

Vunnit laga kraft 2022-06-15

Detaljplan

för kvarteren Laxen och Makrillen

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagandehandling 2022-04-26
Dnr: 2014-2384

Detaljplan för kvarteren Laxen och Makrillen inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, april 2022.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- ☒ Plankarta
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa en byggrätt som bekräftar befintliga förhållanden för verksamheter, samt att tillse att varsamhet ska iakttas vid eventuella ändringar och tillbyggnader av befintliga byggnader.

PLANDATA



Planområdet ligger vid Älvbrinken i centrala stan, markerat med röd linje.

Läge

Planområdet ligger söder om och i direkt anslutning till Strandgatan i Centrala stan, Skellefteå, med närhet till stadsparken och Skellefteälven. Planområdet sträcker sig i öst-västlig riktning från Trädgårdsgatans förlängning till något öster om Hörnellgatans förlängning.

Planområdet är del av älvsrummet. Detta rum är en viktig resurs utifrån sin funktion som större sammanhängande grön- och rekreationsområde centralt i staden och med hänsyn till planerad och pågående förtätning av stadskärnan. Älvsrummet är idag ett viktigt område för Skellefteå som identitetsbärare och rekreationsområde för besökare och invånare i Skellefteå, funktioner som ska bibehållas och utvecklas.

Areal

Planen omfattar ca 2500 kvadratmeter, varav ca 1900 m² kvartersmark och ca 600 m² allmän platsmark.

Markägarförhållanden

All mark i planområdet ägs av Skellefteå kommun. Kommunen har genom tomträttsavtal upplåtit tre stycken tomter till Bryggarbacken Fastigheter AB och Skellefteåälvens Fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan



Älvbrinken utpekas som målpunkt i FÖP Centrala stan.

Den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan antogs 2016. Enligt planen ska kommunen löpande jobba för att skapa mötesplatser vid Älvbrinken i Centrala stan. En medborgardialog som genomfördes i samband med den fördjupade översiktsplanen visar att medborgarna bland annat önskar att det sociala livet ska synas på gatorna i Centrala stan. Stadsdelen ska vara öppen, bjuda in till många möten och erbjuda attraktiva aktiviteter under alla årstider. De tillfrågade vill också se att Älvbrinkens potential nyttjas fullt ut.

