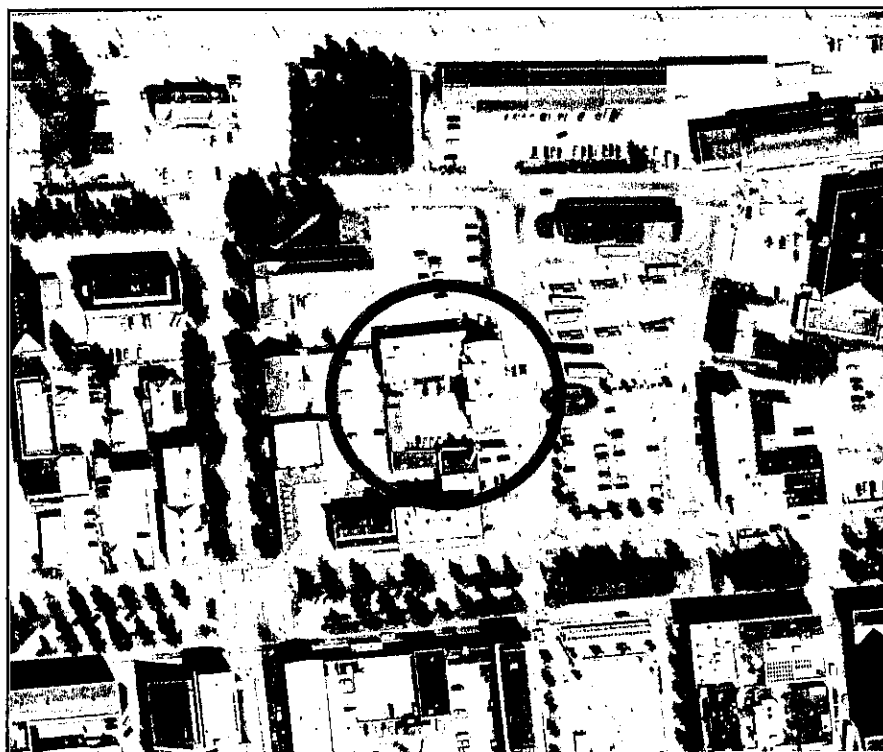


PLANHANDLING

Planbeskrivning / Genomförandebeskrivning



Detaljplan för

Orion 4

inom stadsdelen Centrum
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för Orion 4 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

Detaljplan

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning

Utlåtande

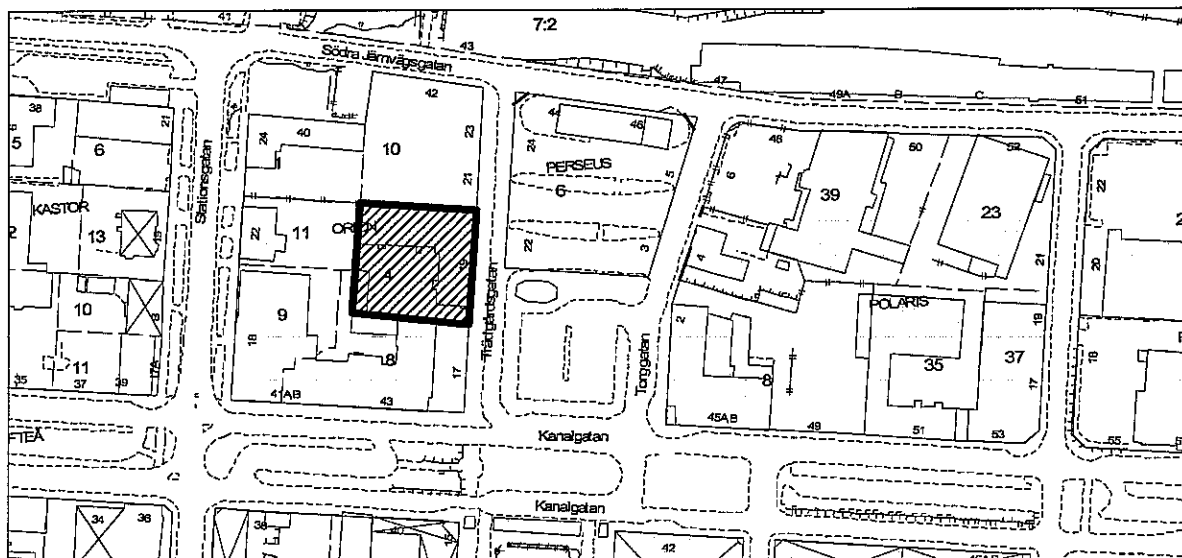
PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ombyggnad av den idag befintliga biografen i huset till bostäder – vilket gällande plan idag ej tillåter – samt säkerställa bevarandevärdena i fastigheten.

