

Förslag till ändring av stadsplan för kv Idun och del av kv Hjorten m m inom stadsdelen centrum i Skellefteå kommun, Västerbottens län

upprättat i september 1983 av stadsarkitektkontorets deltajplaneavdelning.

Beskrivning

Plandata

Läge, areal

Kvarteret Idun är beläget vid Torget mitt i stadskärnan. Delar av de omgivande gatorna Trädgårdsgatan, Nygatan, Stationsgatan och Kanalgatan ingår i planområdet vars areal är 1,4 ha.

Planeringsförutsättningar

Befintliga planer

Stadsplaner fastställda av Kungl Maj:t 1920-11-05 och 1945-07-13 samt av länsstyrelsen 1960-11-25, 1962-02-26 och 1963-02-07 ingår helt eller delvis i planområdet. Till planområdet gränsar stadsplaner fastställda 1954-09-24 och 1966-09-16.

Inom centrum råder nybyggnadsförbud t o m 1983-12-31 samt rivningsförbud t o m 1984-12-31. Arbete med en översiktlig centrumplan pågår. För planeringsarbetet finns av byggnadsnämnden godkända riktlinjer.

Bevarandeprogram för Skellefteå centrum antogs av kommunfullmäktige 1982-01-27. Enligt programmet eftersträvas ett bevarande av gatuhuset på Idun 7. Ytterligare utredning bedömdes dock erforderlig då tveksamhet förelåg om möjligheterna att infoga det i ett saneringsprojekt för kvarteret.

Befintliga förhållanden

Kv Idun är i huvudsak ett affärskvarter. I befintliga bebyggelse finns 11.600 kvm våningsyta. Inkluderat verksamhetsytor i källarplan uppgår ytan till 14.000 kvm. Därav är 5.300 kvm affärsyta och 4.200 kvm kontor. Mot Torget och Nygatan finns ett 20-tal bostadslägenheter som utgör 2.500 kvm våningsyta. Övrigt finns inom kvarteret samlingslokaler för kyrkligt ändamål, en restaurang samt konditori med bageri. En fjärdedel av kvartersytan är idag obebyggd och nyttjad för parkering.

Byggnaderna är av varierande ålder. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på Idun 7 är från 1893. Gatuhusen på Idun 5 och 6 är uppförda i slutet på 1930-talet. Under början av 1960-talet uppfördes byggnaderna på Idun 9 och 12.

Planförslag

Nu föreligger planer på att inom en snar framtid exploatera den obebyggda delen av kvarteret samt att sanera kvarterets inre delar. Projektet innebär att

nya affärslokaler byggs upp kring inomhusgångstråk som nås från Nygatan och Torget. Kvarterets biltrafikförsörjning avseende varu- och persontransporter sker från Stationsgatan och för viss varuförsörjning från Kanalgatan.

Projektet innebär att det kulturhistoriskt värdefulla gatuhuset på Idun 7 ersätts av en nybyggnad. Konsekvensstudier av ett bevarande har utförts och biläggsplanförslaget.

Stadsplaneändring för kv Idun aktualiserades redan i början av 1970-talet utifrån då föreliggande byggnadsprojekt. Såväl byggnadsprojektets innehåll och utformning som ägoförhållanden har efterhand förändrats.

Stadsplaneändringen motiveras därtill av att gällande stadsplan är föråldrad och i vissa avseenden ej överensstämmer med befintlig bebyggelse.

Bebyggelseområden, kvartermark

Kv Idun är i gällande stadsplan till större delen avsett för bostadsändamål. Kvarterets nuvarande och fortsatta funktion som affärskvarter medför att huvuddelen av kvartermarken föreslås avsett för enbart handelsändamål. Den befintliga samlingslokalen föreslås reserverad för sin nuvarande funktion.

De fastigheter som innehåller bostäder föreslås för handels- och bostadsändamål. De är väl belägna mot Nygatan och Trädgårdsgatan som avses för endast gång- och cykeltrafik. En målsättning för centrumplaneringen är att bibehålla inslaget av bostäder i centrum.

Med hänsyn till parkeringsdäcket på terassplanet bör inte bostäder inrymmas i våningsplanet en trappa upp.

Föreslagna byggnadsrätter för gatuhusen överensstämmer till största delen med gällande plan och befintliga förhållanden. För kvarterets inre delar innebär planförslaget att gårdsöverbyggnad tillåts för hela tomtarna. I gällande plan är gårdsbebyggelse och gårdsöverbyggnad tillåten endast i mindre utsträckning.

Planförslaget innefattar en våningsyta på 15.900 m². Inkluderat verksamhetsytor i källarplan uppgår ytan till 17.400 m². Nytillskottet är 3.500 m² affärsyta och 1.100 m² kontorsyta.

Byggnadernas höjd anges med taklisthöjder respektive höjd på gårdsöverbyggnad. Föreslagna taklisthöjder mot Trädgårdsgatan - Torget innebär en anpassning till befintliga fyrvåningshus.

Mot Nygatan föreslås för nybebyggelse på Idun 7 samma taklisthöjd som på befintligt trevåningshus på Idun 6.

Mot Nygatan har det befintliga huset på Idun 9 en indragen bottenvåning varigenom en arkad bildats. Vid nybebyggelse på intilliggande fastighet Idun 7 föreslås arkaden fortsätta fram till inomhusgångstråkets

entréparti. Arkaden föreslås smalare vid Idun 7 med en hörnavskärning som tar upp den förändrade bredden. Arkaden föreslås utgöra mark tillgänglig för allmän gångtrafik.

Med hänsyn till Stationsgatans fasad föreslås för nybyggnad på Idun 10 och 11 samma taklisthöjd som på befintligt trevåningshus på Idun 9.

Mot Kanalgatan är bebyggelsens placering väsentligt förändrad jämfört med gällande stadsplan. Fasaden på Idun 12 utgörs av två gavlar sammanbundna av ett lägre parti av murkaraktär. För kvarterets fasad mot Kanalgatan är det angeläget att den nya gårdsöverbyggnaden på Idun 11 i fasad ges samma höjd som befintliga överbyggnaden på Idun 12. Härigenom kan en sammanhållen fasad med gavelmotiv och mellanliggande murar erhållas.

Kommunikationer inom kvarteret

För att garantera tillgängligheten till affärerna i de inre delarna av kvarteret föreslås för inomhusgångsstråken planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamma anordningar. Bestämmelsen innefattar även det varuintag i bottenvåningen som nås från Kanalgatan och betjänar affärerna i norra delen av kvarteret. Inomhusgångsstråkets miljömässiga utformning är betydelsefull. Av illustrationsplanen framgår avsedd variation med breddningar i vissa partier och ljusinsläpp ovanifrån.

Varuförsörjningen och sophanteringen för fastigheterna i södra delen av kvarteret ordnas från gårdsöverbyggnaden med hiss till lokalerna i bottenvåningen. Gemensam förbindelseled föreslås för rampen upp och de delar av däckets som utgör tillfart till trapphusen.

Gårdsöverbyggnaden avses i övrigt utgöra parkeringsdäck. Kunder når affärerna via ett centralt beläget trapphus.

Intill de hus som rymmer bostäder föreslås att planterad yta iordningställs. Även i övrigt bör däckets rymma viss grönska.

Parkering

En parkeringsbehovsberäkning biläggs planförslaget. Kvarterets befintliga och föreslagna bebyggelse alstrar ett parkeringsbehov av 500 bilplatser. På parkeringsdäckets kan ca 145 bilplatser rymmas. Om parkeringen kan organiseras som rullande parkering, utan reserverade platser, är den av sådan storlek att samnyttjandereducering kan tillämpas. Vid ett totalt samnyttjande skulle härigenom behovet reduceras till 320 bilplatser. En stor del av parkeringsbehovet kan inte, med byggnadsprojektets utformning, rymmas inom kvarteret utan måste ordnas på annat sätt, vilket kan klaras genom friköp av parkeringsplatser.

Gatumark

Nygatan ges i planförslaget beteckningen gågata, vilket är en anpassning till dess nuvarande funktion.

För Trädgårdsgatan föreslås beteckningen gång- och cykelstråk vilket avser dess framtida funktion när lokalbussarnas hållplats flyttats från Torget. I målsättningen för centrumplaneringen anges att Torg- och grönstråksplanen skall fullföljas vilket bl a innebär att Torget ska vara fritt från bilar och bussar. Ett förslag till utformning av Torget finns och är i södra delen genomfört. Inom ramen för centrumplaneringen pågår utredning om en ny bussterminal norr om Torget. Detta utredningsarbete kan resultera i förslag om ändrad funktion för Kanalgatan.

Den föreslagna vändplatsen på Trädgårdsgatan strax söder om Nygatan utgör en anpassning till befintligt utförande efter en tidigare etapp av Torgets förändring. För vändplatsen tas en del av kv Hjortens kvartermark i anspråk för gatumark.

Föreslagna ändringar av gatuhöjder är anpassningar till befintliga förhållanden.

Teknisk försörjning

Inom centrum är den tekniska försörjningen utbyggd. Området har fjärrvärmenät. På Idun 12 finns en transformator inbyggd på gårdsöverbyggnaden mot Kanalgatan. Den avses att ligga kvar. Till planförslaget hör VA-utredning och sophanteringsutredning.

Plangenomförande

För plangenomförandet erfordras att gemensamhetsanläggningar kommer till stånd avseende den mark som planmässigt är angiven för gemensamma anordningar och gemensamma förbindelseleder. Genomförandet redovisas mer ingående i särskild bilaga.

Samråd

Planförslaget upprättas i samråd med kommunala nämnder och förvaltningar, länsstyrelsens planenhet, statens vägverk, televerket, Skellefteå kraftverk m fl. Redogörelse för samråd med länsstyrelsen återfinns i särskild bilaga.

Samråd med fastighetsägarna har ägt rum och framförda synpunkter finns redovisade i särskilt protokoll som biläggs planförslaget. Avseende gatuhuset på Idun 7, som enligt bevarandeprogrammet bör eftersträvas att behållas, framgick att ägaren ej har något intresse av att bevara huset.

STADSARKITEKTKONTORET
Detaljplaneavdelningen

O. Eriksson-Olla

O Eriksson-Olla
Planarkitekt

A-M Andersson

A M Andersson
Planarkitekt

Tillägg till beskrivningen, reviderad i december 1983

Planförslaget har reviderats vid inomhusgatans entréparti mot Nygatan. XX-området för arkaden längs Nygatan har kortats ca 5 medan ga-området för inomhusgatan i motsvarande utsträckning utvidgats.

På planillustrationen har placeringen av sopförråden på terrassplanet ändrats.

STADSARKITEKTKONTORET
Detaljplaneavdelningen

O. Eriksson-Olla

O Eriksson-Olla
Planarkitekt

A-M Andersson

A-M Andersson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens

beslut 83-12-12.....S. 1673

betygar

Nela Johansson

~~kommunstyrelsen~~
Tillhör kommunfullmäktiges
beslut 84-01-31 § 4
betygar

K. J. J. J.

Tillhör länsstyrelsen i Västerbottens

län beslut 1985-02-26 Umeå

som ovan.

Ingemar J. J.
Ingemar J. J.

Förslag till ändring av stadsplan för kv Idun och del av kv Hjorten m m inom stadsdelen centrum i Skellefteå kommun, Västerbottens län

upprättat i september 1983 av stadsarkitektkontorets detaljplaneavdelning.

Bestämmelser

§ 1

Planområdets användning

Byggnadskvarter

- a) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- c) Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål.

§ 2

Mark som icke eller endast i mindre omfattning får bebyggas

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

§ 3

Särskilda föreskrifter angående områden för allmän trafik

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

§ 4

Särskilda föreskrifter angående områden för vissa gemensamma anordningar

- 1 mom På med ga betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma anordningar avseende inomhusgångstråk och varuintag.
- 2 mom På med gf betecknat område får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled till och på terassplanet.

Byggnads utformning

- 1 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område skall byggnad uppföras till den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 2 mom Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får uppföras till den höjd över grundkartans nollplan som siffran anger. I fasad skall höjden uppgå till den höjd som siffran anger.
- 3 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

STADSARKITEKTKONTORET
Detaljplaneavdelningen

O. Eriksson-Olla
O Eriksson-Olla
Planarkitekt

A-M Andersson
A M Andersson
Planarkitekt

Tillhör reviderat planförslag december 1983.

STADSARKITEKTKONTORET
Detaljplaneavdelningen

O. Eriksson-Olla
O Eriksson-Olla

A-M Andersson
A M Andersson

Tillhör byggnadsnämndens
beslut 1983-12-12 § 1673
betygar

Killa Johansson

~~kommunstyrelsen~~
Tillhör kommunstyrelsens
beslut 84-01-31 § 4
betygar

Gunnar

Tillhör länsstyrelsens i Västerbottens
län beslut 1985-02-26 Umeå

som ovan.

Ingemar Jangvad
Ingemar Jangvad