



Planbeskrivning

2482K-P2026/2

Detaljplan

för Burträsk-Gammelbyn 13:50

inom serviceorten Burträsk
Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av bygg- och miljönämnden 2026-02-24 § 34
Vunnit laga kraft: 2026-03-21

Antagandehandling 2026-01-23
Diarienummer: 2019-1144
Akttnummer: A3-833

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

Detaljplan för Burträsk-Gammelbyn 13:50 inom serviceorten Burträsk, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, januari 2026.

Innehåll

Planhandlingar.....	3
Utredningar	3
Detaljplanens syfte.....	3
Plandata.....	3
Genomförandetid	3
Läge och areal	4
Markägarförhållanden	4
Tidigare ställningstagande	4
Kommunala	4
Nationella och regionala	6
Miljökonsekvenser	6
Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan.....	6
Planeringsförutsättningar	7
Natur	7
Bebyggelseområden	8
Kulturmiljö	9
Friytor.....	12
Gator och trafik.....	12
Hälsa och säkerhet	13
Teknisk försörjning.....	15
Detaljplanens genomförande.....	15
Planförfarande	16
Tidplan	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Övrigt	16
Konsekvenser av planförslaget	16

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

Planbestämmelser	17
Användning av mark och vatten	17
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	17
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	19
Genomförandetid	19
Upprättande av detaljplan	20
Medverkande	20
Samråd	20

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- (X) Plankarta
- (X) Planbeskrivning
- (X) Fastighetsförteckning
- (X) Samrådsredogörelse
- (X) Granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det plankartan med bestämmelser som är juridiskt bindande. Detaljplanen har upprättats med standardförfarande och i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets allmänna föreskrifter (2020:5). Boverkets allmänna råd (2020:8) om redovisning av reglering i detaljplan är vägledande.

Utredningar

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Antikvariskt utlåtande, "Skellefteå museum, 2025-11-07"

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett ändamålsenligt nyttjande av fastigheten där verksamheter såsom kontor och vuxenutbildning kan fortgå. Även bostäder möjliggörs nu inom fastigheten.

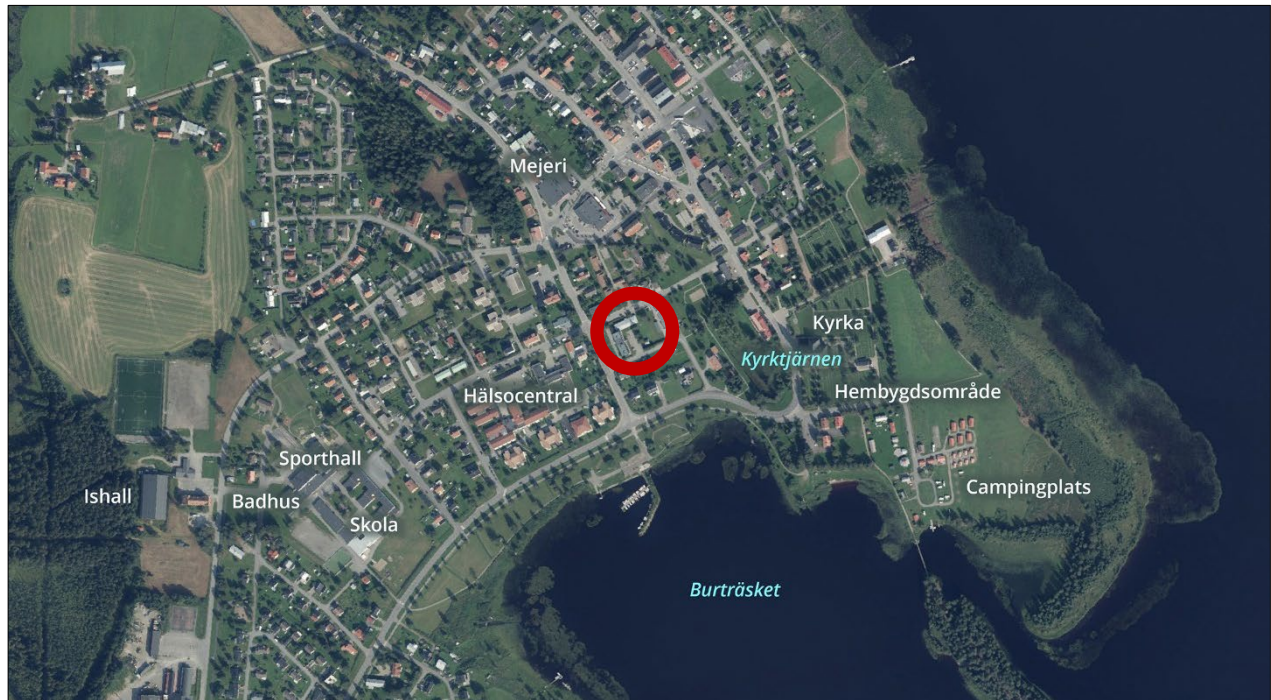
Plandata

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Då syftet med planen i första hand är att bekräfta befintliga förhållande vad gällande markanvändningen, förutom möjlighet till bostäder, bedöms en genomförandetid på 5 år vara rimlig. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Läge och areal

Planområdet består av fastigheten Burträsk-Gammelbyn 13:50 och ligger centralt i Burträsk, längs med Kamvägen. Planområdet är ca 3000 m² stort.



Figur 1: Ortofoto 2024 (lantmäteriet) med planområdets lokalisering markerad med röd ring.

Markägarförhållanden

Fastigheten Burträsk-Gammelbyn 13:50 är i privat ägo.

Tidigare ställningstagande

Kommunala

Översiktsplan

För det aktuella området gäller den kommunövergripande översiktsplanen för Skellefteå kommun, laga kraft 1991-11-21, och den fördjupade översiktsplanen för Burträsk, laga kraft 2016-03-16.

Planförslaget bedöms följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Burträsk där man belyser vikten av att eftersträva en flexibilitet vad gällande omvandling av tidigare centrum- och kontorslokaler, exempelvis till bostäder.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

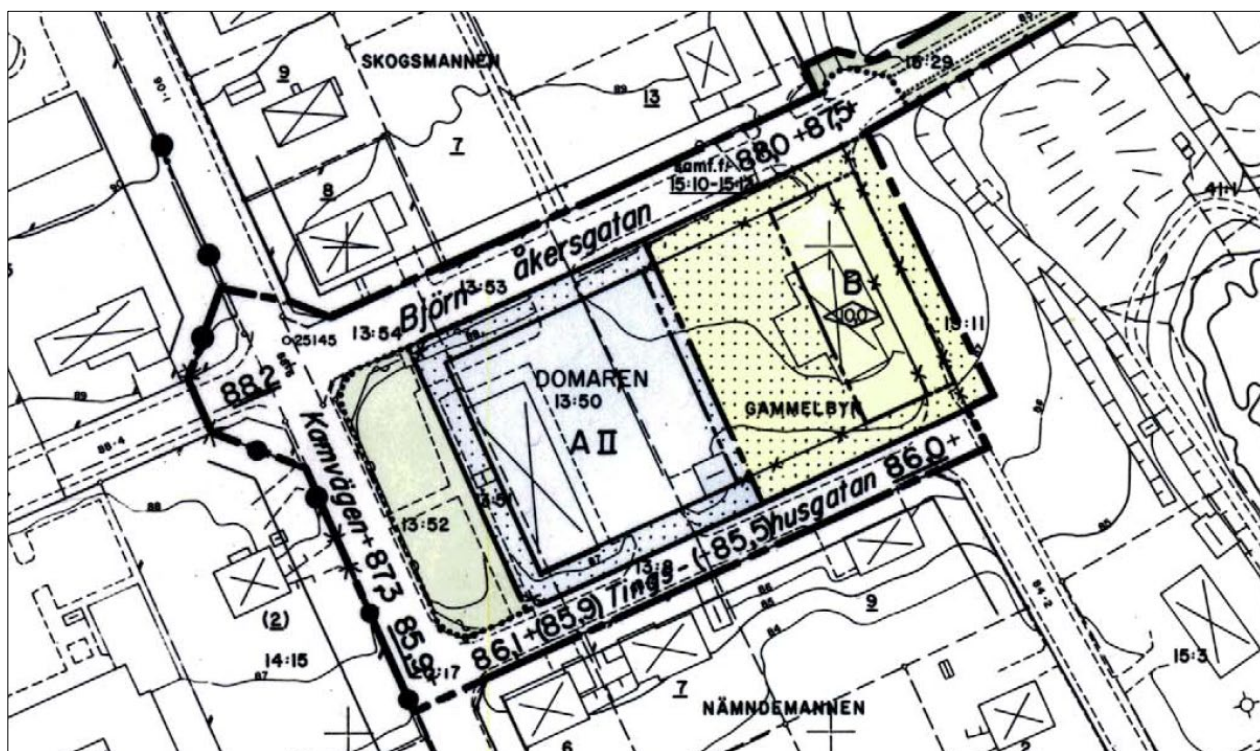
Detaljplan

För det aktuella planområdet gäller en detaljplan (stadsplan) fastställd 1980-08-19, som redovisar användningen "allmänt ändamål" (A) inom den aktuella fastigheten (Burträsk-Gammelbyn 13:50). Planbestämmelsen var på sin tid menad för allmänna byggnader som var avsedda att tjäna ett sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis kommunhus och polisstation, vilket också tidigare har inrymts inom den aktuella fastigheten som kommunen tidigare ägde. Fastigheten och byggnaderna är i dag i privat ägo och en planändring är nödvändig för byggnadernas framtida utveckling. Användningen "allmänt ändamål" (A) används inte idag i detaljplaner.

- Stadsplan för kv Domaren m.m.

Kommunens aktnummer: A4-806

Lantmäteriets aktnummer: 2482K-P68/80



Figur 2: Utdrag ur gällande detaljplan, Stadsplan för kv Domaren mm, fastställd 1980-08-19

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-10-20 att ge samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ändring av detaljplan för det aktuella området. Ändringen upprättas i form av en ny detaljplan.