PLANDATA

Läge

Kv Orion ligger centralt i Skellefteå – väster om busstationen. Planområdet – fastigheten Orion 4 – ligger som mittersta tomten mellan Kanalgatan och Södra Järnvägsgatan och gränsar mot Trädgårdsgatan.



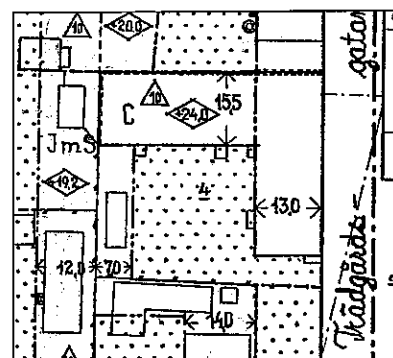
Planområdet omfattar en areal på ca 1900 m².

Marken är enskilt ägd.

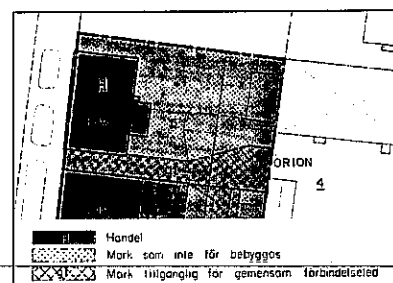
Översiktsplan

	FÖRÄNDRAD MARK Förändring	Förändring på längre sikt	OFÖRÄNDRAD MARK Bibehållen	Långsiktigt bevarande
CENTRUMBEBYGGELSE Blandat innehåll; bostäder, arbetsplatser, handel/service, parkering				
UTREDNINGSOMRÅDE				

För kvarteret gäller idag en detaljplan – stadsplan – fastställd 1953-02-13. Denna redovisar tre- och fyra våningsbebyggelse mot omgivande gator och låg hantverksbebyggelse inne i kvarteret. Den idag befintliga biografen – från 1930-talet – regleras i planen som samlingslokal.



Fastigheten berörs också av en planutredning – godkänd av byggnadsnämnden, 1985-01-14 – som reglerar tillfart till fastigheten från Stationsgatan i det fall Trädgårdsgatan stängs för biltrafik.



Program

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

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har i maj 2005 gett bygg- och miljökontoret i uppdrag att ändra detaljplanen för Orion 4.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**Mark och vegetation

Inom fastigheten Orion 4 är i stort sett all gårdsyta hårdgjord och används i huvudsak till parkering. På innergården finns ett pilträd planterat i nordvästra hörnet, mellan garaget och byggnaden. I övrigt finns några buskar längs fasaden i öster samt vildvin som klättrar upp för fasaden i norr. Vildvinet kommer att påverkas av att fasaden förändras.

Radon

Jordarterna lera och silt utgör enligt radonkarteringen låg risk för höga radonhalter.

BebyggelseområdenBostäder

Inom planområdet finns idag bostäder på våning två och tre i gatubyggnaden. Den nuvarande biografbyggnaden med dess höga våningshöjd gör det möjligt med en ombyggnation till två plan med lägenheter. Gällande detaljplan reglerar byggnaden idag som samlingssal.

Arbetsplatser

I dag förekommer verksamheter som handel och kontor i gatubyggnaden – handel i gatu- och källarplan samt kontor 1 tr upp. Biografverksamheten som fanns inom planområdet har upphört och avses ersättas med en mindre butikslokal samt bostäder.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrum med närhet till de flesta typer av service – vårdcentral, post, matvaruhandel etc. Skola och daghem ligger inom rimligt gångavstånd.

