

PLANHANDLING



Detaljplan för Idun 6 och 7

inom stadsdelen centrum
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Upprättad av bygg- och miljökontorets plan- och byggavdelning juni 2009

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0467

Detaljplan för Idun 6 och 7 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

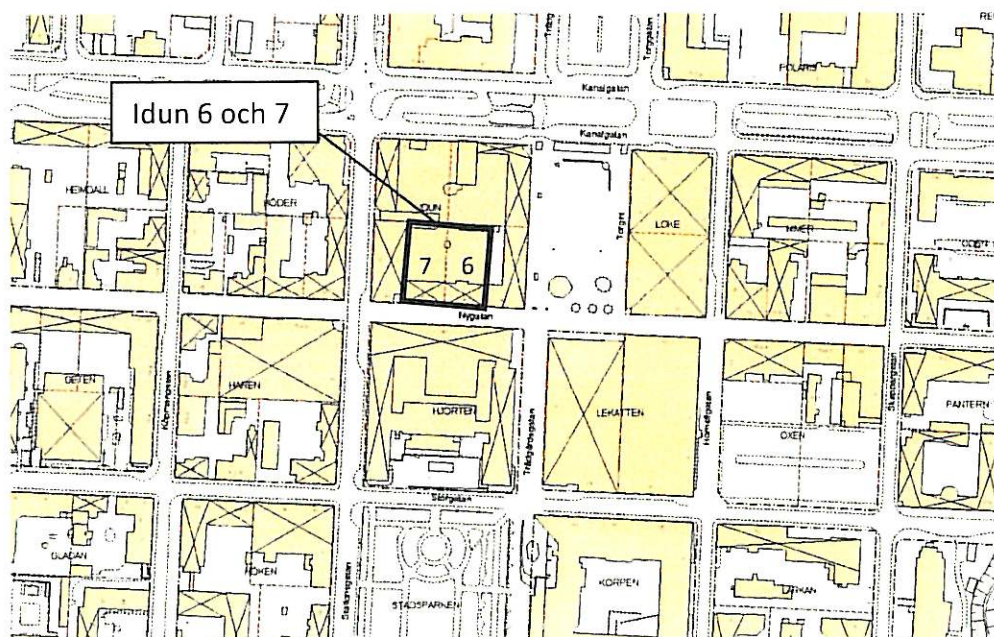
PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökad byggrätt på fastigheternas befintliga gångarkad, om cirka 115 kvm, vilket gällande plan inte tillåter.

PLANDATA

Läge

Kvarteret Idun 6 och 7 ligger i centrum i anslutning till Nygatan i söder mellan Stationsgatan i väst och Trädgårdsgatan i öst. Idun 6 och 7 omfattar två byggnader som vetter mot Nygatan.



Areal

Arealen är ca 0,21 ha

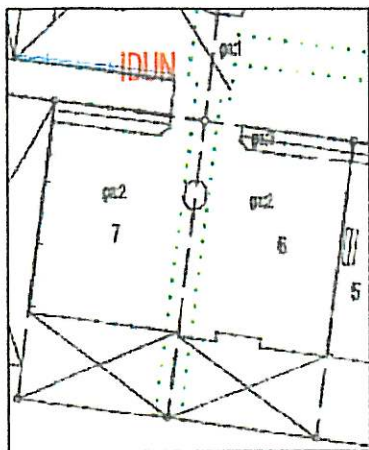
Planbeskrivning

Dnr. 2008-0467

Markägarförhållanden

Inom planområdet finns två fastigheter. De är enskilt ägda.

Servitut finns inskrivet i Idun 6, 7, 10 och 12 till förmån för Idun 5.



Gemensamhetsanläggningar på Idun 6 och 7

Inom planområdet finns tre gemensamhetsanläggningar. Inomhusgångstråket på plan 1 (Idun ga:1) och parkeringsdäcket (Idun ga:2) på plan 2 är samägda av fastigheterna 6, 7, 10 och 12. Två soprum på plan 2, varav ett kylt (Idun ga:3) ägs av fastigheterna 6 och 12.

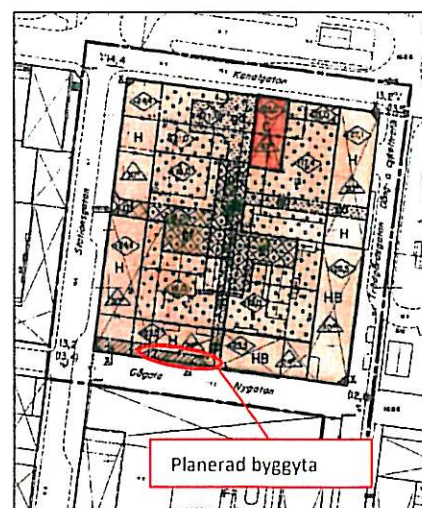
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktsplan**

För området finns en centrumplan antagen 1994-09-20 av kommunfullmäktige, vilket är en fördjupning av översiktsplanen. I planen anges centrumbebyggelse med bostäder och verksamheter.

