



Vunnit laga kraft 2022-09-28

Detaljplan för Kapella 11

inom Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Detaljplan för Kapella 11 inom Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan juni 2022.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☒	Fastighetsförteckning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Granskningsutlåtande

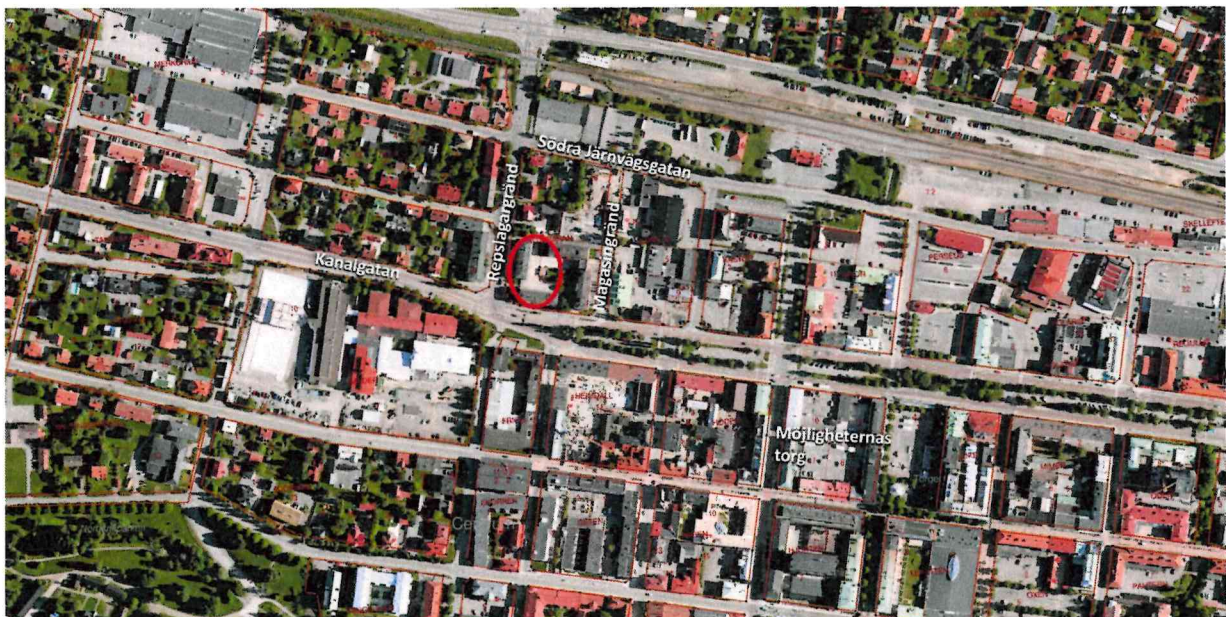
PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder och lokaler med tillhörande parkering och friytor.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala stan, drygt 200 m nordväst om Möjligheternas torg (se figur 1) nedan. I söder gränsar planområdet mot Kanalgatan, i väster gränsar det mot Repslagargränd och i öster gränsar det mot fastigheterna Kapella 5 och Kapella 9.



Figur 1. Kvarterets ungefärliga placering har markerats med röd ring

Areal

Planområdets areal är ca 3300 m².

Markägarförhållanden

Fastigheten Kapella 11 ägs av Riksbyggen ekonomisk förening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Skellefteå 2030

För att Skellefteå ska 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" denna detaljplan 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

Enligt den fördjupande översiktsplanen för Centrala stan (FÖP Centrala stan 2017, figur 2) 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 mänsklig, och överblickbar skala, därför föreslås en byggnadshöjd på 4-5 våningar, med undantag, att på rätt ställe, efter särskild prövning medge högre byggnader. 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 funktion och upplåtelseformer bör vid nybyggnation av bostäder (olika typer av bostäder, prisklasser och äganformer) eftersträvas så att dessa blir av blandad karaktär och möjliggör för nya arbetsplatser och lokaler inom kvarteret. Bottenvåningar bör planeras för publika verksamheter med välkomnande entréer. Vid förtätning och nyexploatering av bostäder krävs att det ställs höga krav på friytorna inom kvartersmark för att skapa en god boendemiljö. Parkeringsbehov i kvarteret bör lösas gemensamt i gemensamma parkeringsanläggningar.

Syftet med det aktuella planförslaget ligger därmed i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

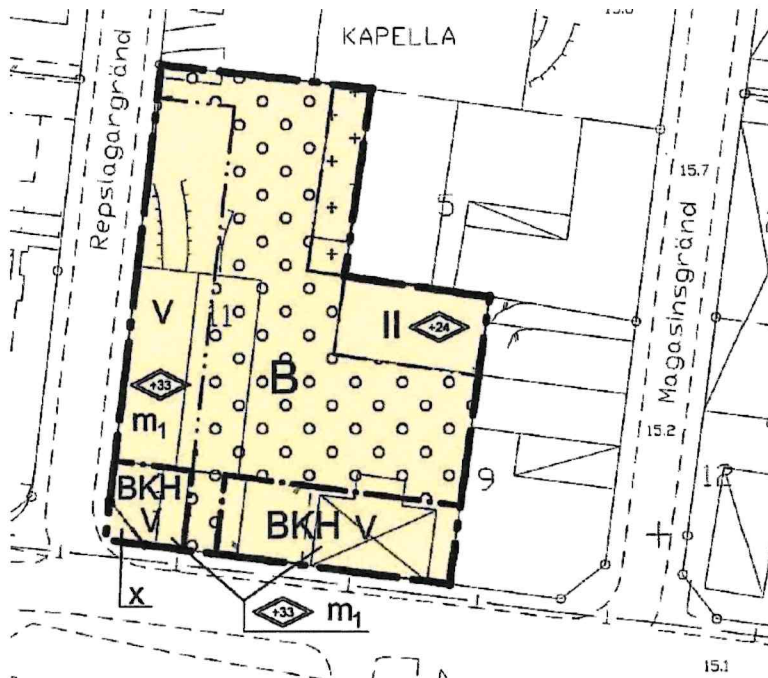


Generell inriktning till byggnadshöjd i Centrala stan och randområdena.

Figur 2 Urklipp från FÖP Centrala stan. Generell inriktning till byggnadshöjd i Centrala stan och randområdena

Detaljplan

För Kapella 11 gäller detaljplan från 2009, som medger användningen bostäder, handel och kontor i bottenvåningarna samt sammanbyggda byggnader längs med Kanalgatan.



Figur 3. Gällande detaljplan från 2009

Program

Planprogram för kvarteret Kapella godkändes av Bygg- och miljönämnden 2019-10-24. Programmet syftar till att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och gestaltade helheten inom kvarteret, men också i de omgivande kvarteren. Planprogrammet utgår ifrån förutsättningarna för kvarteret Kapella, för att få fram en struktur, hur framtida bebyggelse och livet mellan husen ska gestaltas och ta form. Som utgångspunkt nyttjas de övergripande strategier, översiktsplaner och program som är framtagna för Skellefteå kommun som helhet, men också på de som är specifikt för stadsdelen i Centrala stan. Programmet "målar" med de stora penseldragen för att bidra med en bra grund för kommande detaljplaner, som i sin tur kommer bidra med noggrann vägledning, där detaljer studeras närmare gällande husens, funktionernas och platsernas gestaltning och placering.

Planprogrammet finns bifogat tillsammans med planhandlingarna.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslut 2018-12-13 § 278, uppdrag att upprätta ett planprogram för Kvarteret Kapella.

Bygg- och miljönämnden gav 2018-12-13 samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området som berör Kapella 11.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Bygg- och miljönämnden beslut 2019-10-24 § 241, godkännande av planprogrammet för Kvarteret Kapella för underlag till framtida detaljplanering.

Riksintressen

Järnvägen norr om planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer och sträcker sig en bit över planområdets norra del. Riksintressets utbredning är i nuläget väl tilltaget eftersom Trafikverket tillskapat ett större utredningsområde för Norrbotniabanans korridor. När den exakta sträckningen för Norrbotniabanan är fastlagd kommer inte planområdet längre omfattas av korridorens utredningsområde.

Påverkan på riksintresset bedöms som liten, och en långsiktig ändamålsenlig användning av kommunikationsstråket bedöms upprätthållas vid ett genomförande av föreslagen detaljplan.

HÅLLBART BYGGANDE

För att nå målet med ett hållbart samhälle krävs en helhetssyn i stadsplaneringen där resurshushållning, god arkitektur och tekniskt nytänkande är självklara delar. Skellefteå kommun arbetar aktivt mot ett hållbart stadsbyggande och har för detta utarbetat Riktlinjer för hållbart byggande i Skellefteå. Varje hållbarhetsaspekt (social, ekologisk och ekonomisk) i riktlinjerna är indelad i tre undergrupper utifrån: platsen, byggnaden och människan. Riktlinjerna är nio till antalet och fungerar som en vägledning till exploatörer om vad vi i Skellefteå kommun menar med hållbart byggande.

Vid detaljplaneläggning får exploatören ta del av nämnda riktlinjer och fylla i medföljande checklista. Att fylla i och sen följa riktlinjerna är ett frivilligt åtagande där checklistan fungerar som ett underlag inför kommande bygglovsansökan.

Exploatören har delgivits checklistan i samrådsskedet och fyller i den under planprocessen, fram till granskningsskedet. Om exploatören väljer att fylla i checklistan ska resultatet redovisas i granskningshandlingen.

MILJÖKONSEKVENSER

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

Ställningstagande

Samhällsbyggnad, plan bedömer att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Planerna kommer inte att innehålla verksamhet som innefattar kriterierna vilket gör att en miljökonsekvensbeskrivning måste göras. Med anledning av detta kommer inte någon miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, att genomföras. Ställningstagandet grundas på genomgång av planens miljöpåverkan.