Tillgänglighet

Planområdets topografi erbjuder god tillgänglighet fram till bebyggelsen. När det gäller entréer till befintliga butiker och bostäder är tillgängligheten sämre. Här ligger entrén oftast några trappsteg upp eller i källarplan, ramp saknas. Enligt plan- och bygglagen ska enkelt avhjälpta hinder som försvårar tillgängligheten undanröjas för lokaler dit allmänheten har tillträde. Detta ska ske på ett sätt som tar tillvara de bevarandevärden som finns i fastigheten.

Ombyggnationen av entrén till de nya bostäderna och den nya butikslokalen – gamla biografen – utformas efter förekommande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur, gestaltning och analys av de yttre karaktärsdragen

Både gatubyggnaden och biografen är goda exempel på den moderna stilen – funkis – som fick stor spridning på 1930-talet. Byggnaderna har uppmärksammats i museets inventeringar av kulturhistoriskt intressanta byggnader i Skellefteå samt i det nya kulturmiljöprogrammet. Centrumplan -93 tar också upp dem för långsiktigt bevarande.

Planrelaterade egenskaper

Slutet byggnadssätt med huvudbyggnad mot gatan och biografdelen i vinkel in på gården. Biografdelens norrfasad utgör brandvägg mot grannfastigheter i norr och väster. Biografdelen har entré mot Trädgårdsgatan i öster, i övrigt är den avskild från gatan. Långfasaden i söder vetter mot gården som i huvudsak tas i anspråk för parkering. Delar av gården har plattbelagts och ett träd har planterats i nordvästra hörnet.

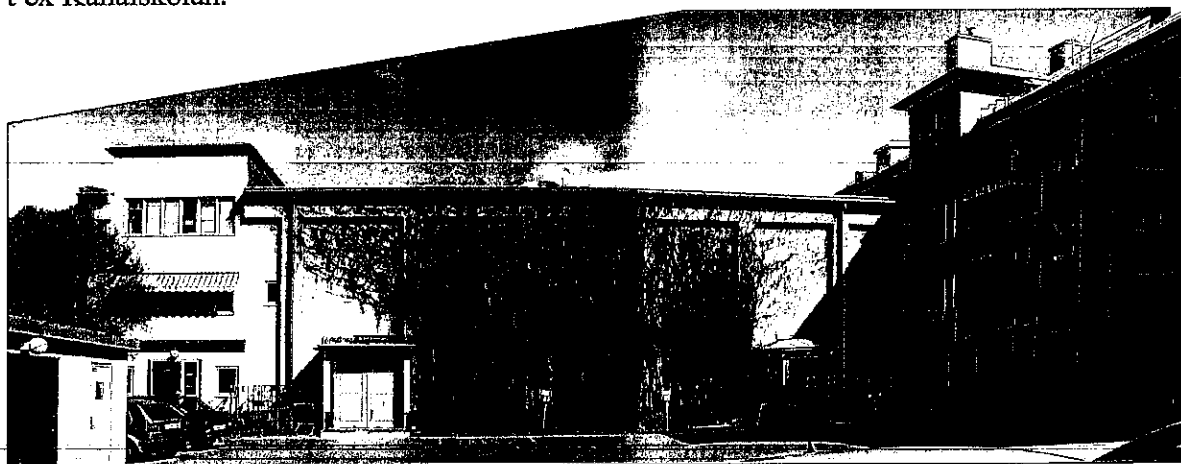
Form

Mot gatan en slätputsad trevåningsbyggnad i funkisstil med butiker och kontor i bottenvåningen och bostäder ovanför. Jämna rader med fyrluftsfönster samt ett par balkonger som fått nytt utseende vid renovering på 1990-talet.



Även flygelbyggnaden – biografen – är putsad men indelad i fack mellan pilastrar som symboliskt bär taket med underliggande fris. Mot takfoten trappar fasaden ut i ett listverk i en mer klassisk form. Klassiska detaljer finns även på gavelspetsarna där listverket viker in. Biografens fasader saknar fönster med undantag för sydfasaden längst i väster som lyfts upp till en mer markerad trevåningsdel. Biografen är i sin helhet ansluten till gatuhuset under dess takfot.

Byggnaderna har alltså en blandning av funktionalism och klassicism men är mer funkis än t ex Kanalskolan.



Material

Putsfasader i en svagt gul ton. Takbeklädningen är en ljus grå slät falsad plåt. Fönster-snickerierna är ljus grå eller vita.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.

Friytor

Lek och rekreation

Fastigheten saknar helt ytor för lek och rekreation. Inom kvarteret finns sådana närmast vid Järnvägsparken som nyligen upprustats samt på Nordanåområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Från planområdet finns goda möjligheter att nyttja kollektivtrafiken. Regionaltrafiken går från busstationen som ligger i kvarteret närmast österut och lokaltrafiken från Kanalgatan som angränsar kvarteret åt söder.

Utfarter

Fastigheten har sin utfart mot Trädgårdsgatan vilken redovisas i centrumplan -93 som centrumgata (lokalgata i centrum) och ingår i lokalnätet. Skulle Trädgårdsgatan stängas för biltrafik finns en planutredning som reglerar detta med utrymme för ny utfart mot Stationsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Längs Trädgårdsgatan går ett GC-stråk på separat bana, vilket också finns redovisat i centrumplan -93. Detta ligger utanför planområdet men måste korsas vid in- och utfart till fastigheten.

Parkering

Parkering skall anordnas inom kvartersmark. Idag finns 5 st garageplatser samt 12 st parkeringsplatser, sammanlagt 17 platser inom fastigheten. En parkeringsutredning visar att det totala behovet av platser halveras från 62 till 30 platser vid ombyggnation från biograf till bostadshus.

Störningar

Planområdet gränsar åt öster mot busstationen vilket kan ge smärre störning på bostäderna som vetter mot Trädgårdsgatan. Detta endast under den tid på dygnet då kollektivtrafiken är som intensivast. De planerade bostäderna i biografbyggnaden kommer inte att påverkas eftersom de ligger in mot gården. Hur en framtida kollektivtrafikanläggning i norr kan påverka fastigheten är svårt att säga. Förmodligen blir påverkan ringa eftersom bostäderna inte avses få några fönster åt norr.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät och ligger inom verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

El/Värme

Fastigheten är ansluten till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Avfall

Avfallet sorteras enligt kommunala renhållningsordningen. Samråd om sorteringsanvisningar skall ske med tekniska kontorets avfallssektion.

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

Fastighetsägaren skall innan bygglov kan ges visa hur parkeringsbehovet har lösts.

Miljöbedömning

Planförslaget möjliggör en ombyggnation av den befintliga biografen till bostäder samt säkerställer bevarandevärdena i fastigheten. Några negativa konsekvenser som gör att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas bedöms inte uppstå.

Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av bygg- och miljökontoret (plan- och byggavdelningen, miljöavdelningen och lantmäteriavdelningen) i samarbete med kommunledningskontorets planeringsavdelning, tekniska kontoret och Skellefteå museum.

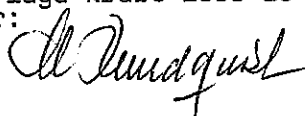
BYGG- OCH MILJÖKONTORET
Plan- och byggavdelningen


Annette L. Atterhem
Stadsarkitekt


Åsa Wallin
Plantekniker


Lars Berg
Planarkitekt

Antagen av BN 2005-09-12
Vunnit laga kraft 2005-10-05
Intygat:



Detaljplan för Orion 4 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om antagande av detaljplan beräknas ske under 3:e kvartalet 2005. Ombyggnation av biografen till bostäder och butikslokal beräknas påbörja snarast efter att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun och exploatören av Orion 4, Bo Tjärnström. Avtalet reglerar kommunens kostnader för upprättande av detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är genomförd i överensstämmelse med gällande fastighetsplan. Ingen förändring av tomtgränser kommer att ske.

Fastighetsplan

För Orion 4 gäller fastighetsplan fastställd 1932-09-19.

Ledningsrätt

Fjärrvärmeanslutningar från Stationsgatan via fastigheten Orion 11 är säkrade med ledningsrätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av bygg- och miljökontoret (plan- och byggavdelningen och lantmäteriafdelningen) i samarbete med kommunledningskontorets planeringsavdelning.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET
Plan- och byggavdelningen


Annette L. Atterhem
Stadsarkitekt


Åsa Wallin
Plantekniker


Lars Berg
Planarkitekt

Antagen av BN 2005-09-12
Vunnit laga kraft 2005-10-06
Intygar:

