

Godkänt av BMN 2019-10-24 §241

Planprogram för kvarteret Kapella

Inom Centrala stan Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Planprogram för kvarteret Kapella inom stadsdelen Centrala stan , Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan oktober 2019.

HANDLINGAR

Planprogram omfattar följande handlingar:

☒	Planprogram
☒	Fastighetsförteckning
☒	Samrådsredogörelse
☐	Utredningar

PLANPROGRAMMETS SYFTE

Program för kvarteret Kapella tas fram parallellt med detaljplanearbetet. Syftet med programmet är för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och gestaltade helheten för kvarteret Kapella och de omgivande kvarteren.

Skellefteå växer och utvecklas i allt snabbare takt vilket är mycket glädjande. Det gäller att hinna med i planeringsarbetet så att vi får med oss kvalitet och och "det goda livet" i hur vi formar vår framtida stad. Kommunen behöver som helhet att i snabb takt ta fram goda platser för många bostäder och det gäller att dessa bostäder planeras för att inte bara bli just bostäder utan hem, livsmiljöer att trivas, växa och utvecklas i. Staden är så mycket mer än dess byggnader, det är livet mellan husen, människorna och på det sätt vi rör oss genom staden, dess fordon och inte minst dess grönska och biologiska mångfald av växter och djur.

Som utgångspunkt för Planprogrammet har vi den övergripande utvecklingsstrategin Skellefteå 2030 och ur den framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" där vi ser att Planprogrammet kan kopplas till detta, och då mer exakt, till målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

- Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

- Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

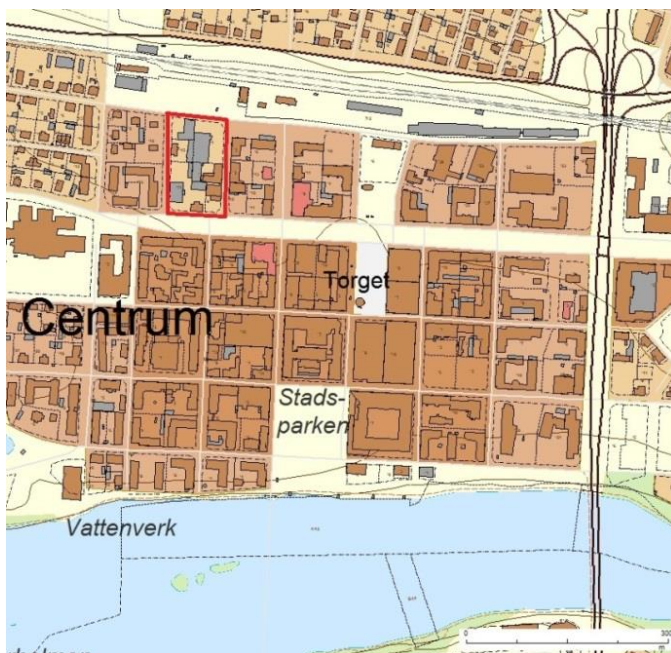
Syftet i planprogrammet för Kapella inför kommande detaljplaner

I Planprogrammet utgår vi ifrån förutsättningarna för kvarteret Kapella för att ta fram en struktur för hur framtida bebyggelse och livet mellan husen ska gestaltas och ta form. Som utgångspunkt nyttjar vi de övergripande strategier, översiktplaner och program som är framtagna för Skellefteå kommun som helhet men också på de som är specifikt för stadsdelen i Centrala stan. Vi "målar" med de stora penseldragen för att kunna ge en bra grund för de kommande detaljplanerna, vilka kommer att ge en mer noggrann vägledning och där man kommer in mer på detaljnivå gällande husens, funktionernas och platserns gestaltning och placering.

PLANDATA

Läge

Planprogramområdet ligger i stadsdelen Centrala stan, drygt 200 m från Möjligheternas torg (se Figur 1).



Figur 1. Kvarterets placering och planprogramgränsen

Areal

Planprogrammets yta omfattar ca 10 400 kvm.

Markägarförhållanden

All mark inom planprogrammets gränser är privatägd av olika fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Skellefteå 2030

För att Skellefteå ska kunna möta framtidens utmaningar måste vi växa. Det kvantitativa målet är att bli 80 000 invånare år 2030. Skellefteå kommun har fastställt en vision som lyder: "Skellefteå – en framsynt och jämställd tillväxtkommun, attraktiv att och verka i, med målet att ha 80 000 invånare år 2030". För att nå målet är det viktigt att ge invånarna attraktiva och varierande livs- och upplevelsemiljöer där en koppling till älv, sjö och hav är centrala värden för attraktivitet.

Skellefteå 2030 är det gemensamma utvecklingsarbetet med en strategi för hur vi ska bli fler, och hur vi ska vara en attraktiv plats att bo och verka på. Utvecklingsstrategin fastställdes av kommunfullmäktige i juni år 2015.

Strategin pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet framöver. För varje strategiområde har tre mål med insatsområden formulerats som ska följas upp. Det är framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" detta Planprogram kan kopplas till, med målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

- Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

- Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

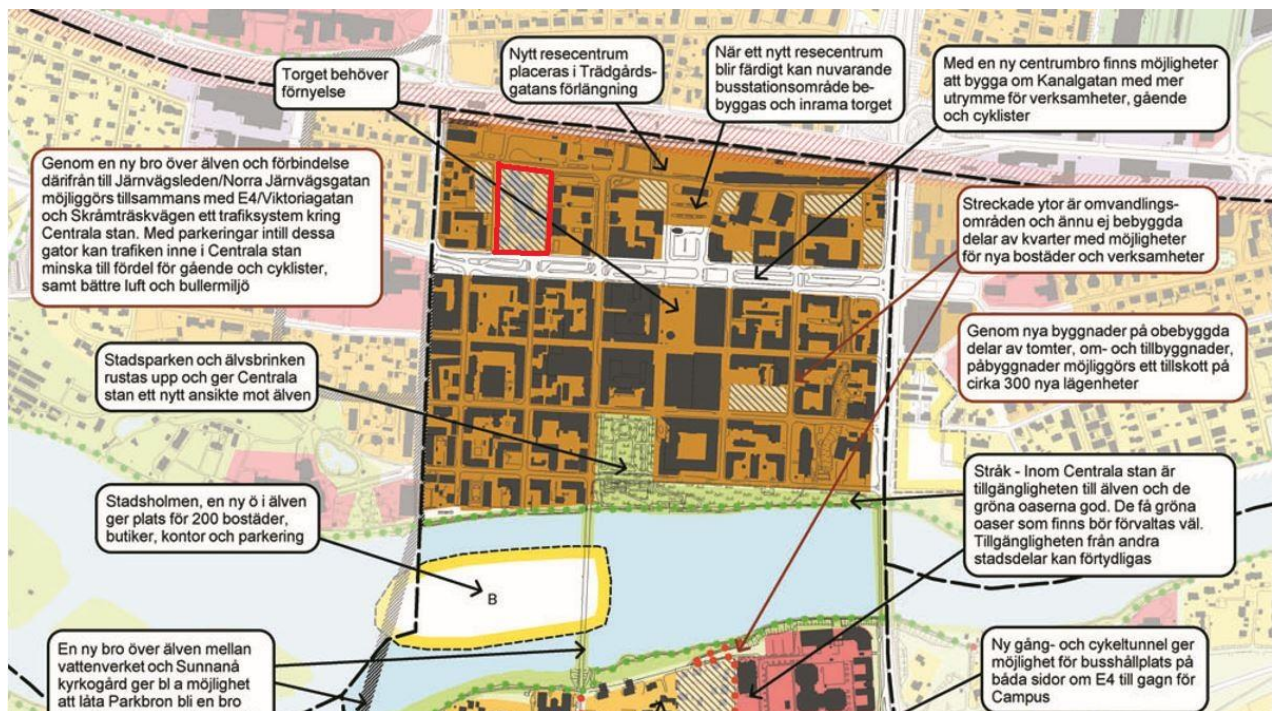
Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Skelleftedalen

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Skelleftedalen (FÖP Skelleftedalen 2011, *Figur 2*) kännetecknas kvarteren norr om Kanalgatan av en karaktär med kontor och lättare industri. Området bör istället ges en profil med kontor, handel, bostäder och nöjen. Det centrala läget och närheten till kommunikationer skulle stärkas ytterligare av det framtida resecentrumet. Utvecklingen av Centrala stan bör studeras vidare i en ny fördjupning av översiktsplan (se FÖP Centrala stan) för stadsdelen som ska vara vägledande för fortsatt detaljplanering.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063



Figur 2. Utkast FÖP Skellefteå (2011)

