



Detaljplan för Kapella 9

inom Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

Detaljplan för Kapella 9 inom Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län.
Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan januari 2022.

HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

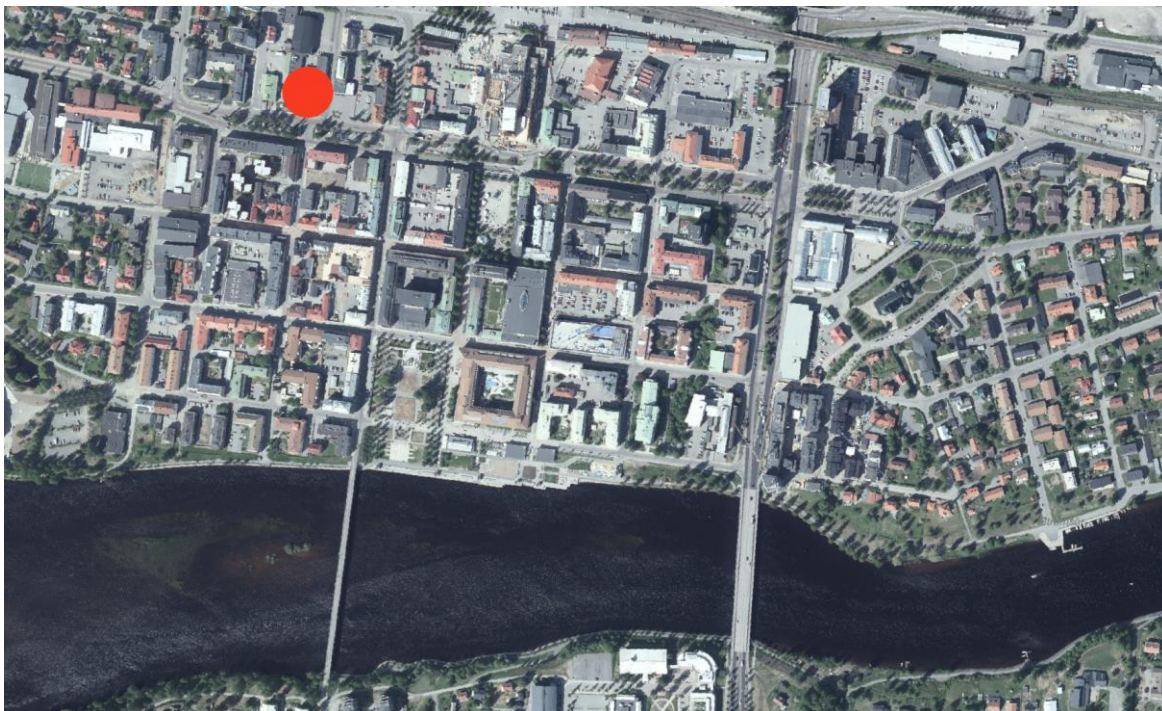
PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra högre bebyggelse med bostäder och verksamheter av stadsmässig karaktär. Planen ska också bidra till en fortsatt omvandling av kvarteret från industriområde till tät kvarterstad.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i stadsdelen Centrala stan inom kvarteret Kapella, i dess sydöstra hörn.



Figur 1 Placering av planområdet markerat i rött

Areal

Planområdets areal är ca 1000 m².

Markägarförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

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 önsknings 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

