



Planbeskrivning

Detaljplan

för Kapella 15 och del av Kapella 1

inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

Detaljplan för Kapella 15 och del av Kapella 1 inom stadsdelen Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan december 2019.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

☒	Plankarta
☒	Planbeskrivning
☐	Miljökonsekvensbeskrivning
☒	Samrådsredogörelse
☒	Fastighetsförteckning
☒	Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder, lokaler, friytor och parkering i underjordiskt garage.

PLANDATA

Läge

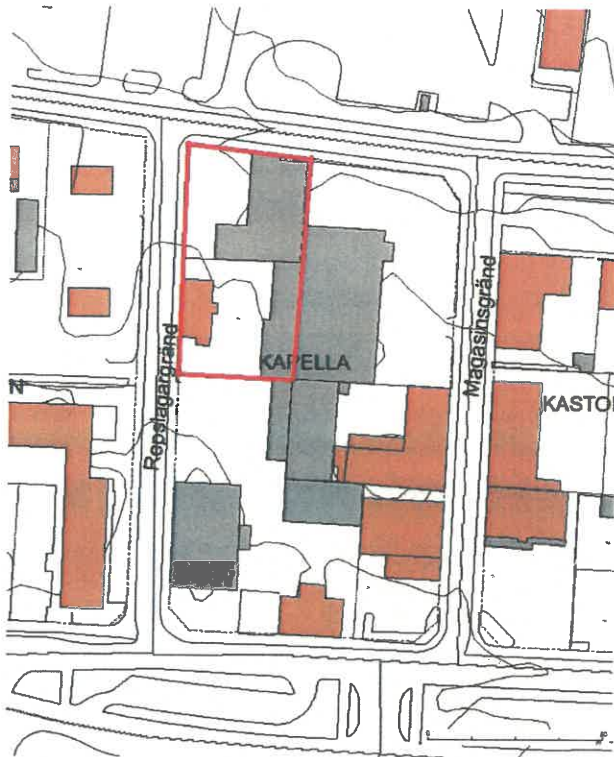
Planområdet ligger i Centrala stan, drygt 250 m från Möjligheternas torg (se Figur 1).



Figur 1. Kvarterets placering

Areal

Planområdets areal är ca 2 149 m² som omfattar hela fastigheten Kapella 15 och del av fastigheten Kapella 1.



Figur 2. Planområde och plangräns

Markägarförhållanden

Fastigheten Kapella 15 är ägd av Kapellafemton AB och fastigheten Kapella 1 är ägd av Dahlgrens Fastigheter AB.

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 bo 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

- 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.

• **Variationsrikt och växande bostadsbestånd** Skellefteå ska vara en plats där människor hittar hållbara boendeformer som möter människors behov och önskingar 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.

Enligt den fördjupande översiktsplanen för Centrala stan (FÖP Centrala stan 2016, fig. 3) Centrala stans norra del, mellan Kanalgatan och järnvägen ett omvandlingsområde där högre bebyggelse kan växa fram. Området kan tåla hus som är 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 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



Figur 3. Utkast från FÖP Centrala stan

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

inom kvartersmark för att skapa en god boendemiljö. Parkeringsbehov i kvarteret bör lösas gemensamt så långt det är möjligt i gemensamma parkeringsanläggningar.

Riktlinjer

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.

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.

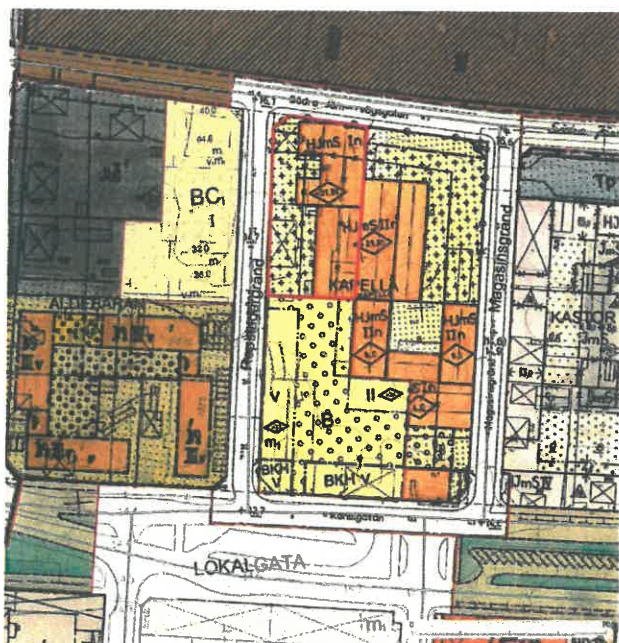
Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

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 gäller det detaljplan från 1978 som visar området för handels och småindustri ändamål, sammanbyggda byggnader [H]mS]. På Kapella 15 är det maximala våningsantalet I och utöver det får vind inte inredas [n]. På del av Kapella 1 är det maximala våningsantalet II.



