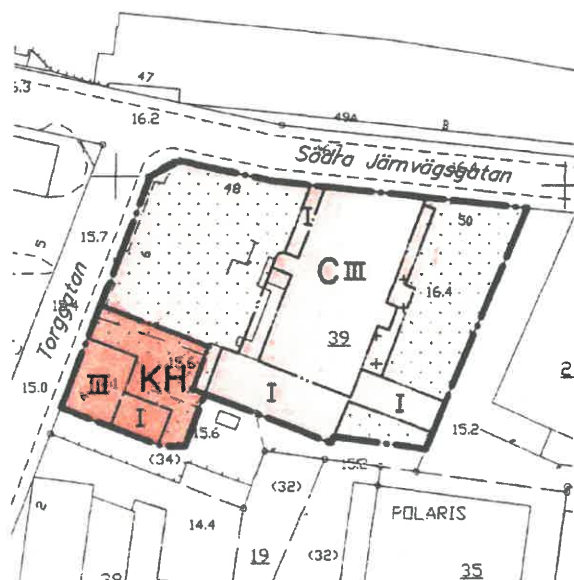
Detaljplan

För norra delen av planområdet gäller detaljplanen för delar av fastigheterna Polaris 39 och Skellefteå 4:1, antagen 1998-05-26. Detaljplanen anger användningen Centrum, "C" för fastigheten Polaris 39 och Kontor, "K" och Handel, "H" för delen av fastigheten Skellefteå 4:1 inom det föreslagna

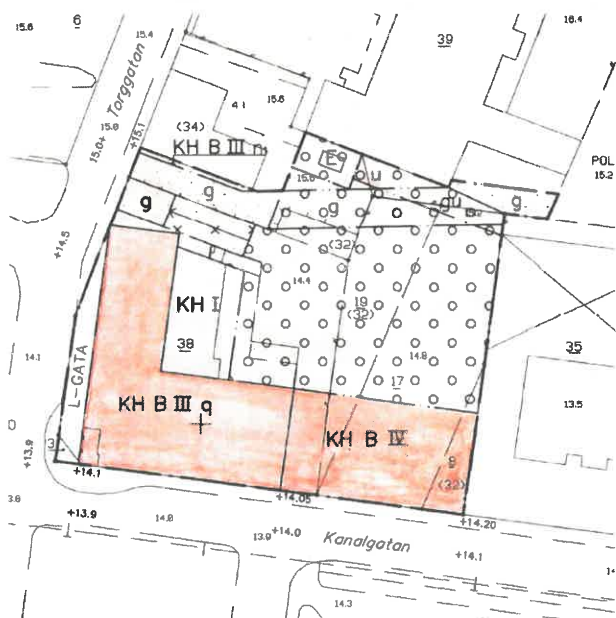
Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

planområdet. Högsta våningsantal är **III**, tre våningar. Delar av fastigheterna får inte bebyggas och har därför markerats med "prickmark".



För södra delen av planområdet gäller detaljplanen för Polaris 17, 19, 38 m fl, antagen 1993-12-14. Detaljplanen anger användningen Kontor, "K", Handel, "H" samt Bostäder, "B" för fastigheten Polaris 8. Högsta våningsantalet är **IV** på delen av fastigheten som idag är obebyggd. För posthuset gäller det högsta våningsantalet **III** våningar, **I** våning på innergården vid lastbryggan. Innergården får bebyggas under mark med körbart bjälklag. Detaljplanen möjliggör användningen Tekniska anläggningar, "E" kloss emot byggnaderna på fastigheten Polaris 39.



Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens uppdrag för att ta fram detaljplan för Polaris 8 samt del av Skellefteå 4:1, beslut §91 2016-05-09.

Bygg- och miljönämndens uppdrag för att ta fram detaljplan för Polaris 39, beslut §151 BMN 2020-05-28.

Bygg- och miljönämndens godkännande för att detaljplan för Polaris 8 och 39 m fl får ställas ut för granskning, beslut §41 2021-02-25.

MILJÖKONSEKVENSER

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Planens genomförande bedöms inte kunna antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har 2017-12-01 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2017-12-05 – 2017-12-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Det mesta av planområdet har idag hårdgjorda ytor. Det finns endast enstaka träd och få små gröna ytor. Möjligheten för dagvatten att tas omhand lokalt är minimal då det knappt finns några öppna infiltrerande ytor.

Geotekniska förhållanden

På Polaris 8 utgörs ytskiktet av asfalt med tjockleken ca 0,05 m. Under asfalten återfinns fyllnadsmassor med mäktigheten ca 0,3 – 1,8 m. Fyllningens sammansättning har varierat mellan järnsand (M2/T1) och fyllning av silt som dräneringsskikt/torrskorpa blandat med sand och sten (M5A/T4). Fyllningen underlagras av naturligt lagrade sediment som återfinns på djupet ca 2,3 m (punkt h1601P) i norr till 3,3 m (punkt 20T03) i söder, se bifogad teknisk utredning. Mäktigheten

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

varierar mellan ca 1,3 – 2,4 m, enligt utförda undersökningar. Sedimenten består främst av silt, lera och sulfidjord och klassificeringen varierar mellan lerig silt och något sulfidjordshaltig siltig lera (M5A/T4). Sulfidjord har endast påträffats i en punkt, H1602P, på djupet ca 2,1 m under markytan och lagrets mäktighet uppgår till ca 0,6 m. Enligt aktuell undersökning består sedimentens översta lager av torrskorpa med mäktigheten ca 1,0 m. Sedimentens lagringstäthet varierar från mycket lös till att torrskorpan har medelfast lagringstäthet. Sedimenten underlagras av naturligt lagrad morän som återfinns från djupet ca 2,3 m i norr och 3,3 m i söder, vilket motsvarar nivå ca +13 i norr till ca +12,1 i söder. Moränen bedöms vara mycket fast lagrad.