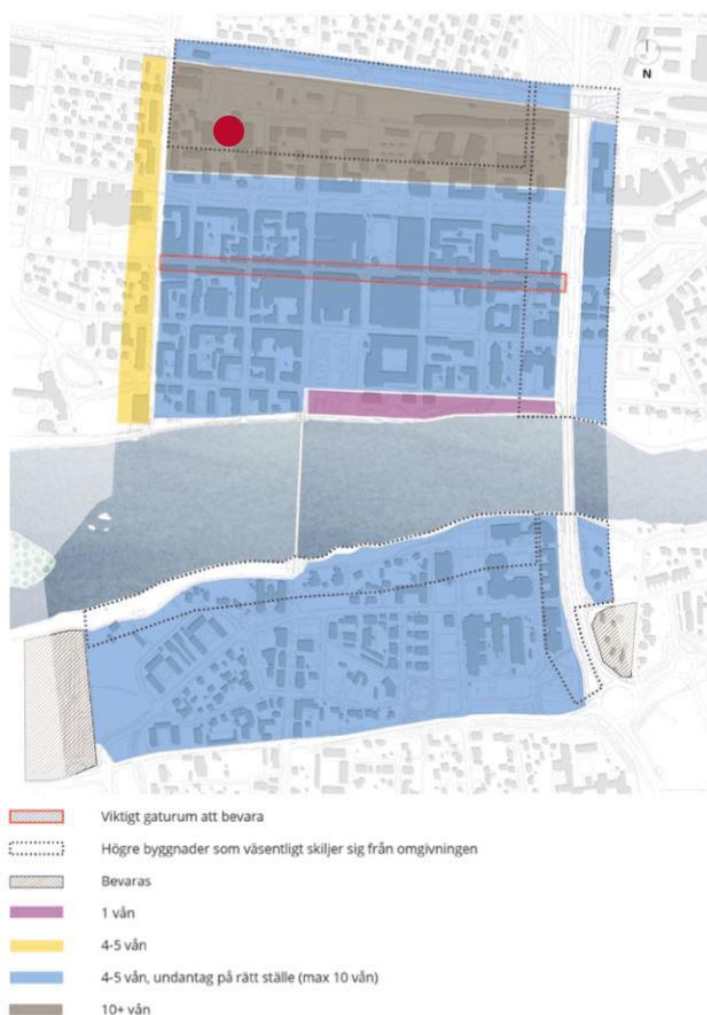
FÖP Skellefteå påpekar att vid omvandling av kvarteren norr om Kanalгатan bör hållas i åtanke att i de norra delarna av stadsdelen Centrala stan är grönskan begränsad. Grönytan vid gång- och cykelvägen längst järnvägen kan utvecklas och göras trevligare och tryggare.

Fördjupad översiktsplan för Centrala stan

Enligt den fördjupande översiktsplanen för Centrala stan (FÖP Centrala stan 2016, *Figur 3*) Centrala stans norra del, mellan Kanalгатan och järnvägen ett omvandlingsområde där högre bebyggelse kan växa fram. Området kan tåla hus som är över 10 våningar. I området närmast Kanalгатan är det dock viktigt att gaturummet får en bra skala, därför föreslås en byggnadshöjd på 4-5 våningar, med undantag på rätt ställe efter särskild prövning.

Vid planering av höga hus är det viktigt att särskild omsorg ägnas åt husets placering, utformning och de omgivande rummen. I Centrala stan bör byggnadshöjden generellt trappas ner från norr till söder, bland annat på grund av den lågt stående solen stora delar av året.

När det gäller funktioner bör vid ny bebyggelse bostäder (olika typer av bostäder, prisklasser och ägandeformer) och arbetsplatser bli blandade. Bottenvåningar bör bli för publika verksamheter med välkomnande entréer. Vid förtätning och nyexploatering av bostäder krävs att det ställs höga krav på friytorna inom kvarteretsmark för att skapa en god boendemiljö. Parkeringsbehov i kvarteret bör lösas gemensamt så långt det är möjligt i gemensamma parkeringsanläggningar.



Figur 3. Utkast från FÖP Centrala stan

Riktlinjer för hållbart byggande

Skellefteå kommun antog 2014 Riktlinjer för hållbart byggande. Alla som bygger i Skellefteå kommun ska bygga hållbart. Kommunen kommer att använda sig av riktlinjerna i allt byggande, som en vägledning att göra hållbara val.

Att följa riktlinjerna är ett frivilligt åtagande. För de som ingått avtal, ex byggherrar som vill köpa kommunal mark och bygga på den eller har egen mark och vill bygga, ligger det på båda parter att följa riktlinjerna.

Vision

Allt som planeras och byggs gör Skellefteå till en attraktiv plats att bo och verka i. Riktlinjer för hållbart byggande ska hjälpa oss och visa vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Riktlinjerna ska vägleda och hjälpa oss som bygger att göra hållbara val.

Alla byggprojekt innebär en slags "hållbarhetsskuld" eftersom vi tar resurser och platser i anspråk.

Syftet med riktlinjerna är att reglera och kompensera den skulden och se till att våra erfarenheter blir ny kunskap till kommande byggprojekt.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Varför ska vi ha riktlinjer?

Utgångspunkten för vår vision är att vi ger tillbaka de resurser vi tar i anspråk. Detta genom att kompensera den hållbarhetsskuld som uppstår vid byggprojekt.

- Allt som byggs inom Skellefteå kommun bidrar till att skapa attraktiva livsmiljöer och goda livsbetingelser för alla.
- Genom en god planering utvecklas socialt hållbara miljöer, både idag och i framtiden.
- Genom val av byggprocesser och sunda material är vi resurseffektiva och minskar vår miljö- och klimatpåverkan. Vi blir ett föredöme för omvärlden.

Alla investeringar i början av ett byggprojekt bidrar på lång sikt till mervärden för ekonomi, klimat och människans vistelsemiljö.

Nio riktlinjer för hållbart byggande

Social hållbarhet - den livsmiljö vi tar i anspråk lämnar vi också tillbaka.

1. Det vi bygger och platsen vi tar i anspråk blir ett tillskott till omgivningen. (P)
2. Det vi bygger har god arkitektur där form, färg och material bidrar till en vistelsemiljö som är trygga och tillgänglig för alla. (B)
3. Det vi bygger låter oss forma vår egen vardag. (M)

Ekologisk hållbarhet - det gröna vi tar i anspråk lämnar vi också tillbaka.

4. Det vi bygger tar vara på platsens naturliga förutsättningar och bidrar till biologisk mångfald. (P) 5.
- Det vi bygger har liten påverkan på miljö och klimat. (B)
6. Det vi bygger håller länge och gör det enkelt att leva hållbart. (M)

Ekonomisk hållbarhet - det våra byggnader förbrukar lämnar vi också tillbaka.

7. Det vi bygger har ett tydligt syfte och en dialog med alla aktörer, i ett tidigt skede. (P)
8. Det vi bygger baseras på hållbara val, tydliga rutiner och livscykelkostnader. (B)
9. Det vi bygger ska vara tekniskt bra, enkelt och lättanvänt, och spara resurser. (M)

Detaljplan

För Kapella 15 och Kapella 1 finns en detaljplan från 1978 som medger användning för handels- och småindustri ändamål, samt sammanbyggda byggnader [**Hjms**]. På Kapella 15 är det maximala våningsantalet 1 våning [**I**] och utöver det får vind inte inredas [**n**]. På del av Kapella 1 är det maximala våningsantalet 2 våningar [**II**].

För Kapella 11 gäller en detaljplan för Kapella 11 från 2009 vilken medger bostäder [**B**] och bostäder med kontor och handel i bottenvåningen [**BKH**]. Den maximala våningshöjden mot Kanalgatan och Repslagargränd är 5 våningar [**V**], på innergården är det maximala våningshöjden 2 våningar [**II**].

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslut 2018-12-13 §278, planprogram för Kvarteret Kapella inom Centrala stan Skellefteå kommun.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen är gjord av samhällsbyggnad, Skellefteå kommun.

Beslut

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2019-06-28 - 2019-07-14.

Länsstyrelsen har den 2017-01-10 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Det mesta av ytorna inom Planprogrammets område är idag hårdgjorda ytor. Det finns endast enstaka träd och få små gröna ytor. Möjligheten för dagvatten att tas omhand lokalt är minimal då det knappt finns några öppna infiltrerande ytor.

Växtlighet finns i minimal mängd mot Kanalgatan och inom kvarteret i övrigt saknas det nästan helt.

Geotekniska förhållanden

Marken är en blandning av silt och morän. Förekomster av sufidjord kan inte uteslutas.

Förorenad mark

Det är förekommer förorenad mark på kvarteret Kapella där det har varit bilverksamhet, kemtvätt och annan verksamhet där man har använt sig av kemiska ämnen. Vid markarbeten och grundläggning skall föroreningar tas om hand om av den som orsakat föroreningen eller om det inte är möjligt att är fastighetsägaren ansvarig.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns begränsad mängd bostäder i kvarteret.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

I kvarteret finns det olika verksamheter: sportsbar O'Leary's, gym, mindre livsmedelaffär, bilverksamhet kontor och föreningslokaler osv.

Offentlig service

I direkt närhet av och i Centrala stan finns det kommunal service, stadshus mm. Närmaste förskola och grundskola finns i områdena Prästbordet, Norrhammar och Älvsbacka. Närmaste gymnasiskola finns i kvarteret Blader som ligger ca 150 m från kvarteret Kapella.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Kommersiell service

I närheten finns hela Centrums utbud med caféer, banker, resebyråer, butiker och övrigt kommersiellt utbud.

Tillgänglighet

I direkt närhet på norra sidan av kvarteret på Södra Järnvägsgatan är Skellefteå busstation belägen för landsbygdstrafik. På andra sidan av kvarteret, på kanalgatan finns stadsbuslinjers busshållplatser tillgängliga.

Planområdet har god tillgänglighet till nätet för gång- och cykeltrafik.