Figur 4. Gällande detaljplan från 1978

Program

Program för hela Kvarteret Kapella har tagits fram parallellt med detaljplanearbetet. Innehållet och syftet med programmet var att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten och gestaltade helheten för kvarteret och de omgivande kvarteren. Programmet för underlag till framtida detaljplanering godkändes enligt Bygg- och miljönämndens beslut 2019-10-24 § 241.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämndens beslut 2018-04-05 § 85, uppdrag att upprätta en detaljplan för Kapella 15 och del av Kapella 1.

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

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

Bygg- och miljönämnden beslut 2019-10-24 § 242, godkännande att detaljplanen för Kapella 15 och del av Kapella 1 får ställas ut för granskning inom.

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 OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Det mesta av planområdet har 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 vinnas några öppna filtrerande ytor.

Geotekniska förhållanden

Enligt markteknisk undersökning, Tyréns AB 2019-06-13 är marken en blandning av silt och morän, där förekomster av sufidjord inte kan uteslutas.

Förorenad mark

Det är förekommer förorenad mark inom kvarteret Kapella där det har varit bilverksamhet och även där verksamheter tidigare har använt sig av kemiska ämnen. Vid markarbeten och grundläggning skall föroreningar tas om hand om av den som orsakat föroreningen och om det inte är möjligt är det fastighetsägaren som är ansvarig.

En översiktlig miljöteknisk undersökning är framtagen för detaljplaneområdet, Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kapella 1 och 15, Tyréns AB 2019-06-13.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Risk för skred/höga vattenstånd

Området ligger oväntat Skellefteälvens beräknade 100-årsflöde och är inte beläget så att stora vatten massor samlas vid skyfall.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Vidare undersökningar

Intilliggande byggnader kommer påverkas av det arbete som krävs vid en grundläggning. En utredning bör därför utföras för att kartlägga befintliga byggnaders grundläggning vilket påverkar möjligheterna för spontning, schaktslänter, grundvattensänkning och dylikt.

Vid eventuell pålning eller neddrivning av spontväggar kommer vibrationer och ljud uppstå. Närområdet måste undersökas med avseende på känsliga byggnader samt vibrationskänslig utrustning för att gränsvärden ska kunna sätta upp. Informationen om hur känslig närområdet är används även vid val av pålar och spont.

Förutom ovan nämnda utredningar bör befintliga byggnader och infrastruktur inom och i direkt anslutning till planområdet dokumenteras för att minimera skador. Med infrastruktur menas vatten och avlopp, fjärrvärme, el bredband vägnät och tele. Skadeinventering och gränsvärden för eventuella sättningar av dessa byggnader och infrastruktur bör sättas upp. Sättningskontroller och skadeinventering bör ske kontinuerligt under byggprocessen samt efter dess slut.

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 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. Skellefteå Lasarett är beläget ca 300 meter nordväst om kvarteret på andra sidan järnvägen.

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 regiontrafik. På andra sidan av kvarteret, på Kanalgatan finns lokaltrafikens busshållplatser tillgängliga.

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

In- och utfarter för motorfordon till Kapella 15 sker i dagsläget från Repslagargrand och till Kapella 1 från Södra Järnvägsgatan.

Räddning och utrymning

Om gatunätet inte ger åtkomlighet för räddningsinsatser, behöver särskilda räddningsvägar anordnas som ger god framkomlighet för räddningstjänsten.

I det fall utrymning av byggnader förutsätts ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon, ska räddningsväg och uppställningsplatser utformas enligt räddningstjänstens riktlinjer, se bilaga.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

I övrigt får avståndet mellan räddningsfordonens uppställningsplats och byggnadernas angreppspunkter (entréer) inte överstiga 50 meter.

Tekniska egenskapskrav på trapphus, stigarledningar, brandgasventilation mm framgår i byggreglerna och behandlas inom ramen för bygglovsprocessen.

Sett till de kända problemen med både flöden och tryck som finns i Centrala stan är det möjligt att tryckstegringspumpar kommer att krävas.

Byggnadskultur och gestaltning

Planens syfte är att ge en mer noggrann vägledning och vision för hur byggander, friytor och funktioner skall gestaltas. Utgångspunkten är Planprogrammet för kvarteret Kapella som togs fram parallellt med detaljplanen. Totalt rymmer området för planen fullt ubyggd ca 75 bostäder plus de lokaler för verksamheter som bl a placeras i bottenvåningen ut mot omgivande gator.

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 Järväggsgatan, 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.

Byggnadskultur och gestaltning ska göras i enlighet med och utgångspunkt i den volymsskiss som är framtagen för hela kvarteret Kapella i planprogrammet för kvarteret Kapella. Inför och under bygglovsskedet ska förändringar och bearbetningar göras med finesse och känslighet i samråd med kommunens arkitekter då planen innebär en stor exploatering med hög förtätning där samspel och dialog kring ljus och skugga blir särskilt viktig, Samplanering av de fria ytorna för grönska, rekreation och dagvatten är en viktig del.

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

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

Byggnaderans höjd och volym

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 bebyggelse 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.

Planbeskrivning

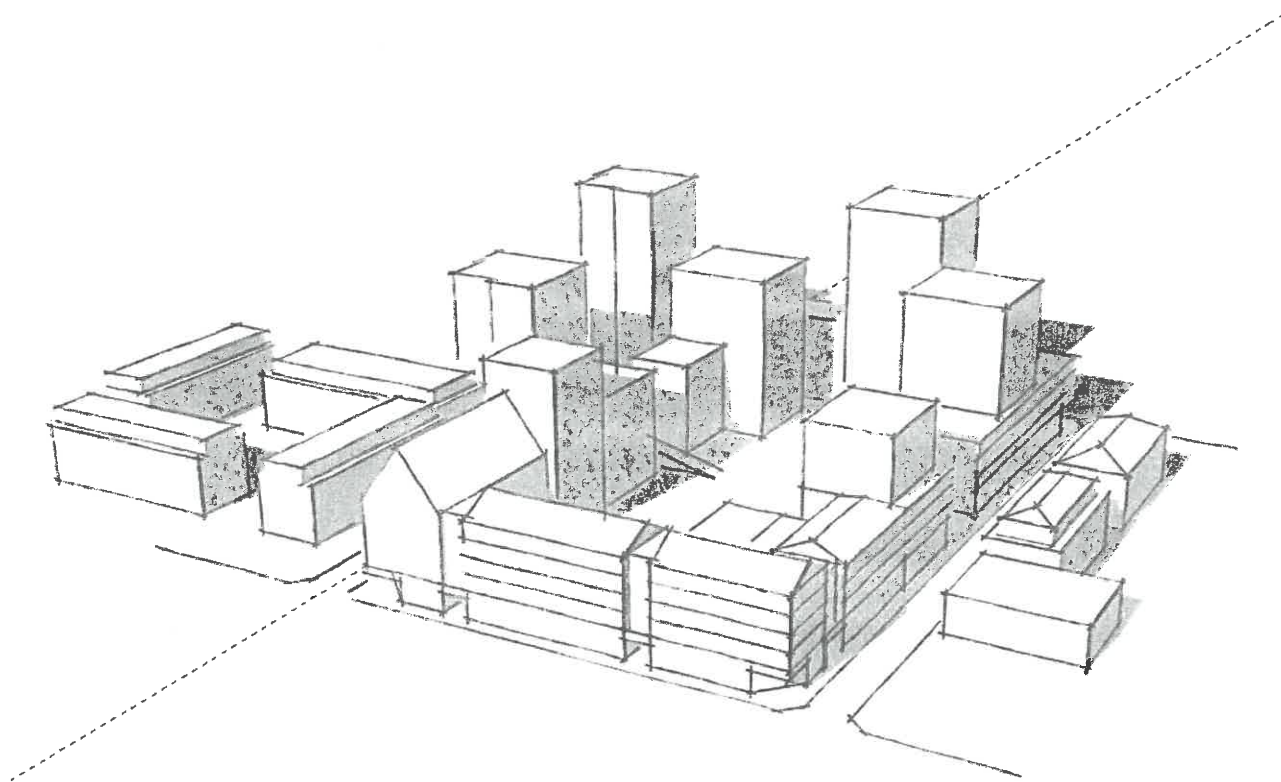
Dnr: 2017-1797

Indraget är en visad hänsyn till gaturummets bredd och den mänskliga skalan i kantzonen in vid fasaden.