Nationella och regionala

Strandskydd

Planområdet är beläget i direkt anslutning till Kyrktjärnen, eventuellt inom 100 meter från strandlinjen. Enligt gällande lagstiftning återinträder strandskyddet automatiskt när en befintlig detaljplan ersätts med en ny, vilket innebär att en ny bedömning och prövning om upphävande av strandskyddet måste göras.

Ny strandskyddslagstiftning trädde i kraft den 1 juli 2025. Den nya lagstiftningen innebär att strandskyddet har upphävts för sjöar med en yta på högst 1 hektar. Kyrktjärnen är cirka 0,4 hektar och omfattas därför inte längre av strandskyddet. Någon prövning om upphävande av strandskyddet behöver därför inte göras inom planområdet.

Riksintressen

Planförslaget berör inte några kända riksintressen.

Miljökonsekvenser

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

En undersökning av detaljplanens miljöpåverkan, enligt plan- och bygglagen och miljöbalken, ska alltid göras i samband med att en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras. Undersökningen visar på om det finns risk för att detaljplanens genomförande kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Kommunen ska efter undersökningen har genomförts, genom särskilt beslut, ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

En undersökning av planens miljöpåverkan har gjorts av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun. Undersökningssamråd har genomförts med länsstyrelsen.

Ställningstagande

Enligt undersökningen av planens miljöpåverkan visar inte någon av faktorerna i undersökningen på varken "risk för betydande miljöpåverkan" eller "risk för miljöpåverkan". Tre faktorer berör planförslaget men visar på "liten eller ingen risk för miljöpåverkan". Dessa är "strandskydd", "radon i mark" och "kulturmiljöprogram".

Strandskydd: En mindre del av fastigheten kan eventuellt beröras av strandskyddet. Om så är fallet, bedöms inte detta påverka strandskyddets syften då marken redan bedöms ianspråktagen.

Radon i mark: Marken inom planområdet består av isälvsediment/sand och ligger inom högriskområde för markradon. Då platsen redan är bebyggd och ingen ny byggnad planeras uppföras bedöms inte planförslaget som sådant medföra någon risk för miljöpåverkan.

Markradonundersökning kan dock komma att krävas vid eventuell framtida om- eller nybyggnation, vilket också kommer att tydliggöras i planbeskrivningen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

Kulturmiljöprogram: I Skellefteå kommuns kulturmiljöprogram från år 2006 ligger planområdet inom den utpekade kulturhistoriska bebyggelsemiljön för Burträsk och det tidigare kommunhuset är utpekat som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Planförslaget bedöms inte påverka de kulturhistoriska värdena negativt utan en ny detaljplan bedöms i stället kunna säkerställa att värdena bibehålls, genom relevanta planbestämmelser.

Planens genomförande bedöms därmed inte kunna antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 8 augusti 2025 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 5 september–19 september 2025.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken inom planområdet utgörs i dagsläget huvudsakligen av klippt gräsmatta, där äldre träd och buskar – bland annat björk, rönn och syren – ramar in fastigheten. En stor del av ytan är även hårdgjord, främst i form av en asfalterad innergård med parkeringsplats.

Planområdet gränsar till ett mindre kommunalt parkområde som erbjuder gånganslutning från Kamvägen direkt till huvudentrén vid det gamla kommunhuset. Parkmiljön består av gräsytor, träd och buskage.

Förändringar

Några förändringar inom fastigheten planeras inte i dagsläget. Om bostäder ska tillskapas, vilket möjliggörs genom den nya detaljplanen, är det dock viktigt att en trivsamt och funktionell gårdsmiljö utformas med tillräckliga ytor för utevistelse inom den egna fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av isälvsediment och sand enligt SGU:s kartläggning av jordarter. Genomsläppligheten bedöms hög.

Bebyggelseområdet

Bostäder

Förutsättningar

Idag finns inga bostäder inom fastigheten då gällande detaljplan inte tillåter detta.

Förändringar

Planändringen innebär att man nu möjliggör för bostäder, i kombination med kontor, inom fastigheten.

Arbetsplatser

Förutsättningar

Historiskt nyttjades byggnaden för statliga och kommunala verksamheter så som kommunhus och polisstation, vilket också detaljplanen varit anpassad för. Under senare år har byggnaden nyttjats för bland annat kontorsverksamhet, vuxenutbildning samt kommunal fritidsverksamhet. Gällande detaljplan har inte varit anpassad för verksamheter i privat regi varför det är nödvändigt med en planändring för fastighetens utvecklingsmöjligheter, då den nu är i privat ägo.

Förändringar

Planförslaget medger nu att den verksamhet som funnits inom fastigheten under senare år ska kunna fortgå och utvecklas, även i privat regi. Användningen "Kontor" (K) som planförslaget medger innebär att byggnaderna inom fastigheten kan inrymma kontors- och tjänsteverksamheter samt annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten får inte medföra störning av betydelse för omgivningen, till exempel bör den sakna utomhusverksamhet och ha besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten. Även vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå i användningen "Kontor" (K).

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Burträsk där möjlighet till service av olika slag erbjuds. Allt från skola, is- och idrottshall, hälsocentral, badhus mm till butiker av olika slag finns i direkt närhet till planområdet.