Planbeskrivning

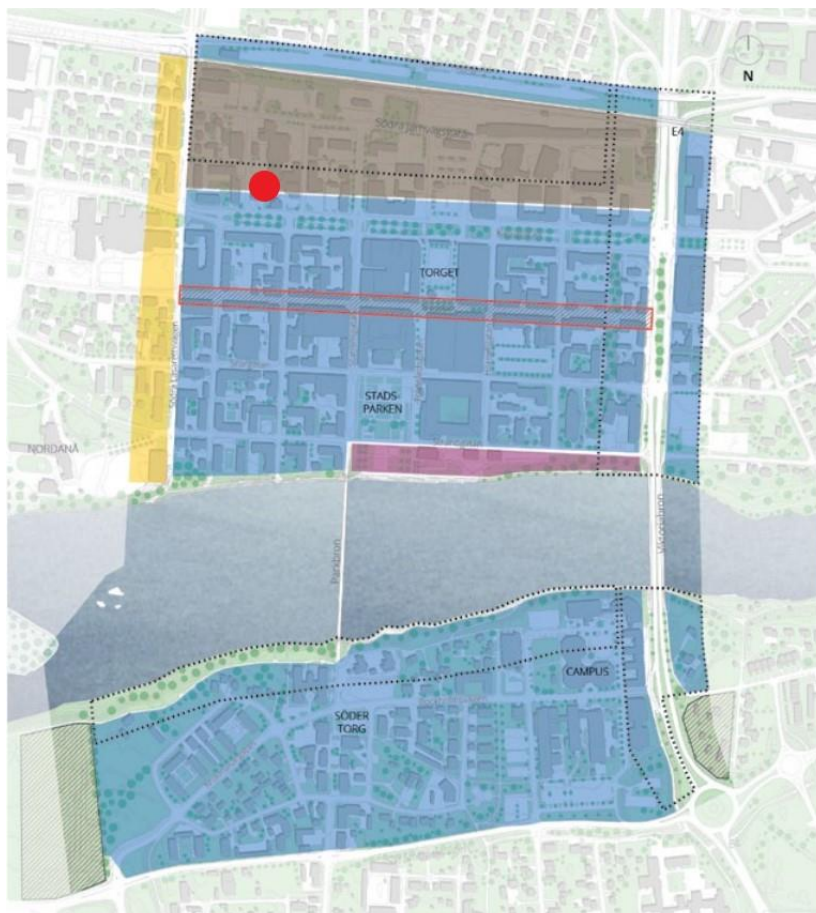
Dnr: 2009-4329

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 ägandeformer) efterstävas 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.



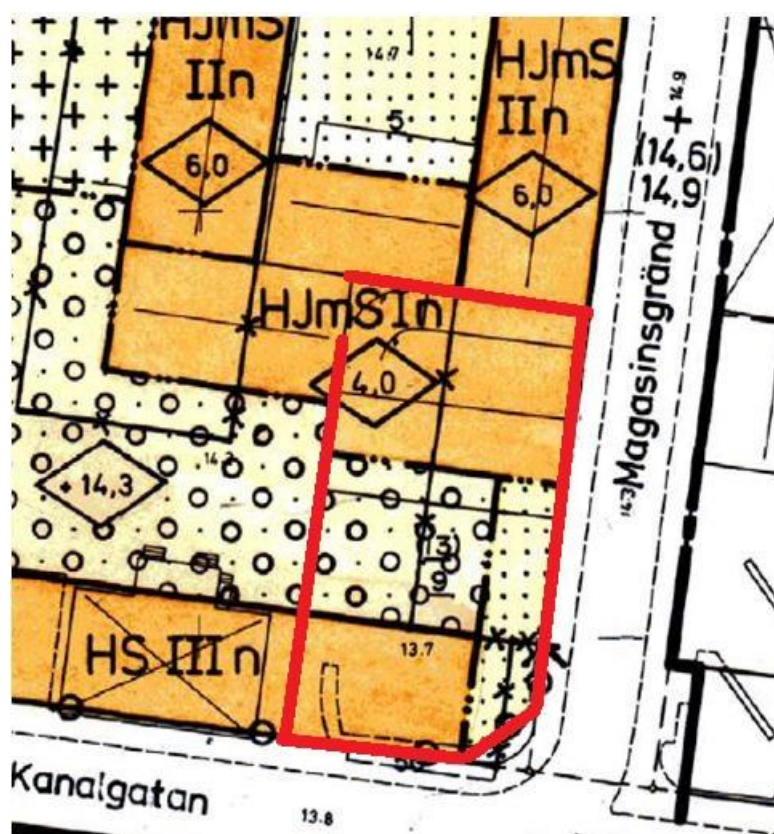
- Viktigt gaturum att bevara
- Högre byggnader som väsentligt skiljer sig från omgivningen
- Bevaras
- 1 vån
- 4-5 vån
- 4-5 vån, undantag på rätt ställe (max 10 vån)
- 10+ vån

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 9 gäller det detaljplan från 1978 (se Figur 3) som visar området för handels och småindustri ändamål, sammanbyggda byggnader [HJmS]. Mot Magasinsgränd är det maximala våningsantalet II och utöver det får vind inte inredas [n], mot Kanalgatan är det maximala våningsantalet III och utöver det får vind inte inredas [n] och på innerfärden är det maximala våningsantalet I och utöver det får vind inte inredas [n]



Figur 3. Gällande detaljplan från 1978

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.

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden har 2010-02-08 § 4 gett bygg- och miljökontoret i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Kapella 9.

Bygg- och miljönämnden beslut 2017-05-08 § 103, godkännande att detaljplanen får ställas ut för granskning.

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.

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 Norrbotniabanen 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 granskningskedet och fyller i den under planprocessen, fram till antagande skedet. Om exploatören väljer att fylla i checklistan ska resultatet redovisas i antagandehandlingen.

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

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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

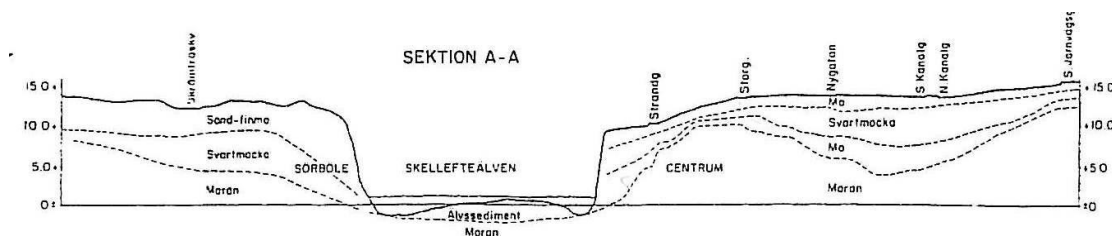
Mark och vegetation

Det mesta av planområdet har idag hårdgjorda ytor. Det finns endast enstaka träd och få små gröna ytor. Möjligheten för dagvatten att tas om hand lokalt är minimal då det knappt vinnas några öppna filtrerande ytor.

Fornlämningar

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

Geotekniska förhållanden



Figur 4 Jordarter, lagerföljd. Skerion tagen längs Tjärhovsgatan)

Enligt den översiktliga jordartskartan (SGU, 1994) så utgörs den normala lagerserien av sand och mo vid ytan, följt av svartmokka och lera, mo och lera därefter sand och grus vilande på morän. Sedimentlagren är relativt djupa i kvarterets södra delar. En kompletterande geoteknisk undersökning bör göras vid exploatering.

Så kallad svartmokka består av sulfidhaltig lera och kan därför orsaka försurning. Påträffas och frigörs svartmokka skall den omhändertas och deponeras på godkänd deponi. Dräneringsvatten som avleds från schaktbotten med svartmokka är försurande. Vid exploatering skall detta tas hänsyn till och åtgärder skall redovisas.

Förorenad mark

Det 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.

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Vidare undersökningar

Intilliggande byggnader kommer påverkas av det arbete som krävs vid kommande byggskede och framförallt 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 sättas 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

Fastigheten Kapella 9 ingår i centrumkvarteret Kapella som ligger mellan Kanalgatan och Södra Järnväggsgatan, i västra delen av Skellefteå centrum. Det finns begränsad mängd bostäder i kvarteret.

Planförslaget kommer att medge en förtätning med ca 25-30 nya bostadslägenheter, samtliga i varierande storlekar. De nya bostäderna planeras uppföras i 2, 4 och 5 våningar. Tillsammans med bostadskomplement uppnås en bruttoarea på ca 3000 kvm.

Byggnadshöjden är satt till +22,2, +28,2 och +31,9 meter för att klara ett byggande i trä, vilket följer de kommunala riktlinjerna för ett hållbart byggande.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

På fastigheten finns sportbaren O'Leary's. I samma kvarter finns det gym, livsmedelsaffär, bilverksamhet osv.

Med planförslaget rivs det befintliga byggnaden på fastigheten men nya verksamhetsytor tillskapas på entréplan mot Kanalgatan och Repslagargränd med en bruttoarea på ca 300 kvm.

Offentlig service

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

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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 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 takterass med möjlighet till spontana möten i form av friyta, lekyta och gemensamhetslokaler.

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 exploaterat sedan tidigare. Kvällstid kan delar av kvarteret Kapella uppfattas som otryggt då det är mörkt och till viss del ödsligt. Den föreslagna markanvändningen bostäder innebär att fler människor vistas i området i dygnets olika timmar och kvarteret i stort kan därför upplevas tryggare.

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 omfattar en väldigt liten yta av kvarteret och kan därför bidra med takterrass för de boende. Där ska förutsättningar för en säker utomhuslek skapas utanför den egna bostaden.

Gestaltningmässigt 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". Älvbrinken som ligger på norra sidan älven, mellan

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

parkbron och Viktoriabron omfattas av ett aktivitetsområde för spontan lek, en lekpark, träbryggor och sitttor 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 i direkt närhet av planområdet.

Detaljplanens genomförande anses inte bidra negativt utifrån barnperspektivet gällande boende- och livsmiljö inom planområdet även om friyta på markplan skulle vara att föredra.

Byggnadskultur och gestaltning

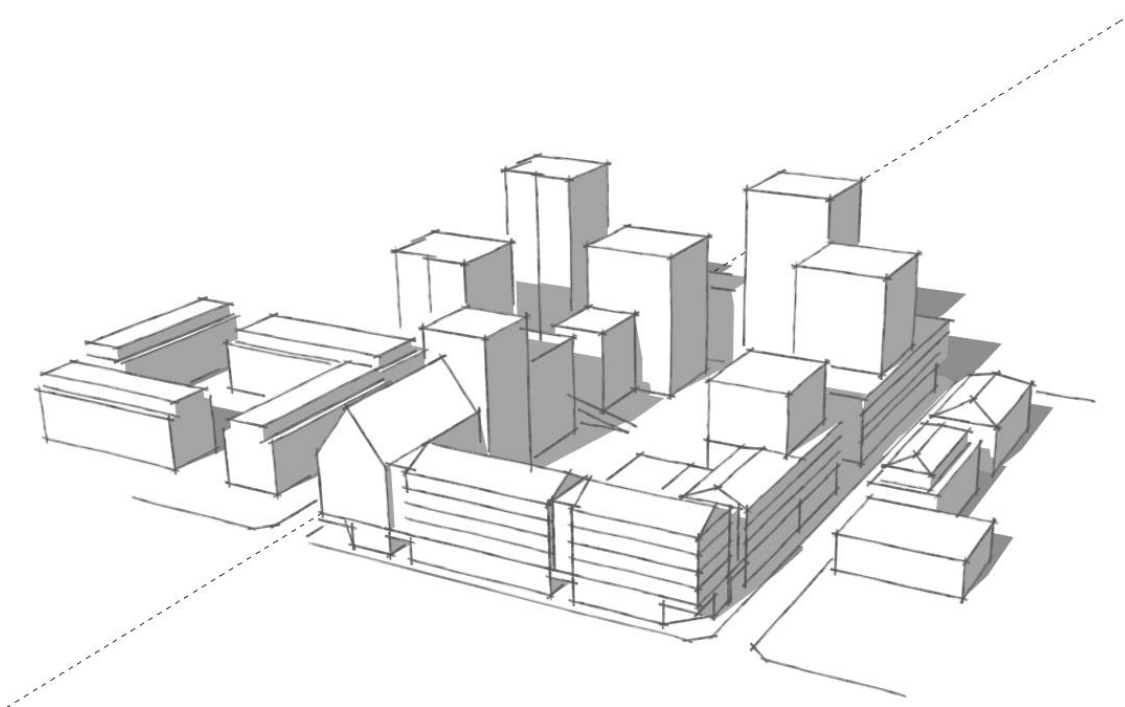
Kvarteren norr om Kanalgatan låg historiskt så långt från staden att de ansågs lämpade för industriändamål och då främst bilverksamhet. Fortsatt under 2000-talet var dessa kvarter (Aldebaran, Kapella och i viss mån Kastor), fränsett några äldre bostadshus, huvudsakligen bebyggda med byggnader och ramper 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 nybyggd 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 som Södra Järnvägsgatan, som ett möjlig plats för högre byggnader, 10 våningar eller fler, där platsen är lämplig.