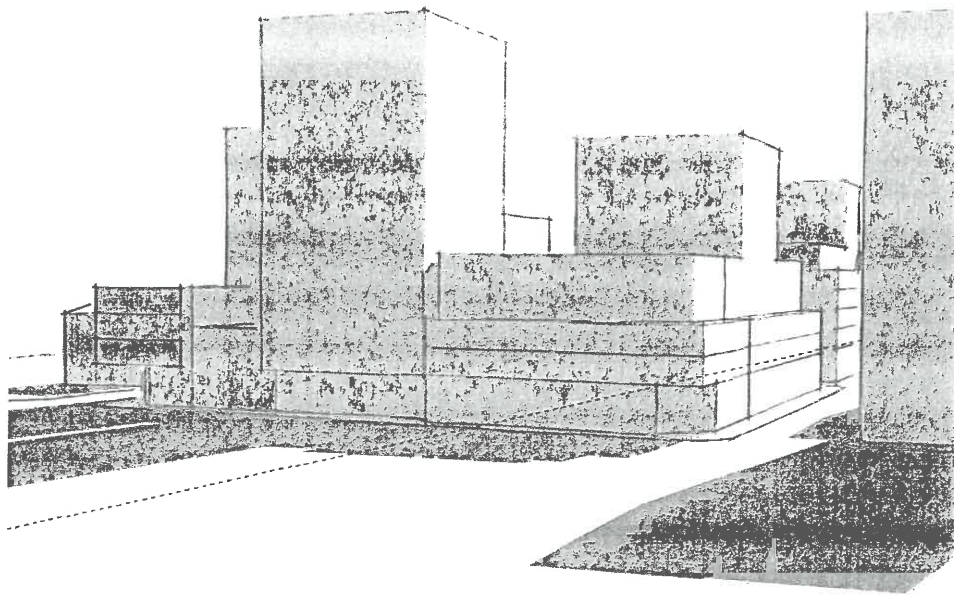
Den låga byggnadsvolymen i nordväst, på Kapella 15 och del av 1 närmast gaturummet på Repslagargränd, skapar likt söderut på Kapella 11, ett horisontellt intryck med volymer i 3 - 5 våningar.

Om vi tittar på helheten i kvarteret; från norr till söder faller våningsantalet från maximalt 14 till 5 i söder med hänsyn till sol och omgivande kvarter. I hörnen på kvarteret ser vi i gatunivå avskurna hörn för att ge lämplig rum för gångbanan.

En övergripande tanke är att kvarteraet öppnar sig och medger en parallell rörelse med Södra Järnvägsgatan genom kvarteret, på så sätt länkar man samman de friytor som finns i gaturummens offentliga rum. Allt möjligt till följd av att all parkering är under jord.



Figur 5. Utkast från planprogrammet för kv Kapella. Vy mot kvarterets sydöstra hörn från Kanalgränd



Figur 6. Vy från nordväst. Från Södra Järnvägsgratan

Bostäder

Bostäderna ska planeras på ett sådant sätt att alla grundläggande lag krav uppfylls. Varierande utformning och storlek bör eftersträvas för att möta olika behov och målet "byggt för nästa generation" vilket bör eftersträvas. Gestaltning och utformning ska skapa goda dagsljusförhållanden i bostäder där helheten är det som bör beaktas.