Tillgänglighet

Byggnader och mark inom planområdet ska utformas efter gällande tillgänglighetskrav. Befintlig byggnad bedöms omfattas av skydd i enlighet med PBL 8 kap. §13 (plan- och bygglagens förvanskingsparagraf), vilket innebär att avsteg från gällande tillgänglighetskrav i enlighet med PBL 8 kap. § 7 kan vara nödvändig vid ändring.

Parkeringsplats för personer med funktionsnedsättning ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till bostadshusen.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk bebyggelsemiljö

Planområdet ligger inom den utpekade kulturhistoriska bebyggelsemiljön för Burträsk. Miljön berör till största del området kring Kyrksjön, där bland annat kyrka, prästgård och kyrkstad lokaliserats. Redan på 1600-talet var här sockencentrum med handels- och hantverksverksamhet. Området har fram till sen tid behållit sin offentliga prägel med bland annat kommunalhus och tingshus. Under slutet av 1800-talet försköts handelscentrumet till södra delen av Kammen, där välbevarade handels- och bostadshus samt mejeriet från 1938 ännu idag finns kvar och utgör en del av miljön.

Kulturhistorisk bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet ligger Burträskts före detta kommunhus som uppfördes år 1957 efter ritningar av Birger Dahlberg, en av tidens kanske mest tongivande arkitekt i Skellefteå. Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i bebyggelseinventeringen över Burträsk samt i Skellefteå kommuns kulturmiljöprogram. Den omfattas därmed av plan- och bygglagens bestämmelse om förvanskning (8 kap. 13 §), vilket innebär att dess kulturvärden ska bevaras.



Figur 3: Burträskts före detta kommunhus, foto Wikipedia

Förändringar

Framtida nybyggnationer samt in- och utvändiga ändringar ska ske med hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsemiljön och de kulturhistoriska värden som byggnaden omfattas av. För att säkerställa att hänsyn tas till bebyggelsemiljön samt att de kulturhistoriska värdena tas tillvara ska detta ske i samråd med sakkunnig byggnadsantikvarie.

Kulturhistoriska värden och väsentliga karaktärsdrag

Förutsättningar

Burträsk före detta kommunhus är uppfört i två våningar med putsad sockel och fasader i rött tegel med dekorativa inslag vid takfot och hörnkedjor. Taket är valmat och brutet, täckt med skiffer och försett med takfönster. Fönstren är kvadratiska och saknar spröjs. På västra fasaden finns en rad med fyra höga fönster med dekorativ putsad bröstning nedtill. Entrén skyddas av ett närmast platt tak vilande på kolonner, trappan avgränsas av räcken av svart smide.

Kommunhuset fick en väl anpassad tillbyggnad i slutet av 1970-talet för att kunna inrymma den dåvarande polisstationen. Tillbyggnaden består av en lägre huskropp i samma röda tegel som huvudbyggnaden. De två byggnadsvolymerna är vinklade mot varandra och varierar i både storlek och höjd, där tillbyggnaden tydligt underordnar sig kommunhusets arkitektoniska uttryck.

Det före detta kommunhuset är ett exempel på 1950-talets återhållsamt pampiga kommunhusarkitektur. Särskilt fönsterformen och utsmyckningen vid den tidigare fullmäktigesalen är särskilt karaktäristiskt. Valmade tak med skifferbeläggning, som här, var vanliga under perioden – även om plåt, särskilt koppar, ofta användes på offentliga byggnader. Tegelfasader med dekorativa mönstermurningar var typiska för tiden, vilket här syns i enkla detaljer vid takfot och hörnkedjor.

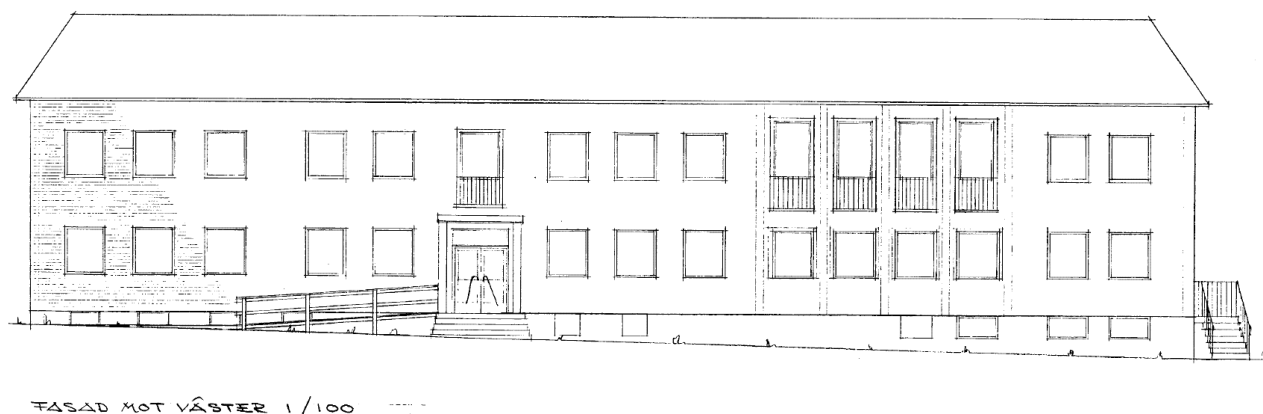


Figur 4: Före detta kommunhuset sett från sydväst med detaljbild till höger som bland annat visar skiffertaket, den röda tegelfasaden samt fönsterna vid den tidigare fullmäktigesalen, foto: Google Maps