Detaljplan

Gällande detaljplan antogs 1983 och redovisar att den planerade byggytan idag regleras som mark dels tillgänglig för allmän gångtrafik och som mark tillgänglig för gemensamma anordningar.

Idun 7 tillåter handel och Idun 6 tillåter handel och bostäder. Innergården på Idun 6 och 7 regleras som "överbyggd gård och annan terrassbyggnad" och fungerar som parkeringsyta.



Urklipp ur plankarta från 1983

Program

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

Behovsbedömning

Planförslaget möjliggör en ombyggnation av den befintliga gångarkaden till butiksyta. Under gångarkaden finns en källarvåning ut till fastighetsgränsen mot Nygatan. Det innebär att det enbart är användningen av ytan som förändras. Ombyggnationen medför inte någon betydande miljöpåverkan enligt kriterierna i MKB-förordningens första och tredje bilaga. Förslaget medför ingen betydande miljöpåverkan i enlighet med MKB-förordningens fjärde bilaga. Några negativa konsekvenser som gör att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas bedöms därmed inte uppstå.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har i april 2008 gett bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Idun 6 och 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom fastigheterna Idun 6 och 7 är all markyta hårdgjord

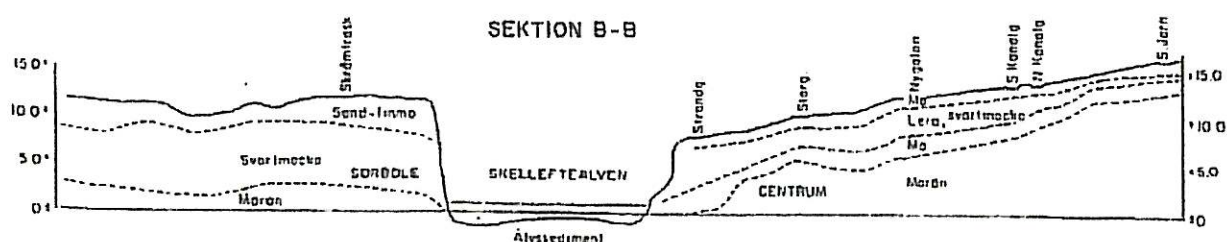
Geotekniska förhållanden

Älvrummet där huvuddelen av stadsbygden befinner sig, består av en sedimentfylld dalgång längs med Skellefteälven. Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består området främst av älvssediment och grovsilt-finsand. Lagren ligger enligt följande; sand och mo, därunder svartmokka med lager av lera, under detta kommer mo med tunna lager av lera vilande på ett tunt sand- och gruslager på morän.



Planbeskrivning

Dnr. 2008-0467



Jordarter, lagerföljd. Sektion tagen längs Hörnellgatan

Risk för skred/höga vattenstånd

Kvarteret Idun ligger i den del av Skellefteå Centrum som ingår i Översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden. Karteringen anger att Idun 6 och 7 ligger i stabilitetszon II. Detta baseras på parametrarna jordart och topografiska förhållanden samt lutningar. Genom beräkningar har bedömningen gjorts att förutsättningar för initiala ras är minimala men att zon II kan beröras av skred eller ras som initieras inom angränsande zon I. Förhållandena i zon II bedöms således stabila.

Höga vattenstånd bedöms inte påverka planområdet.

Bebyggelse

Byggnadskultur

Båda byggnaderna på Idun 6 och 7 byggdes om i samband med förändringar av centrala Centrum under 80-talet. Det resulterade i en helt ny byggnad på Idun 7 samt en överbyggd gård och annan terrassbyggnad på kvarteret Iduns innergård.

Fastigheterna regleras för handel och kontorsverksamhet och Idun 6 har även bostadsändamål.



vy från Stationsgatan

vy Nygatan

vy från Trädgårdsgatan

Vid ombyggnation ska den brandavskiljande väggen mot Idun 9 förlängas ut till fastighetsgränsen mot Nygatan.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0467

Bostäder

Idun 6 inrymmer bostäder som vetter mot Nygatan och mot innergården.

Idun 7 tillåter enbart handel men ändras i enlighet med centrumplanen för att möjliggöra bostäder i framtiden. Ändringen avser våning 2 och 3.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom byggnaderna Idun 6 och 7 finns ett antal lokaler som disponeras för olika ändamål. Det innefattar dagligvaruhandel, kiosk, klädbutiker, kontorsverksamhet med mera.

