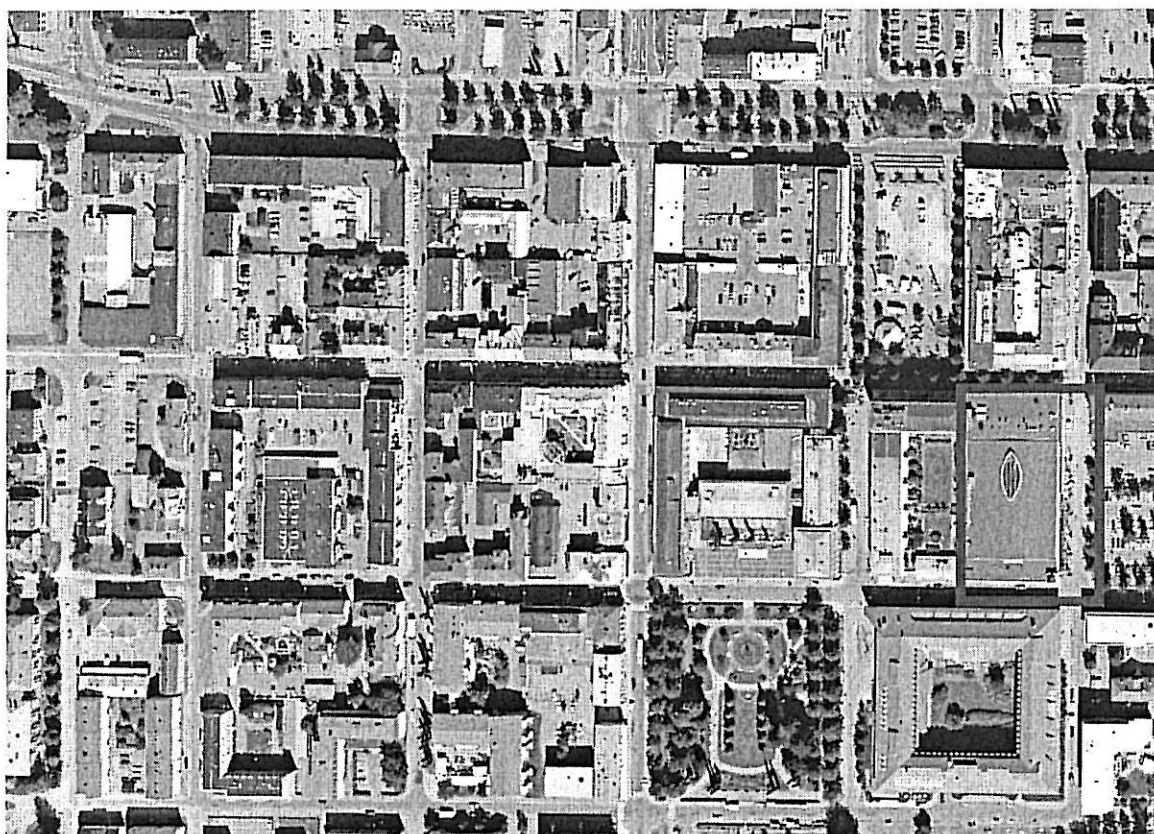


PLANHANDLING



Detaljplan för Lekatten 12

inom stadsdelen Centrum

Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Upprättad av bygg- och miljökontorets plan- och byggavdelning

2008-03-27

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0079

Detaljplan för Lekatten 12 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Planen omfattar följande handlingar:

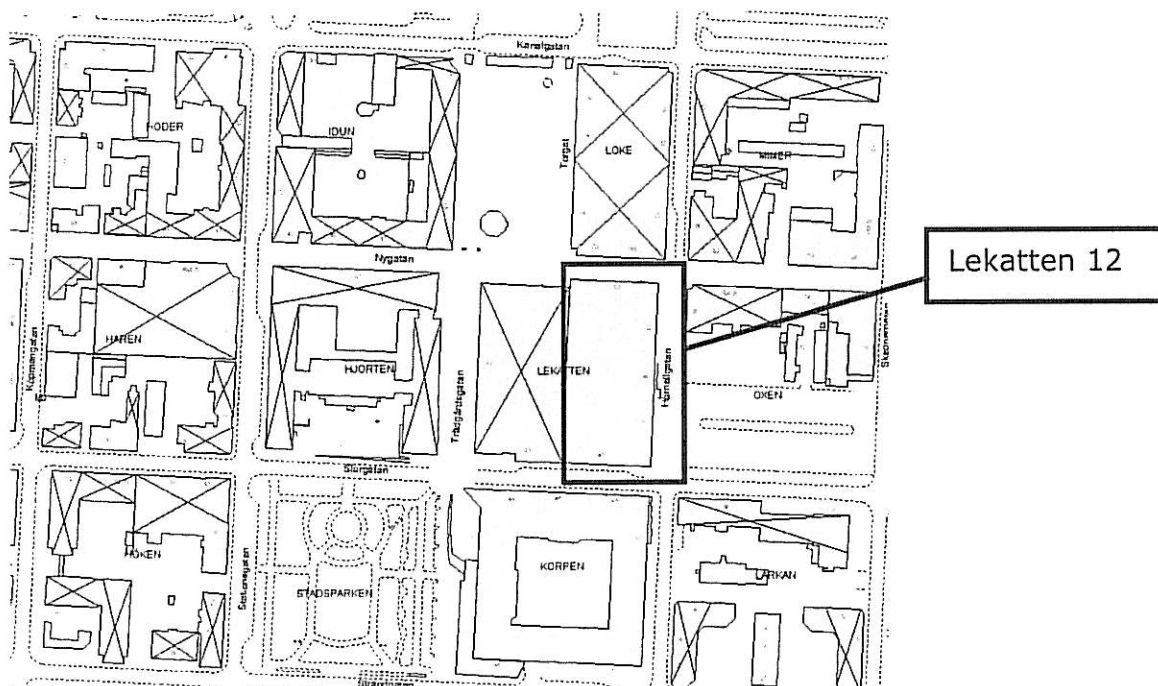
- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Särskilt utlåtande

PLANENS SYFTE

Fastighetsägaren har initierat upprättandet av ny detaljplan på Lekatten 12. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökad byggrätt på fastighetens befintliga gångarkad, vilket gällande plan ej tillåter.

PLANDATA**Läge**

Kvarteret Lekatten ligger i centrum i anslutning till torget mellan Hörnellgatan och Trädgårdsgatan. Lekatten 12 omfattar byggnaden som vetter mot Hörnellgatan

**Areal**

Arealen är ca 0,7 ha

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0079

Markägarförhållanden

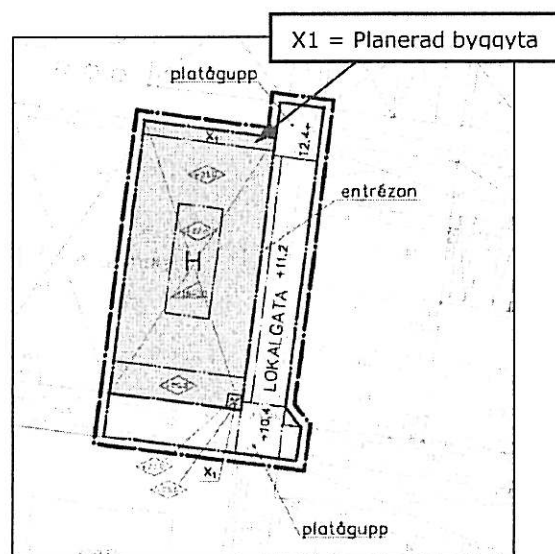
Ägare av fastigheten är Ei invest european retail Skellefteå AB. Kvartersmarken står i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktsplan**

För området finns centrumplan antagen 1994-09-20 av kommunfullmäktige, vilket är en fördjupning av översiktsplanen. I planen anges centrumbebyggelse för kvarteret Lekatten.