Figur 5. 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,
- Tillskapande en god gatusektion som ger mänsklig skala och en trygg upplevelse,
- Kopplingen till tillräcklig friyta inom och genom kvarteret för utevistelse, grönska och dagvatten,
- Att parkering kan lösas inom kvarteret,
- God tillgänglighet för en god blandning av bostäder och lokaler för gott tryggt mänskligt liv.

Detaljplanens vision

Detaljplanen ger möjlighet till att byggnaden mot Kanalgatan kan byggas i fem våningar. Byggnaden mot Magasinsgränd får byggas i fyra våningar som mot innergården trappar ner till två våningar för att ge möjlighet till takterass i soligt läge.

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

För att ge nybyggnationen stadsmässighet och därigenom en högre ambition är materialval för fasaderna tegel, sten, puts eller trä. I fall taket utföras som sadeltak ska den utföras i tegel eller plåt. Utöver detta får detaljer utföras i avvikande material. Detaljplanen begränsar också svärta och kulörthet av de färgade fasader för att hitta en harmonisk samspel med omgivningen.

En portik mot Magasinsgränd är nödvändig för att komma åt det underjordiska garaget och för att varustransporter skulle vara möjliga med mindre fordon för de verksamheter på bottenplan.

Friytor

Lek och rekreation

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

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 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". Älvbrinken 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 samt för vuxna.

Fastighetsägaren ska anordna takterrass för lek och utomhusvistelse. Till friyta räknas förutom vistelseyta utomhus:

- De parkeringsplatser som krävs för personer med funktionsvariationer enligt BBR
- Gemensamma takterrasser för vistelse
- Planteringar, rabatter och dylikt
- Uppvärmda och låsbara cykelrum och cykelgarage
- 20 % av ytan för cykelparkering
- 10 % av taktytor om de är försedda med sedumtak eller motsvarande
- Dubbla ytan av gemensamhetslokaler

Till friytan räknas inte privata balkonger eller terasser.

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. Kanalgatan är en förbindelseled mellan Klockarbergsvägen i väster och E4:an i öster. Många trafikanter som färdas längs Kanalgatan har centrumkärnan som målpunkt. Vägen 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 Järnvägsgatans 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.

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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 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

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.

Föreslagen detaljplan bedöms medge en möjlig total bostadsyta motsvarande ca 2250 kvm BTA (inkluderar inte bostadskomplement). Med parkeringstalet 8 bilplatser/1 000 kvm BTA blir parkeringsbehovet $2\,250 * 8/1\,000$ bilplatser

totalt = 18 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 1. Parkeringstal för verksamheter - bil

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

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

Kontor $300 * 15/1\,000$ bilplatser = 5 bilplatser

Alt. Restaurang $150 * 25/1\,000$ bilplatser = 4 bilplatser.

Alt. Handel $150 * 30/1\,000$ bilplatser = 5 bilplatser.

Det sammanlagda bilplatsbehovet för verksamheter bedöms i detta skede till **minst 5 bilplatser.**

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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 behöver det byggas ett underjordiskt garage under hela fastigheten Kapella 9. Infart till parkeringsgaraget sker från Magasinsgränd. **Det totala parkeringsbehovet** beräknas bli **ca 23 bilplatser** vilket bedöms kunna rymmas inom det planerade underjordiska garaget.

Parkeringsbehovet kan möjligen minska 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

Föreslagen markanvändning i detaljplanen för aktuellt område redovisar totalt ca 2 250 kvm BTA bostäder (utan bostadskomplement). Då varken lägenhetsantal eller lägenhetsstorlekar är kända kan i detta skede 25 cykel-platser/1 000 kvm BTA användas som utgångspunkt för bedömning av parkeringsbehov. För de bostäder som detaljplanen möjliggör innebär det ett totalt parkeringsbehov på **56 platser**. Dessa platser bedöms kunna rymmas inom planområdets fastigheter. I den fortsatta processen bör en bedömning göras utifrån lägenheternas antal och storlekar.

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 **6 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 verksamheter med fordon skapas genom portik närmast korsningen Kanalgatan/ Magasinsgränd. En fri höjd på 4,0 meter bör eftersträvas för varumottagning avses ske via portik.

Åtkomlighet 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 9 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.

Baserat på den trafikbullerutredning som tagits fram för Kapella 11, direkt väster om Kapella 9, beräknas i nuläget den ekvivalenta ljudnivån 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. Samma effekt förväntas också ske för aktuell fastighet, Kapella 9.

De lägenheter som beräknas erhålla 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). För att säkra detta har skyddsbestämmelse med bullerriktvärden säkerställts på plankartan.

Vid en framtida ombyggnation av Kanalgatan beräknas ljudnivåerna bli likvärdiga med nuläget, eftersom vägen ska förskjutas längre söderut, vilket innebär ett ökat avstånd från kvarteret Kapella.

Enligt trafikbullerutredningen som är framtagen för Kapella 11 överskrids riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, som gäller för uteplats vid fasad mot Repsalgargränd och Kanalgatan, samt delar av fasaderna mot innergården. Samma effekt förväntas också ske vid fasad mot Magasinsgränd och Kanalgatan. En gemensam bullerskyddad uteplats bör anordnas inom Kapella 9, mot innergården.

Med lämpligt val av väggkonstruktion, fönstertyp och eventuellt uteluftdon kan BBR:s riktvärden för högsta ljudnivå inomhus klaras. 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).

Miljö kvalitetsnormen för luft

I 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 kommunen och andra aktörer kan genomföra för att minska kvävedioxidhalterna.

Åtgärderna har tagits fram med hänsyn till Skellefteås förutsättningar och resultatet visar att med dessa åtgärder klaras miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid på kort sikt, till och med år 2015. Ingen av de föreslagna åtgärderna kan ensam minska utsläppen av kvävedioxider i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormen underskrids. Åtgärdsprogrammet Renare stadsluft har godkänts av fullmäktige 2010-06-22 och fastställts av länsstyrelsen 20 dec 2010. Ett nytt åtgärdsprogram är under framtagande.

Åtgärdsprogrammet är uppdelat i sju huvudrubriker som totalt innehåller 25 åtgärder, varav en åtgärd är att utreda och genomföra ett resecentrum. Punkterna berör Gång- och cykeltrafik, Kollektivtrafik, Beteendepåverkan, Vagnätet för biltrafik, Förnybara drivmedel, Parkering samt Resor

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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.

Sammantaget bedömer kommunen att en framtida minskning av biltrafik till följd av att fler nyttjar kollektiva färdmedel, samt flytt av Kanalgatan bedöms sammantaget kunna ge lägre luftföroreningshalter inom och intill planområdet.

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.

Renvatten

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

Brandvatten

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

Sprinkler

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

Spillvatten

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

Dagvatten

Dagvatten ska enligt kommunens dagvattenstrategi i första hand omhändertas lokalt. Ytor inom fastigheten ska ge möjlighet till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och ha en fördröjande påverkan på avrinning. Dagvatten från vägar och parkeringsytor m.m., ska avledas på sådant sätt att en partikelavskiljning uppnås. Exploatören ska komma in med förslag på dagvattenlösningar för att förbättra dagvattensituationen inom fastigheten och för att sörja för att man tar hand om dagvattnet på egen fastighet eller på annat sätt som följer dagvattenstrategin. Eventuell anslutning av dagvatten till det kommunala ledningsnätet sker till i nybyggnadskartan anvisad förbindelsepunkt.

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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.

Pga hård exploatering inom fastigheten bör gröna tak eller andra möjligheter för fördöjning av dagvatten tillämpas.

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 anmänta el- och telenätet.

Avfall

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

Avfallsutrymmen ska byggas vid körbara vägar. Det är viktigt att tillgängligheten för fordonet som ska hämta avfallet beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för 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 Järnvägsgatan 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: dec 2012/ jan 2013
Granskning: 1:a kvartalet 2022
Antagande: 3:e kvartalet 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

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och planavdelningen, samhällsbyggnad. Tecknat 2010-03-29.

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.