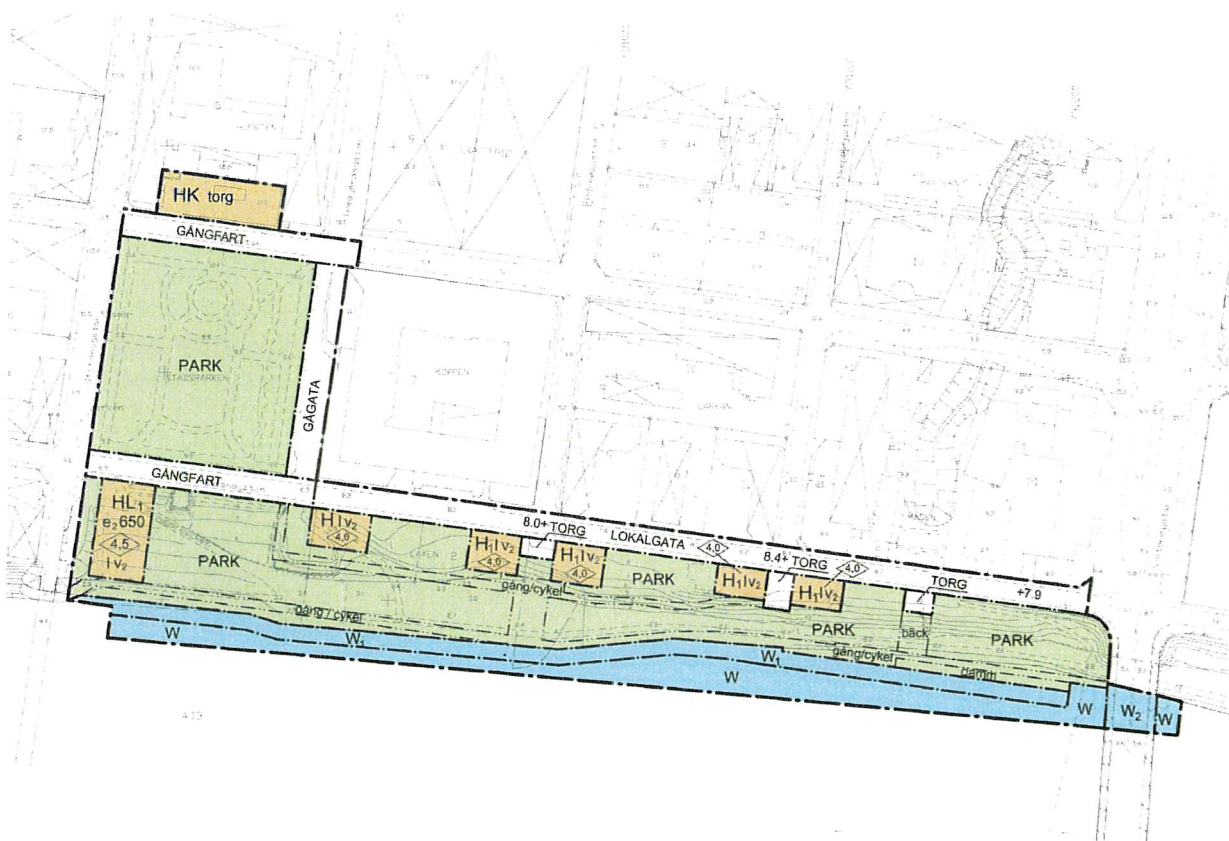
Den fördjupade översiktsplanen beskriver en fortsatt utveckling av Älvbrinken mot ett rekreativt stadsrum med en blandning av café- och restaurangliv, kulturaktiviteter, lek, sport och rekreation. Kvarteren Laxen och Makrillen ska ha aktiva fasader mot älven.

I en fördjupad Översiktsplan (FÖP) för Skellefteå, som vann laga kraft 2020-02-28, pekas älven och älvränderna ut som viktiga områden för avkoppling och rekreation under hela året.

Detaljplan

Planområdet ligger inom plan *Stadsparken och älvbrinken*, som antogs av kommunfullmäktige och vann laga kraft under 2008. *Stadsparken och älvbrinken* utgörs till största del av parkmark men omfattar också gånggata, lokalgata med gångfartsområde samt mindre torgytor. För den kvartersmark i planen som finns söder om Strandgatan tillåts Handel, Service, Hantverk och

Orangeri. Den tillåtna byggnadshöjden är generellt 4,0 meter (4,5 meter för orangeri) räknat på fasad mot Strandgatan. Byggnader tillåts ha en våning och därtill suterrängvåning. Denna detaljplan skall fortsatt gälla i det område som inte berörs av detaljplan för kvarteren Laxen och Makrillen.



Plankarta. Detaljplan antagen 2008.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder sedan 2009 per automatik när underliggande detaljplan förnyas, varför en ny prövning rörande strandskyddets upphävande måste göras. Av Miljöbalkens 7 kap 18 c § framgår under vilka förutsättningar en kommun får bevilja dispens från strandskyddet.

Kommunen upphäver genom detaljplanen strandskyddet för den kvartersmark som ingår i planområdet. Som skäl till att strandskyddet ska upphävas anföras att den kvartersmark som denna plan berör, genom uppförande av café- restaurang- och bryggeribyggnader redan tagits i anspråk (Miljöbalkens 7 kap 18 c § punkt 1). För den mark som genom detaljplanen får ändrad användning från parkmark till kvartersmark upphävs strandskyddet med stöd av Miljöbalken och det förhållande att markområdena behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området (Miljöbalkens 7 kap 18 c).