Detaljplan

Befintlig detaljplan fastställdes 2002-01-02. Denna redovisar att Lekatten 12 enbart består av handelsutrymmen. Byggnaden består av tre våningar varav en under markplan. Fasaden mot Nygatan är utformad med en arkad i gatuplan och i detaljplanen regleras denna yta som mark tillgänglig för allmän gångtrafik. Längs Lokalgatan/Hörnellgatan redovisas två platågupp samt en entrézon längs byggnadens östra sida. Entrézonerna innefattar entrétrappa, cykelparkering, blomlådor osv.

**Program**

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

Miljöbedömning

Planförslaget möjliggör en ombyggnation av den befintliga gångarkaden till butiksytta. Marken på gångarkaden är redan hårdgjord vilket enbart förändrar användningen av den. 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

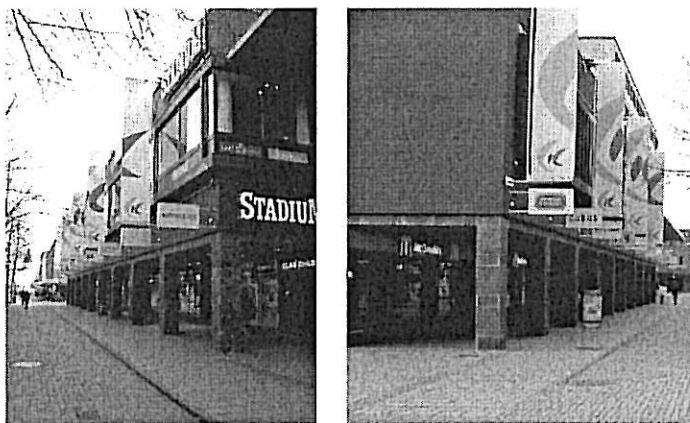
Byggnadsnämnden har i februari 2008 gett bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Lekatten 12.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0079

Bebyggelseområden**Byggnadskultur, gestaltning och analys av de yttre karaktärsdragen**

Byggnaden Lekatten 12 byggdes 1965. Ombyggnation av den gamla Domusgallerian resulterade i en påbyggd våning om 2 700 kvm samt invändig ombyggnad av butiker, nytt ljusschakt, ny hiss och trappor samt ny entré mot Hörnellgatan. Invigning av det nya shoppingcentret ägde rum under 2003. Fasadmaterialet på byggnaden är målat tegel, puts, kalksandsten och marmor. Gångarkaden mot Nygatan utgör en del av gatan mot skyltfönstren. Efter ombyggnaden 2003 förändrades originalsicket av byggnaden från 1965 och fick en mer modern framtoning.



Entré vid Nygatan. Vy från torget och vy från korsningen Hörnellgatan/Nygatan

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Fastigheten ger plats åt Citykompaniet vilket är den största och senaste i raden av lokala shoppingcenter. Fastigheten inhyser 27 butiker och två restauranglokaler i tre plan på en total yta av 12 000 kvm.

Den önskade byggytan beräknas öka den totala ytan med ca 172 kvm och butiksytan med ca 164 kvm. Byggnationen kommer att generera större butikslokaler. Restaurangverksamheten i entréplan försvinner.

Ombyggnationen kommer att skapa nya förutsättningar gällande utrymning. Eftersom brandskyddet för fastigheten sedan tidigare är analytiskt dimensionerat kan schablonmodell inte användas för ombyggnationen. Innan bygglov kan ges skall fastighetsägaren visa hur frågan om utrymning och brandskydd har lösts.

Tillgänglighet

Planområdets topografi erbjuder god tillgänglighet till bebyggelsen. Det finns tre lättillgängliga entréer till byggnaden, via Nygatan i norr, Hörnellgatan i väst och inomhus från väst via Åhléns varuhus. Via Hörnellgatan är entrén inte placerad i markplan men där finns en ramp. Byggnaden har i dagsläget en personalingång via Storgatan och tre nödutgångar (Nygatan, Hörnellgatan, Storgatan).