Av- och tillfarter för fordon till kvarteret Kapella sker i dagsläget från alla de omgivande gatorna.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteren norr om Kanalgatan låg historiskt så långt från staden att det ansågs lämpade för industriändamål och då främst bilverksamhet. Ännu in på 2000-talet var därför dessa kvarter (Aldebaran, Kapella och i viss mån Kastor), fränsett några äldre bostadshus, huvudsakligen bebyggda med byggnader och ramper för bilverksamhet.

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns inga ytor för lek och rekreation, ytorna används enbart för parkering. I samband med ny bebyggelse där det mestadels tillkommer bostäder bör en blandning av ytor uppnås där också lekytor inom planområdet planeras in. De närmsta lekplatserna finns på Balderskolans skolgård 250 meter bort eller på Nordanå ca 500 meter till fots.

Naturmiljö

Det närmsta större grönområdet för Kvarteret Kapella är dels Älvsrummet och Nordanåparken ca 500 meter söder om kvarteret. I norr finns Klockareberet som även det kan nås till fot eller med cykel på ett avstånd på ca 500 meter. Ca 1,5 km norrut kan man ansluta till elljusspår som leder vidare till Vitbergsområdet och Sjungandedalen vid Västra Eriksbergs bostadsområde. Med bil når man lätt Hela vitbergsområdet på 10 minuter där det finns ett rikt utbud av sligar och slingor både för löpning och vintertid, skidor.

PLANPROGRAMMETS VISION OCH KVARTERETS FRAMTIDA GESTALTNING

Utgångspunkt för visionen

Som utgångspunkt för Planprogrammet så har vi arbetat med det mest övergripande målet för Skellefteå kommun som helhet- att vi skall växa och utvecklas hållbart. Det vi vet är att vi nu står inför en mycket stark utveckling och har behov av en stor mängd bostäder inom den närmaste 5-årsperioden. Vidare har vi som utgångspunkt för planprogrammet den Fördjupade översiktsplanen för Centrala stan och Riktlinjer för hållbart byggande.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Skellefteå 2030

Utvecklingsstrategin Skellefteå 2030 pekar ut fyra övergripande områden att prioritera i utvecklingsarbetet framöver. För varje strategiområde har tre mål med insatsområden formulerats som ska följas upp. Det är framför allt strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" detta planprogram kan kopplas till, med målen "utformat för nästa generation" och "enklare etablering för alla" med insatsområdena:

Mål: Utformat för nästa generation

- Inbjudande och trygga fysiska miljöer för att möta en mångfald av behov ska Skellefteå ha en blandning av olika gestaltade miljöer, varierad bebyggelse och en tydlig koppling till hav, sjö och älv. Dessutom ska de fysiska miljöerna vara trygga, tilltalande och tillgängliga.

Mål: Enklare etablering för alla

- Variationsrikt och växande bostadsbestånd Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskningar genom hela livet. För att motverka bostadsbristen behöver vi i Skellefteå därför bygga nytt – såväl hyresrätter som bostadsrätter och villor. Bostadsbeståndet och nya former av boenden ska anpassas efter en ökande befolkning och utvecklas i linje med de sätt som människor vill bo på.

Den fördjupade översiktsplanen Centrala stan

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Centrala stan bör norra delen av centrala stan mellan Kanalgatan och järnvägen förtätas. Byggnadshöjder kan i det området tåla över 10 våningar. I området närmast Kanalgatan är det dock viktigt att gaturummet får en lägre sammanhållen skala, därför föreslås en byggnadshöjd på 4-5 våningar, med undantag med att på rätt ställe efter särskild prövning tillåta högre. Vid planering av höga hus är det viktigt att särskild omsorg ägnas åt husets placering, utformning och de omgivande rummen.

Det är viktigt att skapa en blandning mellan olika typer av upplåtelseformer för att få till en hållbar variation. Bottenvåningar bör bli för publika verksamheter med välkomnande entréer. Vid förtätning och nyexploatering av bostäder är det viktigt att det ställs höga krav på friytorna inom kvartersmark för att skapa en god boendemiljö. Parkeringsbehov i kvarteret bör lösas gemensamt i gemensamma parkeringsanläggningar så långt det är möjligt.

Riktlinjer för hållbart byggande

Vision

Allt som planeras och byggs gör Skellefteå till en attraktiv plats att bo och verka i. Riktlinjer för hållbart byggande ska hjälpa oss och visa vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Riktlinjerna ska vägleda och hjälpa oss som bygger att göra hållbara val.

Alla byggprojekt innebär en slags "hållbarhetsskuld" eftersom vi tar resurser och platser i anspråk. Syftet med riktlinjerna är att reglera och kompensera den skulden och se till att våra erfarenheter blir ny kunskap till kommande byggprojekt.

Varför ska vi ha riktlinjer?

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Utgångspunkten för vår vision är att vi ger tillbaka de resurser vi tar i anspråk. Detta genom att kompensera den hållbarhetsskuld som uppstår vid byggprojekt.

- Allt som byggs inom Skellefteå kommun bidrar till att skapa attraktiva livsmiljöer och goda livsbetingelser för alla.
- Genom en god planering utvecklas socialt hållbara miljöer, både idag och i framtiden.
- Genom val av byggprocesser och sunda material är vi resurseffektiva och minskar vår miljö- och klimatpåverkan. Vi blir ett föredöme för omvärlden.

Alla investeringar i början av ett byggprojekt bidrar på lång sikt till mervärden för ekonomi, klimat och människans vistelsemiljö.

Planprogrammets inriktning och grundidéer

Tre idébärande huvudrubriker för framtida gestaltning

Vi har sammanfattat utvecklingsstrategin Skellefteå 2030, de fördjupade översiktsplaner för både Skellefteådal och stadsdelen Centrala stan och Riktlinjerna för hållbart byggande och därefter brutit ner denna sammanfattning i tre idébärande delar som utgångspunkt för att kunna skapa visionen vi har för kvarterets framtida gestaltning och utveckling och baserat dessa:

- Bidra till den hållbara livsstilen.
- Bidrar med medveten gestaltning och god arkitektur.
- Bidra med varierade funktioner, innehåll och användning av byggnader såväl som ytor.

Dessa har ett antal underrubriker som förklaras mer ingående i efterföljande kapitel och avsnitt.

Huvuddrag för gestaltningen

Stadsplaneringen ska ta fasta på och uppmuntra till en hållbar livsstil.

Närheten till ett framtida resecentrum och med det pågående arbetet med ett förbättrat trafiksystem kommer göra det attraktivt och möjligt i större utsträckning att röra sig till fots eller cykla.

Kvarteret Kapella kan och ska genom sin framtida gestaltning bidra till att vi når målen "Utformat för nästa generation" och "Enklare etablering för alla" inom ramen för strategiområdet "Hållbara och varierade livsmiljöer" ur Skellefteå 2030 för att göra Skellefteå centrum mer attraktivt och tillgängligt genom att:

Bidra till den hållbara livsstilen

Samplanera de fria ytorna för grönska, rekreation och dagvatten.

- Använda styrinstrument som till exempel grönytefaktorn och använda metoder för att integrera ekosystemtjänster för att ge förutsättningar för klimatanpassade, rekreativa utemiljöer med bra biologisk mångfald.
- Ge akt på att skapa förutsättningar för ett hållbart sätt att resa och rörelsemönster som gynnar gång- och cykeltrafik.
- Skapa förutsättningar för en innovativ och nytänkande energianvändning.
- Medvetandegöra vad de det innebär och hur man kan bygga av förnybara och kretsloppsanpassade material, vilka åldras med värdighet och kan möta kommande klimatförändringar.

Planbeskrivning

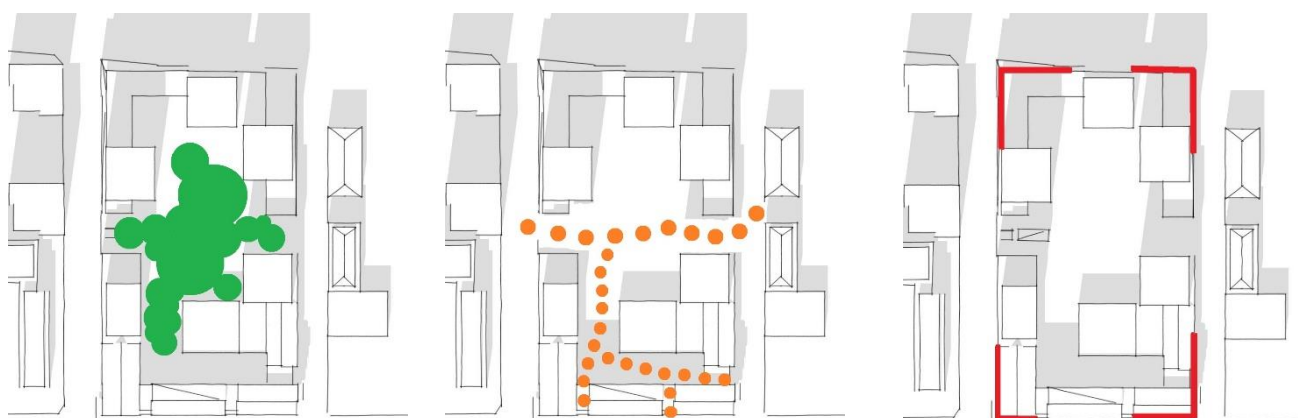
Dnr: 2018-1063

- Bidra till integration och mångfald, såväl socialt som jämlikt.

Bidra med medveten gestaltning och god arkitektur som:

- Skapar en särskiljande och identitetsskapande karaktär.
- Arbetar medvetet med ljus- och skugga för att skapa goda varierade ljusförhållanden i kvarteret och omgivningen.
- Beakta medvetet mänsklig skala i volymers sammansättningar och detaljering i fasader.
- Uppmärksammar och arbetar medvetet med mellanrummen inom kvarteret såväl som med gaturummen.
- Använder sig av kulörer såväl som textur på ett sådant sätt att det gynnsamt bidrar till att skapa goda förutsättningar både vad gäller reflexion och ljusförhållande som anknytning till angränsande bebyggelse.

Bidra med varierande funktioner, innehåll och användning av byggnader såväl som ytor kan skapa:



Figur 4. Strukturskisser för huvuddragen för gestaltning

Bilden från väster visar hur det gröna kan rätt gestaltat skapa ett rum som skapar en gemenskap och en vilja att inte avgränsa utan skapa kontinuitet i gårdsrummen.

Mittenbilden illustrerar önskan om en genomströmning av folkliv och rörelse på olika tid på dygnet.

Den högra bilden vill ge en förstärkning av hörnen, att skapa de yttre begränsningarna som del i orientering i staden

- Bostäder som har en rik blandning både vad gäller storlek såväl som gällande upplåtelseform i kvarteret.
- Lokaler i bottenvåningarna. Lokaler ut mot gaturummen där hörnen är de viktigaste strategiska placeringarna, för att uppnå ett ökat gatuliv, men också inuti kvarteret för att öka genomströmning på olika tider på dygnet.
- Fasader och bottenvåningar som genom medvetna placeringar av entréer bidrar till ökat folkliv.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

- Parkeringsanläggningar under jord, gemensamt för kvarteret där trygghet har skapats genom val av rätt byggnadsmaterial, transparens och god belysning i alla delar
- Tryggheten, vilket även har att göra med utformningen av parkeringsanläggningens omgivning. Stor möda ska därför läggas på in- och utfarter och estetiskt tilltalande parkeringsanläggningar och dess byggnader.
- Parallellt flöde genom kvarteret som medvetet mjukar upp gränsen mellan offentligt och privat med fler människor i rörelse en väl upplyst miljö utan vrår med trygghet som följd.

Bebyggelse och gestaltning

Hållbarhet

Kommunfullmäktige i Skellefteå antog i oktober 2014 riktlinjer för hållbart byggande. De utgör nio punkter som tillsammans ska belysa de tre aspekterna av hållbarhet: social hållbarhet, ekologisk och ekonomisk. Alla är lika viktiga, men i planeringsskedet är det de sociala aspekterna som är mest relevanta. Detta även om frågor om platsens förutsättningar och syfte och dialog också måste betonas.

Skugga, ljus och arkitektoniska kvaliteter

Planområdet ligger inom den del av staden som i FÖP Centrala stan bedömts kunna rymma våningshöjder på 10 och över om de är rätt placerade. Det är även inom detta område staden kan förtätas mycket. Tidigare har det i kvarteret Aldebaran, väster om kvarteret Kapella, på ny plan byggts "Landmärket". Det är två högre hus till vilket det ena sträcker på sig i 13 våningar och det andra strax under. Dessa, tillsammans med Skekrafthuset har brutit Skellefteås skyline för höga hus. Höga hus kan inte placeras överallt, en noga avvägning, volym, våningsantal och placering måste noga studeras inom det området med kvarter mellan Kanalgatan och Södra Järvägsgatan, med avgränsning Lasarettsvägen i väst och E4:an. Det gäller att hitta rätt komposition och balans inte bara inom den egna fasigheten, kvarteret utan även med hänsyn till omgivningen. Skugga och sol ska skapa en varierad ljusupplevelse både inomhus såväl som utomhus med den tillkommande byggnadsmiljön.

Gestaltning av god ljudmiljö och behovet av tysta miljöer

Ljudmiljön som vi vistas i berör ett av våra sinnen, hörseln och därmed hela vår hälsa. Människan behöver en god miljö ur flera olika aspekter för att det ska vara hälsosamt. Närheten till Norrbottniabanan och att bygga i de centrala delarna av Skellefteå stad ställer stor krav på gestaltningen och huskonstruktion även ur dessa aspekter. Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus innehållas. Detta bör studeras i ett senare skede och anpassas efter slutgiltig planlösning och byggnadsutformning.

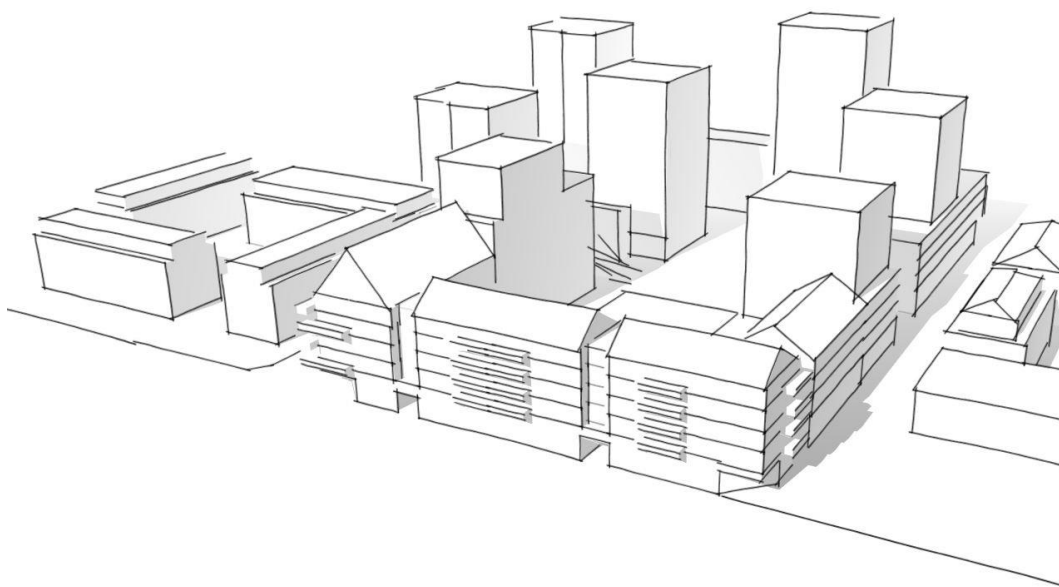
Uteplatser och balkonger

Det gäller att ta hänsyn till om Riktvärdet 60 dBA ekvivalenta ljudnivå vid fasad överskridas vid huskroppen och utforma lägenheterna utefter detta.

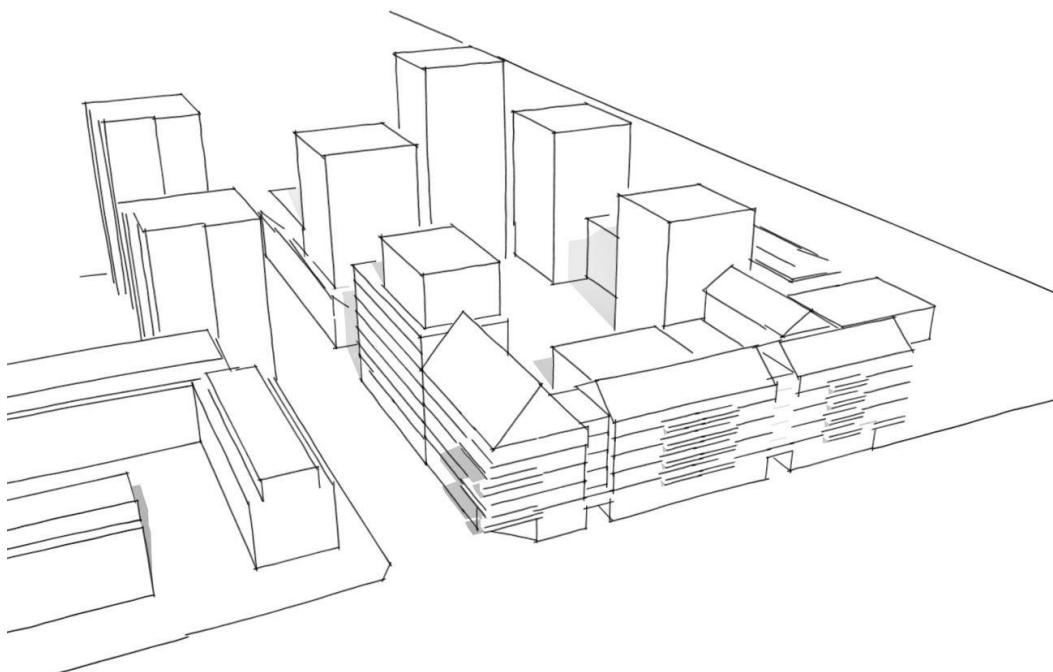
Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

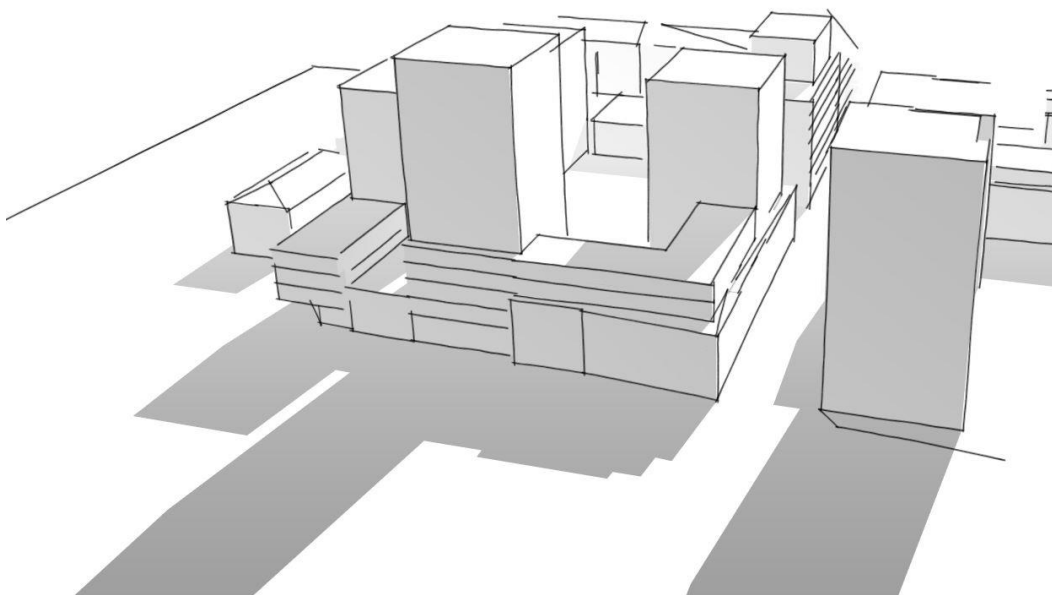
Likaså gäller detta för de uteplatser som skapas där riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats möjligen överskrids vid majoriteten av fasaderna, vilket innebär att eventuella balkonger överskrider riktvärdena. Förslagsvis vänds balkonger mot innergård och skärmas med delvis inglasning. Alternativt anordnas en gemensam bullerskyddad uteplats på innergården.



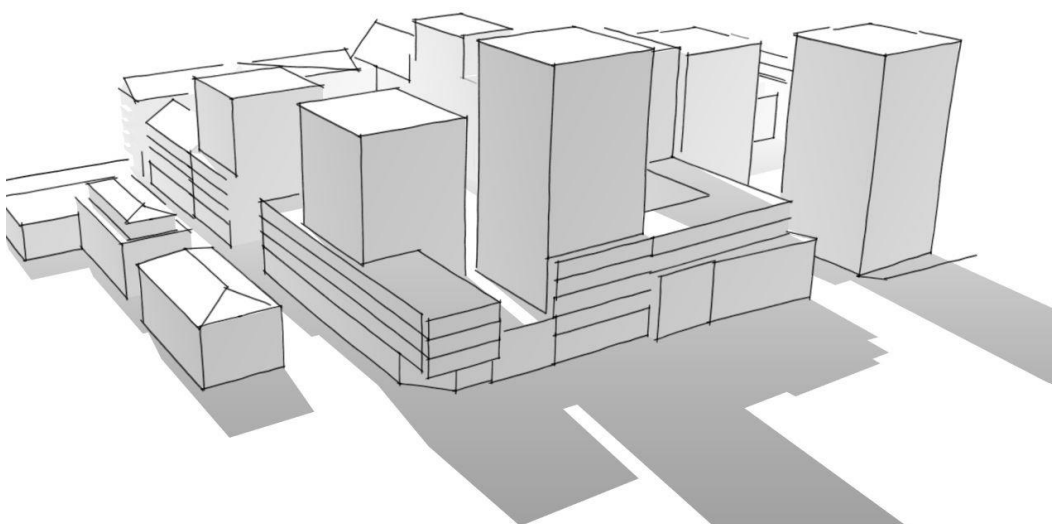
Figur 5. Vy från sydöst. Från Kanalgatan



Figur 6. Vy från sydväst. Från Kanalgatan



Figur 7. Vy från nordväst. Från Södra Järnvägsgatan



Figur 8. Vy från nordöst. Från Södra Järnvägsgatan

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Tanken med volymer och placering i den modell för kvarteret Kapella som tagits fram är:

Med tanke på solens vandring och med hela kvarteret som utgångspunkt och det sätt som skuggor påverkar omgivningen det, är lämpligt med högre bebyggele i norr och i det nordöstra hörnet, om än indraget en bit på den egna kvartersmarken för att inte möta gaturummet med mer än 3-5 våningar. Indragningen visar hänsyn till gaturummets bredd och den mänskliga skalan. Från norr till söder faller våningsantalet från maximalt 14 till i söder 5 med hänsyn till sol och omgivande kvarter. I hörnen på kvarteret vill vi se i gatunivå se avskurna hörn. En övergripande tanke är att kvarteret öppnar sig och medger en parallell rörelse till Södra Järnvägsgatan genom kvarteret, på så sätt länkar man samman de friytor som finns till följd av att all parkering är under jord till en upplevelse.

I den södra delen av kvarteret

- Mot kanalgatan behålls 4-5 våningar för att skapa ett sammanhållet gaturum i söderläge längs hela gatan. Detta dels så att det möter de som kommer till fots på den norra delen av Kanalgatans bredd men också för att möjliggöra för att ljuset skall nå in i kvarteret och nå friytorna.
- Längs med Repslagargränd möter volymer som med sina 3-5 våningar mot gatan, vilka understryker den längsgående/ horisontala riktningen för gaturummet. Detta för att ta bort betoningen på det vertikala och dominerande i det angränsande Aldebaran och "Landmärket" och skapa balans i upplevelsen av gaturummet.
- En bit in på kvartersmarken, indraget från gatan finns det möjlighet med en- eller två högre huskroppar som skapar vandrande skuggor och reflexioner i hörnet ner mot Kanalgatan på Kapella 11. Viktigt är att detta inte blir en mur mot Repslagargränd som stänger ute solen på eftermiddagen och kvällen helt utan är uppbruten för att släppa igenom solljus.
- I det sydöstra hörnet är byggnadsvolymerna något lägre med hänsyn till solens vandring och det är volymer på 2-5 våningar. I den sydöstra fjärdedelens del in mot mitten i kvarteret, på Kapella 5, ligger en volym som är indragen och något högre. Placerad långt in i kvarteret faller den sin skugga som ett solur, vandrande i mitten av kvarteret, väl indragen från gatan i sitt egna inre rum.

I den norra delen av kvarteret

- Med tanke på solens vandring över himlen och med hela kvarteret som utgångspunkt och det sätt som skuggor påverkar omgivningen är det lämpligt med högre bebyggele i norr och i det nordöstra hörnet. De högre byggnaderna ska placeras indraget en bit, innanför lägre byggnader, på den egna kvartersmarken för att inte möta gaturummet med mer än 3-5 våningar. Indragningen visar hänsyn till gaturummets bredd och den mänskliga skalan i kantzonen in vid fasaden.
- Den låga byggnadsvolymen i nordväst, på Kapella 15 och del av 1 närmast gaturummet på Repslagargränd, skapar likt söderut på kapella 11, ett horisontellt intryck med volymer i 3-5 våningar. Tanken är att de fria yorna i kvarteret skall bilda sammansatta rum med varierade funktioner vilka går in i varann, där gränserna mellan privat och offentligt suddas ut. Kvarteret skall bjuda på det inre både genom möjlighet att passera igenom men också som möjlighet till inblick där den upplevelsen blir del i gaturummet.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Allmänt gällande gestaltning för hela kvarteret, för att skapa kvalitet inom och mot angränsande kvarter och gaturum.

Vi tänker på kvarteret i helhet och byggnader i hörnlägen exponeras mer och kan ofta upplevas från längre håll. Hörnen kan skapa landmärken som har stor betydelse för igenkänning och orientering i staden. Det är viktigt att hus i hörnlägen ges en särskild omsorg i arkitektur och materialval. Även andra byggnader som är i speciellt synliga lägen ska ges extra omsorgsfull gestaltning.

Fasader

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- Undvik slutna fasader. Väl gestaltade husfasader mot gård visar en framsida för den som vistas där.
- Balkonger och påbyggnader får inte ta över och dominera fasadernas och därmed hela byggnadens formspråk
- Bottenvåningen är den del av huset som betyder mest för upplevelsen i gatumiljön och för stadsmiljön som helhet. Levande bottenvåningar kan rymma en blandning av butiker, kontor och andra verksamheter.
- Det är av stor betydelse att gaturummets väggar, fasader, tillsammans skapar ett harmoniskt rum och på bästa sätt skapar ett välkomnande entrérum till kvarteren och Skellefteå - detta är den plats en ny besökare som kommer först träder in, här formas första intrycket.

Entréer

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- God och tydlig gestaltning, tillgängligt och med bra belysning
- Butiker och lokalers entréer skapar förutsättning för öppna och livliga fasader och attraktion till platsen.

Material och kulör

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- När det gäller materialval, tänka långsiktigt och hållbart och ta stöd i Riktlinjer för hållbart byggande för så långt som möjligt tänka klimatneutralt.
- Att fasadernas gestaltning hänger ihop med omgivande bebyggelse och att det är viktigt att skapa en balans till dessa.
- Material och uttryck skall samspela med omgivningen på ett medvetet sätt.
- Arbeta medvetet med kulör för god ljusbild och möjlighet till dagsljus både inom- och utomhus genom t.ex. reflexion.

•

Tak och takfot

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- Med varierande hushöjder förstärks effekten av mötet mellan husliv och takfot på ett positivt sätt. Lutande tak är gynnsamt både tekniskt och estetiskt.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

- Att taken och dess utformning följer och stämmer med helheten i gestaltningens formspråk och att takets form är en del av detta.
- Lutande tak mot söder är en bra plats för solceller och en möjlighet till lokalproducerad energi.
- Gröna tak bidrar till en grönare miljö, är ett fördröjningsmagasin för dagvatten och bidrar till ett bättre klimat, både allmänt och inom kvarteret.

Friytor, Lekytor grönska och mellanrum

Vanligtvis brukar man hänvisa till att vid en exploatering så skall 40% av kvartersmarken avsättas som friyta för att det ska finnas tillräckligt med plats för rekreation och lek för de boende, men ingenting i detta tar hänsyn till mängden våningar som byggs på de återstående 60%. Vidare är det så att friytorna skall se till att det finns plats för att omhänderta dagvatten, d v s genomsläpplighet i marken. Då detta rör sig om en stor exploatering inom hela kvarteret och där vi även har parkering under mark med planeringsbart bjälklag till följd måste omhändertagandet och fördröjningen av dagvatten finnas med i planeringen.

Med ny planerad bebyggelse och tillhörande friytor bör det skapas en boendemiljö in i kvarteret med möjlighet till bra utevistelse och välgjorda uteplatser. Det är viktigt att minst 25 % av den fria ytan är gestaltad på ett sådan sätt att de när planerad och genomsläpplig för dagvatten. Minst en plats för lek och aktivitet lekyta ska gestaltas och placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalentnivå (frifältsvärde) vad det gäller buller. Uteplatser i anslutning till bostäder ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).

Grönska

Det blir hållbart genom att samplanera de fria ytorna för grönska rekreation och dagvatten. Vidare bör man använda styrinstrument som till exempel grönytefaktorn och använda metoder för att integrera ekosystemtjänster för att ge förutsättningar för klimatanpassade, rekreativa utemiljöer med bra biologisk mångfald.

Offentligt, privat och gemensamt

En lugn och skyddad miljö ska präglade de inre vistelseytorna som angränsar till stråket där människor även utifrån kan passera igenom kvarteret. Generösa öppningar skapas in till kvarterens gårdar för att ge en visuell öppenhet mellan kvarterens inre och det offentliga rummet. Öppenheten mellan privat och offentligt ökar upplevelsen av tillgänglighet och välkomnande i det offentliga rummet. Husens fasader skapar ett omväxlande scenario som erbjuder platser för paus och aktiviteter för barn och vuxna. Det är viktigt att undvika vrår, göra det överblickbart och tillämpa att tillgängligt är tryggt och jämlikt.

Lekytor bör planeras in så att barns behov av aktivitet och rörelselust stimuleras, antingen skapas det enskilt på var och en av fastigheterna eller så görs ett gemensamt större område för ökad gemenskap. På så sätt suddas gränserna för privat och offentligt ut och vi får en ökad rörlighet i kvarteren.

Gaturummet

Gaturummet är ett offentligt rum som ska bidra till en attraktiv och levande stadsmiljö. Gaturummet utgörs av fasaderna på respektive sida. Kant-zonen är mellan körbanans kant och fasaderna, det är den del som ibland även kan ha tak i form av trädens kronor och lövverk men även balkonger om de tillåts sticka ut över gångytan i denna zon. Kant-zonerna är gränssnittet mellan hus och gata och har stor betydelse för hur gatumiljön upplevs beroende på hur den är möblerad och gestaltad.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Utformningen av gaturummet ska skapa förutsättningar för att det skall kännas säkert och tryggt att färdas till fots och med cykel i mötet med fordonstrafik. Med entréer mot gatan från verksamhetslokaler i bottenvåningarna skapas upplevelser i ögonhöjd och liv och rörelse. Gaturummen kan utformas med trädplanteringar och växtzoner för att avskilja gångyta från körbana. Gatuparkeringar i fickor mellan trädplanteringar ger gatan rytm, rörelse, skugga sol och olika karaktär och avskiljer människa från fordon.

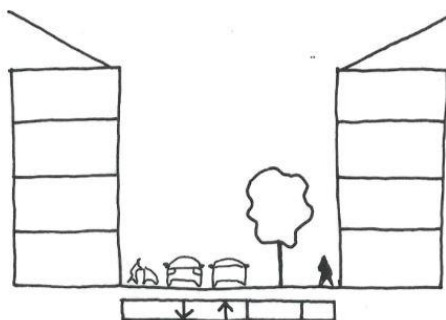
Gaturummen som finns på respektive sida om kvarteret, Magasinsgränd i öster och Repslagargränd i väster är av mindre karaktär och trafiken på dessa gator kommer troligtvis att tjäna kvarteret och inte tjäna genomfartstrafik. Södra Järnvägsgatan i norr däremot kommer att ta en hel del trafik i samband med att man bygger klart kulturhuset, resecentrum och det parkeringshus som planeras i dess närhet.

Bussar, bilar och cykeltrafik skall samsas på ett bra sätt med de gående på denna gata norr om kvarteret, av den anledningen är det inte lämpligt med utfarter mot denna gata. I söder ligger Kanalgatan och även här är det lite mer trafik, en cykelbana samsas med de gående i kant-zonen mot fasaderna. Lokaler i bottenvåningen som vetter mot Kanalgatan kan kanske ges möjligheten i framtiden att ha uteserveringar i söderläge.

Kvartersgatorna bör ha separerade gångbanor i vardera riktningen. Beroende på exempelvis trafikflöden och kan kvartersgator ha behov av cykelbana. I annat fall kan cykling ske i blandtrafik. Besöksparkering för bilar kan med fördel placeras längs kvartersgatorna. Cykelparkering bör finnas vid viktiga målpunkter.

Stadsgatorna ska vara framkomliga för alla trafikslag. Stadsgatorna ska ha separata fält för gående, cyklister och motorfordon. Cykeltrafik separeras med fördel från gång- respektive biltrafik genom exempelvis avvikande markbeläggning eller en trädallé.

Bilparkeringsplatser kan finnas längs stadsgatorna för besöksparkering prioriterade för angöring och besökare till handel och verksamheter. P-raden kan även brytas av och utgöra en möbleringszon. Cykelparkering ska finnas vid viktiga målpunkter.

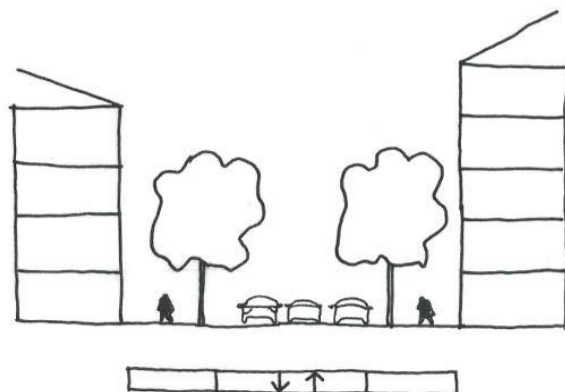


Figur 9. Kvartersgata typ 1 – Magasinsgränd och Repslagargränd

Gaturummet är här trängre och hastigheten sänks genom att gångtrafik prioriteras på båda sidor och körbanor smalas av.

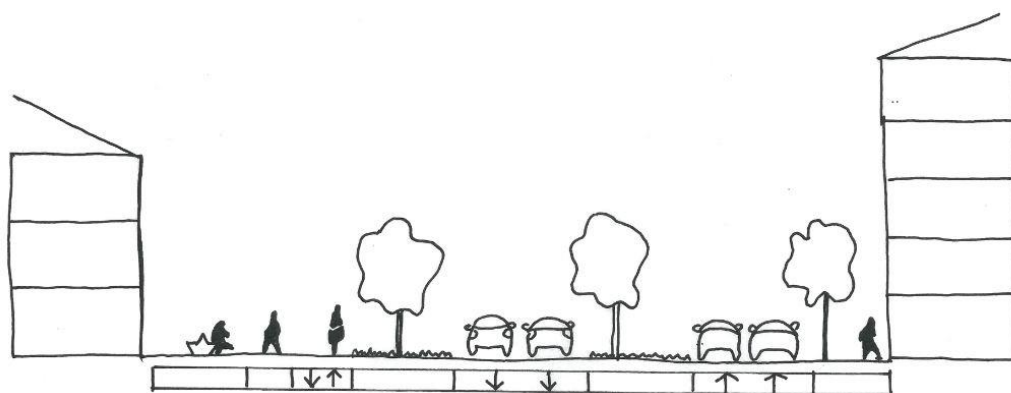
Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063



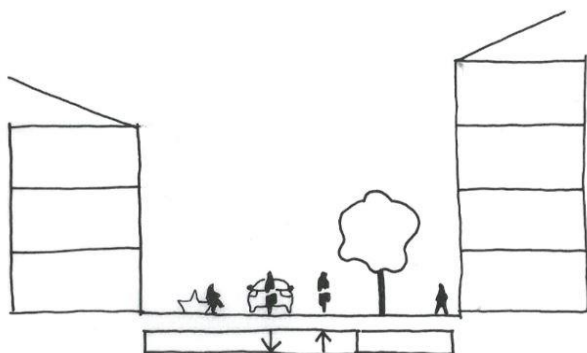
Figur 10. Stadsgata typ 1 – Stationsgatan

Ett bredare gaturum med träd på båda sidor för att avskilja gångtrafikanter på ett tydligt sätt, bredare vägbana för större svängrum och möjlighet för tyngre trafik.