För de områden i den detaljplanen som har användningarna Park och Torg ska prövning av dispens från strandskyddet ske i samband med eventuell framtida exploatering av dessa markområden.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade i oktober 2014 att ge Bygg- och miljökontoret (numera Planverksamheten) i uppdrag att ändra detaljplanen för kvarteret Laxen.

MILJÖKONSEKVENSER

En undersökning av planens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Ställningstagande

Planen innebär en bekräftelse av befintlig bebyggelse. Bygg- och Miljönämnden har sedan tidigare godkänt bygglov för den befintliga bebyggelsen och marklov för uteservering med hänvisning till att uteserveringarna utgör en mindre avvikelse mot gällande plan samt att Bygg- och Miljökontoret fått i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan för området.

Ändringarna innebär att de ca 25 000 kvadratmetrarna park i den gällande planen minskas med ca 600 kvadratmeter. Dessa ca 600 kvadratmeter ges istället användningsbestämmelsen Centrum. Allmänhetens tillgång till park minskar således något. Förändringen i allmänhetens möjligheter att nyttja Stadsparken och Älvbrinken som park bedöms dock som liten eftersom den mark som får ändrad användning är brant och därmed svåränvänd som rekreationsyta.

En välbesökt uteservering medför ett visst sorl i närmiljön, och det kan därtill tänkas att musik spelas för att underhålla serveringens gäster. Ett sådant sorl kan, framför allt sent på kvällar, uppfattas som störande av boende i serveringens närhet. De restauranger som finns inom planområdet har tidvis bedrivit så kallad nattklubbsverksamhet och det har i samband med denna förekommit klagomål angående störande ljud. Älvbrinken ligger i centrala Skellefteå och det förekommer ljud från stadslivet, från aktiviteter på älven och ljud från den trafik som passerar älven på E4/Viktoriabron och Parkbron. Det tillskott till ljudbilden som uteserveringar i området väntas tillföra kan bedömas som ringa. Sorlet som tillkommer genom uteserveringarna kan i närmiljön vara positivt eftersom det är en del i en levande stadsmiljö.

Planen följer vad som antagits och vunnit laga kraft genom fördjupad översiktsplan och gällande detaljplan. Sammantaget bedöms planens genomförande inte kunna antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 21 september 2020 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 8 oktober–23 oktober 2020.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar från Strandgatan ner mot Skellefteälven. Strandgatan ligger +8 till +9 meter över havet. Sluttningen är kraftigast närmast Strandgatan och flackar ut närmare älven. All vegetation i planområdet är anlagd och relativt ung. Den består av träd, planteringar och gräsmattor. Mellan planområdet och strandlinjen finns en plan för beach-volleyboll med intilliggande fasta gradänger för åskådare. Här finns också ett vattentorg och en relax-yta.

Geotekniska förhållanden

Den beskrivning av de geotekniska förhållandena som görs i detaljplanen Stadsparken och älvrinken omfattar även det aktuella planområdet och bedöms vara tillräcklig som beskrivning av de geotekniska förhållandena för planområdet.

Enligt översiktlig jordartskarta från SGU (1994) består området främst av älvssediment och grovsilt-finsand. Lagren ligger enligt följande: sand och mo, därunder svartmocka med lager av lera, under detta kommer mo med tunna lager av lera vilande på ett tunt sand- och gruslager på morän. I samband med byggnation ska frigjord svartmocka omhändertas så att den inte orsakar försurning vilket innebär att den ska deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvattnet från byggnadsarbeten kan försuras om det avleds från schaktbotten med svartmocka. Lämpliga åtgärder för att förhindra detta ska redovisas.