Beslut

Planen inte någon betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 29 juni–14 juli 2019.

Länsstyrelsen har den 10 januari 2018 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att kvarteret Kapella inte innebär betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor, och sluttar mot söder med en höjdskillnad om cirka 0,8 meter från norra tomtgränsen till Kanalgatan. I anslutning till befintlig byggnad mot Kanalgatan i söder består marken av klippt gräsmatta samt det finns enstaka buskar utplacerade i planområdets ytterkanter. Eftersom större delar av planområdet omfattas av industriverksamhet är det minimalt med växtlighet.

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet eller i närheten.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes första gången av WSP 2015-12-18. I den utredningen utgick konsulten från bebyggelse i två våningar. Med nuvarande planförslag möjliggörs bebyggelse upp till 10 våningar. Inför samrådsskedet har därför en ny översiktlig geoteknisk utredning tagits fram 2020-04-22 av Tyréns. Nedan har utredningen kortfattat sammanfattats. För vidare och mer djupgående läsning, har den geotekniska utredningen, med tillhörande markteknisk undersökningsrapport bilagts planhandlingarna.

Ytskiktet inom planområdet utgörs av asfalt med tjockleken ca 0,05 m. Under asfalten återfinns fyllnadsmassor med en mäktighet mellan ca 1,2 m (punkt 3) och 2,0 m (punkt 4). Fyllningens kvalitet har varierat mellan grusig sand (M2/T1) och något mullhaltig något sandig lerig silt (M5A/T4).

Fyllningen underlagras av naturligt lagrade sediment med mycket lös lagringstäthet. Sedimenten återfinns till djupet ca 4,7 m (punkt 3) i öster och ca 7,5 m i sydväst (punkt 4). Dess mäktighet varierar därmed mellan ca 3,5 – 5,5 m. Sedimenten innehåller främst lera, silt och sulfidjord och klassificeringen varierar mellan lerig silt och siltig sulfidlera (M5A/4). I punkt 3 har sedimenten uppvisat torrskorpekaraktär i ett tunt skikt om ca 0,4 m. Sulfidjord, sulfidjordshaltig jord och något sulfidjordshaltig jord har påträffats i samtliga punkter från djup ca 2,1 – 2,9 m under befintlig markyta.

Kontroll av förurningspotential har utförts på djupet 3 m i punkt 4 (clSuSi) och förurningspotentialen har utvärderats som hög på både på lång och kort sikt. Sedimenten underlagras av naturligt lagrad morän som återfinns på drygt 4,5 till 7,5 m djup under befintlig markyta. Ingen provtagning har utförts i moränen.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Grundvattenobservationer har utförts i två grundvattenrör i samband med WSP:s undersökning 2015. Grundvattennivån varierade mellan nivå +12,1 till +12,7 vilket motsvarar ca 2 – 3 m under befintlig markyta. Generellt kan grundvattennivån förväntas i nivå med lagret av sulfidjord. Grundvattennivån fluktuerar med årstiderna och både högre och lägre nivåer kan förväntas. Högsta grundvattennivån kan förväntas i samband med snösmältningsperioden och i perioder med kraftig nederbörd.

Rekommendationer

Nedan angivna rekommendationer är av översiktlig karaktär. När byggnadernas utformning och läge är fastställt krävs kompletterande undersökningar samt rekommendationer och dimensionering utifrån dessa.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Grundläggning

Samtliga befintliga konstruktioner på fastigheten rekommenderas att rivas/flyttas och tas bort innan grundläggningsarbetet påbörjas.

Flervåningshus

Förekommande jordar är mycket löst lagrade så de flervåningshus som planeras inom området rekommenderas att pågrundläggas. I vibrationskänsliga delar av området kan borrade pålar ned i berg krävas för att inte skada intilliggande byggnader/konstruktioner.

Enligt de hejarsonderingar som har utförts bedöms påldjupet på slagna betongpålar generellt uppgå till ca 10 – 11 m från befintlig markyta. Då byggnaden planeras med källare kan påldjup mellan 7 – 8 m förväntas. Påldjupen bedöms dock kunna variera mer inom området och mindre påldjup, kring ca 6 m (3 m med källare), kan förväntas. Vid jorddjup/påldjup mindre än 3 m minskar pålarnas bärförmåga mycket. Detta bör beaktas vid dimensionering och kompletterande hejarsonderingar rekommenderas för att kontrollera påldjupets variation inom området.

Sulfidjorden kommer att utgöra en aggressiv miljö för pålarna vilket bör beaktas vid dimensionering av dessa.

Källargarage

Vid grundläggning med källare kommer viss lastkompensation ske i de delar där det i dagsläget inte finns källare. De delar som endast utgörs av källargarage bör kunna grundläggas "flytande" på sedimenten.

I de delar där källargaraget ligger under flervåningshusen kommer den kompensation som sker vara mindre än lasten från byggnaden som bedöms bli så pass stor att garaget rekommenderas att pågrundläggas med byggnaden. Alternativt kan eventuellt endast stommen till byggnaden pågrundläggas och källargaraget grundläggas "flytande" med kompensationsgrundläggning.

Konstruktionen bör vara vattentät upp till dimensionerande grundvattennivå. Kompletterande grundvattenmätningar rekommenderas för att avgöra den dimensionerande grundvattennivån i projekteringskedet. Vid schakt för grundläggning med källare kommer spont att krävas.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en dominerande byggnad som tidigare inrymde bilhall med verkstadslokal. Verksamheten flyttades till andra lokaler under sent 70- tal, varefter lokalen under en tid nyttjades för uthyrning av bilar. På fastigheten har under en längre tid bedrivits trafikskola, idag är det trafikskolan AHA som nyttjar en av byggnaderna samt delar av den tidigare bilhallen. Utöver trafikskolan huserar företag som Rent av, Mellanbygdens rör och Kjell Karlssons åkeri finns inte kvar på platsen. Just nu är det Riksbyggen, AHA och Gräv och Energi AB i byggnaderna.

Inom planområdet Uppgifter om eventuell miljöfarlig verksamhet som erhållits är allmänt hållna:

- Verkstadsindustri - utan halogenerade lösningsmedel (uppgift från Skellefteå kommun, miljö)
- Nybyggnad bilverkstad 1953 (uppgift från Skellefteå kommun, bygg)

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet av WSP, 2015-11-30. Nedan sammanfattas resultatet från utredningen. Utredningen inklusive bilagor har bilagts planhandlingarna och kan även läsas i sin helhet.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Vid syn av fastigheten/tomten noteras inga missfärgade ytor på mark eller på de synliga exteriörer på byggnaderna. Inomhus besöktes lokaler i den tidigare bilhallens södra källarutrymme inklusive skyddsrum, servicelokal vid Rent av.

Provtagning i mark gjordes med hjälp av skruvborr på borrhåndsbandvagn. Provtagning utfördes i totalt 4 provpunkter. Borrhåndsbandvagnen utfördes ned till 3 meter under markytan. Grundvattenytan påträffades inte vid provtagning. Provtogs från borrhåndsbandvagnen som samlingsprov för varje halvmeter under markytan. Samtliga delprov sändes till laboratorium för beredning av samlingsprov för vardera borrhål samt analys med avseende på aromater, alifater, PAH:er, metaller och klorerade lösningsmedel.

Viss påverkan av föroreningar har påträffats i samband med utförd provtagning vilket sammanfattas i Tabell 1. Vid granskning och jämförelse med undersökningar som redovisas i Naturvårdsverkets rapport 4640, Bakgrundshalter i mark, bedöms arsenikhalter ha sitt ursprung i Skelleftefältens arsenikrika mineralisering.

Tabell 1. Sammanfattning över ämnen och provpunkter vilka uppvisar påverkan av förorening. Enhet mg/kgTS.

Ämne	Borrhål 1	Borrhål 2	Borrhål 3	Borrhål 4	KM	MKM
Arsenik	29,1	11,2	10,6	9,93	10	25
Alifater >C16-C35	57	<20	41	83	100	1000
PAH, summa M	<0.25	<0.25	0,37	1,9	3	20
PAH, summa H	<0.32	<0.32	<0.32	2,6	1	10

Avseende förekomsten av organiska föroreningar beskriver nyss nämnda rapport att dessa förekommer i högre grad i tätorter än på landsbygd. I detta specifika fall finns följande potentiella källor att beakta:

Borrhål 1 är beläget i nordvästra hörnet av fastigheten. Oljeförorenade massor har schaktats bort från kv Alderbaran under sommaren 2015. Avgränsningen österut kunde inte fullt ut fastställas.

Borrhål 3 är beläget vid byggnad som betecknas som "Plåtverkstad" enligt ritningsdokumentation. Enligt uppgift kan där ha funnits en så kallad smörjgrop.

Borrhål 4 är beläget i anslutning till oljeavskiljare och uppvisar förhöjda halter av både alifater och PAH.

Det rekommenderas att förorenade massor i anslutning till oljeavskiljaren schaktas upp och transporteras till godkänd mottagare i samband med att oljeavskiljaren tas bort. Avgränsning av massorna kan ske med hjälp av syn- och luktintryck samt med hjälp av laboratorieanalyser. Det är inte möjligt att mäta PAH med fältinstrument.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger ovanför Skellefteälvens beräknade 100-årsflöde. Finns därmed inte någon risk för skred eller höga vattenstånd.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheten Kapella 11 ingår i centrumkvarteret Kapella som ligger mellan Kanalgatan och Södra Järnväggsgatan, i västra delen av Skellefteå centrum. Inom fastigheten väster står idag en röd tegelbyggnad i ett plan, i södra delen återfinns ett mindre tvåplanshus i trä, där AHA trafikskola bedriver sin verksamhet. På innergården står ett enplanshus som till stor del utgörs av garage.