Lokaler för verksamhet

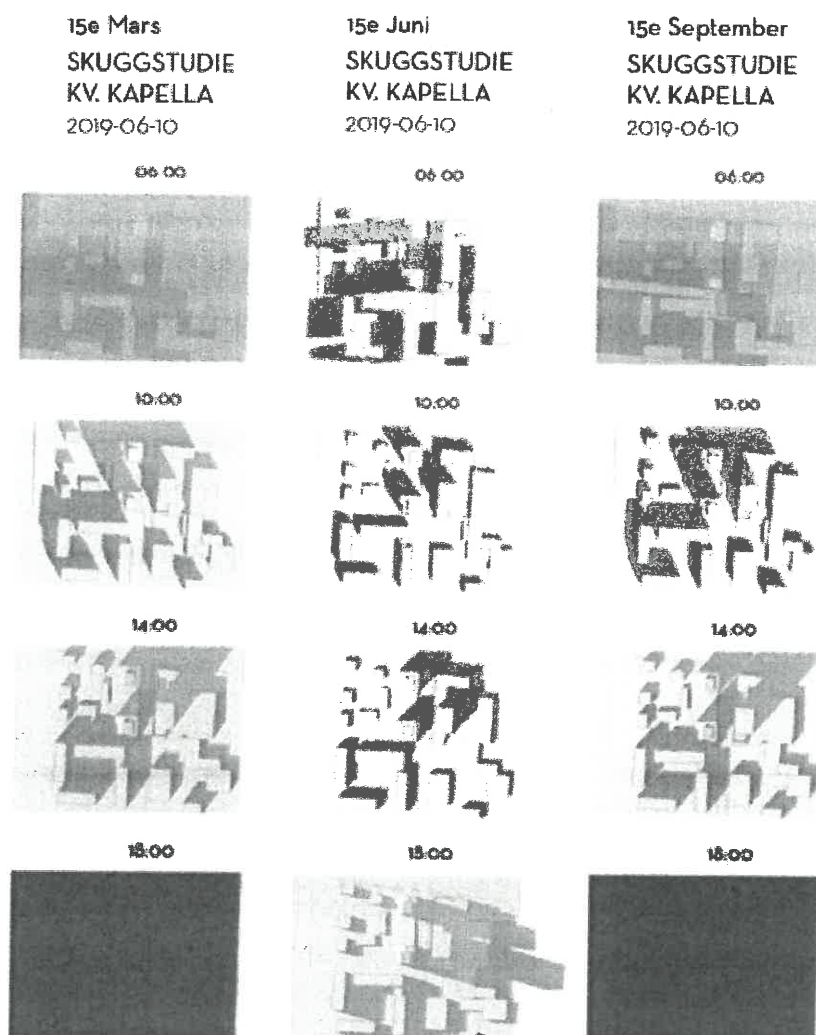
Bottenvåningen är den del av huset som betyder mest för upplevelser i gatumiljön och för stadsmiljön som helhet. Levande bottenvåningar kan rymma en blandning av butiker, kontor och andra verksamheter. Ca 50 % av bottenvåningarna ska vara lokaler som kan anpassas för verksamheter av olika slag.

Skugga, ljus och dagsljus

Planområdet ligger inom vad som i FÖP Centrala stan bedömts tåla våningshöjder över 10 våningar. Byggherren har gjort en skuggstudie, Skuggstudie kv. Kapella 2019-06-10, vilken omfattar ett antal datum över året för att åskådliggöra den tillkommande skuggningen med nya byggnader på plats.

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797



Figur 7. Urklipp från skuggstudie

Fasader

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- Undvik slutna fasader. Väl gestaltade husfasader mot gård är viktigt för att visa en framsida för den som vistas där.
- Bottenvåningen är den del av huset som betyder mest för upplevelser 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 harmoniska rum och på bästa sätt skapar ett välkomnande entrérum till kvarteren och Skellefteå - detta är den plats en ny besökare kommer, här formas första intrycket av staden.

Balkonger

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

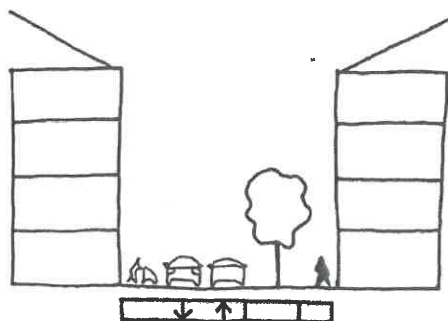
- Balkonger ska placeras på den egna fastigheten huvudsakligen inom på plankartan markerade egenskapsgräns, balkonger, burspråk osv får dock överkraga 0,8 m över egna fastigheten eller egenskapsgräns om fri höjd på 3,5 m mot gatan möjliggörs.

Gatumiljö kantzonen

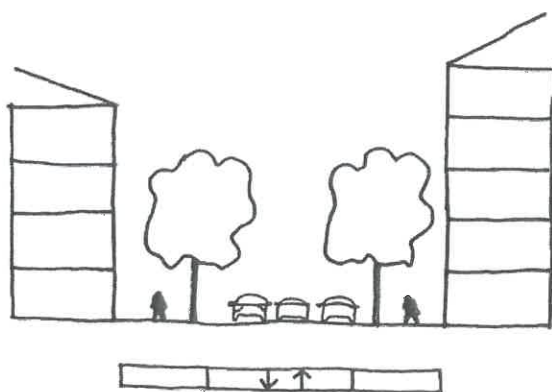
Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

Gaturummet är ett offentligt rum som ska bidra till en attraktiv och levande stadsmiljö. Gaturummet utgörs av fasaderna på respektive sida. Kant-zonen som är mellan körbanans kant och fasaderna, är den del som även kan ha tak i form av trädens kronor och lövverk, därtill 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.

- 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.



Figur 8. Kvartersgata typ 1 – Magasinsgränd och Repslagargränd



Figur 9. Stadsgata typ 1 – Stationsgatan

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

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.

Entréer

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- God tydlig gestaltning, tillgängligt och med bra belysning.
- Butiker och lokalers entréer skapar förutsättning för öppna och livliga fasader och attraktion till platsen.
- Bostäderna kan ha entréer både inåt gården och ut mot gatan.

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 gestalta 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 reflexion för att förstärka dagsljus både inom- och utomhus.

Friytor. Grönska - ekosystemtjänster

Vistelseytor

- Tanken är att de fria ytorna i kvarteret skall bilda sammansatta rum med varierade funktioner vilka går in i varandra, 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 det av gaturummets upplevelser.

Lekytor

- Lekytor bör planeras in så att barns behov av aktivitet och rörelselust stimuleras, antingen skapas det enskilt på var och en av fastigheterna och ska då utgöra minst 10% av den fria ytan, 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.

Grönska och planering för dagvatten

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

- Det blir hållbart genom att 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.
- Utredningen "PM Dagvatten Avagården Kv Kapella, Skellefteå kommun" 2019-06-10 visar på vilket sätt man avser ta hand om dagvatten i det fall infiltration inte räcker till på fria gröna ytor.

Tak och takfötter gröna tak

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

Parkeringshus under jord för bilar och cyklar

Vad man särskilt ska beakta vid planering som helhet;

- Parkeringsanläggningar under jord, helst gemensamt för kvarteret där trygghet har skapats genom god planering utan vrår, god gestaltning med val av rätt byggnadsmaterial och kulör, transparens och god belysning i alla delar.
- Tryggheten, vilket har även att göra med utformningen av parkeringsanläggningens omgivning och in och utfarter. Stor möda ska därför läggas på in- och utfarter och estetiskt tilltalande parkeringsanläggning och angränsande byggnader.

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.

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 funktioner för byggnaden uppfyller alla krav i enlighet med BBR, PBL och lokalt beslutade program och strategier såsom "Ett Skellefteå för alla".

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.

Naturmiljö

Växtlighet finns i minimal mängd mot Kanalgatan inom kvarteret i övrigt saknas det nästan helt. 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 sådant 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. Minst en uteplats 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).

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 Järnvägsgatans 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.

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.

Parkering, utfarter, varumottagning

Gatumarksparkering finns i dagsläget på Kanalgatan, Magasinsgränd och Repslagargränd. Fastigheterna ska lösa sina boende- och besöksparkeringar (samt ev. verksamhetsparkering) inom planområdet. Då gällande parkeringsnorm inte är tillräckligt flexibel för dagens behov har Skellefteå kommun för detta kvarter, Kapella 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. Infart till parkeringsgaraget sker från den interna gatan, indraget med infart från Repslagargränd. Delar av garaget bör även innehålla platser för cykelparkering. Vid garagets hiss placeras parkeringsplatser som är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Parkeringsbehovet kan möjligen minskas ytterligare vid bilpool, särskilt små lägenheter m.fl. gröna parkeringslösningar.