Idun 7 består av handelslokaler i entreplan på en total yta av 990 kvm. Våning två och tre mot Nygatan inhyser kontorslokaler på en yta av 624 kvm. I källarplan finns skyddsrum och lagerlokal.

Idun 6 inhyser handelslokaler i entreplan på en yta av 1218 kvm. Viss handel finns även i plan 2. I källarplan på Idun 6 finns lagerlokal och personalrum.

Tillgänglighet

Topografin erbjuder god tillgänglighet till planområdet. En av huvudentréerna till köpcentret går genom Idun 6 och 7 från Nygatan. Idun 7 har en ingång till kontorsverksamheten från Nygatan samt en från parkeringsdäcket. Idun 6 har även en ingång från parkeringsdäck.

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas så att tillgänglighetskraven i enlighet med gällande lagar uppfylls. Vid utbyggnad av gångarkaden skall omlokalisering av ingången till kontorsverksamheten från Nygatan planeras på ett tillfredställande sätt.

Skyddsrum

På fastigheten Idun 7 finns det två skyddsrum som delvis är lokaliserade under den befintliga gångarkaden (tillbyggnadsdelen). En ombyggnation får inte påverka skyddsrummens funktion negativt.

Eventuell påverkan eller ingrepp under byggnation måste godkännas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Friytor

Lek och rekreation

I kvarteret finns idag inga ytor för lek och rekreation men lekplats och stora rekreationsytor finns i det närläggna Nordanåområdet. Planområdet ligger även i närhet till älven och strandpromenaden samt stadsparken.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0467

Gator och trafik**Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planområdets södra del ligger i direkt anslutning till Nygatan, där fordonstrafik är förbjuden.

Kollektivtrafik

Från planområdet finns goda möjligheter att nyttja kollektivtrafiken. Lokaltrafiken har hållplatser vid Kanalgatan norr om kvarteret Idun och regionaltrafiken utgår från busstationen som ligger norr om Kanalgatan.

Parkering, utfarter, varumottagning

Varumottagning sker huvudsakligen via lastintaget på taket, vilken nås från Stationsgatan på fastigheten Idun 10. Ett större lastintag finns även vid Kanalgatan på Idun 10. Varuhiss och sopförråd upplåts på Idun 6 och 7.



Parkeringen på den överbyggda innergården

Parkering finns på taket. Centrumplanen föreskriver att parkeringsbehovet i första hand skall täckas för boende besökande och kunder, i andra hand till dem som arbetar inom fastigheten. Enligt beräknat bilplatsbehov fordras (0.035* 115kvm) ca 4 parkeringsplatser för tillskottet av butiksarean. Innan bygglov kan ges skall fastighetsägaren visa hur parkeringsbehovet för tillskottet löses.

Denna detaljplan tillåter även bostäder på Idun 7. En framtida omvandling innebär att färre parkeringar är nödvändiga enligt normen i gällande centrumplan.

Störningar

Plangenomförandet bedöms inte medföra en sådan ökning av trafiken att det blir märkbara höjningar av buller, luftföroreningar eller risker för hälsa och säkerhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät och ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Utökad byggrätt kan innebära ökade anslutningsavgifter.

Förbindelsepunkter finns för dag- och spillvatten samt för vatten.

Dagvatten och spillvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett skall förses med avskiljare. För de delar av spillvatten och dagvatten som inte kan avledas med självfall till servis skall pumpning ske inom fastigheten. Dränvatten ska avledas till dagvattenservis. För byggnader med källarvåning ska dränvatten pumpas till dagvattenledning.

Sprinkler bör i första hand väljas med reservoar och i andra hand med direktverkande vatten.

Värme

Tillbyggnaden ingår i befintligt värmenät.

El

Tillbyggnaden ingår i befintligt elnät.

Avfall

Avfallet sorteras enligt kommunala renhållningsordningen. Samråd om sorteringsanvisningar ska ske med tekniska kontoret.

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Samråd

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

Lov med villkor

De nya förutsättningarna som ombyggnationen för med sig, gällande utrymning och brandskydd, skall lösas i bygglov/byggamnalän.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen bedöms inte medföra sådana effekter som kräver att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Rebecca Bohman
Fysisk planerare

Genomförandebeskrivning

Dnr. «Diariet»-«Diarienummer»

Detaljplan för Idun 6 och 7 inom stadsdelen centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplan beräknas ske under 3:e kvartalet 2009. Ombyggnationerna av butikslokaler beräknas kunna ske så snart planen vunnit laga kraft och byggnadslov givits. Planen upprättas med enkelt planförfarande

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för planen.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats med fastighetsägaren om kostnaderna för planarbetet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Upphävande av fastighetsplan

Del av gällande fastighetsplan (fastställd) som berör fastigheterna Idun 6 och 7 upphävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Rebecca Bohman
Fysisk planerare