Förorenad mark

I kvarteret Laxen fanns det fram till 1970-talet en bensinstation. Den plats där bensinstationen låg ligger lägre i terrängen än och utanför det aktuella planområdet. Inom det aktuella planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Lågriskområde för radon (silt)

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet riskerar att översvämmas vid så kallat 100-årsskyfall samt vid eventuellt dammbrott i Skellefteälvens kraftverksdammar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet

Skellefteälven

Detaljplanen ligger inom Skellefteälvens strandzon, i sluttningen vid älven. Skellefteälven är klassat som en kraftigt modifierat vatten (KMV) på grund av vattenkraftsutbyggnaden. Vattenförekomsten har otillfredsställande ekologisk potential och dålig kemisk status, god ekologisk potential ska uppnå till 2039. Den nedsatta potentialen beror på den negativa påverkan som vattenkraftsutbyggnaden har på hydromorfologin i älven och de effekter detta leder till i ekosystemen i och kring älven. Kemisk status är dålig på grund av kvicksilver och kvicksilverföroreningar samt bromerad difenyleter vilket påverkar alla Sveriges vattenförekomster genom atmosfärisk deposition. Detaljplanen bekräftar redan befintlig bebyggelse vilka är anslutna

till kommunens dagvattensystem som mynnar i älven. På grund av detaljplanens begränsade omfattning är bedömningen att den mängd orenat dagvatten som tillförs älven inte kommer att förhindra att miljö kvalitetsnormen uppnås och inte heller riskerar att försämra den ekologiska potentialen eller den kemiska statusen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Byggnader för café- och restaurangverksamhet samt för bryggeri finns inom planområdet

Offentlig service

Området ligger i direkt anslutning till Skellefteås centrum

Kommersiell service

Området ligger i direkt anslutning till Skellefteås centrum. Inom planområdet finns restaurang/caféverksamhet

Tillgänglighet

På fastigheten Laxen 1 är restaurangen och uteserveringen anlagda i markplan (i nivå med Strandgatan). På fastigheten Laxen 3 är uteserveringen terrasserad med de största ytorna i markplan och i nivå med suterrängplanet. Mellan dessa två plan finns hiss inne i byggnaden. På fastigheten Makrillen finns en för allmänheten tillgänglig hiss mellan nivå Strandgatan och nivå Vattentorget (suterrängplanet). En ramp finns inom planområdet för access från väster och ner mot Vattentorget/strandpromenaden. Ytterligare en ramp/serviceväg från Strandgatan finns direkt öster om planområdet.

Barnperspektiv

Den fysiska miljön har stor betydelse för barns liv och utveckling. Området kring planområdet erbjuder en spännande och upplevelserik miljö för barn. En för Skellefteå unik lek miljö har skapats i området där höjdskillnaden mellan Strandgatan och älvs promenaden har tagits till vara för att skapa en lek miljö som kretsar kring att ta sig uppför och nerför slänten. Området är välbesökt av barnfamiljer som kan kombinera promenader längs älvs promenaden, lek med både fast utrustning och med vatten, och mer avslappnat umgänge i olika fasta parkmöbler, eller genom ett besök på café eller restaurang (i planområdet). Inom det aktuella planområdet är barnperspektivet mindre uttalat då det är inriktat mot bryggeri-, café- och restaurangverksamhet. Verksamheterna i planområdet kan dock sägas komplettera aktivitetsytorna runt om och bidra till att barn i sällskap av vuxna kan uppehålla sig i det attraktiva älvsrummet under längre tid – med serveringarna blir det mer ofta ett halvdagsbesök i älvsrummet, än ett kortare besök för en stunds lek. Med planens genomförande tas en del av den parkmark som finns i planområdet i anspråk för att i stället användas som uteserveringar. Detta innebär att mark som i teorin är tillgänglig för alla åldersgrupper görs till något som är mer lättillgängligt för vuxna än för barn, eller som åtminstone ofta förutsätter vuxnas sällskap för att vara tillgängligt för barn. Detta motiveras ändå genom att den mark som tas in anspråk för uteserveringar är relativt liten till ytan och att det är mark med mycket kraftig lutning (slänt). Dessutom gör inanspråktagandet av denna mark det möjligt för fler att trivas i älvsrummet under en större del av dygnet vilket gynnar både vuxna och barn. De

byggnader för restaurang, café och bryggeri som ligger i sluttningen ned från Strandgatan skapar tillsammans med uteserveringarna en barriär mellan trafikmiljön på Strandgatan och den barnvänliga miljön nere vid älven. Detta är positivt eftersom det skapar en bättre ljudmiljö vid älvrinken och genom att en barriär mellan barn och trafik minskar risken för olyckshändelser.

Jämställdhet och trygghet

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel. För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. De verksamheter som bedrivs inom planområdet är till stor del inriktade på att utgöra mötesplatser. Att kunna komplettera redan befintliga café- och restauranglokaler med uteserveringar löser i någon mån upp gränssnittet mellan de som är betalande gäster hos dessa verksamheter och de som befinner sig runt omkring. Runt omkring planområdet finns, som beskrivits tidigare, rikligt med möjligheter till möten eftersom där finns lekplats, vattentorg, relaxytor, strandpromenad med mera. En ökad närvaro till följd av uteserveringarna bidrar till en ökad trygghet för de som besöker området.

En möjlighet till att välja och använda flera olika transportslag är också gynnsamt ur ett jämställdhetsperspektiv. Området är lätt att besöka till fots eller med hjälp av cykel. Möjligheter till parkering finns dels i det intilliggande Stadshuset och längs gatorna i planområdets närhet. Kollektivtrafiken med linjer till stadens olika stadsdelar utgår från den norra delen av Stationsgatan, ca 500 meter från planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

I enlighet med gällande detaljplan (*Stadsparken och Älvbrinken*) har bebyggelsen längs Strandgatan uppförts med en låg, lätt och luftig karaktär. Samma principer plus en i gällande detaljplan omnämnd genomsiktlighet förslås gälla även fortsättningsvis inom planområdet. Det är väsentligt att den visuella kontakten mellan Strandgatan och området nere vid älvstranden inte begränsas i alltför hög omfattning.

Bevarandevärden i arkitekturen

Laxen 1

Utformning och materialanvändning av restaurangbyggnaden på Laxen 1 har gjorts i syfte att spegla en kulinarisk ambition baserad på lokala råvaror använda med enkelhet och renhet. För byggnaden tar sig detta uttryck i lokala byggmaterial som limträpanel, granit, glas och stål sammansatta på ett till synes enkelt sätt. Liksom ett bra franskt vin kan höja upplevelsen av en i övrigt närproducerad meny, har detaljer av oljad ek använts i byggnaden för att förhöja upplevelsen av densamma. Från älvssidan upplevs byggnaden tydligt som en paviljong på ett podium av sten. Centralt för denna upplevelse är byggnadens indrag från podiets kant.

Laxen 3 och Makrillen 1

Det finns en lätthet i uttrycket genom tunna utskjutande tak mot älven och en sparsamhet i markeringar i form av fönsterfoder och knutbrädor. Byggnaderna är tydliga med att trä är en huvudkomponent och de har en detaljering som på ett tydligt sätt anspelar på äldre tiders

trämagasin. Med huvuddelen av fönsteröppningarna vända mot älven bidrar byggnaderna på ett positivt sätt till känslan av liv och trygghet vid strandpromenaden.

Den sträcka av Skellefteälvens norra strand som finns mellan Parkbron och Viktoria bron är den mest centralt belägna delen av älvens hela sträckning. Området, som också inrymmer det aktuella planområdet, är också den absolut mest besökta delen av det som kommunen identifierat som Älvsrummet. Planområdet och de omkringliggande park-, lek- och rekreationsytorna är också väl synliga för dem som passerar norrut över såväl Viktoriabron som över Parkbron. Platsen ingår också i den vy en har från bland annat Campus och in mot centrala stan. Därmed blir det extra viktigt hur denna del av älvsrummet är gestaltad och hur den upplevs både på nära håll och på lite större avstånd. De byggnader som idag finns på Älvbrinken är väl sammanhållna gestaltningsmässigt genom en lätthet och en relativt lågt hållen profil gentemot bakliggande bebyggelse. Det finns i bebyggelsen på Älvbrinken ett slags omhändertagande av platsen vid stranden genom tak som anpassats till lutningen i landskapet och som på Älvssidan skjuts ut längre över fasaderna än på övriga fasadsidor. Dessa byggnader tar också ner skalan jämfört med den skala som i övrigt råder så här centralt i staden. Byggnadsvolymer har långsidor som var för sig inte är mer än en tredjedel av Stadshusets fasad i bakgrunden som sträcker ut sig i kvarterets fulla längd. Mellan byggnadsvolymer nere vid Älvbrinken finns väl tilltagna släpp som låter strandpromanden och övriga ytor ändå tillhöra staden utan att vara en helt avskuren och egen värld.