Parkeringsbehovet regleras slutligen i samband med bygglovet. I bygglovskedet ska 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 planförslaget. 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 mot Repslagargränd och Södra Järnväggsgatan.

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 Repslagargrändsamt den interna gatan som skär genom kvarteret. Förslagsvis bildas en gemensamhetsanläggning för interna gatan.

Störningar

Buller

Nationella riktvärden för trafikbuller

Buller ingår i det nationella miljökvalitetsmålet 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".

Planbeskrivning

Dnr: 2017-1797

En utredning är framtagen för detaljplanen ”Rapport 295024-A, Kv Kapella, skellefteå Trafikbuller utredning 2019-06-06, revision 2019-09-20.

Trafikbullerutredningen visar att:

- Riktvärdet 60 dBA ekvivalenta ljudnivå vid fasad beräknas överskridas vid huskroppen närmast Södra Järnvägsgatan. Lägenheterna med fasad mot Södra Järnvägsgatan bör utföras som genomgående, där minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida mot fasad mot innergård. Alternativt kan lägenheter ≤ 35 m² uppföras, då riktvärdet vid dessa är 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Vid övriga huskroppar beräknas ekvivalenta ljudnivåer under 60 dBA vilket innebär att fri planlösning kan tillämpas.
- Riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrider 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.
- 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.

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 underskrider. 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.

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. Tryckhöjande åtgärder kan bli nödvändiga för fastighetsägaren inom fastigheten.

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 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.

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 är ansluten till det allmänna el- och telenätet och även den nya bebyggelsen bör anslutas till denna. Om befintliga ledningar behöver flyttas, alternativt skyddas, bekostas eventuell flytt genom överenskommelse mellan fastighetsägare och ledningsägare.

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.

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.

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.

Tidplan

Samråd: 2:a kvartalet 2019
Granskning: 3:e kvartal 2019
Antagande: 1:e kvartal 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

All mark är privat ägo. Inom området 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.

Exploateringssamverkan

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 bildas för interna gatan.

Avtal

Planavtal

Planavtal tecknat 2019-03-25.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

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.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar (Bilagor)

- Kv Kapella, Skellefteå kommun. Trafikbullerutredning Rapport 295024-A, Tyréns AB, Slutrapport REV 2019-09-20
- PM dagvatten. Avagården Kv Kapella, Skellefteå kommun. Tyréns AB, Slutversion REV 2019-06-10
- Kv Kapella, Skellefteå kommun. Skuggstudie (mars, juni, september) 2019-06-10
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Kapella 1 och 15. Tyréns AB, 2019-06-13
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/ Geoteknik. Detaljplan Avangården kv Kapella. Tyréns AB, 2019-06-13
- PM Geoteknik. Översiktlig undersökning. Detaljplanändring kv Kapella. Tyréns AB, 2019-06-13
- Kvalitativ riskbedömning farligt gods, Kv Kapella, Skellefteå. Uppdragsnr 298448, Tyréns AB 2019-09-23

Andra bilagor

- Brandskyddsvägledning 4. Räddningstjänsten Skellefteå. Utrymning med hjälp av höjdfordon i Skellefteå

Dokumentation och kontroll

Bör omfattas kontroll av omgivande byggnader och infrastruktur inom och i direkt anslutning till planområdet. Med infrastruktur menas vatten och avlopp, fjärrvärme, el bredband vägnät och tele.

SAMRÅD

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanens visioner och intentioner kommer framförallt med den större mängd bostäder och den mängd människor som tillförs kvarteret. Fullt utbyggt blir det ca 75 bostäder och en hel del nya lokaler i en del av ett kvarter där det tidigare bara finns ett fåtal 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 sluten del av ett kvarter. Skylinen för Skellefteås norra centrala delar förändras i och med ytterligare ett högre hus, men förhoppningsvis så balanseras intrycken upp av ett väl komponerat byggnadskluster i vilken gatumiljön utförlas 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 byggnaderna är indragna från den direkta anblicken och gaturummets profil.

En positivt konsekvens av planprogrammets intentioner är att förändringen kommer att tillföra ett folkliv och nya rörelsemönster men framför allt fler bostäder. 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 friyta 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.

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan



Harriet Wistemar
Kommunarkitekt



Therese Kreisel
Planarkitekt

Helena Maide
Planarkitekt