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

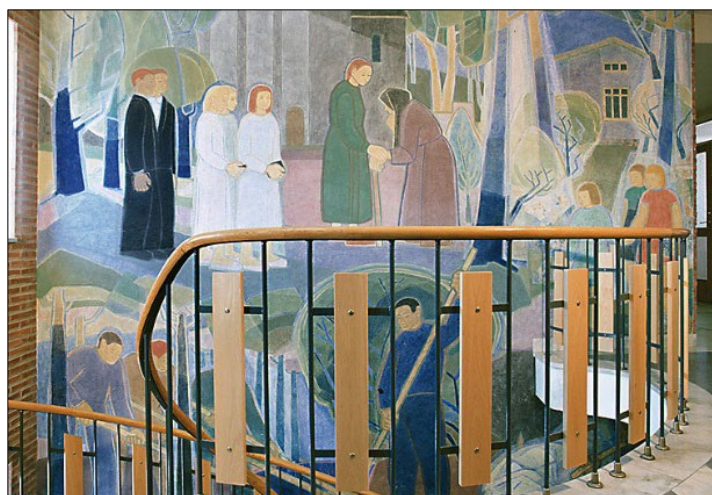
Under 1950-talet var entréns utformning en viktig del av fasadens arkitektur. Dörrar i ädelträ med dekorativa beslag och sparkplåt var vanliga, liksom helglasade portar med smäckra trä- eller stålprofiler. I Burträsk har originalporten tyvärr ersatts med en aluminiumvariant, men äldre ritningar antyder en glasad pardörr med svängda handtag, se figur 5 nedan. Trappräcket i svart smide är till största del bevarat och omsorgsfullt utformat. Delar av trappräcket togs troligtvis bort i samband med att rampen byggdes, se fasadritning från bygglov från år 1976 i figur 5 nedan. Skärmtaket på marmorklädda pelare, se figur 3, är troligen ursprungligt och harmonierar väl med byggnadens tidstypiska stil.



Figur 5: Gatufasaden från bygglovhandlingarna 1976, då rampen tillkom (ej skalriktig), Skellefteå kommuns ritningsarkiv

Interiört har många kommunalhus från denna tid ett centralt trapphus med en konstnärlig gestaltning. I trapphuset i Burträsk före detta kommunhus finns en muralmålning i al fresco, skapad av den finlandssvenska konstnären Mirjam Vainio (1915–1977). Verket, som går under namnet "Bygdens liv" (1957), symboliserar Burträsk i helg och socken – från näringar till tidlösa ting. Målningen, som täcker en yta på trettio kvadratmeter, är gjord av kalkäkta färgstoff där tillputsningen skett i etapper allt eftersom Vainio forcerat fram sin komposition. Mirjam Vainio har skapat flertalet konstnärliga gestaltningar runt om i landet, bland annat i Gustav Wasa kyrkan i Stockholm. I Skellefteå finns hennes verk även att ses i Burträsk kyrka och i gamla Brunnsteatern.

Trapphuset med sin utformning och sina materialval är i sin helhet väl bevarat och utgör en viktig del av byggnadens ursprungliga arkitektur.



Figur 6: Trapphuset med al fresco-väggmålningen av Mirjam Vainio, foto Henry Lundström, Skellefteå museum

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

Förändringar

Vid eventuella nybyggnationer samt in- och utvändiga ändringar av befintlig byggnad, måste hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena. Ombyggnationer måste utföras på ett sådant sätt att viktiga detaljer bevaras och att tillkommande byggnadsdelar inte förvanskar husets karaktär.

Det är särskilt viktigt att ursprungliga detaljer som smidesräcken, skiffertak, de röda tegelfasaderna med sina dekorativa inslag samt fullmäktigesalens fönster med sina utsmyckningar bevaras. Huvudentrén bör om möjligt återställas till sitt ursprungliga utseende genom att ersätta nuvarande port med en ny i ädelträ, då den nuvarande porten förvanskar byggnadens karaktär.

En enhetlig och genomtänkt skyltning är också viktig och bör utformas med hänsyn till befintlig byggnads kulturhistoriska värden.

Det centrala trapphuset utgör en viktig del av byggnadens ursprungliga arkitektur och har ett högt kulturhistoriskt värde. Trapphusets utformning, inklusive materialval på trappräcke, golv och trappsteg ska därför bevaras. Dessa detaljer bidrar till byggnadens identitet och är viktiga för att bibehålla de arkitekturhistoriska och estetiska kvaliteterna. Väggmålningen i trapphuset har högt konstnärligt och kulturhistoriskt värde och ska bevaras intakt, med underhåll utfört av konservator.

För att säkerställa att de kulturhistoriska värdena och de väsentliga karaktärsdragen tas tillvara ska samråd i tidigt skede ske med sakkunnig byggnadsantikvarie och för muralmålningen tas kontakt med sakkunnig konstituent på kommunen för vidare handledning.