De material och den färgsättning som använts för de byggnader som finns inom planområdet fungerar väl ihop med varandra, men fungerar också väl ihop med material, färgsättning och gestaltning som gjorts i Älvsrummet mellan dessa byggnader och älven. Byggnadernas material och skala bildar tillsammans med den övriga gestaltningen av Älvsrummet på denna plats en väl fungerande helhet som låter betraktaren förstå att detta är en omhändertagen plats, både om den betraktas från viss distans eller om den upplevs på nära håll. Det är viktigt att de kvaliteter som nämns ovan finns med även vid en fortsatt utveckling planområdet och omkringliggande ytor. Den helhet som beskrivits ovan riskerar att urvattnas eller att gå förlorad om den inte ges uppmärksamhet vid en eventuell fortsatt utveckling inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger i nära anslutning Skellefte älv och till strandpromenaden längs älven samt Stadsparken. I närområdet finns därigenom tillgång till beach-volleyplan, lek/rekreationsytor, sitt/ligg-möbler med mera. Då dessa kan nyttjas av allmänheten bedöms det inte vara nödvändigt att iordningställa ytterligare friytor inom planområdet.

Naturmiljö

Se avsnittet *Mark och vegetation*

Vattenområden

Planområdet ligger ca 30 meter från Skellefte-älven, se vidare under rubriken Strandskydd.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Trafikmängden på Strandgatan, som är en lokalgata, har minskat efter att den byggts om och fått ett gångfartsområde genom Stadsparken och kvarteret öster därom. Den senast utförda trafikräkningen för biltrafik längs Strandgatan visar att ca 1800 bilar per (vardags)dygn passerar planområdet. Strandpromenaden ingår i ett längre sammanhängande promenadstråk som också motsvaras av ett promenadstråk på den södra älvstranden. Tillsammans utgör dessa strandpromenader mycket populära motionsslingor för såväl gångare, joggare som cyklister. Slingorna kan göras kortare eller längre beroende på vilka broar som används.

Kollektivtrafik

Inga av stadstrafikens eller regionens busslinjer passerar i planområdets omedelbara närhet. Busstationen för den regionala och interregionala trafiken finns norr om planområdet, uppe vid järnvägen. Lokalbussarna utgår från hållplatser längs Stationsgatan (ca 500 meter från planområdet).

Parkering, utfarter, varumottagning

I planområdets närhet finns idag parkeringar i Stadshusets två p-plan samt gatuparkering längs Stationsgatan, Hörnellgatan och Skeppargatan. Parkering för rörelsehindrade finns längs Strandgatan, i direkt anslutning till planområdet. Utfarter finns mot Strandgatan från parkeringsgarage i Stadshuset och i kvarteret Lärkan. Varutransporter till/från de restaurang- och bryggeriverksamheter som finns inom planområdet sker via Strandgatan.

Det finns också en serviceväg som kopplar samman Strandgatan med vattentorget och platsen söder om bryggeriet. Till vardags används denna väg för och gång- och cykeltrafik, men den möjliggör också för olika typer av underhållsfordon att komma ner. Denna serviceväg är tillräckligt bred för att även klara av att ta ner fordon eller vagnar som kan användas för en kortare eller längre tid för försäljning av exempelvis mat, dryck eller glass.