Figur 11. Stadsgata typ 2 – Kanalgatan

En gatusektion som visar idé om en gatusektion med mer grönt, strosarytor i park och med tekniska ytor för dagvatten och – en plats för mer.



Figur 12. Intern kvartersgata typ 1 - genom kvarteret

En gatusektion som visar på enkelriktad trafik med del för cyklist eller en gå- fartgata och med god plats för gångtrafikanten på ett tryggt sätt.

Att tänka på när det gäller gestaltningen av gaturummet

Fasader

- Fasaderna kan med fördel utformas med förskjutningar i fasadlivet för att skapa variation och liv.
- Entréer till lokaler och verksamheter läggs med fördel ut mot gatan.

Balkonger

- Balkonger ska placeras på den egna fastigheten förutom i det fall 0,8 m överskridning är tillåtet på viss tillåtet höjd som regleras i plankartan.

Tillgänglighet och trygghet

- Kantzonerna gestaltas med god variationsrikedom för att var en trygg och upplevelserik zon för gående.
- God läsbarhet och avskiljning skapar tillgänglighet och jämlikhet i trafiken.

Tillgänglighet

Full tillgänglighet skall åstadkommas i alla delar. Man ska beakta alla funktionshinder och att byggnader och omgivningars utformning ska gestaltas för att kunna inkludera alla. Detta innebär särskilt att, under projektering ska utformning och gestaltning, särskilt beakta att entréer, angöring och alla viktiga funktiner för byggnaden uppfyller alla krav i enlighet med BBR, PBL och lokalt beslutade program och strategier såssom "Ett Skellefteå för alla".

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kvarteret Kapella avgränsas av Södra Järnvägsgatan i norr, Kanalgatan i söder, Repslagargränd i väster och Magasinsgränd i öster. Magasinsgränd är enkelriktad söderut i dagsläget. Längs med Södra

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

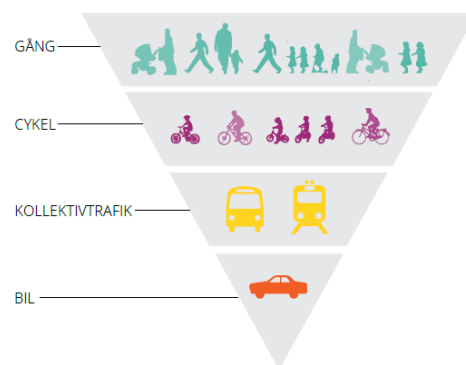
Järnväsgatans norra sida och Lasarettsvägens östra sidan finns cykelbanor som ingår i huvudnätet för cyklister. Inriktningen i FÖP Centrala stan är bland annat att bygga huvudstråk för cyklister även på Kanalgatan och Stationsgatan. Detta ger sammantaget mycket goda cykelförbindelser från kvartetet Kapella till övriga delar av staden.

Den fördjupande översiktplanen för Centrala stan anger att Kanalgatan bör ges en ny utformning, med ett körfält i vardera riktning och mer utrymme för gång- och cykeltrafik samt en parkmiljö med dagvattenhantering. En möjlig konsekvens av en ny utformning av Kanalgatan är att kopplingen mellan Repslagargränd och Magasinsgränd och Kanalgatan försvinner. Repslagargränd och Magasinsgränd kommer då att bli dubbelriktade återvändsgator. För att underlätta bland annat varu- och sophantering inom kvarteret föreslås att en intern gata skapas tvärs genom kvarteret. Detta möjliggör och tillgängliggör även för gående och cyklister att färdas genom kvarteret.

Framtida trafikmängder

Huvudinriktningen för trafikplaneringen i den fördjupade översiktplanen för Centrala stan (antagen hösten 2016) är som följer:

- Ge samtliga trafikslag god tillgänglighet till Centrum.
- Prioritera trafikslagen enligt följande ordning: fotgängare, cyklister, kollektivtrafik, biltrafik.
- Arbeta för att långsiktigt förändra resvanor genom beteendepåverkande åtgärder.
- Reservera platserna i Stationsgatans förlängning söderut och i Södra Lasarettsvägens förlängning söderut för eventuella framtida broar.
- Öka gång- och cykeltrafiken och kollektivtrafikens konkurrenskraft.
- Flytta E4 till Östra leden och dess förlängning.



I den fördjupade översiktplanen för Centrala stan (FÖP Centrala stan) räknar Skellefteå kommun med en generell ökning på 1,5 % per år i centrala Skellefteå. Denna biltrafiktillväxt har valts utifrån Skellefteå kommunens tillväxtmål om befolkning, bostäder och arbetstillfällen. Den schablonmässiga uppräkningsmetoden på samtliga gator innebär en överskattning av den framtida biltrafiken i området och tar inte hänsyn till framtida åtgärder för att stimulera gång- och cykeltrafik i Centrum. Inte heller andra förändringar, som exempelvis omlokalisering av bilparkeringsplatser, utveckling av kollektivtrafiken och en ny E4 vid Östra leden har beaktats. Utfallet kan således bli långt lägre. Detta är högt räknat.

Ingen vet säkert vilken utveckling Skellefteå får, Det finns dock en risk att problemet kan bli större eftersom kommunen planerar för mer människor och mer bebyggelse i centrala lägen. För att vara på den säkra sidan har kommunen valt att arbeta med 1,5 %. Samtidigt råder dock en såväl global som nationell och lokal målsättning om att minska utsläpp. Fordon blir bättre (förbränning, biogas, bränslecell, elbilar) och alternativt resande (buss, tåg, cykel, el- cykel) ökar. Samtidigt arbetar Skellefteå kommun med genomförande av cykelplanen, en stärkt kollektivtrafik, höjd parkeringstaxa, en ny P-norm, miljömack, upphandling av el- bussar och bilar osv. Dessutom justeras trafiksignalerna.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Skellefteå kommun har valt att räkna med en årlig ökning av trafikmängden på 1,5 % per år i centrala Skellefteå. Samtidigt som kommunen idag inte ser något underlag som tyder på att biltrafiken ökar, och framförallt inte effekterna av den. Fordonen släpper ut relativt mindre och det sker saker (teknikutveckling, nya färdmedel, trafiksignaler osv) och planeras för ett antal åtgärder (genomförd cykelplan, ny P-norm, stärkt kollektivtrafik osv) som både minskar mängden fordon och dess utsläpp.

Skellefteå kommun har dock valt att ta det säkra före det osäkra genom att fortsätta mäta, och upprätta ett nytt åtgärdsprogram samt utföra olika åtgärder för att påskynda denna utveckling.

Miljö kvalitetsnormen för luft

Förordningen (2010:477) om miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft anges föroreningsnivåer som inte får överskridas, som får överskridas endast i viss utsträckning och som ska eftersträvas. Kontinuerliga mätningar har tidigare visat (fig. 16) att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid överskreds på vissa platser längs E4 i centrala Skellefteå. Därför har regeringen gett kommunen i uppdrag att redovisa ett förslag till åtgärdsprogram som ska visa vilka åtgärder som kommunen och andra aktörer kan göra för att minska kvävedioxidhalterna.

Åtgärderna har tagits fram med hänsyn till Skellefteås förutsättningar och utgör ett samlat paket som förväntades resultera i att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid klarades på kort sikt, till och med år 2015. Ingen av de föreslagna åtgärderna kan ensam minska utsläppen av kvävedioxider i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormen underskrids. Åtgärdsprogrammet Renare stadsluft har godkänts av fullmäktige 2010-06-22 och fastställts av länsstyrelsen 20 dec 2010. Ett nytt åtgärdsprogram är under arbete.

Åtgärdsprogrammet är uppdelat i sju huvudrubriker som totalt innehåller 25 åtgärder, varav en åtgärd är att utreda och genomföra ett resecentrum. Punkterna är Gång- och cykeltrafik, Kollektivtrafik, Beteendepåverkan, Vagnätet för biltrafik, Förnybara drivmedel, Parkering samt Resor och transporter. Målet för Renare stadsluft lyder: Andelen resor med kollektivtrafik ska uppgå till minst 6 % samt gång- och cykeltrafik till minst 40 % av de totala resorna år 2015.

Resultaten hittills visar att en blygsam ökning av antalet resande med kollektivtrafiken har skett mellan första halvåret 2010 och första halvåret 2011 (från 382 000 till 392 600), att andelen kommunala fordon (bussar, bilar) som drivs med biogas ökat, att en flertalet projekt inom Beteendepåverkan genomförts (Framtidsvägen), att ett samarbete med Trafikverket har påbörjats angående förbättringar trafiksignalerna på E4, att en cykelplan tagits fram, att planeringen av ett resecentrum inletts m m.