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för lek och rekreation. I direkt anslutning till planområdet ligger Kyrktjärnen, som erbjuder en trivsamt miljö med svandamm, fontän, planteringar och sittplatser. Även närhet till fina parkområden för tätortsnära lek och rekreation hittar man längs med sjön Burträskets strand där även småbåtshamn och målpunkter så som camping och hembygdsområdet finns tillgängligt för allmänheten.

Förändringar

Vid tillskapande av bostäder, i enlighet med planförslaget, är det viktigt att tillräcklig friyta även möjliggörs inom den egna fastigheten. Det är viktigt att skapa en trivsamt gårdsmiljö för boenden där också tillräckliga ytor för barns utevistelse inom den egna fastigheten tillgodoses.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet gränsar i sydväst mot Kamvägen (väg 805), avskilt av ett parkområde. I nordväst angränsar området direkt mot Björnåkersgatan och i sydost mot Tingshusgatan. Trafikverket är väghållare för Kamvägen, medan kommunen ansvarar för Björnåkersgatan och Tingshusgatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

In- och utfarter

Trafikerad in- och utfart är idag möjlig både via Björnåkersgatan och Tingshusgatan. Ingen angöring får ske från Kamvägen, via planlagt parkområde. Planförslaget medger inga förändringar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för regionaltrafiken ligger ca 50 meter nordväst om planområdet. Bussarna utgår från Burträsk busstation och trafikerar sträckan Burträsk–Skellefteå med relativt god turtäthet. Turtätheten ligger normalt på 1–2 timmar men med en täthet på ca 1 timma kopplat till pendling till och från arbetet (tidig morgon och sen eftermiddag). Även möjlighet till viss pendling till och från Umeå erbjuds vid ett fåtal tidpunkter under dagen. Dessa turer utgår endast från Burträsk busstation som ligger 300–400 meter norr om planområdet.

Bilparkering

Förutsättningar

På innergården finns idag en större parkeringsyta med angöring via Tingshusgatan. Denna yta bedöms vara tillräcklig för de nuvarande verksamheternas behov.

Förändringar

Vid tillskapande av bostäder eller annan verksamhet i enlighet med detaljplanen ska det tydligt redovisas hur parkeringsbehovet ska kunna tillgodoses inom fastigheten.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas i direkt närhet till entréer och anpassas till den målgrupp som avses. För boenden inom fastigheten bör cykelparkeringarna vara väderskyddade.

Varumottagning

Eventuell varumottagning föreslås ske via Björnåkersgatan eller Tingshusgatan och anpassas för att minimera störningar mot boenden, både inom och i angränsning mot planområdet.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Inom planområdet, som omfattar fastigheten Burträsk-Gammelbyn 13:50, tillåts i dag inte bostäder. Byggnaderna inom fastigheten har under senaste åren endast använts för verksamheter av kontorskaraktär, vilket medfört att bullerfrågan inte varit aktuell.

Förändringar

Planförslaget innebär att fastigheten nu även kan användas för bostäder. Detta gör att bullerfrågan behöver beaktas för att säkerställa en god boendemiljö. Kommunen har därför gjort en översiktlig bullerberäkning och bedömning av den eventuellt framtida bullersituationen.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

Bedömningen är att riktvärdena klaras vid fasad och det finns möjlighet att anordna uteplats i skyddat läge på innergården. Den sammantagna bedömningen är därmed att planförslaget uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller för bostäder.

Gata	Beräkningspunkt	NULÄGE			2035		
		Trafikmängd (ådt)	Bullernivåer (dBA)		Trafikmängd (vdt)	Bullernivåer (dBA)	
			Leq	Lmax		Leq	Lmax
Kamvägen	fasad	1 200	50	72	1500	51	72
Björnåkersgatan	fasad	300	48	80	400	49	80
Tingshusgatan	fasad	200	47	82	250	48	82

Figur 7: Bullerberäkning mot angränsande gator och vägar

Bullerberäkning

Trafikmängden på Kamvägen (nuläge) utgår från mätvärde 2022. För övriga gator är trafikmängderna uppskattade. För trafikmängderna år 2035 har en uppräknings gjorts med 1% per år och därefter justerat uppåt. Trafikmängderna är därför överskattade.

Ekvivalenta ljudnivån (Leq) vid fasad klarar riktvärdet 60 dBA såväl i nuläge som år 2035. För uteplats i anslutning till byggnaden klaras riktvärdet för ekvivalent nivå (Leq) 50 dBA för nuläge samt för år 2035 förutom vid Kamvägen. Vid beräkningen har förutsatts hårdgjord yta mellan körbana och fasad. Vid Kamvägen kan detta innebära en överskattning av bullernivån.

Riktvärdet för uteplats i anslutning till byggnaden avseende maximal ljudnivå (Lmax) 70 dBA överskrids i samtliga fall. Nivån bedöms inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Förutsättningar finns även för att anordna uteplats i skyddat läge på innergård.

Åtkomst för räddningstjänst

Planförslaget medger inga större förändringar gentemot idag, vilket innebär att goda förutsättningar finns för att klara räddningstjänstens krav på åtkomst för räddningsfordon. Byggnadernas samtliga fasader ligger i direkt anslutning till hårdgjorda ytor såsom exempelvis gator och större parkeringsytor.

