

Ändring av detaljplan för del av kv Loke inom stadsdelen Centrum i Skellefteå kommun,

upprättad i oktober 1987 av stadsarkitektkontorets planavdelning.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

1. Program för centrumplan.
2. Grundkarta.
3. Fastighetsförteckning med samrådsrets.
4. Plankarta med planbestämmelser.
5. Planbeskrivning.
6. Förändringskarta.
7. Illustrationer.
8. Genomförandebeskrivning.
9. Samrådsredogörelse.

Plandata

Läge och
areal

Planområdet omfattar fastigheten Loke 2 med arealen 1138 m². Den ligger söder om Kanalgatan, mellan Torget och Hörnellgatan.

Markägo

Fastigheten är i privat ägo.

Planens syfte

Planen avser förändring av byggnadsrätt och tillåten användning, samt införande av skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull byggnad. Planändringen föranleds av ett aktuellt byggnadsprojekt.

Planeringsförutsättningar

Gällande
plan

För planområdet finns av Kungl Maj:t 1938-08-26 fastställd detaljplan. Arbeta med översiktlig centrumplan pågår. För planeringen finns av byggnadsnämnden 1979-01-22 godkända riktlinjer i Program för centrumplan.

Program

Där anges bl a att bostäder ska bibehållas i centrum samt att fyravåningsbebyggelse kan tillåtas mot Torget och Kanalgatan medan trevåningsbebyggelse i övrigt bör bibehållas.

Befintliga
förhållanden

Hörnhuset Kanalgatan-Torget, uppfört i mitten av 1930-talet är en stilren byggnad i funktionalistisk stil. Det ingår i bevarandeprogram för Skellefteå Centrum godkänt av kommunfullmäktige 1982-01-27. Huset har fyra våningar samt vind. Mot Kanalgatan-Hörnells gatan finns ett äldre trähus i två våningar. I byggnaderna inryms butiker, restauranger, kontor och bostäder. Fastigheten trafikförsörjs från

Hörnelligatan där infarten till gården är belägen.

Planändringens innehåll

Tillåten användning

Inom planområdet tillåts centrumverksamhet och bostäder. Syftet är att kunna inrymma butiker, restauranger, kontor m fl för centrum aktuella verksamheter.

För det befintliga huset mot Torget, som ingår i bevarandeprogrammet för Skellefteå Centrum, införs planbestämmelse om att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär.

För att uppnå målsättningen att bibehålla bostäder i centrum införs bestämmelse om att minst 750 m² bruttoarea i det befintliga huset mot Torget skall vara bostäder. Friyta för boende tillkommer på gårdsöverbyggnadens terrassplan. Det innebär en förbättring jämfört med nuvarande situation där fastighetens friyta utgörs av en trafikerad gård i skugga av grannfastighetens gårdsöverbyggnad. Terrassplanet på Loke 2 har samband med det större terrassplan som finns på Loke 3.

Det aktuella byggnadsprojektet innefattar nybygge av ett fyrvåningshus mot Kanalgatan. Mot Hörnelligatan begränsas byggandet till tre våningar. Gården överbyggs i två våningar med glastak över ljusschakt. Det befintliga trähuset rivs.

Bottenvåningen rymmer butiks- och restauranglokaler. I gårdsöverbyggnaden finns även butikslokaler en trappa upp. Detta våningsplan rymmer i övrigt kontorslokaler. I nybyggnaden utgörs även övriga våningsplan av kontorslokaler

Byggrätt

Byggnadshöjden begränsas genom högsta tillåtna taklisthöjd i samma nivå som befintliga hus mot Torget. Gårdsöverbyggnaden ligger på två olika nivåer. Den lägre delen ligger på något högre nivå än gårdsöverbyggnaden på intilliggande fastighet. Den högre delen av gårdsöverbyggnaden är belägen på taknivån för trevåningshuset mot Hörnelligatan. På en del av terrassplanet tillåts därutöver glastak.

Tillåten byggnadsrätt innebär att bruttoarean uppgår till ca 4400 m². Planändringen innebär en ökning med ca 1000 m² jämfört med gällande plan, då byggnadsrätten mot Kanalgatan ökas från tre till fyra våningar samt gårdsöverbyggnadens tillåtna höjd ökas så att två våningsplan inryms. Exploateringstalet ökar från 3,0 till 3,9.

Trafik och parkering

Ett lastintag till fastigheten är förlagt till Hörnelligatan, vilken är den lokalgata fastigheten trafikförsörjs ifrån. Fordonsuppställning sker på lastzon på gatan.

Nybyggnaden innehåller två källarplan med garage som rymmer ca 40 bilar. Garagetillfarten sker från Hörnelligatan, samordnat med garagetillfart på grannfastigheten Loke 3.

Tillfartsrättigheten behöver säkras med servitut.

Fastighetens parkeringsbehov beräknas uppgå till ca 110 bilplatser. Det innebär ett underskott på ca 70 bilplatser. Vid en samnyttjad parkeringslösning kan underskottet reduceras till ca 40 bilplatser som behöver friköpas. (Parkeringsbehovsberäkning i bilaga)

Teknisk
försörjning

Inom centrum är den tekniska försörjningen utbyggd. Området har fjärrvärmenät, som fastigheten ska anslutas till.

Genomförande

Fastighetsägaren avser att genomföra byggnadsprojektet så snart de planmässiga förutsättningarna föreligger.

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandefrågorna i övrigt redovisas i den genomförandebeskrivning som hör till planen.

Samråd

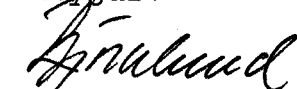
Detaljplanen upprättas i samråd med kommunala nämnder och förvaltningar, länsstyrelsen, samt samrådskretsen för planområdet.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen


Ö Eriksson-Olla
Planarkitekt


Ann-Marie Andersson
Planarkitekt

Antagen av KF 1987-12-18
intygat:


Vunnit laga kraft 1988-01-08
intygat: Britt-Marie Käll

PARKERINGSBEHOVSBERÄKNING FÖR LOKE 2

Ytor

Befintlig byggnad	1790 m2	bruttoarea	
Nybyggnad	2515 m2	"-	exkl överglasade terrass
Totalt	4305 m2	"-	
Totalt	4440 m2	"-	inkl tillåtet glastak
Tomtareal	1138,4 m2		

Exploateringsstal 3,9 inklusive glastaken

<u>Ytor i olika lokalkategorier</u>		<u>Bilplatsbehov</u>	
		Reserverad parkering	Samnyttjad parkering
Bostäder	7850 m2 bruttoarea	6 p-pl	6 p-pl
Kontor	1680 m2	39 p-pl	28 p-pl
Butiker	1200 m2	42 p-pl	30 p-pl
Restaurang	260 m2	22 p-pl	7 p-pl
Totalt		109 p-pl	71 p-pl

Redovisat garage rymmer 40 bilplatser. Bostädernas och större delen av t ex kontorens behov kan rymmas där som reserverade bilplatser.

Butikernas och restaurangens behov och resterande behov för kontor behöver friköpas och räknas enligt normen samnyttjad parkering. Det innebär 40 bilplatser att friköpa.

545

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för del av Kv LOKE m m inom stadsdelen Centrum i Skellefteå kommun, Västerbottens län, upprättad i oktober 1987.

Organisatoriska frågor

Tidplan	Utställning av detaljplan beräknas ske under november-december 1987. Beslut om antagande av detaljplan beräknas kunna ske av fullmäktige i december 1987.
Ansvar	Ansvarig för genomförande av planen är Fastighetsbolaget Kv Mimer 1 i Skellefteå AB.
Genomförandetid	Planen har åsatts en genomförandetid på 5 år.
Parkeringsköp	För täckande av parkeringskrav vid detaljplanens genomförande kan Fastighetsbolaget teckna friköpsavtal med kommunens gatu- och trafiknämnd.
Exploateringsavtal	Enligt förslag till exploateringsavtal skall Fastighetsbolaget erlægga kostnader till kommunen för detaljplan och grundkarta. Anläggningsavgift för va erlägger Fastighetsbolaget enligt gällande va-taxa. Garagetillfart för fastigheten Loke 2 inom Loke 3 säkras genom servitutsavtal. Exploatören förbinder sig att vid skifte av hyresgäster anpassa andelen lokaler inom exploateringsområdet till det detaljplanebestämmelserna medgiver.

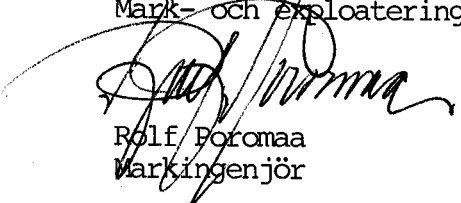
Fastighetsrättsliga frågor

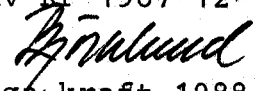
Planförslaget berör endast privatägd kvartersmark och det är inte beroende av några marköverlåtelse för att kunna genomföras. Servitutsavtalet för garagetillfart inom Loke 3 till förmån för Loke 2 säkerställs genom beslut om fastighetsreglering enligt 7 kap fastighetsbildningslagen.

För fastigheterna Loke 2 och 3 gäller fastighetsplan fastställd 1844-12-20. En eventuell sammanläggning av fastigheterna måste föregås av en ändring av fastighetsplanen.

FASTIGHETSKONTORET

Mark- och exploateringsavd


Rolf Poromaa
Markingenjör

Antagen av KF 1987-12-18
intygat: 

Vunnit laga kraft 1988-01-08
intygat: 