Kollektivtrafik

En ny busstation för regiontrafiken togs i bruk i augusti 2017. Busstationen ligger just norr om kvarteret Kapella. Den nya busstationen ska användas för regionaltrafiken till dess att ett nytt resecentrum är byggt tre kvarter österut (cirka 250 m), just norr om det planerade Kulturhuset. Lokaltrafiken trafikerar Kanalgatan. Närmaste hållplats är Balderskolan som ligger inom 100 meter från kvarterets sydvästra hörn. Kvarteret Kapella har idag och även i framtiden mycket goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Parkering, utfarter, varumottagning

Gatumarksparkering finns i dagsläget på Kanalgatan, Magasinsgränd och Repslagargränd. Inom fastigheterna finns ett antal parkeringar i marknivå för verksamheten samt ett underjordiskt garage med 13 platser för bilar i Kapella 9 (O'learys).

Av- och tillfarter för fordon till kvarteret Kapella sker i dagsläget från alla de omgivande gatorna, i framtiden vill vi se dessa mer samlat ut och in på repslagargatan och magasinsgränd för att istället ge gående och cyklister företräde.

Tillfart och tillgängighet för räddningstjänst ska lösas på ett bra sätt för hela kvarteret och i smäråd med räddningstjänst efter fastlagda riktlinjer

Fastigheterna ska lösa sina boende- och besöksparkeringar (samt ev. verksamhetsparkering) inom planområdet eller genom friköp. Då gällande parkeringsnorm inte är tillräckligt flexibel för dagens behov har Skellefteå kommun för detta kvarter gjort en särskild bedömning av parkeringsbehovet.

Givet de goda förutsättningarna för hållbara sätt att resa (resa kollektivt, cykla, gå) kan antalet bilplatser minskas något. Skellefteå kommun räknar här med en parkeringsnorm för bostädernas behov på 7 - 8 bilplatser per 1000 m² BTA, verksamhetslokalers behov på 10 - 15 platser per 1000 m² BTA och minst 1 cykelparkering för varje lägenhet för bostäderna. Av besöksparkeringarna ska särskilt tillgängliga parkeringar lokaliseras på fastigheten i anslutning till huvudentréer. Verksamhetslokalerna genererar även de cykelparkeringar och ytor bör anpassas för dessa.

Att cykla ska vara enkelt. Någon del av en byggnad eller dylikt kan avsättas för cykelparkering inomhus, och även yttre cykelparkering med god tillgänglighet till entréerna bör finnas. Även plats för uppställningsplats för barnvagn/rullstolar/rollatorer bör avsättas. Parkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t. ex låsbara ställ under tak. För att lösa parkeringsbehovet för fastigheterna i den södra delen av kvarteret kan det underjordiska garaget byggas ut under Kapella 5, 9 och 11, och då i anslutning till det befintliga som finns under Kapella 9. Infart till parkeringsgaraget sker från den interna gatan men också från befintlig nedfart på Kapella 9. Delar av garaget bör även innehålla platser för cykelparkering. Vid garagets hiss placeras parkeringsplatser som är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Parkeringsbehovet för fastigheterna i den norra delen av kvarteret är ca hälften av det totalt skattade och med fördel byggs och planeras parkeringshuset med gemensam ned- och utfart med de södra fastigheterna som förläggs i den interna gatan.

Parkeringsbehovet kan möjligen minskas ytterligare vid bilpool, särskilt små lägenheter m.fl. gröna parkeringslösningar eller ytterligare friköp. Detta bör utredas och slutgiltigt regleras vidare under bygglovsskedet.

I bygglovsskedet bör det säkras att tillräckligt siktområde, fritt från siktskymmande hinder, uppnås vid in- och utfarter till parkeringshus m.fl. anläggningar.

Allmänna gatumarksparkeringar påverkas inte nämnvärt av programplanförslaget. Möjligen kan justeringar behöva göras beroende på var fastighetsinfarter placeras och hur man vill gestalta gatan som kvartersgata med ev. trädplanteringar och markbeläggning. På Repslagargränd och Magasinsgränd bör allmän gatumarksparkering finnas även framgent.

Fastigheterna har i dagsläget enskilda in- och utfarter från främst Repslagargränd och Magasinsgränd, men infarter finns även mot Kanalgatan och Södra Järnvägsgatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

För att underlätta bland annat varu- och sophantering inom kvarteret föreslås att en intern gata skapas tvärs genom kvarteret. Soprum och lastutrymmen/varumottagning placeras med god tillgänglighet via denna interna gata. Den nya detaljplanen medför att in- och utfarter styrs till Repslagargränd, Magasinsgränd samt den interna gatan som skär genom kvarteret. Förslagsvis bildas en gemensamhetsanläggning för den interna gatan i mitten av kvarteret.

Störningar

Buller

Nationella riktvärden för trafikbuller

Buller ingår i det nationella miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö som riksdagen fastställde 1998. Generationsmålet år 2020 för det delmål som berör buller lyder: "Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker." Vidare sägs att: "Trafikbullret i tätorter bör minska så att det underskrider gällande riktvärden".

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De befintliga fastigheten inom planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten, dagvatten och spillvatten. Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Renvatten

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

Brandvatten

I planområdets närhet finns det 2 brandposter med kapaciteten max 10 liter/sekund. Om uttag sker samtidigt kommer en reduktion av flödena att ske.

Sprinkler

Önskemål om sprinkler kan framföras till Skellefteå kommun (samhällsbyggnad, vatten- och avfallsavdelningen) 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 och 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. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m., ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. 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

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin. Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

För dagvatten som inte kan avledas med självfall, till av 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.

Dränering

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

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns i gatan och går bra att ansluta.

El och tele

Fastigheten bör anslutas till det anmädda el- och telenätet. Det finns markförlagd opto och kopparkabel i området. Så långt som möjligt ska man behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att kunna undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas man vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

För att fastställa i vilken omfattning ska teleanläggningar som berörs besiktigas och en besiktningsrapport upprättas när byggnationen fastställs.

Avfall

Avfallet ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen ska utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen. 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 fordonens belastning. Förslagsvis sker angöring för sophämtning på den interna gatan där även sorteringskärl kan placeras under mark.

Skellefteå kommun, verksamhet avfall, ska ges möjlighet att yttra sig på föreslagen lösning innan bygglov fastställs för att på detta sätt kunna säkerställa tillgänglighet samt arbetsmiljö för renhållningen. Hanteringen kräver vidare utredning från byggherre tillsammans med Avfall.

PLANPROGRAMMETS GENOMFÖRANDE

I ett kommande planarbete

- Göra en MIFO- inventering för att beskriva verksamheterna som funnits på platsen och vad de kan ge för upphov till för föroreningar samt göra eventuella provtagningar.
- Utföra geo-, buller-, trafik-, va-, effekt-, skugg- och ljusutredningar som krävs inför planläggning.
- Väga in eventuella nya övergripande planer som får inverkan på kvarterets gestaltning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planprogrammet blivit godkänt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planprogrammet att gälla tills den ändras eller upphävs.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANPROGRAMMETS GENOMFÖRANDE

Konsekvenserna av ett genomförande av Planprogrammets visioner och intentioner kommer framförallt med den större mängd bostäder och den mängd människor som tillförs kvarteret. Fullt utbyggt blir det ca 300 bostäder och en hel del nya lokaler i ett kvarter där det tidigare bara finns ett 10-tal bostäder idag. Fler bilar, fler cyklar och fler människor i rörelse. Mer folkliv är dock positivt och helt i linje med det som vi vill uppnå med en förtätning och utveckling av den centrala staden. Naturligtvis innebär högre hus fler skuggor och ett mer slutet kvarter. Skylinen för Skellefteås norra centrala delar förändras i och med ytterligare ett par tillkommande högre hus, men förhoppningsvis så balanseras intrycken upp av väl komponerade byggnadskluster i vilken gatumiljön skapas av mindre och lägre byggnader som möter upp den gående i blickfånget, i en mänskligare och bemötande skala. Livfulla fasader med verksamheter i bottenvåningen möter upp i ögonhöjd och skapar skalan då de högre byggnader är indragna från den direkta anblicken och gaturummets profil.

En positiv konsekvens av planprogrammets intentioner är att förändringen kommer att tillföra ett folkliv och nya rörelsemönster. Detta görs i ett kvarter och område som tidigare varit mer öde, vilket skapar trygghet fler tider på dygnet. Området kommer att bli mer jämlikt, tryggt, sammansatt och även tillgängligheten kommer att öka. Fler företag har möjlighet att etablera sig i den norra delen av de centrala delarna av staden och tillgången på kontor ökar nära det framtida resecentrum som planeras. Mycket av den yta som idag enbart är hårdgjord kommer att bli grönskande friytor för rekreation, lek och dessutom genomsläpplig för dagvatten. Det blir vistelseyta inte bara för de boende utan även för andra då kvarteret kommer att öppna upp för genomströmning och inblick då gränserna mellan offentligt och privat suddas ut i och med den interna gatan genom kvarteret.

Lokaler i bottenvåningarna utmed gatorna kommer göra att det blir en livligare gatumiljö, en bättre offentlig miljö att vistas i. Parkeringarna till bostäderna planeras under jord vilket gör att bilarna försvinner från vistelseytorna och förhoppningsvis prioriteras ytor för lek, rekreation och fysisk aktivitet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Planbeskrivning

Dnr: 2018-1063

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Harriet Wistemar
Kommunarkitekt

Therese Kreisel
Planarkitekt

Helena Maide
Planarkitekt