Radon

Marken inom planområdet består av isälvsediment/sand och ligger inom högriskområde för radon. Vid om- eller nybyggnation kan markradonundersökning komma att krävas. Exploatören bekostar och ansvarar då för att detta genomförs.

Teknisk försörjning

Dricks-, spill- och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. För området gäller kommunala föreskrifter för användning av den allmänna VA-anläggningen (KFVA). Eventuella tryckhöjande åtgärder inom fastigheten ansvaras och bekostas av fastighetsägaren.

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenpolicy i första hand omhändertas lokalt. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning.

Sprinkler

Förutsättningar

Idag finns inte sprinklersystem installerat i byggnaderna inom fastigheten.

Förändringar

Om installation av sprinkler önskas kan detta framföras till Skellefteå kommun (samhällsbyggnad, vatten- och avfallsavdelningen). Möjligheten till anslutning för sprinkleranläggning bedöms individuellt i varje enskilt fall. Det är viktigt att uppmärksamma att VA-huvudmannen inte har någon skyldighet att tillhandahålla en sådan anslutning.

Brandpost

Det finns tillräckligt med brandposter i anslutning till planområdet, vilket innebär att behovet av brandvatten bedöms vara tillgodosett. Brandpost finns även inom planområdet (fastigheten Burträsk-Gammelbyn 13:50).

Avfall

Avfallet ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt dessa anvisningar för ny- eller ombyggnad, vilket bland annat innebär att farligt avfall, förpackningar och matavfall ska sorteras ut från övrigt restavfall. Föreslagen lösning för avfallshantering ska alltid godkännas av Skellefteå kommuns avfallsverksamhet innan bygglov kan ges.

Snöupplag

Fastighetsägaren ansvarar själv för snöröjning inom den privata fastigheten. Utrymme för snöupplag ska i första hand möjliggöras inom fastigheten. Om problem uppstår, exempelvis vid större och långvarigt snöoväder, ska snön fraktas bort.

El, fjärrvärme och fiber

Fastigheten är i dagsläget ansluten till el, fjärrvärme och fiber via Skellefteå Krafts nät. Vissa delar av det befintliga el- och fjärrvärmenätet är dragna genom eller under byggnader inom fastigheten. Dessa ledningar bedöms kunna ligga kvar, men om problem skulle uppstå hanteras detta i dialog mellan ledningsägare och fastighetsägare. I sådana fall kan en eventuell omläggning av ledningarna bli aktuell. Vid om- eller nybyggnation inom fastigheten ska Skellefteå Kraft kontaktas för att klargöra frågor kring ledningsdragning. Avtalsservitut finns för aktuella fjärrvärmeledningar inom fastigheten.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidplan

Samråd: november – december 2025

Granskning: december 2025 – januari 2026

Antagande: februari 2026

Organisatoriska frågor

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Skellefteå kommun, samhällsbyggnad och Skellefteå kommun, mark och exploatering. Avtalet reglerar parternas åtaganden samt betalningsansvar i samband med upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Minsta fastighetsstorlek är reglerad till 3000 m², vilket innebär att det inte går att bilda två fastigheter inom planområdet.

Övrigt

Postmottagning

I samband med ny- eller ombyggnation, det vill säga förändringar av postmottagning inom planområdet, ansvarar exploatören för att dialog sker med PostNord. En placering och standard som inte är godkänd medför att posten inte börjar delas ut till adressen.

Konsekvenser av planförslaget

Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande konsekvenser, då byggnaderna redan är uppförda och platsen ianspråktagen. Infrastrukturen är redan uppbyggd och klar.

Byggnaden inom planområdet som tidigare nyttjats som kommunhus är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och omfattas därmed av plan- och bygglagens (PBL) bestämmelse om förvanskning (8 kap. 13 §), vilket innebär att dess kulturvärden ska bevaras. För att tydliggöra detta, och även säkerställa att den övriga bebyggelsen inom planområdet anpassas och utformas med hänsyn till den

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

befintliga byggnadens kulturhistoriska värden, har relevanta skydds- och varsamhetsbestämmelser lagts till i plankartan. Bestämmelserna bedöms varken begränsa eller försvåra den pågående markanvändningen eller den fortsatta utvecklingen inom fastigheten.

Planförslaget skapar förutsättningar för en mer flexibel markanvändning än tidigare, där även bostäder och verksamheter i privat regi kan tillåtas. Planen medger nu bostäder samt kontors- och tjänsteverksamheter eller annan liknande verksamhet som inte medför störningar av betydelse för omgivningen. Även viss skolverksamhet i form av exempelvis vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus tillåts. Den ändrade markanvändningen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser av negativ karaktär för närmast närliggande bostäder.

Inom fastigheten regleras nu höjdsättning, utformning och exploateringsgraden något mer än tidigare. Bestämmelserna bekräftar till största del endast idag befintliga förhållanden, där fastigheten till största del redan bedöms färdigbyggd och skyddad av förvanskingsbestämmelserna i PBL. Endast möjlighet till ytterligare komplementbyggnader samt mindre utbyggnadsmöjligheter tillåts, utöver det som finns på platsen idag.