Planförslaget kommer att medge en förtätning med ca 75 - 95 nya bostadslägenheter med en ungefärlig fördelning på 50 % 3or, 25 % 4or och 10 samt 20 % 1or och 2or, samtliga i varierande storlekar. De nya bostäderna planeras uppföras i 5, 7 och 10 våningar. Tillsammans med bostadskomplement och komplementbyggnader på innergården uppnås en bruttoarea på ca 9800 - 10000 kvm.

Byggnadshöjden är satt till +31,9, +38,7, +38,8 och +46,8 meter för att klara ett byggande i trä, vilket följer de kommunala riktlinjerna för ett hållbart byggande.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

I kvarteret finns det olika verksamheter: sportbaren O'Leary's (Kapella 9), gym, livsmedelsaffär, bilverksamhet osv.

Med planförslaget tillskapas verksamhetsytor på entréplan mot Kanalgatan och i korsningen Kanalgatan/Repslagargränd med en bruttoarea på ca 400 - 600 kvm.

Offentlig service

Planområdet ligger bara några hundra meter från kommunal service, stadshuset mm. Närmaste förskola och grundskola finns på Prästbordet, Norrhammar och Sunnanå när nya Karlgårdsbron är färdigställd. Närmaste gymnasiskola finns inom kvarteret Balder som ligger ca 150 m väster om planområdet.

Kommersiell service

I närheten av planområdet ligger Skellefteås centrumhandel som tillhandahåller caféer, banker, resebyråer, kläd- och skoaffärer mm.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plan, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten. Vid iordningsställande av marken vid bostadsbebyggelsen ska en god tillgänglighet för tillkommande bebyggelse beaktas och hanteras.

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

Jämställdhet och trygghet

Att människor i alla åldrar och med olika typer av funktionsvariationer kan bli fullt delaktiga i samhällslivet ska alltid beaktas vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

För att uppnå jämställdhet behövs bland annat mötesplatser för spontana aktiviteter, gemenskap och möten mellan människor. Inom planområdet utgörs mötesplatserna på innergården med möjlighet till spontana möten i form av friyta och lektyta. Pga att innergården inte blir högt exploaterat lämnar det möjlighet för sittplatser, spontana aktiviteter mm. En blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer kan också bidra till en ökad jämställdhet och ökad mångfald.

En möjlighet till att välja och använda flera olika transportslag är också gynnsamt ur ett jämställdhetsperspektiv. För att positivt bidra till boendemiljöer som värnar om jämställdhet bör det finnas cykelparkering inom planområdet. Detta i kombination med att planområdet ligger inom nära avstånd till kollektivtrafiken, ger goda förutsättningar.

Planområdet är delvis exploaterat sedan tidigare. Kvällstid kan delar av området uppfattas som otryggt då det är mörkt och till viss del ödsligt. Den föreslagna markanvändningen bostäder innebär att människor vistas i området dygnet runt. Om detaljplanen genomförs blir området mer tillgängligt, upplyst och tryggt att vistas i, i förhållande till nuvarande markanvändning. I planförslagets illustration visas det att innergården möjliggör en friyta som kan bli synliga från lägenheterna och bör uppfattas som en trygg plats.

Siktlinjen/ stråket på planområdets norra del bör vara väl upplyst för att uppfattas som en trygg plats vid ett genomförande av detaljplanen.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Barnperspektivet har en central roll i detaljplanen genom en stark koppling till trafiksäkerhet och framkomlighet. Barnens fysiska närmiljö har stor betydelse för deras liv och utveckling. Aktuell detaljplan ger kvaliteter i form av goda förutsättningar för en trafiksäker utomhuslek utanför den egna bostaden, på innergården.

Gestaltningssmässigt är det viktigt för barn att kunna orientera och identifiera sig med sin hemmiljö och särskild möda ska därför läggas på att skapa en skala som är i en läsbar detaljering och på ett tydligt sätt är kopplad till hur ytor och rörelsemönster är kopplade till varandra, på ett tryggt sätt ur ett barnperspektiv.

Idag finns inga ytor för lek och rekreation inom planområdet, ytan används främst för parkering.

Cirka 400 meter söder om planområdet sträcker sig Skellefteälven genom de centrala delarna från väst till öst. För spontan lek och rekreation är älvsrummet en värdefull del av centrala stan och utgör ett rekreativt område, såväl vinter- som sommartid. Längs med älven sträcker sig Skellefteås uppskattade promenadstråk "broarna runt". Älvsbrinken som ligger på norra sidan älven, mellan parkbron och Viktoriabron omfattas av ett aktivitetsområde för spontan lek, en lekpark, träbryggor och sitttytor ner mot älven vilket tillgängliggör älvsrummet ytterligare och skapar viktiga rekreationsytor.

Omvandling av Kanalgatan kan i framtiden skapa ytterligare möjlighet till lek och rörelse för barn i olika åldrar.

Inom planområdet eftersträvas en kvartersstruktur likt planillustrationen, som skapar en innergård inom bostadskvarteret. På innergården föreslås en gemensam uteplats med utrymme för lek och

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

möten, t ex kan sittplatser, aktivitetsytor och möjlighet till odling anordnas. Vintertid kan snöhögar lämnas på innergårdarna och utgöra säsongsbundna lekplatser.

Detaljplanens genomförande anses bidra positivt utifrån barnperspektivet gällande boende- och livsmiljö inom planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

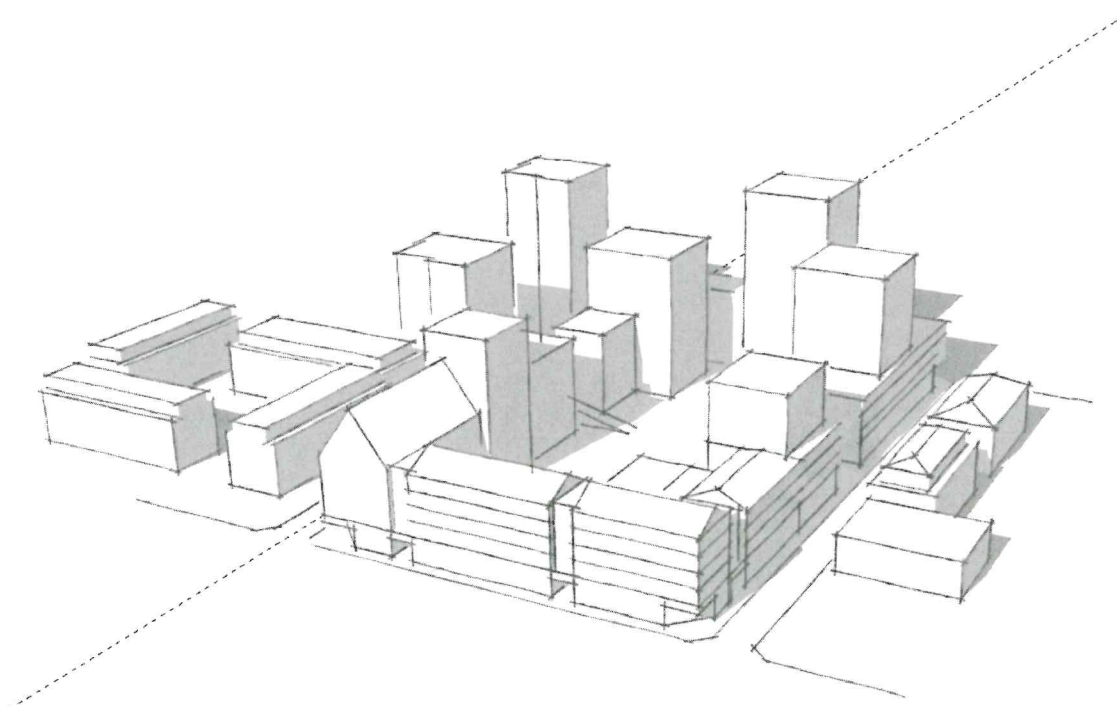
Kvarteren norr om Kanalgatan låg historiskt så långt från staden att de ansågs lämpade för industriändamål och då främst bilverksamhet. Fortsatt under 2000-talet var dessa kvarter (Aldebaran, Kapella och i viss mån Kastor), frånsett några äldre bostadshus, huvudsakligen bebyggda med byggnader och ramper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

Enligt den fördjupande 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 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 hänsyn tas, gällande husets placering, utformning och de omgivande rummen.

När det gäller funktioner bör det vid nybyggad av bostäder (olika typer av bostäder, prisklasser och ägandeformer) och arbetsplatser tillskapas en funktionsblandning. Bottenvåningar bör innehålla någon verksamhet med välkomnande entréer för att skapa liv vid olika tider på dygnet. Vid förtätning av bostäder krävs att det ställs höga krav på friytorna inom kvartersmark för att skapa en god boendemiljö. Parkeringsbehov i kvarteret bör lösas gemensamt med parkeringsanläggningar.

Planprogram för kv Kapella: framtida gestaltning, förhållande till staden och angränsande kvarter i kort

Hela kvarteret Kapella möjliggör ca 300 nya bostäder på en yta som är något större än den yta som kulturhuset (kv Perseus) nu byggs på. Det som gestaltningen har som utgångspunkt, främst, är att den fördjupade översiktsplanen för centrala stan (2015) har pekat ut hela kvartersstrukturen som ligger norr om Kanalgatan och söder om Södra Järnvägsplanen, som ett möjlig plats för högre byggnader, 10 våningar eller fler, där platsen är lämplig.