Störningar

Trafikmängden längs Strandgatan är relativt liten och tack vare gångfartsområdet är hastigheterna låga. Den störning i form av buller som uppkommer genom biltrafiken är liten. Älvrummet är öppet stadsrum och förekommande luftföroreningar väntas inte nå störande eller hälsovådliga nivåer. Trafikmängden över Viktoriabron (Europaväg 4) är stor och kan medföra störande buller. Genom gällande detaljplan har en tätare vegetation sparats mot detta trafikstråk för att minska bullerstörningen och för att i viss mån kunna ta hand om de emissioner som trafiken ger upphov till. Det öppna stadsrummet vid älven som också omfattar en större vattenyta bidrar till att störande ljud kan spridas relativt obehindrat. Störning kan vid vissa tidpunkter tänkas uppkomma från motorbåtstrafik eller trafik med annan motoriserad vattenfarkost.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. För området gäller de för kommunen antagna allmänna bestämmelser för användande av Skellefteå kommuns

allmänna vatten- och avloppsanläggning "ABVA". Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

Eventuella tryckhöjande åtgärder inom respektive fastighet ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Renvatten

Anslutning av renvatten ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande.

Sprinkler

Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommun (samhällsbyggnad, vatten och avfalls-avdelningen) i samband med VA-anmälan. Sprinkleranslutning bedöms från fall till fall. VA-huvudmannen har ingen skyldighet att ansluta en sprinkleranläggning.

Spillvatten

Anslutning av spillvatten med hushållskaraktär ska ske till förbindelsepunkt som anvisas vid nybyggnadskartans upprättande. För de delar som inte kan avledas med självfall till förbindelsepunkt ska pumpning ske inom fastigheten. Spillvatten som ansluts som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare enligt Skellefteå kommuns anvisningar och Boverkets byggregler.

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt. Exploatören ska komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen inom fastigheten och för att sörja för att man tar hand om dagvattnet på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin.

Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet ska ske till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. Dagvatten som kan komma att innehålla exempelvis olja eller fett ska förses med avskiljare. Dagvatten får inte innehålla föroreningar som kan vara till skada för människors hälsa och miljö.

Eventuell anslutning av dränering till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten.

Värme

Fjärrvärme finns längs Strandgatan och fastigheterna inom planområdet är anslutna till detta nät.

El

Elledningar ligger i huvudsak längs gatorna, med vissa undantag. Även söder om Strandgatan, i nivå med Skeppargatan finns ledningar.

Fiber

Fastigheterna är anslutna till fibernät

Avfall

Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. Avfallsutrymmen ska byggas vid körbara vägar. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonets belastning.

Förslag till avfallsutrymmens placering, utformning och dimensionering, eller enbart kärlets placering, ska alltid redovisas för Skellefteå kommun, samhällsbyggnad, vatten och avfall för godkännande, innan bygglov kan ges.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartal 2021
Granskning: 1:a kvartal 2022
Antagande: 2:a kvartal 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Eftersom förändringarna i den nya detaljplanen inte är omfattande, bedöms genomförandet kunna ske utan besvär inom en femårsperiod. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skellefteå kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet. Laxen 1 och 3 samt Makrillen 1 är upplåtna med tomträtt. Fastighetsägare/Tomträtthavare ska ansvara för dennes kvartersmark. Kommunen ska ansvara för parkmark, torg samt mark för allmän gång- och cykeltrafik.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan samhällsbyggnad, Skellefteå kommun och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun. Avtalet reglerar uppdragets omfattning samt kostnader och betalningsansvar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Med planens genomförande ska fastighetsreglering ske rörande Laxen 1, Laxen 2, Laxen 3, Makrillen 1 och Skellefteå 4:1, så att fastigheterna inom planområdet stämmer överens med detaljplanen och de verksamheter som bedrivs där. Den mark som idag tillhör fastigheterna Laxen 1, Laxen 2 och Laxen 3 och som ligger utanför planområdet ska tillföras fastigheten Skellefteå 4:1. Fastighetsägaren svarar för kostnader för fastighetsreglering. Tomträttsavtalen ska ändras i samband med ändringar i fastighetsindelningen.

Nytt nyttjanderättsavtal, alternativt servitut, angående hiss på fastigheten Makrillen 1 ska upprättas mellan Skellefteåälvens fastigheter AB och Skellefteå kommun för att säkra allmänhetens tillgång.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av Skellefteå kommun

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse och dess konsekvenser beträffande påverkan på system för teknisk försörjning bedöms vara så liten att behov av ytterligare tekniska utredningar ej föreligger.

SAMRÅD

Detaljplanen upprättas i samråd med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kommunala förvaltningar, samt berörda fastighetsägare i området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Med planens genomförande bekräftas befintliga förhållanden som möjliggör att befintliga och tillkommande verksamheter kan ha uteserveringar. Planens genomförande möjliggör också fastighetsreglering eller annan fastighetsrättslig reglering. Uteserveringarna har en positiv effekt på stadsbilden och på översiktsplanernas vision om älvbrinken som en levande och rekreativ mötesplats i staden.

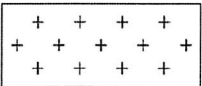
Verksamheterna i planområdet kompletterar aktivitetsytorna runt om och bidrar till att barn i sällskap av vuxna kan uppehålla sig i det attraktiva älvrummet under längre tid – med serveringarna blir det mer ofta ett halvdagsbesök i älvrummet, än ett kortare besök för en stunds lek. Med planens genomförande tas en del av den parkmark som finns i planområdet i anspråk för att i stället användas som uteserveringar. Detta innebär att mark som i teorin är tillgänglig för alla åldersgrupper görs till något som är mer lättillgängligt för vuxna än för barn, eller som åtminstone ofta förutsätter vuxnas sällskap för att vara tillgängligt för barn. Detta motiveras ändå genom att

Planbeskrivning

Dnr: 2014-2384

den mark som tas in anspråk för uteserveringar är relativt liten till ytan och att det är mark med mycket kraftig lutning (slänt).

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse	Förklaring och syfte
C	Centrum; syftet med bestämmelsen är att befintliga verksamheter i planområdet ska kunna fortsätta. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor.
Z₁	Bryggeri; Syftet med bestämmelsen är att den pågående bryggeriverksamheten på fastigheten ska kunna fortgå. Beteckningen Z står för Verksamheter. Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheten är här preciserad till bryggeri.
TORG	Syftet med användningen torg är att platsen ska vara en offentlig miljö som ska kunna användas för de verksamheter som ryms inom Boverkets definition av Torg.
PARK	Syftet är att området ska användas som park.
toalett₁	Toalett får placeras i suterräng under torgytan; Syftet är att bekräfta befintliga förhållanden.
förråd₁	Förråd får placeras i suterräng under torgytan; Syftet är att bekräfta befintliga förhållanden.
e₁	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet; Syftet är att enklare byggnader som används inom verksamhet (användning C), såsom serveringsbod/bar el. dyl. ska kunna uppföras.
f₁	Högsta antal våningar är 1. Utöver det får även suterrängvåning inredas; Syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintliga förhållanden.
k₁	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller fasadens indrag från bottenplattans kant ska bibehållas; Syftet är att bevara byggnadens karaktär. Byggnadens karaktär beskrivs under rubriken <i>Byggnadskultur och gestaltning</i> ovan.
	Endast komplementbyggnad får placeras; se även under e ₁
	Högsta byggnadshöjd i meter räknat på fasad mot Strandgatan; syftet med bestämmelsen är att bekräfta befintliga förhållanden.
Huvudmannaskap	Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän plats

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år; genomförandet av planen bedöms kunna ske utan besvär inom en femårsperiod.
Strandskydd	Strandskyddet är upphävt. Upphävandet gäller för kvartersmark inom planområdet; bestämmelsen innebär att dispens från strandskyddet måste prövas för exploatering på allmänna platser inom planområdet, även efter att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av detaljplanen har samhällsbyggnad och kommunledningskontoret, Skellefteå kommun deltagit.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Mats Andersson
Planarkitekt