En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek har införts. Detta innebär att fastigheten inte får delas upp i flera nya fastigheter. Syftet är bland annat att säkerställa att tillräckligt utrymme för friyta och parkering, särskilt vid en eventuell omvandling av befintliga lokaler till bostäder, kan tillgodoses.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

B - Bostäder

Område avsett för Bostäder. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär.

K - Kontor

I användningen ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Verksamheten bör inte medföra störningar av betydelse för omgivningen, till exempel bör den sakna utomhusverksamhet och ha besöksverksamhet i begränsad utsträckning. Även skolverksamhet i form av vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus kan ingå i användningen. Det kan till exempel röra sig om lokaler för Komvux, trafikskolor, olika kurslokaler eller SFI.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsningar av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad

Inom området får endast komplementbyggnader placeras. Det kan exempelvis vara garage, carports, cykelförråd eller mindre gårdsbyggnader. Syftet är att byggnaderna ska ha en underordnad funktion och endast utgöra ett komplement till huvudändamålet.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter

Byggnadshöjden är höjden på byggnaden mätt från markens medelnivå intill byggnaden upp till den punkt där ett tänkt plan med 45 graders lutning inåt byggnaden skär fasadplanet. Beräkningen utgår från byggnadens långsida, normalt sett fasad mot gata. Höjden är anpassad för att underordna sig den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som utgörs av det tidigare kommunhuset, vilket också den byggnad som står där idag gör.

h_2 - Högsta byggnadshöjd är 8,5 meter

Byggnadshöjden är höjden på byggnaden mätt från markens medelnivå intill byggnaden upp till den punkt där ett tänkt plan med 45 graders lutning inåt byggnaden skär fasadplanet. Beräkningen utgår från byggnadens långsida, normalt sett fasad mot gata. Höjden bekräftar och är anpassad efter den byggnad som står där idag.

h_3 - Högsta byggnadshöjd är 3 meter

Byggnadshöjden är höjden på byggnaden mätt från markens medelnivå intill byggnaden upp till den punkt där ett tänkt plan med 45 graders lutning inåt byggnaden skär fasadplanet. Beräkningen utgår från byggnadens långsida. Höjden är anpassad så att byggnaderna ska upplevas underordnade och endast utgöra ett komplement till huvudändamålet.

Rivningsförbud

r_1 – Byggnad får inte rivas

Byggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull och får därmed inte rivas.

Skydd av kulturvärden

q_1 – Tegelfasad och skiffertak ska bevaras

Tegelfasaden och skiffertaket, med sin speciella karaktär, är tidstypisk och viktig att bevara med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

q_2 – Konstverk i trapphus ska bevaras

Väggmålningen i det centrala trapphuset har högt konstnärligt och kulturhistoriskt värde och ska bevaras intakt, med underhåll utfört av konservator.

q_3 – Trappräcke och materialval i trapphus ska bevaras

Det centrala trapphuset ska bevaras i sin utformning och i sina materialval på trappräcke, golv och trappsteg då det har ett högt kulturhistoriskt värde för byggnadens ursprungliga arkitektur.

Utformning

f_1 – Utöver högsta byggnadshöjd får takkupor uppföras

Bestämmelsen säkerställer de idag befintliga takkuporna.

Planbeskrivning

Dnr: 2019-1144

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 250 m₂

Begränsningen av byggnadsarean säkerställer plats för komplementbyggnader samtidigt som tillräcklig friyta möjliggörs.

Varsamhet

k₁ – Fönster, dörrar och entréer ska till form, material, indelning och proportioner bibehålla ursprunglig utformning

Vid exempelvis restaurering och ersättning av befintliga fönster, dörrar och entréer ska ursprunglig utformning bibehållas vad gällande form, material, indelning och proportioner. Detta ska ske i samråd med sakkunnig byggnadsantikvarie så att viktiga värden bibehålls.

k₂ – Byggnadens kulturhistoriska värden och väsentliga karaktärsdrag ska bibehållas

Syftet är att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden och väsentliga karaktärsdrag tas till vara. Samtliga ändringar ska ske i samråd med sakkunnig byggnadsantikvarie.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 3000 m²

Fastighetsstorleken har anpassats för att förhindra uppdelning i flera mindre fastigheter. Detta bedöms olämpligt eftersom det är viktigt att säkerställa tillräckligt utrymme för friytor och möjlighet till parkering vid exempelvis omvandling till bostäder.

Utformning

Ny bebyggelse, om- och tillbyggnad samt ändring ska utformas med hänsyn till befintlig byggnads kulturhistoriska värden.

Anpassning av nyttillkommen byggnation inom fastigheten måste ske så att utformningen inte påverkar den befintliga byggnadens höga kulturhistoriska värdet negativt. Bedömning ska ske i samråd med sakkunnig byggnadsantikvarie.

Genomförandetid

Genomförandetid - Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Huvudregeln är att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under denna tid. Detaljplanen fortsätter sedan även att gälla efter genomförandetidens slut.

Upprättande av detaljplan

Medverkande

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

Samråd

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Helena Maide
Verksamhetschef plan

Åsa Wallin
Planingenjör