

PLANHANDLING



Detaljplan för Polaris 35 m.fl.

inom stadsdelen Centrala stan
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453

Detaljplan för del av kvarteret Polaris inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Upprättad av bygg- och miljökontorets planavdelning i december 2011.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra att skolverksamhet kan bedrivas inom del av Polaris 35, upphäva möjligheten till en gemensamhetsanläggning för genomfart i kvarteret, samt medge en flexibel markanvändning som harmoniserar med övriga delar av kvarteret Polaris. Samtidigt bekräftar den nya detaljplanen den tidigare gällande detaljplanen för fastigheten Polaris 37.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar östra delen av kvarteret Polaris. Kvarteret Polaris ligger centralt i Skellefteå mellan Kanalgatan i söder och Södra Järnvägsgatan i norr. Österut gränsar planområdet mot Skeppargatan och i väster mot fastigheterna Polaris 8 och 39.

Kartorna på nästa sida visar berörda fastigheter och planområdet.

Areal

Planområdet omfattar en areal om ca 6700 m².

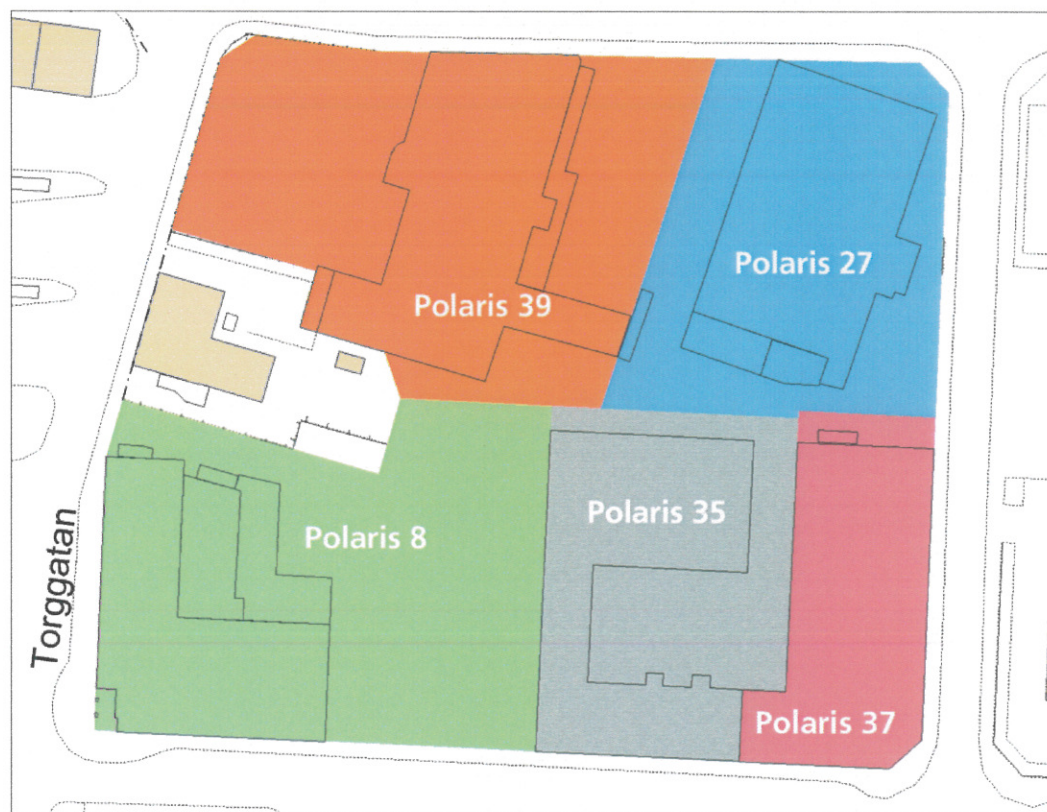
Markägarförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

