

Förslag till ändring av stadsplan för kv Vega samt delar av kv Sirius och kv Tor m m inom stadsdelen Älvsbacka i Skellefteå kommun, Västerbottens län

upprättat i december 1986 av stadsarkitektkontorets planavdelning.

BESKRIVNING

Plandata

Läge, areal

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Älvsbacka. Viktoriagatan (E4) skiljer området från Centrum. Delar av Kanalgatan, Bäckgatan, Nygatan och Kyrkogränd ingår i planområdet samt parkområde och parkering norr om stadskyrkan. Planområdet är 5,6 ha.

Planeringsförutsättningar

Befintliga planer

Stadsplaner fastställda av Kungl Maj:t 1952-10-23, 1957-07-05 och 1965-02-05 samt av länsstyrelsen 1983-06-16 och 1986-05-05 ingår helt eller delvis i planområdet.

För västra Älvsbacka finns byggnadsnämndens beslut 1985-04-09 om parkeringsnorm.

Befintliga förhållanden

I kv Tor ligger Kanalskolan vars huvudbyggnader i funktionalistisk stil, uppförda 1932-35, ingår i bevarandeprogrammet för Skellefteå centrum antaget av kommunfullmäktige 1982-01-27.

Kv Sirius och Vega rymmer främst kontorslokaler, samt en del verkstads- och förrådslokaler, huvudsakligen nyttjade av Skellefteå Kraftverk som är fastighetsägare. Expolaris med kontors-, -konferens- och utställningslokaler finns i kv Sirius.

Byggnaderna inom kvarteren är av varierande ålder. I kv Vega är de uppförda mellan åren 1926 och fram till 1952. I kv Sirius är huvudbyggnaderna uppförda i mitten av 1960-talet med senare tillbyggnader. Det senast uppförda kontorshuset stod klart 1985.

Planförslaget

Föreslagen stadsplaneändring föranleds av ett större nybyggnadsprojekt i kv Vega. Det innefattar hotell med 130 rum, restauranger, kontorslokaler samt utställnings- och mässlokaler. Denna lokalisering till kv Vega motiverar förändringar av Kanalgatans utformning.

Allmän plats

Kanalskolan utgör Kanalgatans visuella avslutning i öster. Kanalgatans mitt har en strikt uppbyggnad där häckplanteringar inramar ytan. Föreslagna förändringar avser att utveckla den karaktär gatan har, samtidigt som de nya funktionella krav som uppkommer med hänsyn till tillgängligheten för hotell- och mässlokalernas entré tillgodoses. I mittpartiets östra del bibehålls nuvarande grönyta och damm. Förändringar i körytornas läge förstärker utformningsprincipen med Kanalskolan som avslutning på gaturummet.

Hotellentrén är förlagd vid Bäckgatans nuvarande mynning i Kanalgatan. Tomtinfarten för att nå parkeringar inom kvarteret är belägen ca 50 meter därifrån. En angöringszon redovisas vid hotellentrén. För att klara rundsvängningen från Södra Kanalgatan och tillfarten till angöringszonen för fordon som kommer från E4, föreslås körytan framför Kanalskolan förflyttad österut.

Från angöringszonen vid hotellentrén erfordras en rundkörningsmöjlighet för att nå parkering inom kvarteret. En föreslagen öppning genom mittpartiet i Kanalgatan redovisas för att klara denna funktion.

Södra Kanalgatan rätas ut fram till anslutningen mot Nygatan. Nuvarande park- och parkeringsområde söder därom utvidgas härigenom och föreslås utformad som en torgyta, med stenläggning, som delvis kan nyttjas för parkering.

Kvartersmark,
allmänt ändamål

För kv Tor föreslås en gränsjustering i västra delen med hänsyn till omdisponeringar av gatumarken. Skoltomten minskas något.

Tillåten byggnadshöjd ändras till att anges i förhållande till grundkartans nollplan, i likhet med planbestämmelserna för övriga kvarter i omgivningen. Bestämmelsen i gällande plan om särskild miljöhänsyn för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bibehålls.

Kvartersmark,
handelsändamål

Kv Sirius och Vega samt mellanliggande del av Bäckgatan föreslås sammanlagda till ett för handelsändamål redovisat kvarter som bildar en tomt. För kvarteret som helhet föreslås en maximalt tillåten våningsyta 50 000 kvm ovan marknivån. Det innebär ett exploateringsstal på 1,55, vilket kan accepteras med hänsyn till det centrala läget. En utgångspunkt har varit att parkeringsbehovet skall kunna klaras inom kvarteret. För att utnyttja byggnadsrätten erfordras källargarage och parkeringsdäck. Parkeringsbehovsberäkning biläggs planförslaget. Antalet bilplatser inom kvarteret uppgår till ca 400.

Nuvarande byggnader som kvarstår efter aktuella nybyggen utgör 19 000 kvm våningsyta exklusive källarvåningar. Hotell- och kontorsbygget uppgår till ca 12 200 kvm ovan mark, samt drygt 3 000 kvm vardera i två källarplan med mässlokaler respektive parkeringsgarage för 80 bilar. En garage-, förråds- och verkstadsbyggnad på 700 kvm är också aktuell att uppföra liksom ett parkeringsdäck i tre plan för ca 100 bilar med en våningsyta på ca 3 000 kvm.

För framtida utbyggnader återstår av byggnadsrätten ca 15 000 kvm exklusive ersättning för de byggnader som kan komma att rivas.

Planutformningen är relativt flexibel. Tillåtna byggnadshöjder anges som taklifthöjder anpassade till befintliga hus inom kvarteret och i kv Tor. Preciserade byggnadsrätter anges endast för vissa huskroppar där högre byggnadshöjd tillåts.

Längs Kanalgatan, inom nuvarande kv Vega, ges möjlighet att uppföra hus förlagda i gatulivet till samma höjd som Kanalskolans huvudbyggnader. Förgårdsmark i gällande stadsplan utgår. För det aktuella hotell- och kontorsbygget föreslås högre tillåtna byggnadsdelar indragna från gatulivet. Hotelldelen föreslås som en hög byggnadskropp, som rymmer sju våningar. För kontorsdelen, som mot gatan rymmer fyra våningar, tillåts en ytterligare våning indragen från gatulivet.

Hotell- och kontorsdelen sammanbinds med en överglasad gård, vars tillåtna höjd regleras av en särskild planbestämmelse.

Förgårdsmark som inte får bebyggas redovisas mot kvarterets västra gräns och vid nuvarande entrézon i sydvästra hörnet av kvarteret. Ett stråk i nuvarande Bäckgatan föreslås likaledes som mark som inte får bebyggas, då det erfordras för kvarterets interna kommunikationer. Det utgör samtidigt gräns mellan områden med olika tillåtna byggnadshöjder. Vid norra plangränsen, mot järnvägsområdet, föreslås en två meter bred zon som inte får bebyggas.

I övrigt begränsas byggnadsrätten av ett ledningsområde i kvarterets nordvästra del.

Parkeringsområde

I gällande plan finns ett parkeringsområde nordväst om kyrkan. Parkeringsområdet föreslås utvidgat. Området avses i första hand för kv Sleipner samt för kyrkans parkeringsbehov. Det avses utformat som en torgyta tillsammans med omgivande mark på allmän plats. Området rymmer ca 60 bilplatser.

Teknisk försörjning, ledningsområde

Den tekniska försörjningen är utbyggd inom planområdet. Med hänsyn till att kv Sirius och Vega sammanläggs och mellanliggande del av Bäckgatan utgår som gatumark, kommer där befintligt VA-ledningsnät att utgå. En dagvattenledning i nordvästra delen av kv Sirius kommer att vara kvar och att redovisas på plankartan som område för underjordiska ledningar.

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

Utformningen av planförslaget har skett i samråd med Skellefteå kraftverk som äger kv Vega och den del av kv Sirius som ingår i förslaget.