På Polaris 39 utgörs ytskiktet av asfalt med tjockleken 0,05 – 0,1 m därefter följer fyllnadsmassor av grus (M2/T1),järnsand och sandig siltig morän (M4A/T3). Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,6 m i norr (20T01) till 1,6 m i söder (20T02). Under fyllningen återfinns naturligt lagrade sediment ned till djupet ca 3,2 – 3,3 m under befintlig markyta. Sedimentens mäktighet varierar därmed mellan ca 2,7 m i norr till ca 1,6 m i söder. Enligt utförd provtagning utgörs sedimenten silt, lera och sulfidjord och klassificeringen har varierat mellan Si (M5A/T4) och något sulfidjordshaltig lerig silt (M5A/T4). Sedimentens lagringstäthet varierar mellan mycket löst till medelfast lagringstäthet. Sedimenten underlagras av naturligt lagrad morän som återfinns drygt 3 m under befintlig markyta, vilket motsvarar nivå +13,6 – +13,9.

Om sulfidjord grävs upp under bygget skall den omhändertas och placeras i deponi med tillstånd att ta emot sulfidjord.

Hydrogeologiska förhållanden

Enligt utförd grundvattenobservation ligger grundvattennivån ca 3,9 m under befintlig markyta, vilket motsvarar nivå +13,3. Grundvatten kan dock förutsättas i nivå med den något sulfidjordshaltiga jorden knappt 3 m under befintlig markyta. Enligt den grundvattenobservation som utfördes av Hifab AB på polaris 8 i augusti 2016 låg grundvattennivån 5,3 m under befintlig markyta. Ingen marknivå fanns presenterad i Hifabs undersökning i den punkt där grundvattenröret installerades. Endast kosttidsobservationer har utförts i aktuell undersökning, lägre respektive högre grundvattennivåer kan därför förväntas. Generellt är grundvattennivån som högst just efter snösmältning och under perioder med kraftig nederbörd.

Förorenad mark

Under markteknisk miljöutredning har prover tagits inom planområdet, se bifogad undersökning *MUR (Markteknisk undersökningsrapport) / Geoteknik och miljögeo*. Analysresultaten har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad jord. Riktvärdena finns för två typer av markanvändning, Känslig Markanvändning (KM) och Mindre Känslig Markanvändning (MKM), (Naturvårdsverket, 2009). Uppmätta föroreningshalter har även jämförts med Avfall Sveriges rekommenderade haltgränser för farligt avfall (Avfall Sverige 2019) och med *nivåer för mindre än ringa risk*, (MRR) för återvinning av avfall i anläggningsarbeten (Naturvårdsverket, 2010).

Laboratorieanalyserna visar att järnsanden innehåller höga halter av tungmetaller, främst koppar och zink där halterna ligger över Avfall Sveriges gränsvärden för farligt avfall, men också bl a arsenik och krom där halterna ligger över Naturvårdsverkets riktvärden för MKM. De är känt att järnsand innehåller tungmetaller men normalt är lakbarheten väldigt liten vilket gör att materialet ändå kan användas som fyllningsmaterial.

Prover på fyllningen under och ovan järnsanden visar även den på höga metallhalter. Zinkhalterna är över Farligt Avfall-gränsen i alla prover av fyllningen och flera andra metaller har halter över MKM. I prover från den naturligt lagrade jorden under fyllningen påvisas metallhalter över KM i två av tre

Schaktning rekommenderas utföras i skikt med kontroll/provtagning av jord för att avgöra när jorden är opåverkad av järnsanden.

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Området ligger ovanför Skellefteälvens beräknade 100-årsflöde och är inte beläget så att stora vattenmassor samlas vid skyfall.

I området finns inga kända fornlämningar.

Intelligande byggnader kommer påverkas av det arbete som krävs vid en grundläggning. En utredning bör därför utföras för att kartlägga befintliga byggnaders grundläggning och som redogör för möjligheterna för spontning, schaktslänter, grundvattensänkning och dylikt.

Vid eventuell pålning eller neddrivning av spontväggar kommer vibrationer och ljud att uppstå. Närområdet måste undersökas med avseende på känsliga byggnader samt vibrationskänslig utrustning för att gränsvärden ska kunna sättas upp. Informationen om hur känslig närområdet är används även vid val av pålar och spont.

Förutom ovan nämnda utredningar bör befintliga byggnader och infrastruktur inom och i direkt anslutning till planområdet dokumenteras för att minimera skador. Med infrastruktur menas vatten och avlopp, fjärrvärme, el, bredband, vägnät och tele. Skadeinventering och gränsvärden för eventuella sättningar av dessa byggnader och infrastruktur bör sättas upp. Sättningskontroller och skadeinventering bör ske kontinuerligt under byggprocessen samt efter dess avslutande.

Bostäder

Det finns inga bostäder inom planområdet.

I kvarteret finns det olika verksamheter, bland annat smådjursklinik, bankkontor och färgbutik.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Offentlig service

I direkt närhet av och i Centrala stan finns det kommunal service, stadshus mm. Närmaste förskola och grundskola finns i områdena Prästbordet, Norrhammar och Älvsbacka. Närmaste gymnasiskola finns i kvarteret Blader som ligger ca 450 m från kvarteret Polaris. Skellefteå Lasarett är beläget ca 600 meter nordväst om kvarteret, norr om järnvägen.

I kvarterets nordöstra del, inom fastigheten Polaris 23, finns även Folktandvården City.

Kommersiell service

I närheten finns hela Centrums utbud med restauranger, caféer, banker, resebyråer, butiker och övrigt kommersiellt utbud.

Tillgänglighet

Full tillgänglighet skall åstadkommas i alla delar. Alla funktionshinder ska beaktas och byggnaders och omgivningars utformning ska gestaltas för att kunna inkludera alla. Detta innebär särskilt att, under projektering ska utformning och gestaltning särskilt beakta att entréer, angöring och alla viktiga funktioner för byggnaden uppfyller alla krav i enlighet med BBR, PBL och lokalt beslutade program och strategier såsom "Ett Skellefteå för alla".

Eventuella höjdskillnader mellan gata och hus i tillkommande bebyggelse ska utjämnas inom kvartersmark.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Polaris är beläget öster om Sara kulturhus, med förhållandevis sentida bebyggelse i huvudsak av centrumkaraktär. Bebyggelsen består av storskaliga byggnadskroppar som endast delvis är förlagda i gatulinjen. Kvarterets vinklade fastighetsgränser är ett minne av ägande strukturen från tiden före stadens grundande. Alla obebyggda ytor är asfalterade.

I kvarteret finns idag 3 byggnader, en på varje fastighet. Huset som ligger på del av fastigheten Skellefteå 4:1 i mitten av kvarteret kommer att rivas.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640



Posthuset. Värdefulla byggnadsdetaljer

I kvarterets sydvästra hörn ligger gamla posthuset, en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden är utpekad i byggnadsordningen för Centrala Stan, särskilt värdefull byggnad nivå 2. Huset byggdes av Postverket 1950. Posten var då fortfarande ett prestigefyllt ämbetsverk, vilket gärna uttrycktes i en högklassig arkitektur. Byggnaden ritades av Lars Erik Lallerstedt, som vid denna tid var Postverkets chefsarkitekt.

Enligt planförslaget ska huset skyddas med skyddsbestämmelser av kulturvärden, **q1** och **q2** samt att byggnaden inte får rivas, **r1**. Det maximala våningsantalet ska vara samma som i den gällande planen - **tre våningar, f3** och **en våning, f1** mot lastkajen på innergården.

För att parkeringsplatser på innergården ska kunna möjliggöras krävs att lastkajer bakom posthuset minskas och anpassas till dagens behov. Planförslaget ger möjlighet även för **ett underjordiskt garage eller källare med körbart bjälklag** på innergården, **b3**. Det är dock rationellt att bygga det underjordiska garaget ihop med framtida garage i andra delar av planområdet för att kunna samnyttja ramper mm.

Det finns en tidigare utförd, men ombyggt byggnad till posthuset på fastigheten Polaris 39. Stor, massiv kontorsbyggnad i vinkel, med rött tegel i fasaderna och ett valmat, flackt plåttäckt sadeltak, nästan helt utan taksprång. Enligt planförslaget får det befintliga trevåningshuset på Polaris 39 byggas på, max antal våningar är **fem, f5**.

Tillkommande ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör användning Bostäder, **B**, Bostäder, förutom på entréplan mot gata, **B1**, Centrum, **C** och Kontor, **K**.

Utformningen av de nya byggnadsvolymer bygger på att lågdelarna mot gatan förstärker kvarterets rektangulära form, medan de högre, indragna byggnadsvolymer tillåts titta upp över den omgivande kvarterstaden.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Högsta antalet våningar är **tio våningar, f6**, inne i kvarteret och **4-5 våningar, f4** respektive **f5**, mot gatan. Utöver angivet antal våningar så får underjordiskt garage och utrymmen för teknisk utrustning som hisschakt och ventilation anordnas, **f7**.

Balkonger får inte kraga över gatumark mot gatan, **f8**, vilket gäller mot samtliga gator.

Lågdelarna hjälper till att tydliggöra kvarteret i stadsväven och det understryks av fasadmaterialet som föreslås bli **tegél, sten, puts eller trä, f12**. Högdelarna ligger så långt indragna i kvarteret, att de inte uppfattas i gaturummet, utan främst ses på långt håll, eller i släppen till grannfastigheterna. Högdelarna kan skiljas från lågdelarna med ett avvikande fasadmaterial som t ex ljus puts, plåt, eller skivor för att ges en lättare karaktär. De båda högdelarna binds samman av en upphöjd bostadsgård som döljer bostädernas garage och bildar ett gemensamt grönt gårdsrum för lek och utevistelse för de boende.

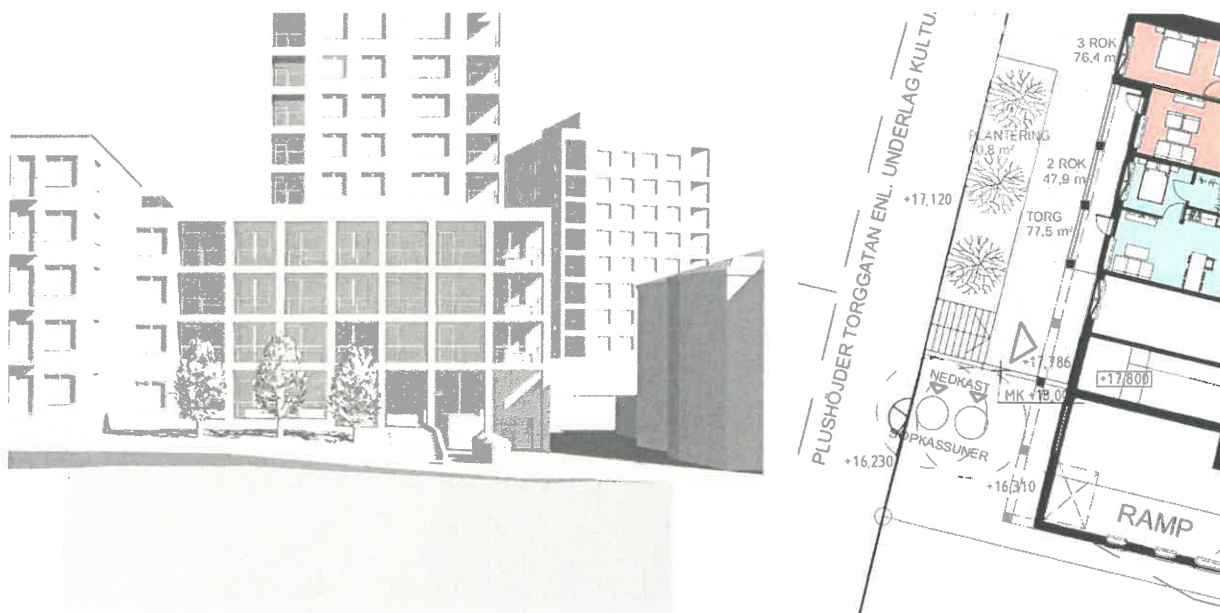
Parkering ska lösas i ett parkeringsgarage inne i kvarteret som inte ska vara högre än **en våning, f1** mot Södra Järnvägsgatan och **två våningar, f2**, mitt i kvarteret pga höjdskillnader. Ovanpå garagebyggnader eller på markytan ska yta med planteringar/ planteringsbart bjälklag för utomhusvistelse samt lek anordnas, **f10** och **f11**. På dessa garagetakytorna mitt i kvarteret **ska storlek på grönytan på planteringsbart bjälklag vara 25% respektive 30% av egenskapsytan och minst 10% av egenskapsytan ska vara för lek**. Garagefasaden mot väster bör kläs in med grönskande klätterväxter. Även befintliga brandmurar kring den upphöjda gården bör nyttjas för grönska att klättra på. Lekplats ska vara positionerad i ett soligt läge.

En bottenvåning med lokaler och **entréer som är genomgående eller riktade mot gatan, f13** aktiverar fasaderna mot Kanalgatan och med den eventuella framtida omgestaltning av Kanalgatan, där det norra körfältet ersätts med ett promenadstråk med plats för uteserveringar mm, tar det gaturummet till en annan även mer mänsklig skala.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Sara kulturhusets östra sida, vilket är kulturhusets minst publika sida med funktioner som inlastning och personalentré. Kulturhuset är en magnet för upplevelser och möten, som kommer att "leva" alla dygnets timmar och alla dagar om året. För att skapa buffert mellan kulturhuset och bostäderna formas det ett litet indraget torg mot Torgatan som ges en medveten gestaltning med stensatta ytor och grönska i form av häckar och prydnadsträd. Enligt planförslaget får **endast 80% av markytan hårdgöras och minst 15% av markytan ska vara planteringar, b2**. En sittplats ordnas i anslutning till bostadsentrén för att toget också skulle kunna fungera som en mötesplats. Bottenvåningen är här något förhöjd mot gatan för att möjliggöra bostäder mot torgytan.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640



Vy från Kulturhuset. Platsbildning och planteringar

En möllig gestaltning är att bostadshuset mot Kanalgatan får en fasad i rött tegel som samspelar i material och kulör med det gamla Posthuset och det intilliggande bostadshuset mot öster. Det indragna bostadshuset mot Torggatan får en fasad i ljus tegel eller puts, så att den tio våningar höga byggnadskroppen särskiljs från intilliggande byggnader i kulör och i material. Det är viktigt att de två uppstickande höghusdelarna läses som enskilda byggnadskroppar när de syns på håll. Planförslaget ger ett större spann på vilka material som får användas på husen närmast Kanalgatan och Torggatan.

Gestaltningen av fasaderna bygger på att balkongerna integreras i fasadernas huvudvolym och de får inte kraga ut över egenskapsytan, f9. Balkonger integreras som loggior, för att underordna sig gaturummet. En liknande princip gäller för höghusdelarna, en önskan om att skapa skyddade balkongrum som kan glasas in, vilket är en viktig aspekt i ett högt bostadshus där balkongerna är vädermässigt utsatta.

Fönster och fönsterdörrar föreslås att få mörka kulörer som underordnar sig fasaden och som på håll smälter samman med de mörka fönsterytorna. Kulörer som mörkbrunt, mörkgrönt eller mörkgrått är lämpliga. Även balkongräcken och plåttäckningar i fasad föreslås att hållas i samma mörka kulörer som fönster och fönsterdörrar.

Taken utförs som låglutande tak förutom på hörnhuset som enligt visionen får ett traditionellt sadeltak men kan gestaltas annorlunda. Låglutande tak beläggs med grafitgrå papp och sadeltak med plåt eller tegel.

Fläkttrum placeras så långt indraget från fasad på höghusdelarna och på vinden under sadeltaket, så att de inte utgör dominerande element sett från gatunivåerna.

De plana taken kan med fördel nyttjas för takterrasser där det är möjligt, för att kompensera för den upphöjda gårdens begränsade yta. Takytor kan också utnyttjas för solceller och sedumtak som fördröjer dagvattnet.

Planområdet förväntas att exploateras etappvis. I första skedet påbörjas exploatering med huvudanvändning av bostäder i mitten av kvarteret.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640



Illustration. Vy från sydväst, från Kanalgatan

Några få ytor som blir obebyggda och är markerade med bestämmelsen **b1**, får **högst 50% av markytan hårdgöras** med tanke på ett grönt tillskott i gaturummet behövs samt möjlighet att fördröja en del av dagvattnet.

Med hänsyn till närheten till led med transporter av farligt gods **ska friskluftsintag placeras så att det inte vetter mot led med farligt gods. Luftintag ska förses med system för detektion av gas och nedstängning av ventilationssystem. Minst en utrymningsväg som gör det möjligt att utrymma samtliga lokaler ska finnas som inte leder mot led med farligt gods, b4.**

Komplementbyggnader för t ex cykelparkering mm ska integreras i de stora byggnadsvolymerna. Sophus kan lösas både integrerat i byggnaden och med nedsänkta behållare i mark mot Torggatan, se illustration; *Vy från Kulturhuset. Platsbildning och planteringar.*

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640



Illustration. Vy från nordost, från Södra Järnvägsgatan

Stadsbild

" Hur staden ser ut och fungerar är en viktig del av berättelsen om oss, vilka vi var, är och vart vi är på väg. Årsringarna hjälper oss att förstå vår historia och det nya ger oss en riktning framåt. Det visar vilka idéer som burit och bär oss. Att ge idéer form kallas gestaltning. Det kan handla om form, material, volym eller färg, och även om mellanrummen. Allt vi bygger ska göra staden bättre; intressantare, roligare och tryggare. "

(FÖP Centrala stan, 2016)

Detaljplaner som medför förtätningar inom Centrala stan sker i linje med FÖP Centrala stan som bland annat beskriver de viktiga aspekter i stadsbilden som bör beaktas.

Enligt den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Centrala stan visas det att områdena norr om Kanalgatan borde förtätas och att området kan tåla byggnader högre än 10 våningar. Södra delen av kvarteret, närmast Kanalgatan är det viktigt att gaturummet får en bra skala, byggnadshöjd på 4–5 våningar.

Sara kulturhus som ligger väster om planområdet är en solitär som reser sig över omgivningen. Lite högre byggnader runt om kulturhuset, som ändå är klart underordnade, hjälper till att skapa en övergång från lägre bebyggelse mot Kanalgatan till den uppstickande högdelen av kulturhuset.

Högre bebyggelse norr om Kanalgatan utgör en rygg åt Centrala stan i sitt soliga läge ner mot älven.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Friytor

Lek och rekreation

Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende. Fastighetsägaren ska anordna takterass med planteringar för utomhusvistelse. Delas området upp i flera fastigheter kan friytor med fördel samordnas för att skapa större och mer sammanhängande gårdar.

Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

- De parkeringsplatser som krävs för personer med funktionsvariationer enligt BBR
- Gemensamma takterrasser för vistelse
- Planteringar, rabatter och dylikt
- Uppvärmda och låsbara cykelrum och cykelgarage
- 20 % av ytan för cykelparkering
- 10 % av takytor om de är försedda med sedumtak eller motsvarande
- Dubbla ytan av gemensamhetslokaler

Till friytan räknas inte privata balkonger eller terasser. Friytenormen gäller inte för kategori-boende som äldreboenden eller liknande, då ett sådant boende har andra behov när det gäller utemiljön än bostäder.

Idag finns inga ytor för lek och rekreation inom planområdet, ytorna används enbart för parkering. I samband med ny bebyggelse där det mestadels tillkommer bostäder bör en blandning av ytor uppnås där också lekytor inom planområdet planeras in. Med ny planerad bebyggelse och tillhörande friytor bör det skapas en boendemiljö inne i kvarteret med möjlighet till bra utevistelse och välgjorda uteplatser. Friyta för barnens lek ska placeras i soligt läge för att den bl.a. skulle kunna torka upp snabbt efter snö och regn.

Minst en plats för lek och aktivitet lekyta ska gestaltas och placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalentnivå (frifältsvärde) vad det gäller buller. Minst en uteplats i anslutning till bostäder ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Friytor för lek och utevistelse har prioritet före parkering, cykelskjul och andra byggnader för de boende.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet avgränsas av Södra Järnvägsgatan i norr, Kanalgatan i söder och Torggatan i väster. Längs med Södra Järnvägsgatans norra sida finns cykelbana som ingår i huvudnätet för cyklister.

Inriktningen i FÖP Centrala stan är bland annat att bygga huvudstråk för cyklister bl.a. på Kanalgatan. Detta ger sammantaget mycket goda cykelförbindelser från kvartetet Polaris till övriga delar av staden.

Den fördjupande översiktplanen för Centrala stan anger att Kanalgatan bör ges en ny utformning, med ett körfält i vardera riktning och mer utrymme för gång- och cykeltrafik samt en parkmiljö med dagvattenhantering.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Kollektivtrafik

I direkt närhet, ca 350 m väster om kvarteret, på Södra Järnväggsgatan är Skellefteå busstation för regiontrafik belägen. På Stationsgatan, ca 200 m väster om kvarteret, finns lokaltrafikens busshållplatser tillgängliga.

Utfarter, parkering och varumottagning

Utfarter

Med planförslaget gäller det **utfartsförbud från planområdet mot Kanalgatan**. Planförslaget medger endast utfart mot del av Torggatan och mot Södra Järnväggsgatan.

Parkering

Givet de goda förutsättningarna för hållbara sätt att resa (resa kollektivt, cykla, gå) kan antalet bilplatser minskas något. Skellefteå kommun räknar här med en parkeringsnorm för bostädernas behov på 7 - 8 bilplatser per 1000 m² BTA, verksamhetslokalers behov på 10 - 15 platser per 1000 m² BTA och minst 1 cykelparkering för varje lägenhet för bostäderna. Verksamhetslokalerna genererar ytterligare cykelparkeringar och ytor bör anpassas även för dessa.

Nuläge parkeringsbestånd

Inom den västra delen av kvarteret Polaris finns i dagsläget ett antal parkeringsplatser, förhyrda och för allmän besöksparkering. I tabellen nedan redovisas befintligt parkeringsbestånd inom planområdet.

	Förhyrda	Allmänna	Totalt
Polaris 8	54	22	76
Polaris 39	41	27	68
Summa:	95	49	144

Planförslag parkeringsbehov

Det parkeringstal (7 resp. 12 parkeringsplatser för bostäder resp. verksamheter) som används i detaljplaneförslaget ger ett parkeringsbehov på cirka 165 parkeringsplatser, vilket medför ett ökat behov på 21 parkeringsplatser jämfört med idag. Parkeringsplatserna kommer att nyttjas av boende och verksamheter inom planområdet. Det medför att de allmänna besöksparkeringarna som finns inom området kommer att försvinna. En parkeringsplats för allmän besöksparkering genererar vanligtvis fler fordonsrörelser än en parkeringsplats för boende/verksamheter. Därför bedömer Skellefteå kommun att planförslaget inte ökar trafikflöden i området samt att behovet av parkeringsplatser enligt normen klaras inom planområdet och. Parkeringsbehovet kan möjligen minskas ytterligare om en stor andel av lägenheterna utgörs av små lägenheter eller att fastighetsägaren tillämpar mobilitetslösningar som exempelvis bilpool.

Organiserandet av parkeringar under det etappvisa byggandet är en främst en logistikfråga, då parkeringsbehovet för området i stort är löst. Eftersom flera alternativa lösningar att fördela parkeringsbehovet inom planområdet är möjliga ska parkeringsbehovet regleras slutligen i samband med bygglovet.

Friytor för lek och utevistelse prioritet före parkering, cykelskjul och andra byggnader för de boende.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Varumottagning

Varumottagning för den befintliga byggnaden i planområdets sydvästra hörn sker på innergården och friytan på innergården skall vara dimensionerad för att leveranser sker med lastbilar med maximal längd om 12 meter, vilket är normal standard för varumottagning. För att klara varuleveranser måste fordonet backa från Torggatan in till innergården. Varumottagning för de tillkommande verksamhetslokalerna mot Kanalgatan ska även nyttja samma körväg och innergård för leveranstrafik. För de verksamheter som tillkommer i planområdets nordvästra del ska varumottagning med mindre fordon, exempelvis lätt lastbil/minibuss, ske via innergård med infart från Södra Järnvägsgatan. En fri höjd på 4,0 meter bör eftersträvas på garaget om varumottagning avses ske via garage.

Tillgänglighet

Full tillgänglighet skall åstadkommas i alla delar. Man ska beakta alla funktionshinder och att byggnader och omgivningars utformning ska gestaltas för att kunna inkludera alla. Detta innebär särskilt att, under projektering ska utformning och gestaltning, särskilt beakta att entréer, angöring och alla viktiga funktiner för byggnaden uppfyller alla krav i enlighet med BBR, PBL och lokalt beslutade program och strategier såsom "Ett Skellefteå för alla".

Störningar

Buller

Buller ingår i det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö som riksdagen fastställde 1998. Generationsmålet år 2020 för det delmål som berör buller lyder: "Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker." Vidare sägs att: "Trafikbullret i tätorter bör minska så att det underskrider gällande riktvärden".

En utredning är framtagen för detaljplanen Trafikbullerutredning 2020-09-21 och enligt utredningen är bostäderna bullerutsatta av vägtrafik på alla sidor, men även från järnvägen på 75 m avstånd.

Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad är som högst 64 dBA och den maximala som högst 83 dBA. Det är huset med 5 våningar och sidan som är vänd mot Södra Järnvägsgatan och järnvägen mot norr som har högst beräknad ljudnivå. Där beräknad ekvivalent ljudnivå är över 60 dBA måste bullerskyddad sida tillämpas, alternativt att det uppförs mindre lägenheter på högst 35 kvadratmeter då riktvärdet för dessa är 65 dBA. För de två husen med 10 våningar samt ett av 4-våningshusen är ekvivalent ljudnivå under 60 dBA på alla sidor, vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas.

Eventuella uteplatser placeras lämpligen in mot gård på en plats där beräknade ljudnivåer är lägre än riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Den planerade friytan på garagets tak kan utnyttjas som gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena och som därmed kan vara ett komplement till en privat uteplats. Om det finns en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena, behöver den privata uteplatsen inte uppfylla riktvärdena för trafikbuller.

Enligt planförslaget gäller det för **bostäder mindre än 35 kvm ekvivalent ljudnivå vid fasad inte får överstiga 65 dB(A). För bostäder större än 35 kvm där ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån**

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

vid minst en uteplats vara högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå – skyddbestämmelse m1.

Miljökvalitetsnormen för luft

Förordningen (2010:477) om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft anger föroreningsnivåer som inte får överskridas, som får överskridas endast i viss utsträckning och som ska eftersträvas. Kontinuerliga mätningar har tidigare visat att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskridits på vissa platser längs E4 i centrala Skellefteå. Därför har regeringen gett kommunen i uppdrag att redovisa ett förslag till åtgärdsprogram som ska visa vilka åtgärder som kommunen och andra aktörer kan göra för att minska kvävedioxidhalterna.

Det bostadstillskott som detaljplanens genomförande innebär kan inbegripas i de generella uppräknings av biltrafik som kommunens prognoser om trafikmängder innebär. De byggrätter som tillförs kvarteret innebär att det kan byggas ca 120 bostäder.

De bostäder och verksamheter som detaljplanen tillför kommer i sig inte att innebära att så många trafikrörelser tillkommer att det kommer att påverka vare sig bullersituationen eller luftkvaliteten i sig. Dock så innebär alla nyetableringar av bostäder och andra verksamheter att trafikmängden ökar och kan läggas till en kumulativ effekt sett över hela trafiksystemet. Det centrala läget med mycket goda kollektivtrafikförbindelser och gångavstånd till nästan all sorts kommersiell och offentlig service innebär dock att en nyetablering kvarteret Polaris av bostäder och arbetsplatser kommer att innebära färre trafikrörelser med bil än en etablering i ett mer perifert läge.

Planen innebär att befintliga allmänna besöksparkeringar utgår till förmån för främst boendeparkering. Boendeparkeringarna bedöms alstra mindre trafik än de allmänna besöksparkeringarna vilket innebär att trafikflödena till/från planområdet blir i mängd jämförbart med nuläget eller möjligen något lägre än idag vid ett genomförande av planförslaget. Detaljplans genomförande bedöms därför sannolikt inte medföra en försämring i förhållande till luftkvalitetsnormens riktvärden.

När gaturummets sluts kan detta i sig också innebära en förändring av luftkvaliteten eftersom luftutbytet riskerar att bli mindre. Det är dock osannolikt att den tillkommande bebyggelsen skulle innebära att de riktvärden som luftkvalitetsnormen anger skulle överskridas. Detta då planområdet idag inte överskrider några riktvärden och de platser där riktvärdena överskrids har betydligt högre trafikmängder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Renvatten

Området ligger inom distributionsområdet för Guldstadens vattenverks lågzon + 49 meter. Detta medför att våningsplan över + 25 meter bör tryckstegras inom fastigheten. Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Brandvatten

I planområdets närhet finns tre brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund och brandpost vid enskilt uttag. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske.

Sprinkler

Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommun (Samhällsbyggnad, Vatten- och Avfallsavdelningen) i samband med VA-anmälan. Sprinkleranslutning bedöms från fall till fall. VA-huvudmannen har ingen skyldighet att ansluta en sprinkleranläggning.

Spillvatten

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 föras med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler. Anslutning av spillvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt. Ytor inom respektive fastighet ska ge möjlighet till LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m., ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Exploatören ska komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen inom fastigheten och för att sörja för att man tar hand om dagvattnet på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin. Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska föras med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö. Dag- och dräneringsvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö eller mottagande recipient.

En utredning med förutsättningar för dagvattenhantering inom planområdet är framtagen. Se "Dagvattenutredning Polaris 8 och 39 samt del av Skellefteå 4:1, 2021-01-13".

Dränering

Eventuell anslutning av dränering till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten.

Värme

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns i gatan och går bra att ansluta.

El och tele

Fastigheten är ansluten till det allmänna el- och telenätet och även den nya bebyggelsen bör anslutas till denna. Om befintliga ledningar behöver flyttas, alternativt skyddas, bekostas eventuell flytt genom överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsägare.

Gatubelysning

De vajerhängda belysningspunkterna mellan kulturhuset och husen på östra sidan Torggatan behöver få fästpunkter på de nya fasaderna eller möjlighet till placering av spännstolpar vid fastighetsgräns för att bibehålla belysningen på gatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Avfall

Avfallet 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 tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning.

Vid tömning med fordon utrustad med kran får avståndet mellan kranfordonets uppställningsplats och anläggning inte överskrida 5 meter vid en maximal lastvikt på 2000 kg om inte särskilda skäl föreligger. Lyft får ske över staket, buskar och liknande men inte över vägar, gång- och cykelbanor samt parkeringsplatser.

Skellefteå kommun, verksamhet avfall, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagen lösning innan bygglov fastställs för att på detta sätt kunna säkerställa tillgänglighet samt arbetsmiljö för renhållningen. Hanteringen kräver vidare utredning från byggherre tillsammans med Avfall.

Räddning och utrymning

Om gatunätet inte ger åtkomlighet för räddningsinsatser, behöver särskilda räddningsvägar anordnas som ger god framkomlighet för räddningstjänsten.