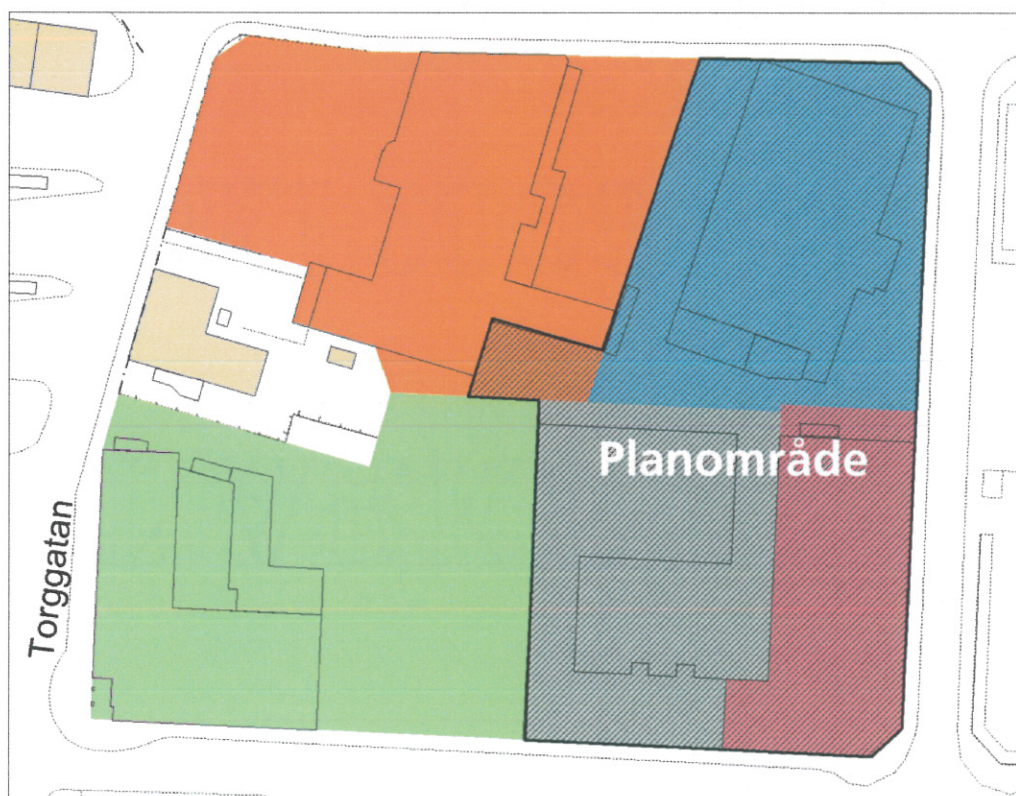
Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453

Berörda fastigheter:



Planområde:



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

FÖP Centrum -93.

För planområdet gäller fördjupning av översiktsplanen för centrum – Centrumplan 93 – antagen av kommunfullmäktige 1994-09-20.

I planen anges centrumbebyggelse med bibehållen markanvändning för kvarteret Polaris. För en av de aktuella fastigheterna - Polaris 23 - anges långsiktigt bevarande vilket innebär ett bevarande av i första hand exteriören. Vidare anges att ändamålet för hela kvarteret är centrumbebyggelse, vilket innebär att byggnader med ensidigt innehåll bör ges ett mer blandat innehåll.

FÖP Skellefteå -11.

För planområdet gäller även fördjupning av översiktsplanen för Skellefteå antagen av kommunfullmäktige 2011-02-22.

Planen säger dels att det är viktigt att bibehålla staden i dess nuvarande skala, samtidigt som det finns möjligheter till förtätning och högre exploatering med vissa byggnader i höjder upp till 8-10 våningar. Utseendet och utformningen av staden är av stor betydelse och exploatering ska ske med krav på god gestaltning och utformning.

Fortsättningsvis säger planen specifikt för det område som planen berör: ”Norr om Kanalgatan finns på flera tomter bebyggelse som borde ersättas. Sådana exempel finns i kvarteren Regulus, Polaris, Orion, Kastor, Kapella och Aldebaran. Här finns i flera fall också möjligheter att bygga på befintliga byggnader med en eller flera våningar.” (FÖP Skellefteå, planförslag, s. 42).

Detaljplan

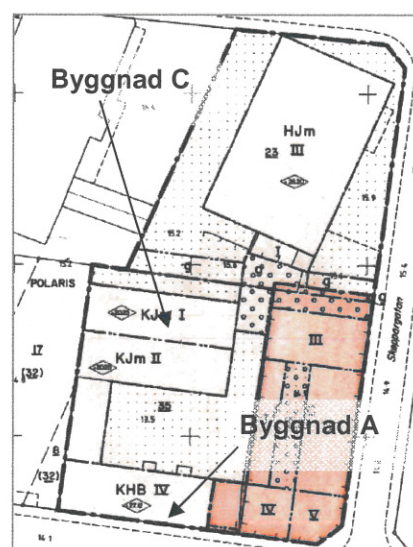
Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner.

Gällande detaljplan för fastigheterna Polaris 23, 35, och 37 vann laga kraft 1990-05-20. I planen tillåts på fastigheten Polaris 23 trevåningsbebyggelse med användningen Handel samt Småindustri och hantverk. På fastighetens södra del ska marken vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

På fastigheten Polaris 35 tillåts i planen en- till fyrvåningsbebyggelse med användningen Bostad, Kontor, Handel samt Småindustri och hantverk.

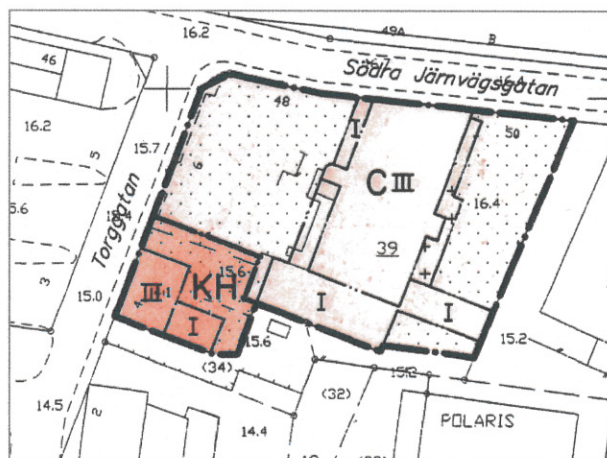
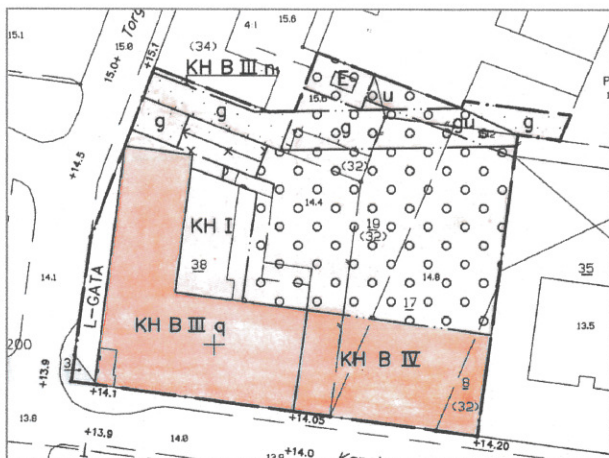
För Polaris 37 medges centrumbebyggelse med handel, kontor, och bostäder med parkering i källarplan. För Polaris 37 kommer ingen förändrad användning föreslås, utan området inkluderas i planen genom att bekräfta befintlig användning, men under ny beteckning.

För fastigheten Polaris 39 gäller en detaljplan från 1998-06-16 samt en detaljplan från 1994-01-17. För det aktuella planområdet som ingår i ovan nämnda detaljplaner finns begränsningar i markens bebyggande samt att marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning.



Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453



Program

De övergripande målsättningarna för centrumutvecklingen i Centrumplanen, tillsammans med fördjupningen av översiktsplanen för Skellefteå (antagen 2011-02-22 av kommunfullmäktige) får anses utgöra program för detaljplanen.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har den 16 juni 2008 gett Bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av kvarteret Polaris.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 13 januari – 27 januari 2011.

Länsstyrelsen har den 25 oktober 2010 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt från Södra Järnvägsgratan till Kanalgatan. All mark är hårdgjord och används i stora delar för bilparkering och lastning. Den stora mängden hårdgjorda ytor försvårar kvarterets förmåga att ta hand om dagvatten lokalt.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453



Byggnad C, fasad mot norr, Polaris 35



Nedfart till parkeringsgarage, Polaris 23



Byggnad C i förgrunden, östra fasaden, vy mot norr



Norr om Byggnad C, vy mot norr

Geotekniska förhållanden/ Förorenad mark/Radon

Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består marken av älvssedimentiva jordar, såsom grovsilt och finsand.

I samband med exploatering skall en geoteknisk undersökning genomföras för att säkerställa lämplig grundläggningsmetod samt eventuell förekomst av sulfidlera och radon. Förekommer sulfidlera ska denna omhändertas så att den inte orsakar försurning, vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet som avleds från schaktbotten med sulfidlera har en försurande inverkan. Lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas. Den geotekniska undersökningen ska bekostas och genomföras av exploatören.

Planområdet klassas som lågriskområde för markradon bestående av sand, silt eller lera. För att kunna klassas som lågriskmark får varken silt eller lera vara uttorkade och jorddjupet måste överstiga 2 meter. Endast större sandområden i huvudsak i anslutning till älvdalarna är medtagna.

På båda fastigheterna finns objekt upptagna i MIFO-databasen (misstänkt förorenade områden). Någon riskbedömning eller undersökning är inte gjord, men ska markarbeten utföras inom planområdet måste en så kallad MIFO-inventering göras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453

Bebyggelseområden**Bostäder**

På fastigheten Polaris 35 finns i byggnad A, som vetter ut mot Kanalgatan, bostäder som hyrs ut som hyresrätter. Även i fastigheten Polaris 37 finns det bostäder. Tillbyggnaden och ändringen i markanvändning kommer möjliggöra fler bostäder inom planområdet. Fastigheten Polaris 23 har sedan huset byggdes inrymt en mindre vaktmästarbostad som idag hyrs ut som hyresrätt.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom den aktuella delen av kvarteret Polaris finns idag ett antal arbetsplatser av varierande karaktär; bl.a. restaurangverksamhet, djurbutik, kontor, färg- och järnhandel. Ändamålet för hela kvarteret Polaris anges i Centrumplan -93 som centrumbebyggelse, vilket innebär att byggnader bör ha ett blandat innehåll (bostäder, arbetsplatser, handel/service, parkering).

Den ändrade markanvändningen innebär att byggnad C på Polaris 35 får användas för skol- och kontorsverksamhet, samt utökas med en våning. Byggnad B på Polaris 35 får samma användning som byggnad A, det vill säga kontor, handel och bostäder (ej i markplan), samt ges möjlighet att utökas med en och två våningar. Polaris 37 får sin tidigare användning (C – Centrumbebyggelse) bekräftad genom den nya bestämmelsen för kontor, handel, och bostäder (ej i markplan). Byggnaden på Polaris 23 får användas för handels- och kontorsverksamhet. Möjligheten att nyttja marken för småindustri och hantverk upphör på de två fastigheterna i och med planändringen.



Detaljplanen medger skolverksamhet för gymnasieutbildning, högre utbildning, och vuxen- och yrkesutbildningar. Grundskoleverksamhet får inte förekomma inom planområdet. Maximalt kommer den tillkommande skolverksamheten att kunna ta emot 180 elever (6 klasser á 30 elever).

Offentlig service och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Skellefteå med tillgång och närhet till de flesta typer av offentlig och kommersiell service – mataffär, kollektivtrafik, sjukhus, apotek, detaljhandel, vårdcentral etc.

Tillgänglighet

Planområdets topografi medger relativt god tillgänglighet fram till bebyggelsen. I den befintliga bebyggelsen varierar standarden på tillgängligheten. Ny- och ombyggnationer utformas efter gällande tillgänglighetskrav.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453

Enligt plan- och bygglagen ska enkelt avhjälpna 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 byggnaderna. Ny- och ombyggnationer skall utformas efter förekommande tillgänglighetskrav.

Byggnadskultur och gestaltning

De karaktäristiska dragen i centrum skall upprätthållas. Nya hus skall präglas av omsorg, prydlighet och beständighet i sin utformning samt anpassas till omgivande bebyggelse. Samma strävan bör gälla äldre hus vid ombyggnad och renovering. Omsorg skall även omfatta hänsyn till det tidigare byggda, med dess stil och skala. Tillbyggnad av befintlig bebyggelse får inte förvanska byggnadernas karaktär.

Polaris 23 finns upptagen i museets inventeringar samt i Kulturmiljöprogrammet som en byggnad av kulturhistoriskt värde. Den fördjupande översiktsplanen Centrumplan -93 anger ett långsiktigt bevarande för bygganden (i första hand exteriören). Under 1990-talet medgavs ett bygglov för fasadändring av byggnaden, vilket innebär att det kulturhistoriska värdet i byggnadens exteriör är förverkat. Någon varsamhetsbestämmelse för byggnaden ingår därför inte i planen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort.

Friytor**Naturmiljö**

Nästan all mark inom planområdet är hårdgjord och används för parkering och lastning. Elevernas behov av närliggande friytor/skolgård och cykelparkering löses i anslutning till skolbyggnaden i det sydöstra hörnet av fastigheten Polaris 39 genom ett servitut. Skolgården har en yta av ca 220 m² som gest möjlighet att avgränsas med ett staket och häckplanteringar i fastighetsgränsen till Polaris 8.

Trafik**Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planområdet gränsar till Södra Järnvägsgatan, Skeppargatan och Kanalgatan. Inom planområdet finns inga gator, varken för bil- eller cykel/gångtrafik. Endast parkeringsplatser och lastområde finns inom planområdet.

Förändringen av markanvändningen inom planområdet bedöms inte medföra någon större ökning av biltrafik till planområdet. Dock kan planförslagets genomförande innebära att cykeltrafiken till området ökar, vilket innebär att utrymme för cykelparkering bör anordnas. För att tydliggöra ytorna för cykelparkering är det lämpligt att använda en avvikande markbeläggning.

Det ska inte vara möjligt att passera med bil mellan fastigheterna vid hörnet mellan Polaris 35, Polaris 39, och Polaris 8. Det är möjligt för fastighetsägare att sätta upp staket eller annan avskärmning mellan Polaris 39 och Polaris 8, exempelvis barriärelement av betong (i dagligt tal: betongsugga), häckplantering eller annan lämplig avskärmning. Om staket uppförs ska en grind i staketet finnas för att möjliggöra passage till fots. Brukare av ytan ansvarar för att passage med bil inte är möjlig.

Planbeskrivning

*Dnr. 2008-1453***Kollektivtrafik**

Tillgängligheten till kollektivtrafik är god. Lokal- och regionalbussar finns vid Kanalgatan (vid torget) och busstationen norr om torget. Avståndet från planområdet är cirka 120-175 meter fågelvägen.

Parkering, utfarter, varumottagning

I stort sett all mark inom planområdet nyttjas idag för parkering. I källarplanet under byggnaderna på Polaris 23 och 37 finns 134 parkeringsplatser. Inom planområdet finns 43 utvändiga parkeringsplatser. Det sammanlagda parkeringsbehovet för fastigheterna Polaris 23, Polaris 35 och Polaris 37 bedöms klara av det ökade behovet av parkeringar för den utökade verksamheten inom planområdet.

För skolans del kommer 8 parkeringsplatser att finnas tillgängliga för skolans personal och gäster i det underjordiska garaget under Polaris 23 och 37. Plats för cykelparkering bereds nordväst om skolbyggnadens entré, vilket kommer att ta vissa parkeringsplatser i anspråk. Cykelparkeringen skall rymma minst 90 cykelparkeringsplatser.

De parkeringsplatser som fastigheten Polaris 39 blir av med i och med servitutet för skolgården kompenseras genom ett servitut på fastigheten Polaris 23 där ersättningsparkeringar tilldelas. Kommunen arbetar med att revidera parkeringsnormen. Fastigheternas utökade behov av parkeringar bedöms vara tillräckliga inom fastigheterna.

In- och utfarter finns mot Södra Järnvägsgatan och mot Skeppargatan. En mindre infart finns även från Kanalgatan genom ett valv i Polaris 37. Genom denna plan försvinner möjligheten till genomfart.

Fastighetsägaren för Polaris 23 bör vara medveten om att de parkeringar som finns längs norra fasaden kan behövas tas bort beroende på det övergripande arbetet med omstrukturering av trafikflöden i stadskärnan samt ett nytt resecentrum nordväst om planområdet, vilket kan leda till ökade trafikflöden längs Södra Järnvägsgatan.

Störningar**Buller**

Planområdet skyddas från Kanalgatans vägtrafikbuller av den befintliga huskroppen (Hus A) som ligger längs med Kanalgatan. Viss störning kanske kan nå det nya våningsplanet på hus C via parkeringsytan längs Kanalgatan på fastigheten Polaris 8. Södra Järnvägsgatan och Skeppargatan har relativt låga trafikmängder vilket innebär att riktvärdena för buller inte överskrids.

Planen möjliggör att bygga för valvet i Polaris 37 och den ”smitväg” som finns idag stängs igen, vilket kommer att ta bort trafikflöden genom kvarteret, samt minska inflödet av buller till innergården.

Luftföroreningar/Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft (kväve) överskrids utmed Kanalgatan i anslutning till detaljplanen. Detta innebär att man inte får vidta några åtgärder som ytterligare försämrar luftkvaliteten. Den bygggrätt som ges i planen för byggnader B och C, en påbyggnad med en våning, beräknas inte försämma luftkvaliteten i gaturummet på grund av avståndet till Kanalgatan.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453

Möjligheten att bygga igen valvet ut mot Kanalgatan har funnits i tidigare plan, och bedöms inte försämra värdena för luft (kväve) vad avser miljö kvalitetsnormerna.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Utökad byggrätt kan innebära ökade anslutningsavgifter.

Befintliga förbindelsepunkter behålls.

Spillvatten och dagvatten som kan innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare.

För att minska belastningen på dagvattenledningarna bör fastighetsägarna, vid om- eller nybyggnation av tak, anlägga så kallade ”gröna tak”. Genom växtlighet hjälper gröna tak till att minska avrinningen till dagvattennätet, samt att det skapar grönska i planområdet. Forskning visar att gröna tak hjälper till kyla huskroppen sommartid och isolera mot kylan vintertid. Detta är beroende av hur tjockt taket görs, men även tunna gröna tak anses ha en positiv effekt vad gäller minskad energiförbrukning.

Dagvatten som inte kan tas om hand lokalt ska avledas till dagvattennätet. För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisad förbindelsepunkt, ska pumpning ske inom fastigheten.

Det är inte möjligt att ansluta direktverkande sprinkler till fastigheter inom planområdet. Det ligger på fastighetsägarnas ansvar att lösa detta inom sina fastigheter på annat sätt.

Värme/El

Planområdet är anslutet till befintligt el- och fjärrvärmenät.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen.

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

Administrativa frågor**Detaljplan, fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske enligt detaljplanen.

Genomförandetid

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

Verkan på fastighetsplan

Gällande delar av fastighetsplanerna för fastigheterna Polaris 23, Polaris 35 och Polaris 37 avses upphöra, se genomförandebeskrivningen.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-1453

Samråd

I samband med upprättandet av detaljplanen har samråd skett med kommunala förvaltningar, myndigheter och sakägare. Samrådet genomfördes mellan den 11 augusti och 6 september. Se samrådsredogörelsen för redovisning av inkomna synpunkter.

Konsekvenser av planens genomförande

Planområdet ligger på mark som idag är planlagd för bostäder, kontor, handel samt småindustri och hantverk. Gällande fördjupning av översiktsplanen anger området som centrumbebyggelse (bostäder, arbetsplatser, handel/service, parkering). Området är idag bebyggt och all mark är hårdgjord och används för parkering och lastning.

Förslaget till detaljplan innebär en förändring i markanvändning där möjligheten att nyttja marken för småindustri och hantverk tas bort, samt att byggnad C på fastigheten Polaris 35 kan nyttjas för skolverksamhet och möjligheten att nyttja bygganden på Polaris 23 till kontorsverksamhet medges. Planförslaget innebär även en utökning av byggrätten på byggnad C med ytterligare en våning, samt att byggnad B ges en utökad byggrätt med en del 1 våning och en del med två våningar. Vidare innebär planförslaget att den i gällande detaljplaner utpekade gemensamhetsanläggningen för gemensamt stråk genom kvarteret tas bort.

Fastighetsägarna kan välja att anlägga gröna tak på fastigheterna. Med gröna tak skapas grönska i kvarteret som hjälper till att ta hand om dagvatten lokalt och minskar avledningen till dagvattennätet.

Kommunen har bedömt att området, med hänsyn till föreliggande behov av centrala lägen för de aktuella verksamheterna, från allmän synpunkt är lämplig för bebyggelse med blandad verksamhet. Enligt en bedömning gjord 2010-11-22 bedöms detaljplanens genomförande inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Carl-Henrik Barnekow
Planarkitekt / Handläggare

Genomförandebeskrivning

Dnr. 2008-1453

Detaljplan för del av kvarteret Polaris inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Upprättad av bygg- och miljökontorets planavdelning i december 2011.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen upprättas med normalt planförfarande.

Tidplan

Detaljplan

Samråd: augusti-september 2011

Utställning: oktober-november 2011

Beräknat antagande: december 2011 – januari 2012

Bygglov

Bygglov för de utökade byggrätterna kan beviljas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Då området redan är ianspråktaget och exploaterat samt att förändringarna i den nya detaljplanen inte anses vara så omfattande, bedöms genomförandet kunna ske utan besvär inom en femårsperiod.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Inget kommunalt huvudmannaskap finns inom planområdet.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan bygg- och miljökontoret, Skellefteå kommun och Skellefteå Hantverkshusförening u.p.a. Avtalet reglerar kommunens kostnader för upprättande av detaljplan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Polaris 39 ska genom servitut få möjlighet att parkera fordon på fastigheten Polaris 23 inom anvisat parkeringsområde på plankartan. Detta ska ske genom ansökan om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Genomförandebeskrivning

Dnr. 2008-1453

Fastigheten Polaris 35 ska genom servitut få möjlighet att nyttja hörnet av Polaris 39 för skolverksamhet där parkering ej är tillåtet. Detta ska ske genom ansökan om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

Fastighetsägaren för Polaris 35 ansvarar för att sända ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen Polaris ga:1 till lantmäteriet, för att möjliggöra byggnationen av valvet. Kostnaden för detta ska betalas av fastighetsägaren för Polaris 35.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Planavdelningen



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Carl-Henrik Barnekow
Planarkitekt / Handläggare