Ingången via Nygatan är idag något skydd och bedöms synliggöras bättre genom byggnationen. Nödutgången mot Nygatan skall finnas kvar efter byggnationen, en bedömning på lämplig placering får regleras i bygglovsansökan.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0079

Skyddsrum

Byggnaden ligger inom skyddsrumsort.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Hörnellgatan sett från Storgatan, platågupp



Platågupp sett från Storgatan

Hörnellgatan är mellan Nygatan och Storgatan en enkelriktad lokalgata. Gatan fungerar som ett gångstråk mellan Nygatan och stadshuset Brinken där det också finns ett parkeringsgarage. Det innebär att många gångtrafikanter och även rörelsehindrade korsar Storgatan. Därför har korsningen Hörnellgatan/Storgatan höjts för att förbättra trafiksäkerheten. För de gående innebär det sänkt fordonshastighet och för rörelsehindrade trafikanter förbättrad tillgänglighet och framkomlighet då gångpassagen över gatan är utan nivåskillnader.

Benämningen på Hörnellgatan ändras i detaljplanen från lokalgata till gångfartsområde. Hörnellgatan är idag reglerad som gårdsgata. Med anledning av ändringar i trafikförordningen upphör denna regleringsform att gälla år 2012. Gårdsgata kan ersättas med lokal trafikföreskrift om gångfartsområde utifrån bestämmelserna i trafikförordningen. Inom gångfartsområde ska fordonstrafiken ske på de gåendes villkor vilket innebär att fordonen inte ska föras med högre hastighet än gånghastighet.



Entrézon. Vy från Nygatan



Markerad i mark

En 3 meter bred entrézon sträcker sig längs byggnadens östra sida (längs Hörnellgatan). Entrézonen förvaltas genom avtal av fastighetsägaren.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0079

Kollektivtrafik

Från planområdet finns goda möjligheter att nyttja kollektivtrafiken. Lokaltrafiken har hållplatser vid Kanalgatan cirka 100 meter norr om kvarteret Lekatten och regionaltrafiken utgår från busstationen som ligger norr om Kanalgatan.

Parkering, varumottagning

Varumottagning sker huvudsakligen via lastintaget vid Storgatan. Ett mindre lastintag finns även vid Hörnellgatan.

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 erfordras 6 parkeringsplatser för tillskottet av butiksarean. Innan bygglov kan ges skall fastighetsägaren visa hur parkeringsbehovet har lösts.

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 i öst för dag- och spillvatten samt i sydöst för vatten, spill- och dagvatten.

I anslutning till kvarteret finns fyra stycken brandposter. Den som ligger närmast, i nordöstra hörnet av fastigheten kan eventuellt behöva flyttas vid en tillbyggnad. Detta bekostas av fastighetsägaren.

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.

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.

Planbeskrivning

Dnr. 2008-0079

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

Fastighetsplan

För Lekatten 12 gäller fastighetsplan fastställd 1964-10-09. Gällande fastighetsplan för fastigheten avses upphöra, se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen


Annette Lindgren Atterhem
Plan- och Byggchef



Rebecca Bohman
Fysisk planerare

Antagen av BN 2008-04-14
Vunnit laga kraft 2008-05-08

Intygar:



Genomförandebeskrivning

Dnr. «Diariet»-«Diarienummer»

Ny detaljplan för Lekatten 12 inom stadsdelen Centrum, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplan beräknas ske under 2:a kvartalet 2008. Ombyggnationerna av butikslokalerna beräknas kunna ske så snart planen vunnit laga kraft och byggnadslov erhållits. Planen upprättas med enkelt planförfarande

Genomförandetid

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

Planavtal

Planavtal har upprättats med fastighetsägaren om kostnaderna för planarbetet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan (fastställd 1964-10-09) som berör fastigheten Lekatten 12 upphävs.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar planen.

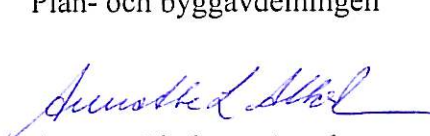
Övriga kostnader

En eventuell flytt av brandpost vid tillbyggnad ska bekostas av fastighetsägaren.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Bygg- och miljökontoret
Plan- och byggavdelningen


Annette Lindgren Atterhem
Stadsarkitekt


Rebecca Bohman
Fysisk planerare

Antagen av BN 2008-04-14
Vunnit laga kraft 2008-05-08
Intygar:

