



SJÄLABODARNA 15
Byggnadsskyldighet lucktomt
för köpare av fastighet



Kravställning

Byggnadsskyldighet

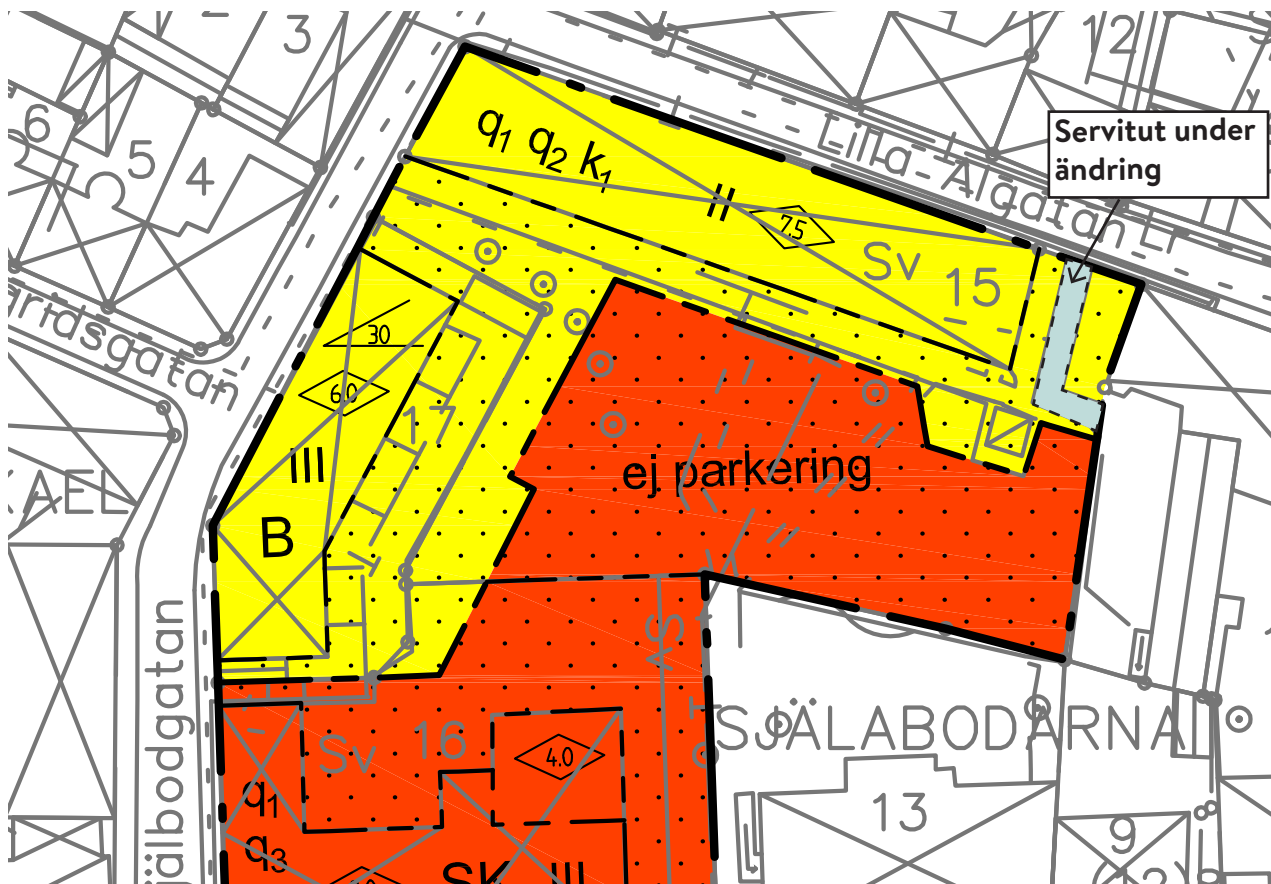
Kommunens krav för hantering av lucktomt är produkt av mål för förtätning som definierats i dokumentet *"Strategi för stadskärnan"* (2024). Luckan på Själabodarna 15 är däri markerad som ett hålrum som ska läkas igen, på ett sätt som harmoniserar med den kringliggande stadsbilden.

Ett eventuellt köp av fastigheten kommer vara förenat med ett förpliktigande att läka igen hålrummet med ett av Samhällsbyggnadsförvaltningen godkänt utförande vid äventyr av vite.

Då marken idag är prickmarkerad i detaljplan finns begränsningar i möjliga lösningar. Mer om detta senare i detta dokument.

Utförandet behöver vara värdigt i förhållande till fastighetens historiska arv och läge i staden - mitt i kulturkvadranten och den historiska stadskärnan.

Om köpare vill söka ändring i detaljplan för att upphäva prickmark är Samhällsbyggnadsförvaltningen villig att utreda möjligheten vidare och skjuta upp byggnadsskyldighet tills eventuell ny detaljplan vunnit laga kraft. Betalning för eventuella framtida byggrätter kommer att regleras i köpeavtalet.



Utdrag detaljplan

Fastighetsbildning och servitut

Fastighetsbildning samt flytt av servitut är pågående och handläggs av kommunala Lanmäteriet. Planerat färdigt Q4 2026.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

-----	Detaljplanegräns
- - - - -	Användningsgräns
- . - . -	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartermark

B	Bostäder
SK ₁	Skola. Kontor på ovanvåningen

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

[Pattern]	Byggnad får ej uppföras, dock får mindre förråd, plank och anordning för sophantering uppföras.
-----------	---

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersn

ej parkering	Parkeringsplats får inte finnas
--------------	---------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

[Symbol]	Högsta byggnadshöjd i meter
[Symbol]	Största taklutning i grader
II - III	Högsta antal våningar

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k ₁	Dörrar utformas som pardörrar i trä med överljus. Inga takkupor får finnas i takfallen åt gatan. Tegelfasad ska vara oputsad. Slamrad tegelfasad får inte färgas eller ytterligare putsas. Tvåluftfönster i trä ska vara sidhängda öppningsbara utåt samt täckmålade. Taktäckning med svartmålad skivtäckt plåt på östra byggnaden ska utföras likt befintligt.
k ₂	Tvåluftfönster i trä ska vara sidhängda öppningsbara utåt samt täckmålade. Skorstenar utförs i tegel.

Värdefulla tillbyggnader och områden

q ₁	Byggnad får inte rivas.
q ₂	Tegelskorstenar bevaras. Naturstenstrapp åt gatan bevaras.
q ₃	Tegelfasaden ska bevaras och får inte övermålas eller putsas. Pardörrar i byggnaden med överljus i trä bevaras. Fönstervall, fönster- och dörrumfattningar bevaras. Entréparti åt Magle Stora Kyrkogata med naturstenstrapp, pardörr med överljus samt armatur bevaras. Interiöra väggmålningar ska bevaras.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



Förutsättningar

Möjlig exploatering av lucktomt inom gällande detaljplan

Huvudbyggnaden har både q-, k- och r-bestämmelser i gällande detaljplan och åtgärdsbehov för att tillgodose krav på allmänna ytor för bostäder kan komma att bli långtgående. Samtidigt finns det begränsad plats för kompletterande funktioner inom fastigheten.

Funktioner som bedöms i begränsad omfattning kunna placeras på lucktomtens prickmark, utan ändring av detaljplan:

- Miljörum
- Förråd
- PRH
- Avskärmning mot gatan

Befintligt servitut kommer i samband med fastighetsreglering att justeras till utbredning i enlighet med bild ovan.



Principiell gestaltning

Hantering av mellanrum

Gestaltning ovan ska inte läsas som ett av SBFs sanktionerat utförande för hantering av lucktomt, bild redovisar princip för tänkt miniminivå för kvalitativt utförande.

SBF utvärderar köparens förslag inför budgivning och slutgiltigt beslut gällande lämplighet tas i samband med bygglovsansökan.