Figur 4. Utkast från planprogrammet för kv Kapella. Vy mot kvarterets sydöstra hörn från Kanalgatan

I arbetet med planprogrammet studerades särskilt hur en förtätning till denna höga grad skulle kunna ske utan att kompromissa vare sig fritt livsrum utomhus, eller att den växlande ljusbilden inte blir tillfredställande, och möjliggör för ett gott liv utom- och inomhus. Arbetet med planprogrammet bedrevs i samklang med dialoger och samtal med flera olika parter som alla är medskapande i samhällsbyggnadsprocessen på såväl lokal som regional nivå.

RÖRELSEMÖNSTER OCH STRÅK

Området har goda möjligheter för att cykla eller gå. Efter omvandling och realiseringen av gestaltungsplaner på Kanalgatan blir möjligheterna även bättre, och genom det kan det bidra till kommunens målsättningar gällande renare stadsluft och hållbar stadsplanering.

GESTALTNING OCH VOLYMER

I placeringen av tänkta volymer och mängden bostäder ska vädersträcken, solens vandring, och skuggning vara de övergripande principerna. Då detta är en kraftfull exploatering ska hänsyn mellan volymer inom hela kvarteret tas, för att säkerställa att bostäder och lokaler får bra förhållande gällande 5 principer:

- Ljus och skugga
- Gatusektion som säkerställer en mänsklig skala och en trygg upplevelse
- Kopplingen till friyta inom och genom kvarteret, för utevistelse, grönska och dagvatten
- Att parkering kan lösas inom kvarteret
- Funktionsblandning av bostäder och lokaler för en god och trygg livsmiljö

Detaljplanens vision

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

De olika höjderna som detaljplanen medger (mellan 5 – 10 vån) förstärks med en variation i material, färg och volymförskjutningar som ger liv och rytm åt fasaderna och skapar varierande ljusbild både inom kvarteret och mot närliggande kvarter i väster.



Figur 5 Vy från Kanalgatan

Byggnaden mot Kanalgatan får i huvudsak fem våningar där bottenplanet innehåller lokaler och skiljer sig i material med mer stadsmässighet som natursten och stora fönsterpartier. Fasaden veckar sig mot gaturummet med indragna balkonger, med ytor undertill som kan nyttjas som uteservering eller liknande. Fasader i rött och grått schatterat tegel med partier av trä och genomfärgade skivor eller klinker. Balkonger med glasfronter som täcker valvkanten och ger ett solitt intryck.

Det avfasade hörnet mellan Kanalgatan och Repslagargränd blir gavelställt med lite brantare sadeltak mot gatan och i sju våningar som ger karaktär åt kvarteret och markerar hörnet i korsningen. Huskroppen kan få en ljusare kulör i puts eller tegel och med integrerade balkonger mot sydväst.

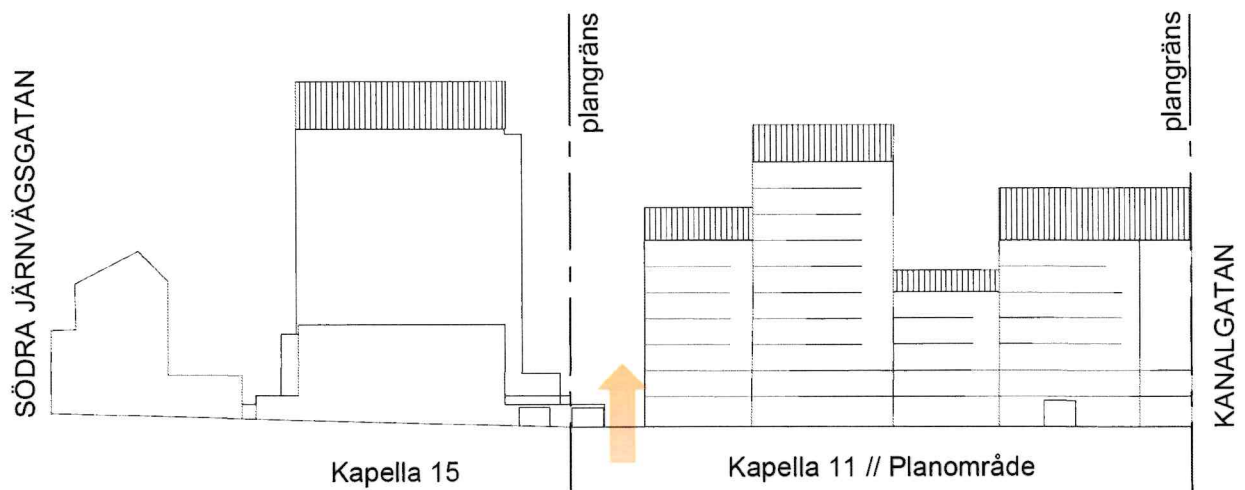
En passage in till gården mellan huset i hörnet och fortsatt bebyggelse markerar en gräns för lokaler och bostäder i bottenplan, den senare upphöjda från gatunivån.



Figur 6 Vy från Repslagargränd

Byggnaden längs med Repslagargränd har större variation i höjd. Den högsta delen på 10 våningar delas visuellt upp i två delar där de översta tre våningarna får en annan gestaltning av balkonger. Upp till sju våningar kan markeras horisontellt för att knyta an till hörnet och ge en lekfull dynamik mellan fasaderna och de integrerade inglasade balkongerna. En variation i kulörer och material delar upp fasaderna vertikalt och motverkar en monoton och långsträckt fasad.

I enlighet med planprogrammet för kv Kapella ska en fri siktlinje hållas närmast plangränsen mot fastigheten Kapella 15, se Figur 7. Vy från Repslagargränd. Siktlinje mellan byggnaderna på Kapella 15 och Kapella 11. En passage genom kvarteret för gång- och cykeltrafik bör skapas för att följa planprogrammets intentioner.



Figur 7 Principskiss. Vy från Repslagargränd. Siktlinje mellan byggnaderna på Kapella 15 och Kapella 11

Friytor

Lek och rekreation

Idag finns inga ytor för lek och rekreation inom planområdet, ytan används främst för parkering.



Figur 8 Vy från innergården

Kvarteret Kapella är ett av Skellefteås centrala mötesplatser för gymträning, restaurangmat mm. Cirka 400 meter söder om planområdet sträcker sig Skellefteälven genom de centrala delarna från väst till

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

öst. För spontan lek och rekreation är älvsrummet en värdefull del av centrala stan och utgör ett rekreativt område, såväl vinter- som sommartid. Längs med älven sträcker sig Skellefteås uppskattade promenadstråk "broarna runt". Älvsbrinken som ligger på norra sidan älven, mellan parkbron och Viktoriabron omfattas av ett aktivitetsområde för spontan lek, en lekpark, träbryggor och sittor ner mot älven vilket tillgängliggör älvsrummet ytterligare och skapar viktiga rekreationsytor.

Omvandling av Kanalgatan kan i framtiden skapa ytterligare möjlighet till lek och rörelse för barn i olika åldrar samt för vuxna.

Gröna och planterade friytor för lek och rekreation ska finnas för de boende. Den innergård som kommer att skapas i direkt anslutning till den planerade bebyggelsen ger goda förutsättningar för en trivsam innergårdsmiljö med möjlighet till gemensamma lek- och vistelseytor. Innergården är också i planbestämmelser fastlagda för grönytor och lekytor.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Kvarteret Kapella avgränsas av Södra Järnvägs-gatan i norr, Kanalgatan i söder, Repslagargränd i väster och Magasinsgränd i öster. Magasinsgränd är enkelriktad söderut i dagsläget. Kanalgatan är en förbindelseled mellan Klockarbergsvägen i väster och E4:an i öster. Många trafikanter som färdas längs Kanalgatan har centrumkärnan som målpunkt. Norra körfältet av Kanalgatan har en trafikfrekvens på ca 3 500 fordon per vardagsdygn, beräknat under 2021. Idag är den skyltade hastigheten längs Kanalgatan, förbi planområdet 30 km/h.

Längs med Södra Järnvägs-gatans norra sida och Lasarettsvägens östra sida finns gång- och 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 gång- och 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.

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 Kulturhuset Sara. Lokaltrafiken trafikerar Kanalgatan. Närmaste hållplats är centrumhållplatsen som ligger inom 200 meter från planområdet, på Stationsgatan. Kvarteret Kapella har idag och även i framtiden mycket goda förutsättningar att nyttja kollektivtrafik.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringsbehov för bostäder

I detta skede är inte antal lägenheter och fördelning av lägenhetsstorlekar fastställt.

Parkeringsbehovet kan därmed enbart uppskattas utifrån den byggrätt som föreslagen detaljplan möjliggör. Det parkeringstal som är tillämpat är 8 bilplatser/1 000 kvm BTA.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Föreslagen detaljplan bedöms medge en möjlig total bostadsyta motsvarande ca 8 000 kvm BTA (inkluderar inte bostadskomplement). Med parkeringstalet 8 bilplatser/1 000 kvm BTA blir parkeringsbehovet $8\,000 \cdot 8/1\,000$ bilplatser

totalt = 64 bilplatser.

När lägenhetsstorlekar och fördelning av lägenheterna är kända kan en ny bedömning av bilplatsbehovet göras för att anpassa det till fastighetens förutsättningar.