I det fall utrymning av byggnader förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon, ska räddningsväg och uppställningsplatser utformas enligt räddningstjänstens riktlinjer.

I övrigt får avståndet mellan räddningsfordonets uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkter (entréer) inte överstiga 50 meter.

Tekniska egenskapskrav på trapphus, stigarledningar, brandgasventilation mm framgår i byggreglerna och behandlas inom ramen för bygglovsprocessen.

Sett till de kända problemen med både flöden och tryck som finns i Centrala stan är det möjligt att tryckstegringspumpar kommer att krävas.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: okt/nov 2020

Granskning: feb/mar 2021

Antagande: maj/jun 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Marken är delvis i privat ägo och ägs delvis av kommunen. Efter att planen vunnit laga kraft förväntas det att kommunen säljer sin del i planområdet till fastighetsägaren som äger resterande delen av planområdet.

Inom planområdet finns enbart kvartersmark, för vilket fastighetsägaren är huvudman. Fastighetsägaren svarar för iordningställandet av mark tillgänglig för allmän gång – och cykeltrafik, och kommunen svarar för framtida skötsel av densamma.

Avtal

Planavtal

Planavtal för Polaris 8 samt del av Skellefteå 4:1 är tecknat 2016-11-30. Planavtal för Polaris 39 är tecknat 2020-09-17.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsägarna ansvarar själv för att fastighetsbildning sker inom kvartersmarken på den egna fastigheten. Åtgärder som berör två eller fler fastigheter, ex fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda.

Parkeringsservitut behövs innan bygglov ges för att säkra upp parkeringsplatser inom området för samtliga fastigheter, villkor för lov.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik och miljögeo. Kv Polaris 8 och 39. Tyréns AB, Slutrapport 2020-06-12
- PM Geoteknik och miljöteknik. Översiktlig geoteknisk undersökning. Kv Polaris 8 och 39, Skellefteå. Tyréns AB, Slutrapport 2020-06-12
- Kv Polaris, Skuggstudie (mars, juni), BAU, 2021-01-13
- Kv Polaris 8 m fl , Skellefteå. Trafikbulerutredning, Uppdrag 307674, Tyréns AB, Slutrapport 2020-09-21, rev 2 daterad 2021-02-04
- Kvalitativ riskbedömning farligt gods, Polaris 8, 39 och del av Skellefteå 4:1, Skellefteå. Uppdrag 307817, Tyréns AB, Slutrapport 2020-09-21
- Dagvattenutredning Polaris 8 och 39 Skellefteå. Uppdrag 307826, Tyréns AB, Slutrapport 2020-12-08

Planbeskrivning

Dnr: 2015-5640

Dokumentation och kontroll

Bör omfattas kontroll av omgivande byggnader och infrastruktur inom och i direkt anslutning till planområdet. Med infrastruktur menas vatten och avlopp, fjärrvärme, el bredband vägnät och tele.

SAMRÅD

Detaljplanen upprättas i samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kommunala förvaltningar, samt berörda fastighetsägare i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser av genomförandet av den aktuella detaljplanen kommer framförallt vara en större mängd bostäder och den mängd människor som tillförs kvarteret. Fullt utbyggt blir det ca 120 bostäder och nya lokaler framför allt i bottenplan mot Kanalgatan. Planförslaget möjliggör också parkering för både bostädernas och verksamheternas behov.

Fler rörelser i området även i kvällsldid, vilket skapar trygghet fler tider på dygnet är en positiv ändring i området som bostäderna medför och det är i linje med det som vi vill uppnå med en förtätning och utveckling av den centrala staden. Naturligtvis innebär högre hus fler skuggor och en mer sluten del av ett kvarter. Skylinen för Skellefteås norra centrala delar förändras i och med ytterligare ett högre hus, men förhoppningsvis så balanseras intrycken upp av ett väl komponerat byggnadskluster i vilken gatumiljön utformas av mindre och lägre byggnader som möter upp den gående i blickfånget, i en mer mänsklig och bemötande skala. Livfulla fasader med verksamheter i bottenvåningen möter upp i ögonhöjd och skapar skalan då de högre byggnaderna är indragna från den direkta anblicken och gaturummets profil.

Planförslaget gör att fler företag har möjlighet att etablera sig i den norra delen av de centrala delarna av staden och tillgången på kontor ökar nära det framtida resecentrum som planeras. Del av den yta som idag enbart är hårdgjord kommer att bli grönskande friytor med lekmöjligheter för de boende även om dessa ytor skapas ovanpå garagebyggnader.

Lokaler i bottenvåningarna utmed gatorna kommer göra att det blir en mer livlig gatumiljö och en bättre offentlig miljö att vistas i. Parkeringarna till bostäderna planeras i en samlad parkeringsbyggnad med in-/utfart i nära anslutning till gatan, vilket gör att bilarna blir dolda och därför blir resterande ytorna prioriterade för människor – för deras lek, rekreation och fysiska rörelser.

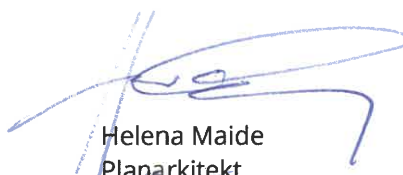
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Therese Kreisel
Verksamhetschef, Plan



Helena Maide
Planarkitekt



Björn Ylinenpää
Planarkitekt