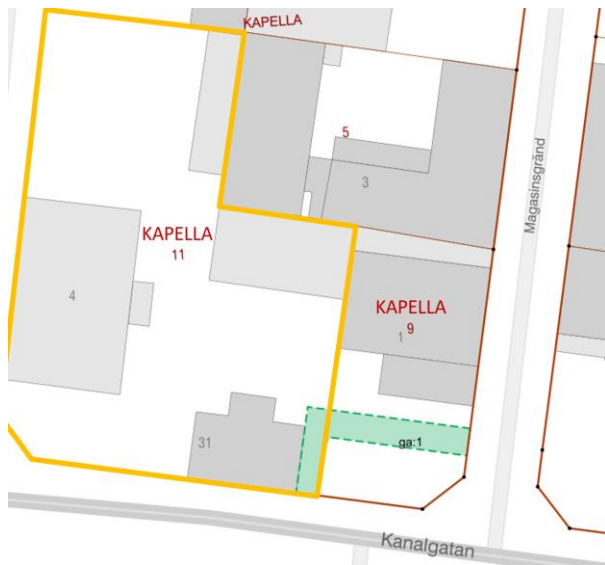
Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningen GA:1 (se Figur 6) ska upphävas genom anläggningsförrättning. Anläggningen är inte av väsentlig betydelse för delägande fastigheter då omvandling av Kanalgatan

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

kommer styra biltrafiken från området till Repslagargränd och Magasinsgränd. Ansökan om upphävande av gemensamhetsanläggningen sker från någon av de delägande fastigheterna.



Figur 6. 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

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har tagits fram under planarbetet pga att planen omfattar en liten del av kvarteret där flera undersökningar har tagits fram vilket ger tillräckligt bra underlag för att bedöma platsens lämplighet för bl.a. bostäder.

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

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

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.

Planförslaget möjliggör främst förtätning med bostäder. Flerbostadshusen bidrar till viss del en funktionsblandning med verksamheter i bottenplan. Utformningsbestämmelser bidrar till aktiva fasader mot Kanalgatan och Magasinsgränd. Verksamheterna på entréplan bidrar med rörelser under olika delar av dygnets timmar och genom det till en levande gatumiljö. Det minskar risken för att byggnaderna ska upplevas som otrygga för omgivningen eller den förbipasserande.

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.

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.

Buller från vägtrafik har delvis varit en begränsande faktor vid planeringen av området mot Kanalgatan. Bullerutredningen för det gränsande området visar att ekvivalent ljudnivå överskrider 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 för det begränsande området (Kapella 11) visat att det går att uppnå gällande riktvärden för buller, på de tysta sidorna. Samma tillämpas också i det aktuella området.

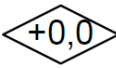
PLANBESTÄMMELSER

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.





Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

C	<p>Centrum: I bestämmelsen <i>Centrum</i> ingår en rad olika verksamheter, exempelvis butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, 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.</p>
Byggnadens användning	Byggnadens entréplan mot gata ska vara centrumverksamheter; Syftet med bestämmelsen är att skapa aktiva fassader mot allmän gata.
f ₁	Högsta våningsantal 2; Byggnader får inte överstiga 2 våningar.
f ₂	Högsta våningsantal 4; Byggnader får inte överstiga 4 våningar.
f ₃	Högsta våningsantal 5; Byggnader får inte överstiga 5 våningar.
f ₄	Portik ska finnas med en bredd om minst 4,5 meter och en fri höjd om 4,0 meter ovan marknivå mot Magasinsgränd. Syftet är att möjliggöra för varutransporter samt infart till underjordiskt garage.
Utformning	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.
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.
Utformning	Utformning; Utöver angivet våningsantal får underjordiskt garage eller källare anordnas.
Utformning	Utformning; Takterass för lek och utomhusvistelse för bostäder ska 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.

Planbeskrivning

Dnr: 2009-4329

   	<p>Utfartsförbud; Utfartsförbud har reglerats mot Kanalgatan där framtida ombyggnation inte kommer att tillåta biltrafik.</p>
<p>Skydd mot störningar</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. - Minst hälften av bostadsrummen 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.
<p>Genomförandetid</p>	<p>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.</p>
<p>Villkor för startbesked</p>	<p>Villkor för startbesked; Startbesked får inte ges för nybyggnation förrän de befintliga byggnaderna har rivits. Syftet med bestämmelsen är att upmärksamma att genomförandet av planen inte är möjlig utan att de befintliga bebyggelsen rivs.</p>
<p>X₁</p>	<p>Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3,5 meter; Syftet med bestämmelsen är att säkra siktförhållanden i korsningen.</p>

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