Parkeringsbehov för verksamheter

För aktuellt planområde kan som riktvärden för verksamheter i Centrala stan följande parkeringstal (bilplatser/1 000 kvm BTA) användas:

Tabell 2. Parkeringstal för verksamheter - bil

Verksamhet	Anställda och besökare	Parkeringstal
Kontor	40 anställda, 3 besökare per 1 000 kvm BTA <i>0,35 bpl/anställd, 0,33 bpl/besökare</i>	14 personal-p, 1 besöks-p
Restaurang	10 anställda, 70 besökare per 1 000 kvm BTA <i>0,50 bpl/anställd, 0,29 bpl/besökare</i>	5 personal-p, 20 besöks-p
Handel	13 anställda, 60 besökare per 1 000 kvm BTA <i>0,38 bpl/anställd, 0,42 bpl/besökare</i>	5 personal-p, 25 besöks-p

Utifrån parkeringstalen och hittills bedömda ytor för verksamheter blir det minsta parkeringsbehovet för de olika verksamheterna:

Kontor $400 \cdot 15/1\,000$ bilplatser = 6 bilplatser

Alt. Restaurang $200 \cdot 25/1\,000$ bilplatser = 5 bilplatser.

Alt. Handel $200 \cdot 30/1\,000$ bilplatser = 6 bilplatser.

Det sammanlagda bilplatsbehovet för verksamheter bedöms i detta skede till **minst 6 bilplatser**.

Beroende på vilken verksamhet som planeras och om mer yta på entréplan kommer att användas för verksamheter kan parkeringsbehovet bli större.

För att lösa parkeringsbehovet för det aktuella planområdet byggs underjordiskt garage under större delen av fastigheten Kapella 11. Infart till parkeringsgaraget sker från Repslagargränd, närmast gränsen till fastigheten Kapella 15. Parkeringsgaraget beräknas kunna ha uppemot 85-100 parkeringsplatser i ett plan (se Figur 9) dvs parkeringsgaraget inrymmer **det totala parkeringsbehovet på ca 70 bilplatser**.

Parkeringsbehovet kan möjligen minskas ytterligare vid bilpool, särskilt små lägenheter m.fl. gröna parkeringslösningar. Parkeringsbehovet bör utredas vidare och regleras slutligen i samband med bygglovet. I bygglovskedet bör det säkras att tillräckligt siktområde, fritt från siktskymmande hinder, uppnås vid in- och utfarter till parkeringshus m.fl. anläggningar.

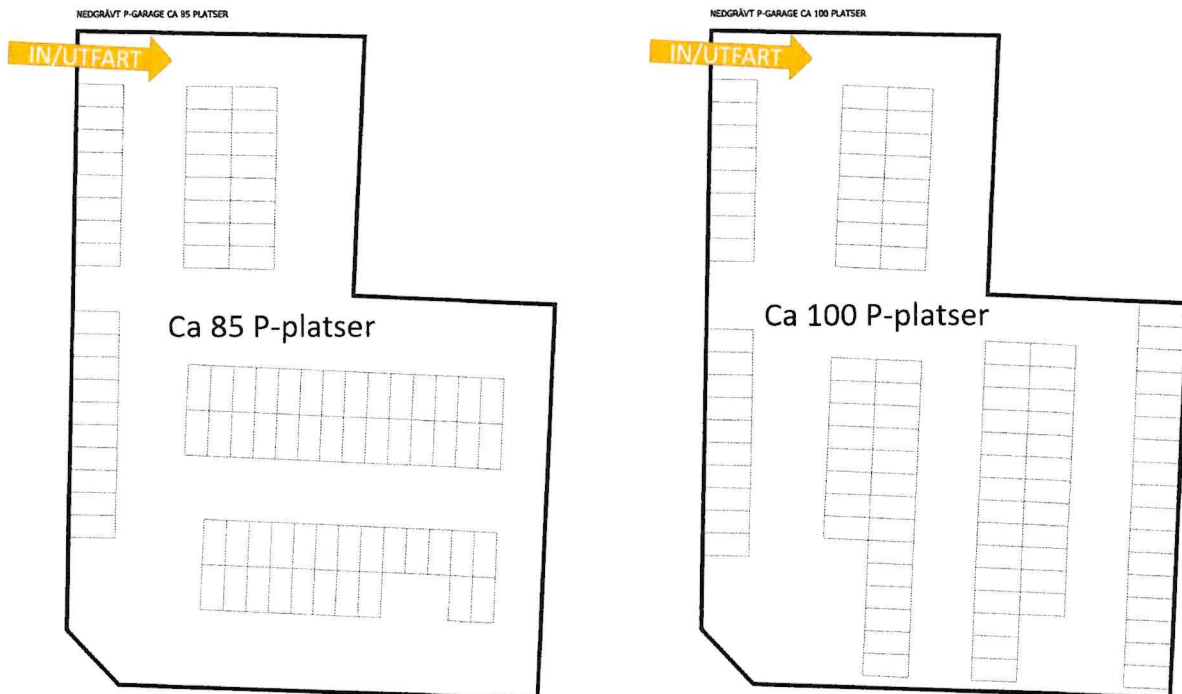
Parkeringsbehov – cykelparkering

BOSTÄDER

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Föreslagen markanvändning i detaljplanen för aktuellt område redovisar totalt ca 8 000 kvm BTA bostäder. Då varken lägenhetsantal eller lägenhetsstorlekar är kända kan i detta skede 25 cykelplatser/1 000 kvm BTA användas som utgångspunkt för bedömning av parkeringsbehov. För de bostäder som detaljplanen möjliggör innebär det ett totalt parkeringsbehov på **200 platser**. Dessa platser bedöms kunna rymmas inom planområdets fastigheter. I den fortsatta processen bör en bedömning göras utifrån lägenheternas antal och storlekar.



Figur 9 Två möjliga alternativ för parkeringsgaraget under jord

VERKSAMHETER

För aktuellt planområde kan som riktvärden för verksamheter i Centrala stan följande angivna parkeringstal (cykelplatser/1 000 kvm BTA) användas: kontor 15, restaurang 10–25 och handel 10–25.

De angivna parkeringstalen omfattar både personalparkering och besöksparkering. För aktuellt område, med hänsyn till dess läge, bör parkeringsbehovet beräknas utifrån de högre parkeringstalen, dvs i nivå med minst 20 cykelplatser/1 000 kvm BTA. För de verksamheter som detaljplanen möjliggör innebär det ett totalt parkeringsbehov på **8–12 platser**.

Cykelparkering för besökare bör anordnas i direkt närhet till bostadsentréer. Cykelparkeringarna ska vara väderskyddade och bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, till exempel låsbara ställ under tak.

Varumottagning

För varutransporter föreslås att tillgång till innergården med fordon skapas genom portik närmast korsningen Kanalgatan/ Repslagargränd och/eller från området i planområdets norra del där

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

byggnation ovan mark enbart är tillåtet inom en begränsad yta. En fri höjd på 4,0 meter bör eftersträvas om varumottagning avses ske via portik.

Åtkomst för räddningsinsatser

Om utrymning från höjd över 11,0 meter förutsätts ske med räddningstjänstens maskinstege eller hävare, och gatunät eller motsvarande inte ger tillfredställande åtkomlighet, behöver särskild räddningsväg och uppställningsplatser anordnas i enlighet med räddningstjänstens anvisningar (dokumentet "Utrymning via höjdfordon").

Det är viktigt att beakta att om räddningsväg och uppställningsplatser förläggs på bjälklag till underjordiska garage, behöver tillräcklig bärförmåga för bjälklaget tillgodoses.

Störningar

Buller

Kapella 11 ligger i direkt anslutning till Kanalgatan, där vägtrafikbuller kan innebära en utmaning för de nya bostäderna, framförallt i en framtid, då trafikflödet väntas öka i takt med utbyggnaden av staden. En bullerutredning har därför genomförts och biläggs planhandlingarna i sin helhet. Nedan sammanfattas resultatet från utredningen.

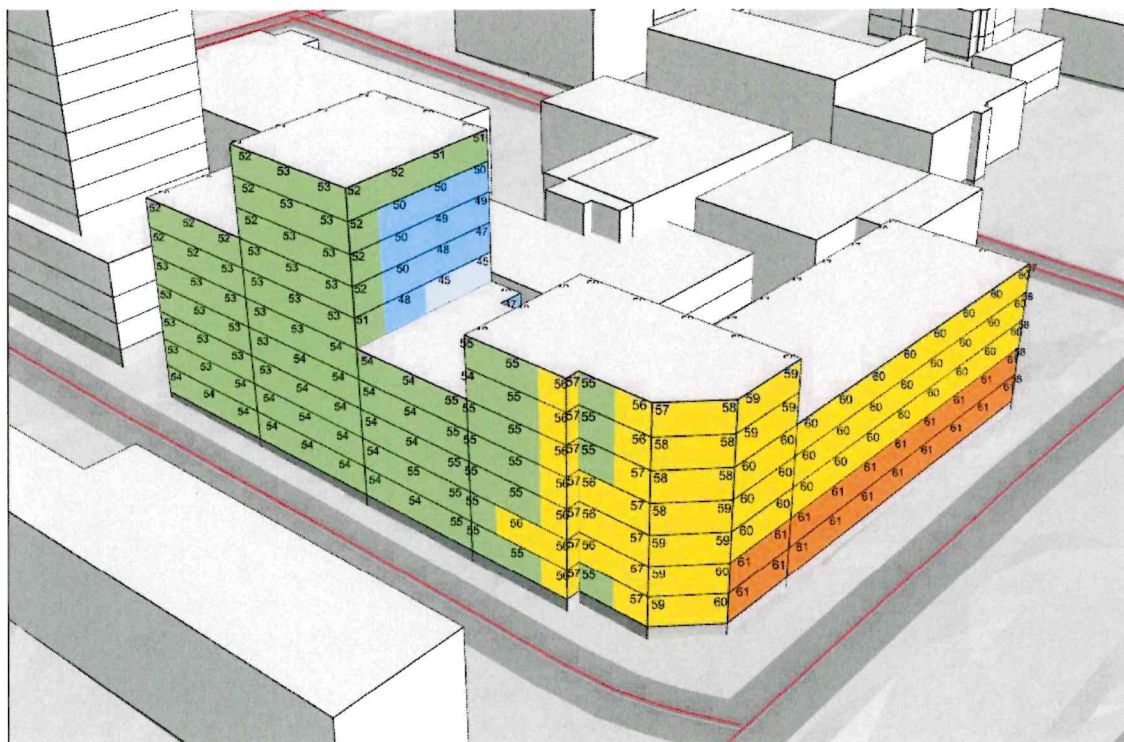
För att utreda förutsättningarna för nybyggnad med avseende på trafikbuller har Tyréns AB fått i uppdrag att genomföra en trafikbullerutredning som innefattar väg- och spårtrafik. Resultatet kan sammanfattas enligt följande: Med trafik enligt nuläget beräknas ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Kanalgatan överskrida riktvärdet 60 dBA vid de två nedersta våningsplanen, övriga fasader och våningsplan innehåller riktvärdet vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas. Trafiken förväntas öka till prognosår 2040 vilket medför ca 1 dBA högre än i nuläget. De lägenheter som beräknas få ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA bör utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå, och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Alternativt uppförs små lägenheter (högst 35 kvm).