Statens Järnvägar har anfört att en två meter bred markremsa som inte får bebyggas är erforderlig vid kv Sirius norra gräns mot spårområdet. Detta tillgodoses i planförslaget.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen

O. Eriksson-Olla
O Eriksson-Olla
Planarkitekt

Ann-Marie Andersson
Ann-Marie Andersson
Planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
kommunstyrelsens beslut 1987-06-17. Umeå
som evan.
Göthe Forsberg
kommunstyrelsens
kommunfullmäktiges
1987-03-24. 69
Hjelmhult

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Vega samt delar av kvarteret Sirius och kvarteret Tor m m

PARKERINGSBEHOV FÖR KVARTERET VEGA OCH DEL AV KVARTERET SIRIUS
Beräkningen avser utbyggnad enligt planillustrationen. Vid framtida nyttjande av återstående byggnadsrätt erfordras ytterligare garage/parkeringsdäck.

Fastighet	Lokalkategori/ våningsyta	Parkeringsnorm/ antal p-pl/1000 m2 våningsyta	Erforderligt antal p-pl	Redovisat antal p-pl
Nybygget i kv Vega	Hotell 5200 m2	18/1000	94	Källargarage 80 p-pl
	Restaurang 1800 m2	25/1000	45	
	Kontor 4800 m2	15/1000	72	
	Konferens/Mäss- lokaler 2400 m2	8/1000	19	Markparkering 127 p-pl
			<u>230</u>	
Befintlig byggnad Vega 21	Kontor 1000 m2	15/1000	15	
	(Lager/förråds- lokaler 960 m2)	-	-	
			<u>15</u>	
	Kv Vega totalt		<u>245 p-pl</u>	<u>207 p-pl</u>
Sirius 15 Befintliga bygg- nader	Kontor 6800 m2	15/1000	102	Markparkering 62 p-pl (varav 34 p-pl under tak)
	Konferenslokaler 3000 m2	8/1000	24	
	Verkstadslokaler 250 m2	12/1000	3	
	(Lager, förråds- lokaler 2100 m2)	-	-	
			<u>-</u>	garage 25 p-pl
			129 p-pl	87 p-pl
Sirius 18, befintlig byggnad	Kontor 2100 m2	15/1000	31	
Sirius 19 befintlig byggnad	Verkstad 400 m2	12/1000	5	Markparkering 32 p-pl
	(Förråd 560 m2)	-	-	
Sirius 20 ny byggnad	Verkstad 250 m2	12/1000	3	p-däck
	(garage 450 m2)	-	-	104 p-pl
			<u>39 p-pl</u>	<u>136 p-pl</u>
	Kv Sirius totalt		<u>168 p-pl</u>	<u>215 p-pl</u>
				223
Totalt inom föreslagna kvarteren			<u>413 p-pl</u>	<u>430 p-pl</u>

Förslag till ändring av stadsplan för kv Vega samt delar av kv Sirius och kv Tor m m inom stadsdelen Älvsbacka i Skellefteå kommun, Västerbottens län

Upprättat i december 1986 av stadsarkitektkontorets planavdelning.

BESTÄMMELSER

§ 1

Planområdets användning

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med Aq betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. 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 prövas lämplig.
- b) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 mom Specialområden

Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.

§ 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 ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas för handel och garage i två källarplan.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för allmänna ledningar

1 mom På med u betecknad mark får inte vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

2 mom Inom med u och plus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får icke vidtas åtgärder som hindrar framdragande och underhåll av allmänna ledningar under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger.

Exploatering av bebyggelseområde

Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse ovan markplanet uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

Byggnads utformning

- 1 mom Byggnad får uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 3 mom Med punkt- och ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran anger.
- 4 mom Med rutmönster betecknat område får täckas med genom-siktligt glastak vars nivå med högst 2,5 meter får överskrida den linje som förbinder omgivande byggnaders högsta tillåtna höjder +36,0 respektive +46,0 meter över grundkartans nollplan. Kortsidorna under glas-taket får förses med genomsiktliga väggar av glas.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen

O. Eriksson-Olla

O Eriksson-Olla
Planarkitekt

Ann-Marie Andersson
Ann-Marie Andersson
Planarkitekt

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1987-06-17 Umeå
som ovan.

Göthe Forsberg
Göthe Forsberg

kommunstyrelsens
Tillhör kommunstyrelsens
beslut 1987-03-24 69
betyg

Byggnadsnämnden