Med framtida ombyggnation av Kanalgatan bedöms beräknade ljudnivåer bli likvärdiga med nuläget, eftersom vägen planeras hamna på längre avstånd från Kv. Kapella 11. Med anledning av detta bedömer vi att eventuell enkelsidig lägenhet som placeras vid den vinklade fasaden mot Kanalgatan/Repslagargränd innehåller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad även för prognosår 2040.

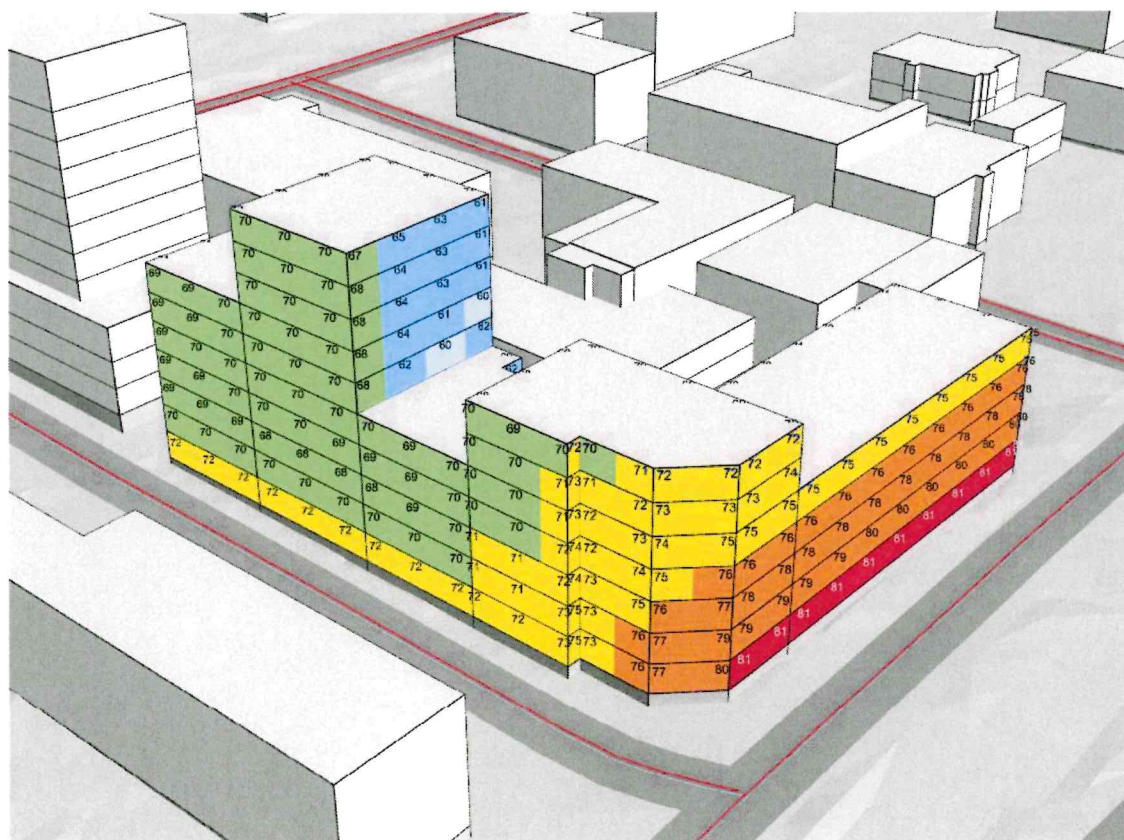
Riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå som gäller på uteplats överskrids vid fasad mot Repslagargatan och Kanalgatan, samt delar av fasader mot innergård. En gemensam bullerskyddad uteplats bör anordnas på innergården.

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.

Minst en lektyta utförs och placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalentnivå (frifältsvärde) vad gäller buller. Uteplatser i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden).



Figur 10. Resultat av planförslaget vid ett genomförande (nuläge).



Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Figur 11. Resultat av planförslaget (år 2040)

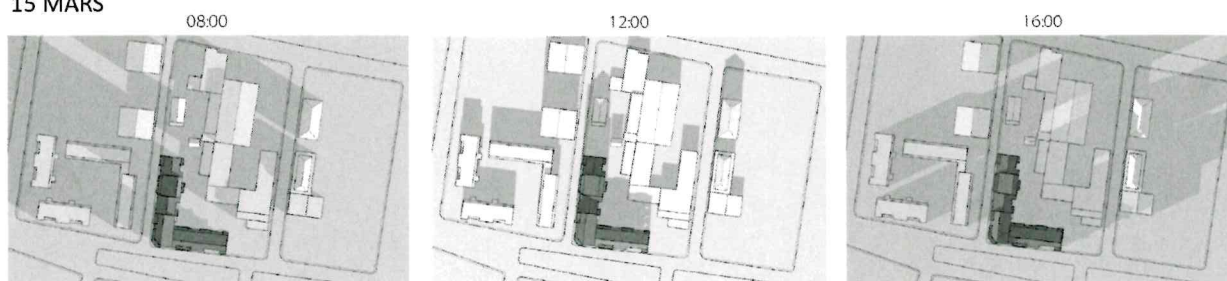
Skuggstudie

De byggrätter som planen medger är 5, 7 och 10 våningar. Bebyggelsen som föreslås tillskapas har minsta våningshöjd (5 våningar) mot Kanalgatan. I korsningen Kanalgatan/ Repslagargränd trappar den upp till 7 våningar för att markera hörnet. Vidare mot norr trappar våningsantalet ner till 5 våningar för att skapa en varierande ljusbild. Efter det följer volymen med 10 och därefter 7 våningar närmast fastigheten Kapella 15.

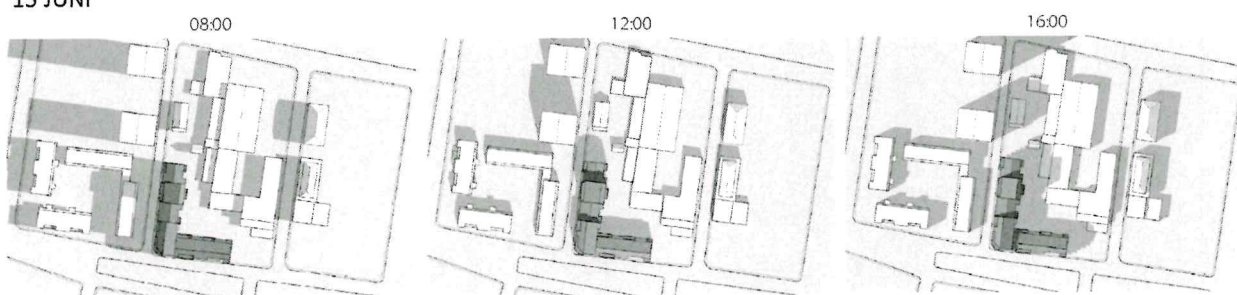
För att säkra ljusförhållandena inom planområdet och inte orsaka omfattande skuggbildning mot befintlig bebyggelse har en sol- och skuggstudie tagits fram. Den bifogas planhandlingarna i sin helhet.

Bilderna i Figur 12 som visar bl a att under vårdagjämning kan viss skuggbildning ske mot befintlig bebyggelse i väster och nordväst. Kommunens bedömning är dock att det nya områdets skuggning inte är att betrakta som betydande olägenhet för de närboende i flerbostadshusen. Bedömningen är att de befintliga bostäderna i väster och i nordväst behåller sin möjlighet till solljus under större delen av dagen, framförallt under de månader som utevistelse i huvudsak sker. Utöver det har bostäderna i väster och i nordväst inte sina uteplatser vända mot det aktuella planområdet.

15 MARS



15 JUNI



Figur 12 Utkast från skuggstudie. Skuggbildning mars och juni

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Renvatten

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

Brandvatten

För att säkra brandvattenförsörjningen ska området förses med brandposter enligt rekommendationerna i Svenskt vattens anvisningar (VAV P114). Avståndet mellan brandposterna bör inte vara mer än 150 m. Från varje uppställningsplats för räddningstjänstens släckfordon bör avståndet till närmaste brandpost maximalt vara 75 meter. För att eventuellt använda längre avstånd än de rekommenderade, kan kontakt tas med Skellefteå Räddningstjänst för anpassade avstånd.

För byggnader 4 våningar och högre bör det sammanlagda flödet i brandposterna vara minst 20 l/sekund.

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 uppträdande. 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 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.

En dagvattenutredning har genomförts av Tyréns, 2021-06-24 i samband med framtagande av ny detaljplan Kapella 11, där befintliga byggnader planeras att rivas och ersättas av ett större flerfamiljshus med innergård samt källargarage under hela fastigheten. Utredningen biläggs planhandlingarna i sin helhet.

Syftet med utredningen har varit att beskriva befintlig och framtida dagvattensituation samt att redovisa planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna i berörd recipient, och utifrån detta

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

komma med förslag på en lokal, hållbar och långsiktig dagvattenhantering. Vidare har områden som riskerar att drabbas av översvämningar redovisats.

Planområdet är relativt flackt och utgörs i nuläget av två verksamhetslokaler samt garage och förrådsbyggnader. Marken inom fastigheten har medelhög genomsläpplighet och utgörs av fyllnadsmassor ovan löst lagrat sediment av sand, silt och lera som vilar på morän. På djup mellan cirka 2,5 och 3,7 m under markytan förekommer sulfidhaltig jord. Vidare har föroreningar påträffats i marken. Grundvattennivån ligger cirka 2-3 m under befintlig markyta.

Fastigheten avvattnas via kommunalt dagvattenledningsnät med utlopp i Skellefteälven. Denna har enligt senaste bedömningen otillfredsställande ekologisk status, med krav om att uppnå god ekologisk status år 2027. Älven klassas som kraftigt modifierad på grund av betydlig påverkan från vattenkraftverk, dammar, slussar, barriärer etc. Med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver samt kvicksilverföroreningar som överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster och därför har mindre stränga krav, uppnår älven god kemisk status.

För fastigheten finns två serviser till kommunala ledningsnätet vars befintliga kapacitet inte kan användas full ut för fördröjningsbehovet. Styrande för beräkning av fördröjningen är 25 l/s/ha. För fastigheten innebär det att maxflödet ska begränsas till 8 l/s.

Detta innebär att 38 m³ behöver fördröjas för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Då källargarage ska byggas under hela fastigheten samt att marken under är förorenad kan dagvattnet inte omhändertas via naturlig infiltration. Ett alternativ för dagvattenhantering som inte omfattar naturlig infiltration är fördröjning ovan mark i form av extensiva gröna tak, vilket skulle kunna fördröja upp till 20 m³ dagvatten ovan mark. Detta kräver dock en förändring i föreslagen projektering av planområdet. Med nuvarande föreslagen projektering fördröjs 2 m³ ovan mark.

Oavsett hur stor andel dagvatten som fördröjs ovan mark kommer vatten behöva fördröjas under mark. Antingen genom att anlägga rörmagasin eller betongmagasin. Det sistnämnda innebär att viss yta för det planerade källargaraget behöver tas i anspråk samt att vattnet behöver pumpas i och med att bottennivån för magasinet kommer ligga betydligt lägre än serviserna.

Rörmagasin innebär att hänsyn till dessa behöver tas i utformningen av källargaraget. Oavsett vilka metoder som används för fördröjning så ska det rymmas inom fastigheten.

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. "

El, fjärrvärme och fiber

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns i gatan och går bra att ansluta. Fastigheten kan anslutas till det allmänna el- och fibernätet. Fiber finns längs Repslagargränd och Kanalgatan.

Avfall

Avfall ska sorteras enligt den kommunala renhållningsordningen. Avfallsutrymmen skall utformas enligt den kommunala renhållningsordningen och dess anvisningar för ny- eller ombyggnad av avfallsutrymmen.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Avfallsutrymmen ska byggas vid körbara vägar. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Om djupbehållare önskas inom området krävs ett fritt utrymme på minst 8 meters bredd, från sopbilens ytterkant fram till behållarens bakkant, för att klara lyft i samband med hämtning av avfall.

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

Närmaste återvinningsstation finns längs med Södra Järnvägsgratan ca 200 m nordöst om planområdet.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Ett utökat förfarande tillämpas eftersom ett genomförande av detaljplanen kan antas vara av intresse för allmänheten. Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartal 2021

Granskning: 2:a kvartal 2022

Antagande: 3:e kvartal 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Motivering till att tillämpa en genomförandetid på 5 år är att planförslaget ligger i ett centralt läge och trycket på nya bostäder är högt i kommunen, en längre genomförandetid är inte rimlig i ett så centralt läge.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

All mark är privat ägo. Inom planområdet finns enbart kvartersmark, för vilket fastighetsägaren är huvudman. Fastighetsägaren svarar för iordningställandet av mark tillgängligt för allmän gång – och cykeltrafik, och kommunen svarar för framtida skötsel av densamma.

Avtal

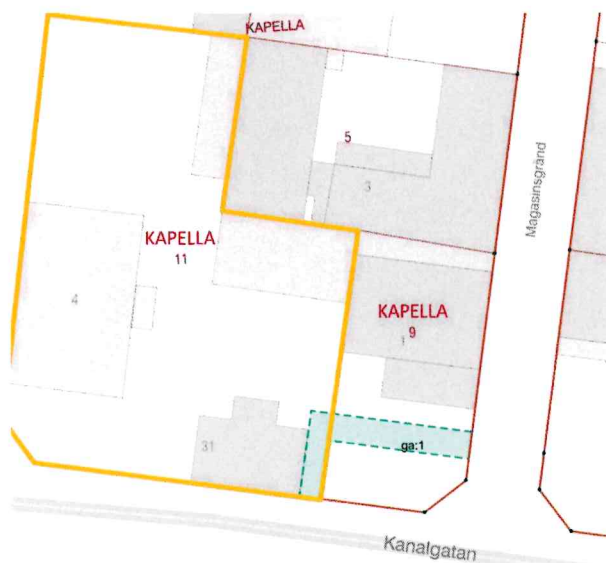
Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och planavdelningen, samhällsbyggnad. Tecknat 2019-08-23.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägarna ansvarar själv för att fastighetsbildning sker inom kvartersmarken på den egna fastigheten. Åtgärder som berör två eller fler fastigheter, ex fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning kan sökas av någon av de berörda.

Fastighetsägaren ska samråda med kommunen gällande utformning av allmän plats inom x-område. Ägaren av Kapella 11 ska ansöka om och bekosta fastighetsreglering av den kvartersmark som ligger inom x-område. Området ska föras från kommunens fastighet Skellefteå 4:1 till Kapella 11.

Gemensamhetsanläggningen GA:1 (se Figur 13) ska upphävas genom anläggningsförrättning. Anläggningen är inte av väsentlig betydelse för delägende fastigheter då omvandling av Kanalgatan kommer styra biltrafiken från området till Repslagargränd och Magasinsgränd. Ansökan om upphävande av gemensamhetsanläggningen sker från någon av de delägende fastigheterna.



Figur 13 Befintlig gemensamhetsanläggning G:1 markerad med grönt

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av markägaren, vilket även inkluderar samtliga utredningar som är bilagda planen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Utredningar

- MMU Kapella 11, Skellefteå. WSP Sverige AB, daterad 2015-11-30
- MMU Kapella 11, Skellefteå. WSP Sverige AB, Bygghandlingar från kommun, daterad 2015-11-30 (Bilaga 1)

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

- MMU Kapella 11, Skellefteå. WSP Sverige AB, Ritning geoteknisk markundersökning daterad 2015-11-30 (Bilaga 2)
- MMU Kapella 11, Skellefteå. WSP Sverige AB, Analyser, daterad 2015-11-30 (Bilaga 3)
- Översiktlig geoteknisk undersökning. Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Kapella 11, Skellefteå. WSP Sverige AB, daterad 2015-12-18
- PM Geoteknik, översiktlig undersökning Kapella 11, Skellefteå. Tyréns AB, slutrapport daterad 2020-04-22
- Utredning dagsljus, Bengt Dahlgren Stockholm AB, projekt nr 14882, daterad 2021-03-15
- Trafikbulerutredning Kapella 11, Skellefteå. Tyréns AB, daterad 2021-05-06 rev 2021-06-22
- Dagvattenutredning Kapella 11, Skellefteå. Tyréns AB, uppdrag 295171. Rapport daterad 2021-06-24
- Skuggstudie Kapella 11 (mars, maj, juni, september), daterad 2021-09-17

Andra bilagor

- Planprogram för kv Kapella, godkännandehandling, Bygg- och miljönämndens beslut 2019-10-24 § 241.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Kommunen har ett planeringsmål om byggnation av ett antal bostäder varje år. Planförslaget skapar möjlighet till ett bättre markutnyttjande och möjliggör, i enlighet med dessa mål, ytterligare nya bostäder. Det gäller om de byggrätter och de angivna exploateringstalen utnyttjas fullt ut i enlighet med planförslaget. I gällande fördjupad översiktsplan för Centrala stan är hela kvarteret Kapella prioriterat område för förtätning, vilket bidrar positivt till Skellefteå tätorts bostadsbestånd. Planområdets lokalisering i centrala Skellefteå gör att tillgängligheten till befintlig barnomsorg och skolor är god. En förtätning av Skellefteås centrala delar bidrar även till en stärkt centrumhandel.

Planförslaget medger uppförande av flerbostadshus, med möjlighet till verksamhetslokaler på bottenplan. Skisser i planbeskrivningen, som utgör en målbild för hur planområdet kan bebyggas, visar på ett halvslutet bostadskvarter. Innergården kan därmed bidra med bra lokalklimat och möjlighet till värdefull utevistelse för de boende.

Planförslaget möjliggör främst förtätning med bostäder. Flerbostadshusen bidrar till viss del en funktionsblandning med verksamheter i bottenplan, men framförallt kommer en variation i uttryck t ex med olika våningstal, fasadmaterial mm eftersträvas. Utformningsbestämmelser bidrar till en öppenhet mot Repslagargränd, med bland annat genomgående entréer. Bostäderna mot Repslagargränd höjs upp för att undvika insyn. Verksamheter mot Kanalgatan och genomgående siktlinje/stråk i norra delen av planområdet minskar risken för att byggnaderna ska upplevas som otrygga för omgivningen eller den förbipasserande. Verksamheterna på entréplan bidrar även med rörelser under olika delar av dygnets timmar och genom det till en levande gatumiljö.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

För att förenkla källsortering för boende är det viktigt att dessa förutsättningar skapas inom kvartersmark vid en utbyggnad av området. Viktigt är också att placera dessa funktioner lättåtkomligt för avfallsfordon. Pga att innergården inte exploateras hårt lämnas det flera möjliga platser för snöupplag inom området, vilket möjliggör en hållbar snöhanteringen.

Planområdet har god tillgänglighet och närhet till olika noder för kommunikation. Närheten till Skellefteås planerade resecenter och knutpunkten för länstrafikens bussar, som båda lokaliseras norr om planområdet, skapar möjlighet för kollektivt resande, även arbetspendling kan vara ett mer tillgängligt alternativ.

Föreslagen tillfart inom kvartersmark i norr ska ge god tillgänglighet för boende för i och urlastning vid bostaden samt skapa åtkomst för utryckningsfordon och annan nyttotrafik.

Buller från vägtrafik har delvis varit en begränsande faktor vid planeringen av området mot Kanalgatan. Bullerutredningen visar att ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasad på bottenplan och våning 1, i både nutid och framtid. Genom att styra bebyggelsen och skapa tysta innergårdar, samt tillskapa verksamheter i bottenplan mot Kanalgatan, har bullerutredningen visat att det går att uppnå gällande riktvärden för buller, på de tysta sidorna.

Ventilationsanläggningar (friskluftsintag) kan medföra lågfrekvent buller. Med åtgärder som dämpar buller från ventilation, kommer gällande riktvärden att kunna klaras och risken för bullerstörning bedöms därmed som liten.

Konsekvenser av olyckor med farligt gods med gas, minimeras genom att friskluftsintag ska utföras med central avstängning av ventilation.

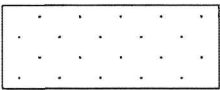
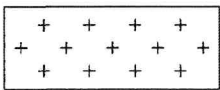
PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring och syfte
B	Bostäder; Område avsett för Bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. Det kan till exempel vara tvättstuga, lekplats, cykelskjul, parkeringsgarage och miljöhus. Syftet är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus.
C	Centrum: I bestämmelsen <i>Centrum</i> ingår en rad olika verksamheter, exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom <i>Centrum</i> medan en kriminalvårdsanstalt bör planeras som användningen <i>Vård</i> . I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för verksamhetslokaler.

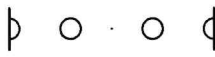
Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

e ₁	Största byggnadsarea ovan mark är 100 m ² ; Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar. Syftet är att reglera så att endast en begränsad yta ovan mark inom egenskapsområdet får tas i anspråk.
e ₂	Största byggnadsarea ovan mark är 250 m ² ; Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken, inklusive vissa utkragande byggnadsdelar. Syftet är att reglera så att endast en begränsad yta ovan mark inom egenskapsområdet får tas i anspråk.
e ₃	Byggnadens entréplan mot gata ska vara centrumverksamheter; Syftet med bestämmelsen är att skapa aktiva fassader mot allmän gata.
	Marken får inte förses med byggnad; Syftet är att området ska hållas fritt från bebyggelse.
	Endast komplementbyggnader får uppföras; Inom området får endast komplementbyggnader placeras.
	Högsta nockhöjd i meter; Inom området får endast komplementbyggnader placeras.
f ₁	Högsta våningsantal 5; Byggnader får inte överstiga 5 våningar.
f ₂	Högsta våningsantal 7; Byggnader får inte överstiga 7 våningar.
f ₃	Högsta våningsantal 10; Byggnader får inte överstiga 10 våningar.
f ₄	Utformning byggnadsverk; Färdigt golv i bostad ska ligga minst 60 cm över gata. Gäller inte för bostad med egen entré. Syftet är att i det här centrala läget minska insyn och att upplevelsen av "intrång" i den privata bostaden som hamnar på bottenplan.
f ₅	Balkong ska integreras i byggnadsvolymerna och får inte kraga över egenskapsytan; Syftet med bestämmelsen är att djupet av byggnaden inte ska bli för stort.
f ₆	Balkong får inte kraga över egenskapsgräns mot gata mer än 0,8 m, fri höjd 3,5 meter ska uppnås; Syftet med bestämmelsen är att djupet av byggnaden inte ska bli för stort samt att de inte stör driften och underhållet av den allmänna gatan.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

f_7	Entré ska ligga mot gata eller vara genomgående. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att Repslagargränd inte upplevs som en bakgata, vilket bland annat säkras med att entré ska placeras där.
Utformning	Material och färgsättning; Fasad ska utföras i tegel, sten, puts eller trä. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material. Färgade fasader ska färgsättas med svärta mellan 10xx och 60xx och en kulörthet om minst xx05 enligt NCS-systemet. Om taket ska utformas som sadeltak ska det utföras i tegel eller plåt.
Utförande	Utförande; Utöver angivet byggnadsarea och våningsantal får underjordiskt garage eller källare anordnas.
	Utformning; Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. Beräkningsgrundande fasad är långsida mot gata.
b_1	Utförande; Underjordiskt garage eller källare med körbart bjälklag får uppföras. Det ska vara tillgängligt och dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon.
Utförande	Friskluftsintag ska placeras så att det inte vetter mot led med farligt gods. Luftintag ska förses med system för detektion av gas och nedstängning av ventilationssystem. Minst en utrymningsväg som gör det möjligt att utrymma samtliga lokaler ska finnas som inte leder mot led för farligt gods.
n_1	Markens anordnande och vegetation; Minst 25% av egenskapsytan ska vara grönyta och får inte hårdgöras. Minst 10% av egenskapsytan ska vara markyta för lek.
	Utfartsförbud; Utfartsförbud har reglerats mot Kanalgatan där framtida ombyggnation inte kommer att tillåta biltrafik.
Skydd mot störningar	Skydd mot störningar; För lägenheter som inte uppfyller rikvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad (max 65 dBA för lägenhet på högst 35 m2, max 60 dBA för större lägenheter) gäller att byggnaderna utformas så att: - Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. - Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden. - 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.
Skydd mot störningar	De lägenheter som exponeras av buller från ventilationssystemet över 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 40 dB(A) vid fasad.

Genomförandetid	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit 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.
Villkor för startbesked	Villkor för startbesked; Markföreningar ska vara avhjälpna innan startbesked får ges.
x₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,5 meter; Syftet med bestämmelsen är att säkra siktförhållanden i korsningen.
Upplysningar	Upplysningar; I enlighet med planprogrammet för kv Kapella ska en fri siktlinje hållas närmast plangränsen mot fastigheten Kapella 15, se Principskiss. Vy från Repslagargränd. Siktlinje mellan byggnaderna på Kapella 15 och Kapella 11. Syftet med bestämmelsen är att säkra fri siktlinje genom kvarteret i väst-östlig riktning eventuellt passage för gång- och cykeltrafik.

REVIDERINGAR

Kapitel Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ska samråda med kommunen gällande utformning av allmän plats inom x-område. Ägaren av Kapella 11 ska ansöka om och bekosta fastighetsreglering av den kvartersmark som ligger inom x-område. Området ska föras från kommunens fastighet Skellefteå 4:1 till Kapella 11.

Kapitel Vatten och avlopp

För fastigheten finns två serviser till kommunala ledningsnätet vars befintliga kapacitet inte kan användas full ut för fördröjningsbehovet. Styrande för beräkning av fördröjningen är 25 l/s/ha. För fastigheten innebär det att maxflödet ska begränsas till 8 l/s.

Detta innebär att 38 m³ behöver fördröjas för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,25. Då källargarage ska byggas under hela fastigheten samt att marken under är förorenad kan dagvattnet inte omhändertas via naturlig infiltration. Ett alternativ för dagvattenhantering som inte omfattar naturlig infiltration är fördröjning ovan mark i form av extensiva gröna tak, vilket skulle kunna fördröja upp till 20 m³ dagvatten ovan mark. Detta kräver dock en förändring i föreslagen projektering av planmålet. Med nuvarande föreslagen projektering fördröjs 2 m³ ovan mark.

Oavsett hur stor andel dagvatten som fördröjs ovan mark kommer vatten behöva fördröjas under mark. Antingen genom att anlägga rörmagasin eller betongmagasin. Det sistnämnda innebär att viss yta för det planerade källargaraget behöver tas i anspråk samt att vattnet behöver pumpas i och med att bottennivån för magasinet kommer ligga betydligt lägre än serviserna.

Planbeskrivning

Dnr: 2016-971

Rörmagasin innebär att hänsyn till dessa behöver tas i utformningen av källargaraget. Oavsett vilka metoder som används för fördröjning så ska det rymmas inom fastigheten.

Dränering

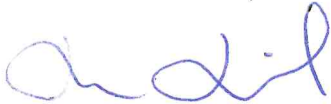
Eventuell anslutning av dränering till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt. För dräneringsvatten som inte kan avledas med självfall, till av kommunen anvisat läge, ska pumpning ske inom fastigheten. ”

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Therese Kreisel
Verksamhetschef plan



Lisa Elveros
Planingenjör

Helena Maide
Planarkitekt

Frida Feil
Planarkitekt

