

Detaljplan

för Kapella 1

inom Centrala stan

Skellefteå kommun, Västerbottens län

Antagen av
Vunnit laga kraft:

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Detaljplan för Kapella 1 inom Centrala stan, Skellefteå kommun, Västerbottens län. Samhällsbyggnad, fysisk planering, plan, augusti 2026.

Innehåll

Planhandlingar	2
Utredningar	2
Detaljplanens syfte	2
Plandata	2
Tidigare ställningstagande	3
Miljökonsekvenser	6
Planeringsförutsättningar	7
Konsekvenser av planförslaget	30
Planbestämmelser	30
Upprättande av detaljplan	35

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Planhandlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

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

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

Utredningar

Som underlag till/för detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning, Tyréns, 2026-01-23
- Geoteknisk utredning, Tyréns, 25-12-22
- MUR (Markteknisk undersökningsrapport), Tyréns, 2025-12-22
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2019-06-06
- Riskutredning, Tyréns, 2019-09-23
- Luftutredning, Tyréns, 2026-03-12
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2026-01-30
- Skuggstudie, Arkinova, 2026-06-30

Detaljplanens syfte

Planens syfte är att möjliggöra cirka 100–150 bostäder med tillhörande parkering och friytor samt att säkerställa en bebyggelsestruktur och gestaltning som tar hänsyn till områdets centrala läge, omgivande stadsbild och övergripande vision för kvarteret Kapella. Planen ska bidra till en hållbar och varierad stadsmiljö genom att lösa dagvattenhantering inom kvartersmark, skapa väl gestaltade volymer i enlighet med planprogrammets riktlinjer och anpassa bebyggelsen till omkringliggande kvarter och gaturum.

Plandata

Läge och areal

Planområdets areal är cirka 2700 m² och ligger i centrala stan, drygt 200 m nordväst om Guldtorget.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

I norr gränsar planområdet mot Södra Järnväggsgatan och Skellefteå busstation. I öst gränsar planen mot Magasingränd, i söder mot fastigheten Kapella 5 i väster mot fastigheten Kapella 15.

Markägarförhållanden

Fastigheten Kapella 1 är i privat ägo och ägs av HSB. Fastigheten Skellefteå 4:1 ägs av kommunen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden sätts till 10 år för att säkerställa att planens intentioner genomförs inom rimlig tid samtidigt som det finns tillräcklig flexibilitet för projektering och samordning av dagvattenlösningar, byggnadsvolymer och gestaltning.

Tidigare ställningstagande

Kommunala

Strategidokument

Skellefteå 2030

För att Skellefteå ska möta framtidens utmaningar och den pågående samhällsomvandlingen behöver kommunen växa. Målet är att nå 90 000 invånare år 2030. Skellefteå kommun har fastställt visionen "En hållbar plats för en bättre vardag", vilket innebär en utveckling som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar.

För att nå målet är det viktigt att skapa attraktiva och varierade livsmiljöer där människor vill bo och verka. Närhet till natur och vatten, tillsammans med trygga, tillgängliga och väl gestaltade miljöer, är centrala kvaliteter.

Skellefteå 2030 är det gemensamma utvecklingsarbetet och en strategi för hur kommunen ska växa hållbart och stärka sin attraktivitet. Den uppdaterade strategin, antagen 2022, pekar ut fyra övergripande strategiområden som vägleder utvecklingen.

Strategin lyfter behovet av ett variationsrikt bostadsbestånd och en ökad byggtakt för att möta en växande befolkning och förändrade behov över tid.

Översiktsplan

FÖP centrala stan

Enligt den fördjupande översiktsplanen för Centrala stan (antagen av kommunfullmäktige 2016-11-16), 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 viktigt att gaturummet får en mänsklig och överblickbar skala. Därför föreslås bebyggelse i fyra till fem våningar, men högre

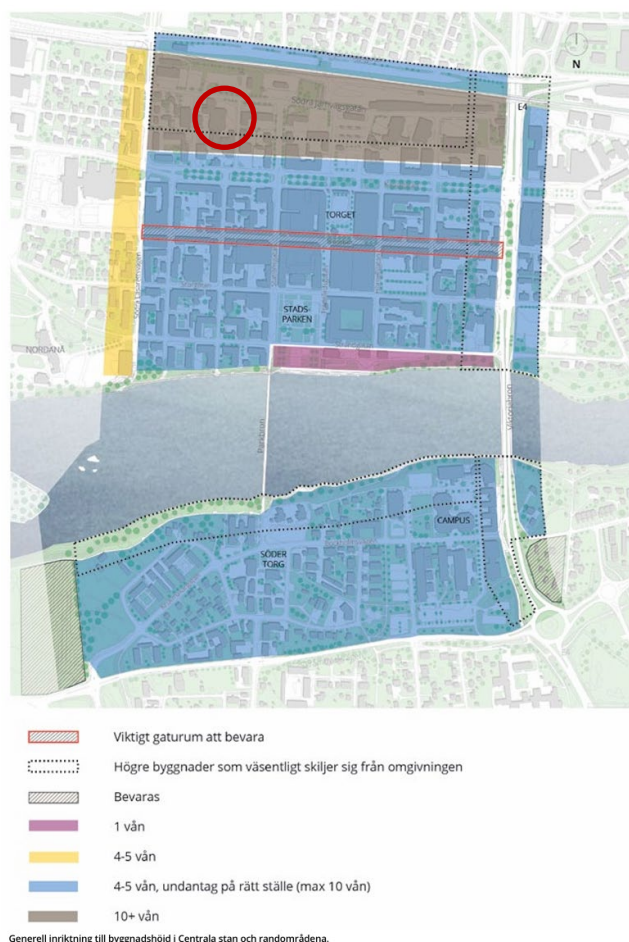
Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

byggnader kan medges på lämpliga platser 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 funktion och upplåtelseformer bör vid nybyggnation av bostäder (olika typer av bostäder, prisklasser och ägandeformer) eftersträvas så att dessa blir av blandad karaktär och möjliggör för nya arbetsplatser och lokaler inom kvarteret. Bottenvåningar bör planeras för publika verksamheter med välkomnande entréer.

Vid förtätning och ny exploatering av bostäder krävs att det ställs höga krav på friytorna inom kvartersmark för att skapa en god boendemiljö. Parkeringsbehov i kvarteret bör lösas genom gemensamma parkeringsanläggningar. Syftet med det aktuella planförslaget ligger därmed i linje med den fördjupade översiktsplanens intentioner.



Figur 1: Kartbild FÖP Centrala Stan. Planområdet inringat i rött. Skellefteå kommun (2016).

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är från 1978 (A2-165, laga kraft 1978-01-20). Planen anger användning för handels- och småindustriändamål med krav på sammanbyggda byggnader. En stor del av ytan är markerad som korsmark och får endast bebyggas med uthus eller liknande komplement. Det maximala våningsantalet för huvudbyggnad är 2 våningar



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 från förutsättningarna för kvarteret Kapella och anger en övergripande struktur för hur bebyggelsen och livet mellan husen ska utvecklas. En viktig utgångspunkt är att skapa en blandad stadsmiljö med bostäder i olika former i kombination med verksamheter.

Programmet lyfter även fram betydelsen av att arbeta med byggnaders placering och utformning i stadsrummet, där hörnbyggnader ges en särskild roll i att markera viktiga lägen och bidra till en tydlig och orienterbar stadsmiljö. Bebyggelsen ska samtidigt anpassas till stadens övergripande struktur, där byggnadshöjder relaterar till omgivningen och generellt trappas ner mot söder. Särskild vikt läggs vid bottenvåningarnas utformning, där publika funktioner med välkomnande entréer mot gaturummen bidrar till ett mer aktivt stadsliv.

Vidare betonas vikten av goda boendemiljöer genom tillräckliga friytor inom kvartersmark, med utrymme för vistelse, grönska och gemensamma funktioner. Parkeringslösningar ska så långt som möjligt samordnas inom kvarteret.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Kommunala beslut

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 2024-11-12 § 271, uppdrag att upprätta en detaljplan för Kapella 1.

Nationella och regionala

Riksintressen

Riksintresse kommunikation norr om planområdet. Befintlig järnväg som trafikeras av godstrafik samt planerad järnväg, Norrbottniabanan. Bedöms ej påverkas av planförslaget.

Miljökonsekvenser

Undersökning av detaljplanens miljöpåverkan

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

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

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

Ställningstagande

Enligt genomgången visar inte någon av faktorerna i undersökningen på "risk för betydande" miljöpåverkan. Ett antal faktorer visar på "risk för" miljöpåverkan. Dessa faktorer bedöms varken enskilt eller vid en sammanvägning av faktorer medföra en sådan risk som skulle kunna vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. Planens genomförande bedöms därmed inte kunna antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behöva genomföras. De faktorer som visar på "risk för" miljöpåverkan kommer att behandlas i kommande planarbete och redovisas i planbeskrivningen. Faktorer som ska behandlas i kommande planarbete:

- Biotopskyddad allé
- Dagvatten
- Klimatförändringar (skyfall, brand, vind, temperatur)
- Förorenad mark

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

- Sulfidjord
- Buller (verksamhet och trafik) och vibrationer
- Farligt gods

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

Länsstyrelsen har den 6 oktober 2025 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Beslut

Planen antas inte medföra en risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning och där tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte göras. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 5 februari–26 februari 2026.

Planeringsförutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Marken inom planområdet är till största delen hårdgjord. Längs Södra Järnväggsgatan finns en trädallé som utgör den huvudsakliga vegetationen. Området används i övrigt främst som parkeringsyta.

Förändringar

Den befintliga trädallén längs Södra Järnväggsgatan tas bort i samband med genomförandet av detaljplanen. Åtgärden bedöms nödvändig då marken behöver frigöras för byggnation samt för att möjliggöra en effektiv och säker utformning av den nya gårds- och parkeringsstrukturen. Borttagande av allén får först ske efter godkännande av Länsstyrelsen.

För att säkerställa goda boendemiljöer anordnas en ny gårdsyta på innergårdens bjälklag. Gårdsytan planeras att utformas med träd, buskar, planteringar, perenner och funktioner för rekreation och

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

dagvatten, vilket bidrar till en vacker gårdsmiljö, ekologiska värden och rekreation, vilket bidrar till att upprätthålla grönstruktur och vistelsekvaliteter inom kvarteret.

Det är viktigt att följa kommunens önskan om närheten till grönska särskilt i de centrala delarna av staden genom konceptet "3-30-300" (För mer information se Miljö- och klimatprogram, antaget 2024-01-31) då de största behoven av krontäckning finns just i centrum.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Geoteknisk markundersökning har utförts av Tyréns i samband med planarbetet (PM Geoteknik, *Miljöteknisk och geoteknisk markundersökning Kapella 1*, Tyréns 2026-02-09 samt MUR/Geoteknik, Tyréns 2025-12-22).

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av älsediment bestående av silt och finsand, med inslag av lerig silt. Jordlagren överlagras av fyllnadsmassor med varierande mäktighet. Under de lösa sedimenten förekommer morän på cirka 2,4–4,8 meters djup. Utförda sonderingar har nått 10–11 meters djup utan att berg har påträffats.

De naturligt lagrade sedimenten är lösa och kan medföra sättningar till följd av lasttillskott av planerade byggnader. I delar av området förekommer även sulfidhaltiga jordar. Grundvattennivån ligger cirka 3–4 meter under markytan.

Marken är relativt plan och några övergripande stabilitetsproblem bedöms inte föreligga. Jordarna är dock känsliga för störning, särskilt vid schaktning och vattenpåverkan, samt tjälfarliga vilket behöver beaktas vid grundläggning.

Förändringar

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse inom området. Markförhållandena innebär att området är byggbart men att särskilda geotekniska åtgärder kan krävas vid exploatering.

Vid grundläggning behöver hänsyn tas till de lösa och sättningsbenägna jordlagren. Grundläggning bedöms kunna utföras med platta på mark efter urgrävning av lösa jordlager, alternativt med pålning till fastare jordlager.

Om byggnader uppförs med garage eller källare under mark innebär detta att schakt kan behöva utföras ner till eller under grundvattennivån. Detta kan medföra behov av tillfällig grundvattensänkning och stödkonstruktioner, exempelvis spont, för att säkerställa stabilitet och begränsa påverkan på närliggande bebyggelse.

Djupa schakter i siltjordar innebär även risk för försämrad stabilitet och ökade sättningar. Förekomst av sulfidhaltiga jordar kan medföra krav på särskild hantering av schaktmassor. Underjordiska garage kan därmed innebära ökade tekniska åtgärder, kostnader och påverkan på genomförandet.

Stabilitet av befintliga konstruktioner i samband med tillfälliga schakter ska beaktas.

Ytterligare geotekniska undersökningar och projektering krävs inför byggskedet.

I samband med detaljprojekteringen ska erforderliga skydds- och kontrollåtgärder för närliggande byggnader utredas och vidtas.

Vattenområden

Skellefteälven

Förutsättningar

Dagvattnet från planområdet avleds till Skellefteälven, som är den mottagande recipienten. Skellefteälven har otillfredsställande ekologisk potential och uppnår inte god kemisk status enligt VISS. Älven är klassad som ett vatten med högt skyddsvärde enligt Skellefteå kommuns dagvattenstrategi.

Förändringar

Genomförda beräkningar visar att den planerade exploateringen inte bedöms försämra möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för Skellefteälven. Föroreningsberäkningar visar att halterna av de flesta ämnen minskar efter exploatering.

Bebyggelseområden

Gestaltning

Förutsättningar

Inom planområdet finns en låg byggnadsvolym med ett enkelt och funktionellt uttryck. Fasaderna är utförda i ljusgrå och röd plåt med begränsad fönstersättning och tydlig skyltning mot gatan. Planområdet domineras av stora, öppna och hårdgjorda ytor för parkering och angöring, med begränsade inslag av grönska i form av ett antal björkar som bildar en allé i den norra delen av området längs med Södra Järnvägsgränd.

Väster om kvarteret Kapella, i kvarteret Aldebaran, finns bebyggelsen "Landmärket", bestående av två högre byggnader, varav den högsta uppgår till 13 våningar. Planområdet gränsar i väster till fastigheten Kapella 15, där en byggnad i sex våningar uppförts. Mot gaturummet möter byggnaden med tre våningar i ljus tegelfasad och inslag av balkonger, medan övre våningar är indragna. Bottenvåningen rymmer lokaler i hörnläget mot Repslagargränd med stora fönsterpartier mot gatan. Söder om denna byggnad, längs med Repslagargränd, finns ytterligare en byggnad i samma material och gestaltning, uppfört i 13 våningar, som även det möter gaturummet i tre våningar.

Öster om planområdet, inom kvarteret Kastor, angränsar bebyggelse i 3–4 våningar med putsade fasader i ljus kulör. Byggnaden har en låg och sammanhållen skala med lokaler i bottenvåningen och entréer mot gatan. Mot Södra Järnvägsgränd finns parkeringsytor framför byggnaden.

Norr om planområdet ligger Skellefteå busstation, som utgörs av stora, öppna och hårdgjorda asfalterade ytor för angöring och uppställning av bussar.

Söder om planområdet präglas området längs magasingränd av en låg, sammanhållen bebyggelse i två våningar med tegelklädda fasader. Gestaltningen är enkel och funktionell med småskaliga fönster och lokaler med entréer direkt mot gatan. Längre söderut finns lokal för sportbar med stora glaspartier i bottenvåningen och en öppen, terrasserad övervåning.

Förändringar

Gestaltningen för Kapella 1 utgår från planprogrammets principer om en varierad och stadsmässig bebyggelse med särskild hänsyn till gaturummets skala och upplevelse. Bebyggelsen föreslås

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

uppföras med en variation i höjd och skala för att skapa en mer levande stadsbild, samtidigt som hänsyn tas till angränsande bebyggelse och det nya resecentrumets lägre volymer. De högre byggnadsvolymerna placeras i kvarterets norra och nordöstra delar i enlighet med planprogrammets intentioner om att byggnadshöjder generellt trappas ned mot söder. Placeringen bidrar till goda ljusförhållanden inom kvarteret och begränsar skuggpåverkan på omgivande bebyggelse. Mot Södra Järnväggsgatan hålls skalan lägre för att samspela med gaturummets karaktär och bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö.



Figur 3: Illustrativ volymskiss. Arkinova. Illustrationen är inte uppdaterad avseende balkongernas utkragning. Gällande mått framgår av plankartan.

Bebyggelsen delas upp i två huskroppar som placeras så att en skyddad innergård skapas med goda sollägen. Den norra byggnaden bidrar till att avskärma gården från buller från Södra Järnväggsgatan och järnvägen, medan bebyggelsen längs Magasinsgränd utformas med släpp som möjliggör entréer, infart till parkering och tillgänglighet till gården. Innergården kan utformas med planteringar och gröna inslag som bidrar till vistelseytor för de boende. Hänsyn ska tas till utformningen av mötet med angränsande innergårdar på Kapella 15 och Kapella 5 för att säkerställa en väl gestaltad övergång.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

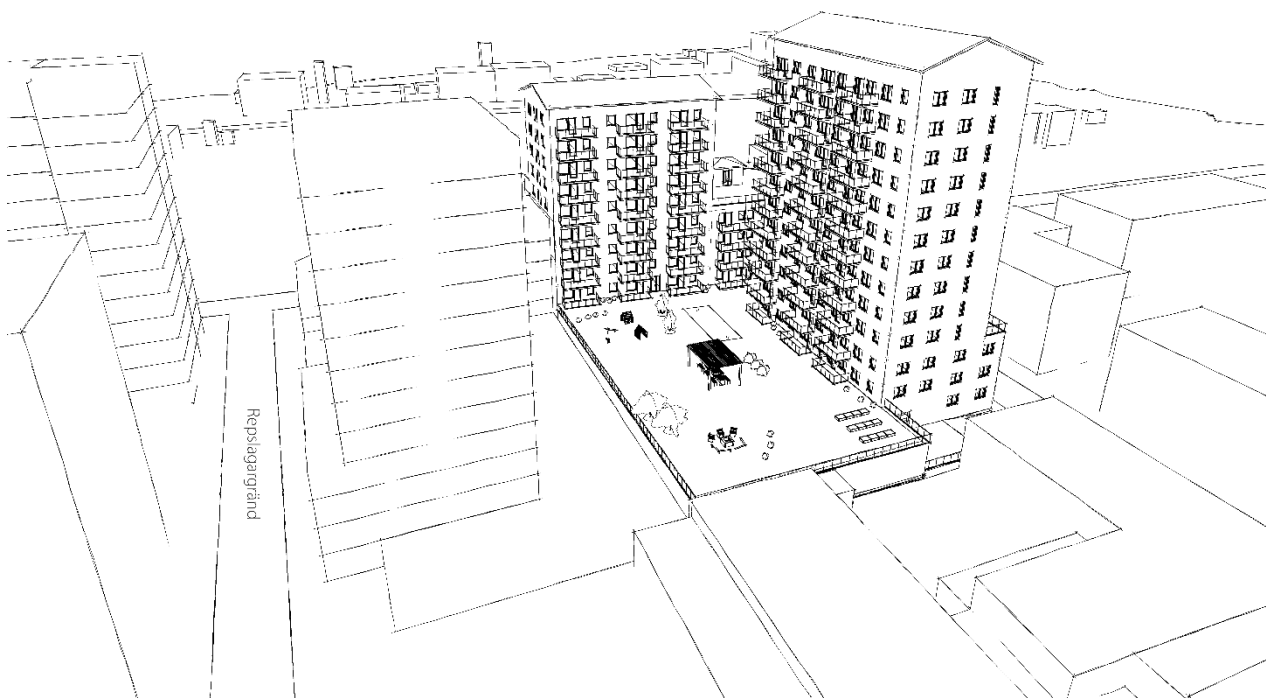


Figur 4: Sektion mot Norr. Arkinova



Figur 5: Sektion mot Öster. Arkinova

Mot Magasinsgränd och Södra Järnväggsgatan utformas byggnaderna i en höjd om cirka 3-5 våningar för att säkerställa att bebyggelsen möter gaturummet i en mänsklig skala. De högre byggnadsvolymer är indragna bakom den lägre bebyggelsen, vilket gör att gaturummet upplevs i en lägre skala samtidigt som variationen i byggnadshöjder bidrar till en mer levande stadsbild. Övre våningar dras tillbaka från gatulivet vilket skapar en mer välproportionerad stadsmiljö i enlighet med planprogrammets intentioner.

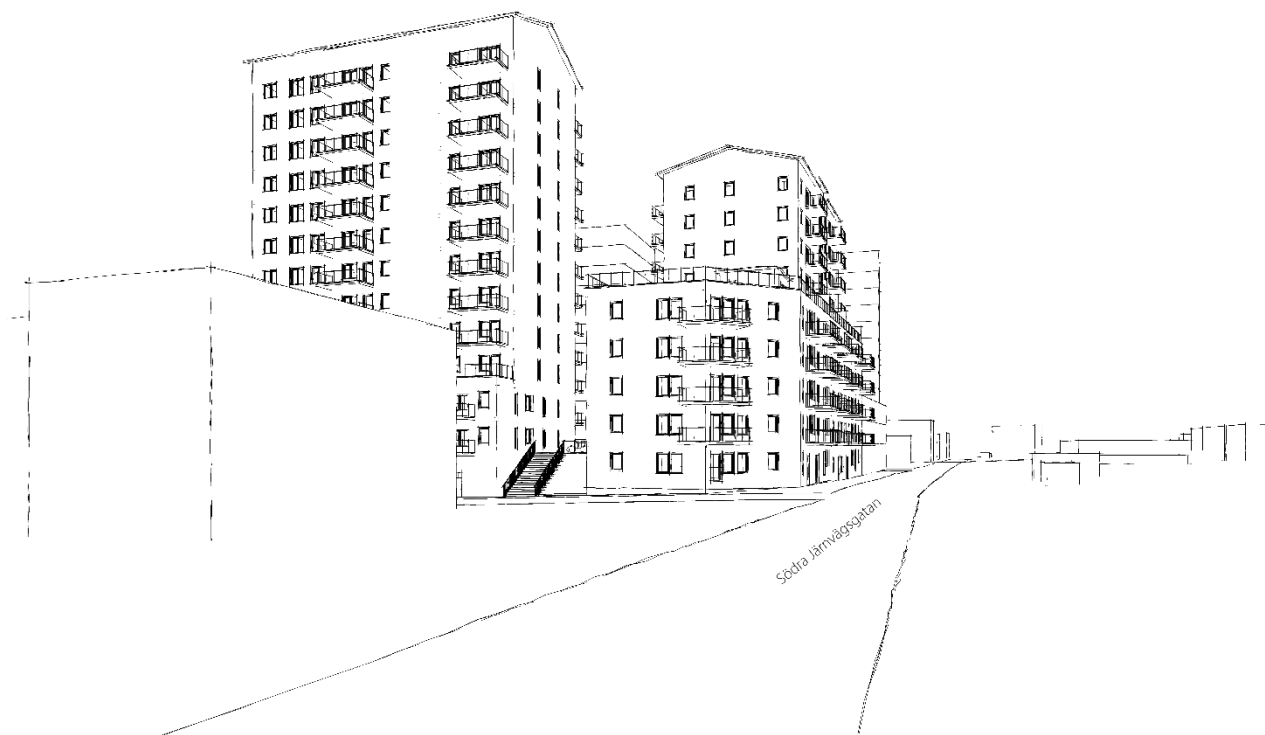


Figur 6: Illustrativ volymskiss. Arkinova

Särskild vikt ska läggas vid gestaltningen av hörnbyggnaden i korsningen mellan Södra Järnvägsgatan och Magasinsgränd. Byggnaden har en viktig funktion i stadsbilden och är även viktig för att stärka orienterbarheten och bidra till platsens identitet. I detta läge säkerställs genom planbestämmelse att bottenvåningen ska innehålla lokaler, vilket bidrar till att aktivera gaturummet och skapa ett mer levande stadsliv.

Bottenvåningarna i övrigt kan ges ett särskiljande uttryck från övriga våningsplan, exempelvis genom ökad transparens och större fönsterpartier. Möjlighet finns att inrymma lokaler mot gata, vilket kan bidra till ett mer aktivt och varierat gaturum.

Material, kulörer och fasaduttryck ska präglas av hög kvalitet och en långsiktigt hållbar utformning. Detta säkerställs genom planbestämmelser som reglerar fasadmaterial och kulörspann. Fasaderna utförs i material såsom tegel, sten, trä eller puts, samtidigt som viss variation kan uppnås genom detaljer i avvikande material. Färgsättningen regleras inom ett angivet kulörspann för att skapa en sammanhållen helhet i och runtomkring kvarteret. Bestämmelserna syftar även till att säkerställa en omsorgsfull gestaltning i mötet mellan den nya och den befintliga bebyggelsen, där fasaderna utgör en viktig del av upplevelsen av både gaturummet och gårdsrummen. Möjligheten att låta balkonger kraga ut högst 0,8 meter över gata syftar till att skapa en sammanhållen och enhetlig gestaltning samt anknyta till balkongerna på den angränsande bebyggelsen inom fastigheten Kapella 15. Balkonger och påbyggnader ska utformas så att de inte tar över eller dominerar fasadernas och byggnadens övergripande formspråk.



Figur 7: Illustrativ volymskiss. Arkinova. Illustrationen är inte uppdaterad avseende balkongernas utkragning. Gällande mått framgår av plankartan.

Bostäder

Förutsättningar

Idag finns inga bostäder inom planområdet.

Förändringar

Planen möjliggör 100–150 nya bostäder inom planområdet. Detta överensstämmer med inriktningen i de fördjupade översiktsplanerna för Centrala stan och Skellefteådal, där området pekas ut som lämpligt för förtätning och högre bebyggelse.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Arbetsplatser

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag lokaler för träningsverksamhet. I kvarteret Kapella återfinns även andra verksamheter, bland annat lokaler för sportbar, restaurang samt trafikskola.

Förändringar

Gymverksamheten kommer att försvinna från planområdet, vilket leder till att arbetstillfällen försvinner.

Planförslaget möjliggör för nya verksamhetslokaler i bottenvåningarna mot Södra Järnväggsgatan och Magasinsgränd. I hörnläget mellan gatorna säkerställs genom planbestämmelse att bottenvåningen ska innehålla lokaler, vilket skapar särskilt goda förutsättningar för verksamheter med publik inriktning.

Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar

Planområdet ligger centralt. Kommunal service, stadshuset, skolor och gymnasiet (Balderskolan ca 150 m) finns i närheten. Centrumhandelns utbud med caféer, banker, butiker och restauranger ligger inom gångavstånd.

Förändringar

Inga nya kommunala servicefunktioner planeras inom planområdet.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet har ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik genom närliggande busshållplats samt goda kopplingar till gång- och cykelvägnätet. Tillgängligheten inom området är i dagsläget begränsad då marken främst används för parkering och saknar tydliga vistelsezoner.

Förändringar

Planförslaget innebär att området tillgängliggörs genom ny bebyggelse med tydliga entréer och en mer strukturerad utemiljö. Tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska säkerställas i utformningen av byggnader och gårdsmiljö, i enlighet med gällande regelverk.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse eller bebyggelsemiljö. Planförslaget bedöms därför inte påverka några sådana värden inom området.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Fornlämningar

Förutsättningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med exempelvis anläggningsarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälas till länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen.

Friytor

Lek och rekreation

Förutsättningar

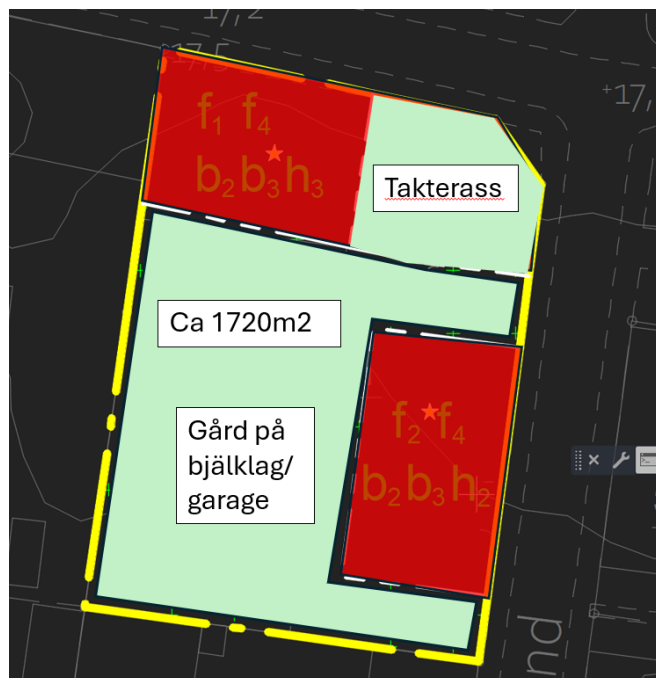
Planområdet saknar i dagsläget ytor för lek och vistelse och används huvudsakligen för parkering. I byggnaden bedrivs gymverksamhet, vilket bidrar till viss daglig vistelse inom området men utan tillgång till utomhusmiljöer för rekreation eller sociala möten. De närmsta lekplatserna finns på Balderskolans skolgård 250 meter bort och på Nordanå ca 500 meter till fots. Cirka 500 meter från planområdet ligger även Stadsparken som är en central park som erbjuder rekreation, och grönska och mötesplatser.

Förändringar

Planförslaget innebär att en gemensam innergård anordnas inom planområdet. Gården möjliggör lek och vistelse för de boende och kan utformas med träd och andra inslag av grönska och enklare lekfunktioner.

Friytan inom området uppgår till cirka 1 720 m² och består av cirka 1 400 m² friyta på mark samt cirka 320 m² friyta på takterrass. Den redovisade takterrassytan om cirka 320 m² är baserad på en full utbyggnad enligt planens bygg rätt. Planbestämmelsen reglerar inte takterrassens storlek, varför ytan kan anpassas efter bebyggelsens omfattning. Takterrassen ska dock ges en storlek och utformning som möjliggör användning som gemensam vistelseyta för de boende.

Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen uppgår till cirka 11 000 m² BTA. Friytan motsvarar därmed ungefär en sjättedel av den totala bruttoarean, vilket bedöms ge förutsättningar för vistelse och rekreation i anslutning till bostäderna. Hänsyn ska tas till mötet mellan innergårdarna på Kapella 1 och 15 för att säkerställa en god utformning och funktion för båda gårdarna.



Figur 8. Friyta om cirka 1 720 m² i förhållande till cirka 11 000 m² bruttoarea (BTA).

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Planområdet omges av gatorna Magasinsgränd och Södra Järnvägsgatan, vilka utgör områdets anslutning till det övergripande gatunätet. Gatorna har lokal funktion och ger tillgänglighet för biltrafik till och från planområdet.

Längs Södra Järnvägsgatan finns en separat gång- och cykelväg, vilket skapar goda förutsättningar för säkra resor med cykel och till fots i området. För gående finns trottoarer längs både Magasinsgränd och Södra Järnvägsgatan, vilket bidrar till god framkomlighet och trygghet för oskyddade trafikanter.

Förändringar

I samband med utbyggnaden av resecentrum planeras Södra Järnvägsgatan att byggas om, inklusive anläggande av ny och förbättrad gång- och cykelväg. Ombyggnaden bedöms stärka kopplingarna till det befintliga gång- och cykelnätet och ytterligare förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafik i området. Gatuhöjderna kommer att justeras i samband med ombyggnaden av Södra Järnvägsgatan.

Det är av stor vikt att beakta tidsplanen för ombyggnaden av Södra Järnvägsgatan, då ett parallellt genomförande av projekten riskerar att försvåra byggprocessen. En samordnad planering rekommenderas därför för att projekt ska kunna genomföras.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Planområdet gränsar i norr till Skellefteå busstation, som trafikeras av läns- och regionbussar. Cirka 100 meter öster om planområdet, längs Stationsgatan, finns hållplatser för stadstrafik inom Skellefteå.

Förändringar

Norr om planområdet planeras ett nytt resecentrum med tågstation för såväl nationell som lokal tågtrafik, med förbindelser i riktning mot Umeå i söder och Luleå i norr, samt en ny busstation. Utbyggnaden bedöms stärka planområdets tillgänglighet och koppling till både regional och lokal kollektivtrafik.

Bilparkering

Förutsättningar

Idag används den hårdgjorda ytan till parkering med plats för ca 30 bilar. Parkering används främst för Friskis och Svettis kunder.

Förändringar

Den befintliga markparkeringen inom planområdet kommer att upphöra i samband med genomförandet av detaljplanen. För att ersätta nuvarande parkeringsfunktion och tillgodose framtida behov föreslås en ny parkeringslösning i garageform.

Parkering föreslås lösas genom ett parkeringsgarage i två plan, där det övre garageplanet ligger i gatunivå och det nedre garageplanet är beläget i källarplan. De två garageplanen är separerade från varandra, vilket möjliggör en mer effektiv utnyttjandegrad av parkeringsytan. Varje garageplan har egen infart, anpassad efter nivåskillnader och angoringsmöjligheter.

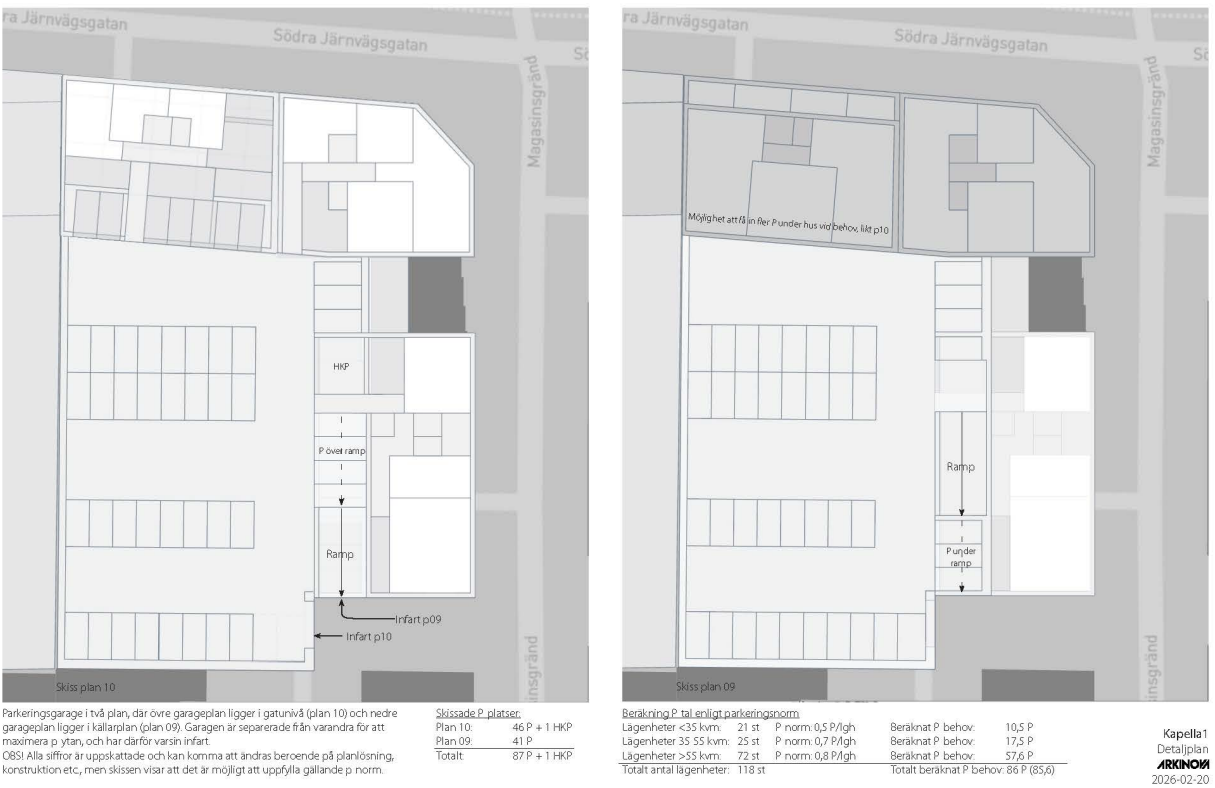
Den föreslagna parkeringslösningen bedöms, utifrån översiktliga studier, kunna uppfylla Skellefteå kommuns gällande parkeringsnorm. Antal parkeringsplatser och utformning är preliminära och baseras på tidiga skisser. Samtliga siffror är uppskattade och kan komma att justeras i det fortsatta planarbetet beroende på slutlig planlösning, konstruktion och tekniska förutsättningar. Skisserna visar dock att det är möjligt att rymma erforderligt antal parkeringsplatser inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Kapella 1- Parkeringsutredning

Principskiss parkeringsgarage.



Figur 9. Övre garageplanet ligger i gatunivå och det nedre garageplanet är beläget i källarplan.

Cykelparkering

Förutsättningar

Cykelparkeringar finns i anslutning till huvudentrén till Friskis och svettis.

Förändringar

Cykelparkering föreslås lokaliseras mot Södra Järnvägsgatan för att ge god tillgänglighet och direkt koppling till den nya gång- och cykelvägen som anläggs i samband med utbyggnaden av resecentrumet. Placeringen bedöms skapa goda förutsättningar för ett smidigt och attraktivt cykelresande.

Totalt föreslås cirka 255 cykelparkeringsplatser inom planområdet. Dimensioneringen baseras på användning av tvåvåningscykelställ, vilket möjliggör ett effektivt utnyttjande av ytan samtidigt som parkeringsbehovet kan tillgodoses.

Antalet platser och utformningen av cykelparkeringen är översiktligt beräknade och kan komma att justeras i det fortsatta arbetet beroende på slutlig planlösning, tekniska förutsättningar och val av cykelställ. Den föreslagna lösningen visar dock att det är möjligt att inrymma erforderligt antal cykelparkeringsplatser inom planområdet.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

In- och utfarter

Förutsättningar

In- och utfart till planområdet sker i dagsläget från både Magasinsgränd och Södra Järnväggsgatan.

Förändringar

Utfartsförbud föreslås mot Södra Järnväggsgatan, vilket innebär att direkt utfart från planområdet till gatan inte längre tillåts. Vidare föreslås utfartsförbud längs de första cirka 10 metrarna från korsningen på Magasinsgränd, för att säkerställa god sikt och minska konfliktpunkter mellan fordon samt gång- och cykeltrafik.

Infart till området föreslås istället ske via Magasinsgränd, placerad något längre söderut längs gatan jämfört med idag. Denna lokalisering bedöms ge en mer ändamålsenlig och trafiksäker angöring till den föreslagna parkeringslösningen.

Varumottagning

Förutsättningar

I dagsläget finns inget behov av varutransporter inom planområdet, då den befintliga användningen utgörs av ett gym, vilket inte genererar leveranser av sådan omfattning att särskild hantering krävs.

Förändringar

Inom planområdet bedöms eventuell verksamhet inte generera behov av större eller frekventa varutransporter. Leveranser förväntas i huvudsak bestå av mindre transporter som kan hanteras inom det ordinarie gatunätet.

Varuleveranser bör ske via Magasinsgränd, i enlighet med hur motsvarande behov hanteras för närliggande verksamheter i området. Möjligheterna att stanna för lastning och lossning längs Södra Järnväggsgatan är begränsade. Gatan planeras att utformas med en trädallé och planteringar, vilket skapar en fysisk avgränsning och ytterligare försvårar sådana angöringsmöjligheter.

Hanteringen bedöms vara jämförbar med befintliga förhållanden i närområdet, såsom i byggnaden på fastigheten Kapella 15, där mindre verksamheter idag löser sina leveranser direkt från gatan.

Social hållbarhet

Jämställdhet och jämlikhet

Förutsättningar

Gymverksamheten inom området utgör en målpunkt som används av människor med olika bakgrund och bidrar till viss social blandning. Närheten till busshållplatsen innebär också ett kontinuerligt flöde av människor, vilket ökar platsens tillgänglighet.

Samtidigt är vistelsen i huvudsak kopplad till dessa funktioner och området saknar i övrigt miljöer som främjar spontana möten och ett mer inkluderande stadsliv för olika grupper.

Förändringar

Planförslaget tillför bostäder och gemensamma gårdsmiljöer som ger liv och rörelse under större delen av dygnet. Tryggheten förbättras genom god belysning, öppna stråk och synliga friytor.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Närheten till det kommande Skellefteå resecentrum samt cykelparkering inom området skapar goda förutsättningar för hållbara och jämställda resor.

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

Trygghet

Förutsättningar

Området har goda siktlinjer och öppna ytor som bidrar till överblickbarhet och upplevd trygghet. Verksamheten i Friskis & Sveltis samt den angränsande busshållplatsen bidrar till ökad mänsklig närvaro på platsen, vilket ytterligare stärker tryggheten i området.

Förändringar

Planförslaget innebär att området tillförs bostäder, vilket kan bidra till ökad närvaro under större delar av dygnet. Planen möjliggör även lokaler i bottenvåningar samt nya entréer mot gatan, vilket kan bidra till ett mer aktivt gaturum och ökad upplevd trygghet.

Barnperspektiv

Förutsättningar

Planområdet saknar idag lek- och vistelseytor och används främst som parkering, vilket begränsar barns möjligheter till lek och rörelse i närområdet.

Förändringar

Planförslaget innebär att en gemensam innergård anordnas inom kvartersmark. Gården ger möjlighet att anlägga ytor för barn och möjliggör lek och vistelse.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Kommunen har inte låtit ta fram en separat bullerutredning för Kapella 1. I stället används den trafikbullerutredning som Tyréns genomförde 2019-06-06 för angränsande del av kvarteret Kapella. Utredningen bygger på samma dominerande bullerkällor som påverkar Kapella 1 – Södra Järnvägsgränd samt järnvägen cirka 80 meter norrut – och använder trafikprognoser för år 2040 enligt Trafikverkets uppräkningsmodell.

Eftersom Kapella 1 ligger i direkt anslutning till den tidigare studerade delen, och topografiska och bebyggelsemässiga förutsättningar är jämförbara, bedöms utredningens beräkningsresultat vara direkt överförbara till denna detaljplan.

Trafikbullerutredningen visar att:

- Riktvärdet 60 dBA ekvivalenta ljudnivå vid fasad beräknas överskridas vid huskroppen närmast Södra Järnvägsgränd. Lägenheterna med fasad mot Södra Järnvägsgränd 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

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

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 överskrids vid majoriteten av fasaderna, vilket innebär att eventuella balkonger överskrider riktvärdena. Förslagsvis vänds balkonger mot innergård och skärmas med delvis inglasning. Alternativt anordnas en gemensam bullerskyddad uteplats på innergården.
- 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.

Luft

Förutsättningar

En luftutredning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet för Kapella 1 i syfte att bedöma halter av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) inom och i anslutning till planområdet.

(Luftutredning Kapella 1, Tyréns 2026)

Utredningen visar att halterna i nuläget är låga och understiger gällande miljö kvalitetsnormer med god marginal.

Förändringar

Den planerade bebyggelsen bedöms inte medföra någon försämring av luftkvaliteten. Halterna av både NO₂ och PM10 förväntas fortsatt ligga långt under gällande normer samt kommande gränsvärden för år 2030.

Åtkomst för räddningstjänst

Planområdet kommer att utformas med en förhöjd innergård, vilket innebär att framkörning med räddningsfordon till gårdsnivå inte kommer att vara möjlig. Projektet anpassas därför så att räddningstjänstens krav kan tillgodoses utan behov av tillträde för fordon till gården, i likhet med lösningar som tillämpats i närliggande bebyggelse.

Räddningsinsatser förutsätts i stället kunna ske från omgivande gator, i kombination med byggnadstekniska lösningar. Den närmare utformningen av dessa lösningar, såsom trapphusens utformning och eventuellt behov av räddningshiss, prövas i bygglovsskedet, när byggnadernas planlösningar och höjder är slutligt fastställda, i enlighet med gällande byggregler och dialog med räddningstjänsten.

Detaljplanen bedöms därmed ge tillräckliga förutsättningar för att räddningstjänstens tillgänglighet och säkerhetskrav ska kunna uppfyllas, utan att särskilda körvägar eller uppställningsytor behöver regleras inom kvartersmark.

Eventuella krav på avstånd mellan uppställningsplats för räddningsfordon och byggnadens angreppspunkt får hanteras i den fortsatta projekteringen och prövas i bygglovsskedet.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

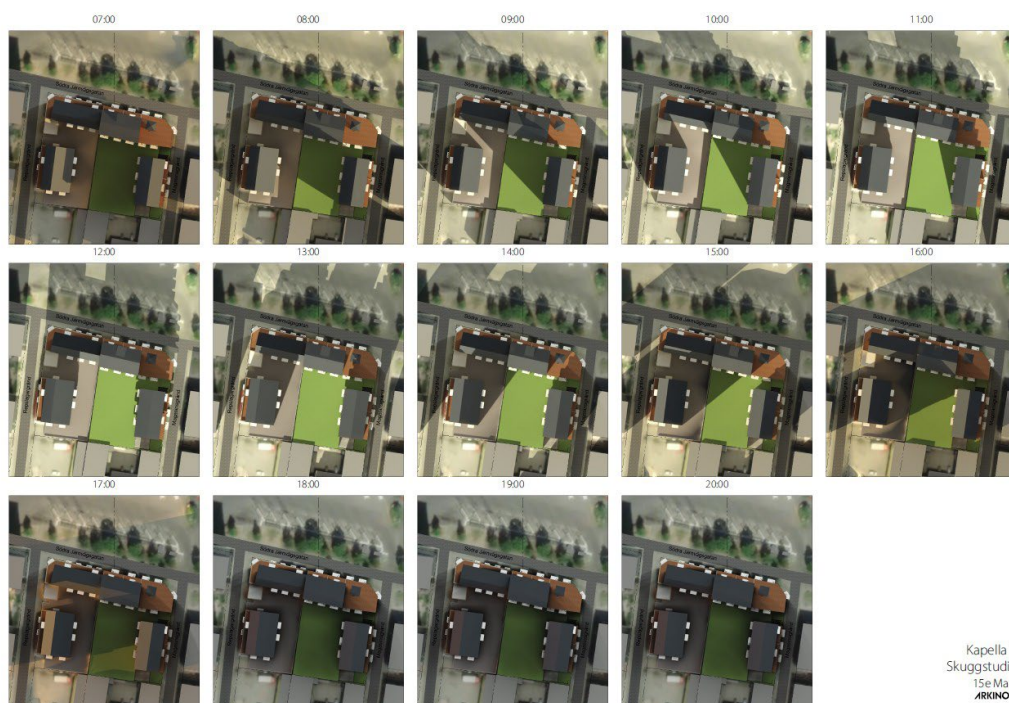
Skugga och ljus

Förutsättningar

Området utgörs idag till stor del av en parkeringsyta med begränsad växtlighet. Skuggning påverkas främst av omgivande bebyggelse i kvarteret. Solförhållandena varierar över året, med begränsad solinstrålning vintertid och bättre ljusförhållanden under sommarhalvåret.

Förändringar

Den föreslagna bebyggelsen medför förändrade skuggförhållanden inom och i anslutning till planområdet. Viss ökad skuggning kommer att uppstå, främst under vinterhalvåret, medan delar av gården fortsatt kan få sol under vår och sommar. Skuggbilden kan även komma att påverka området kring det framtida resecentrumet, främst på vinterhalvåret.

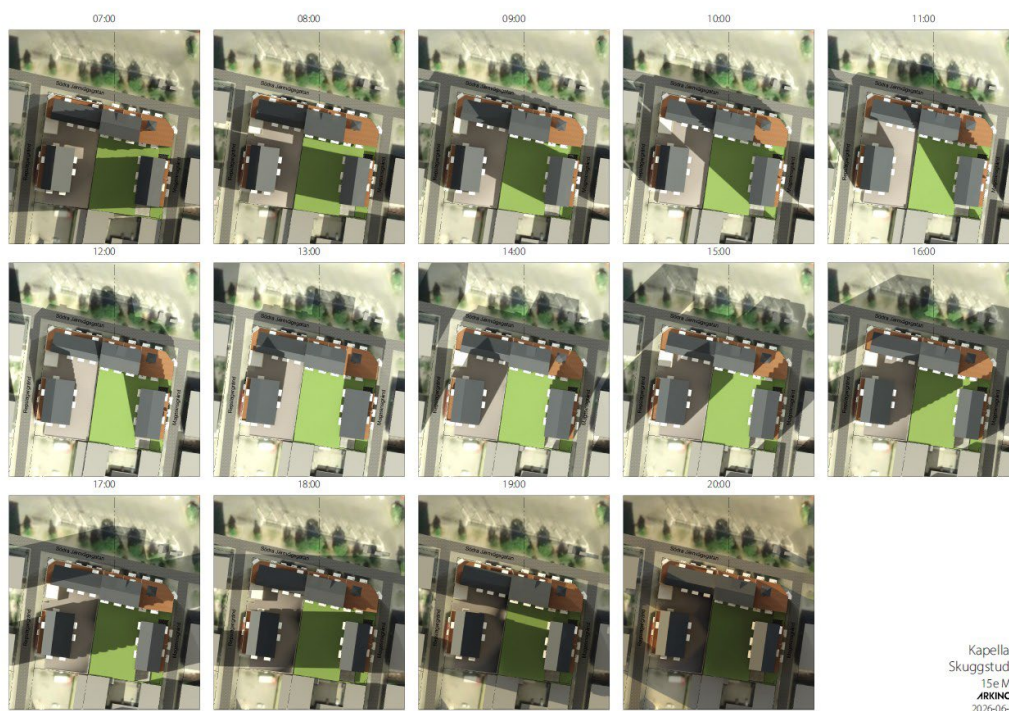


Kapella 1
Skuggstudie
15e Mars
ARKINOVA
20.25-06-30

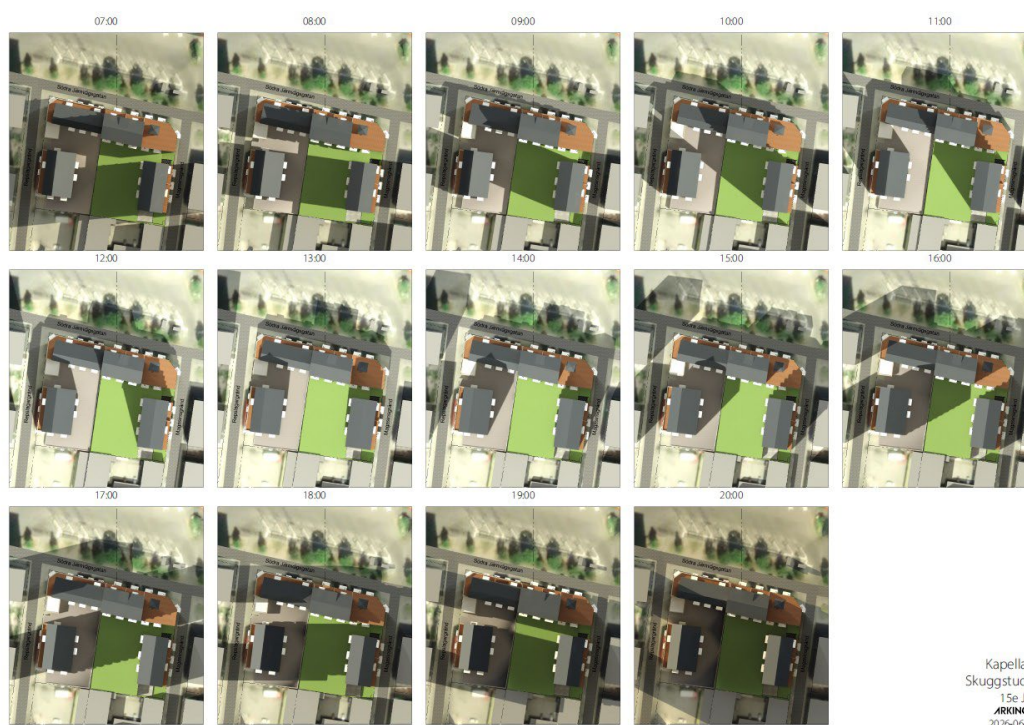
Figur 10. Skuggstudie från 15e mars. Arkinova.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096



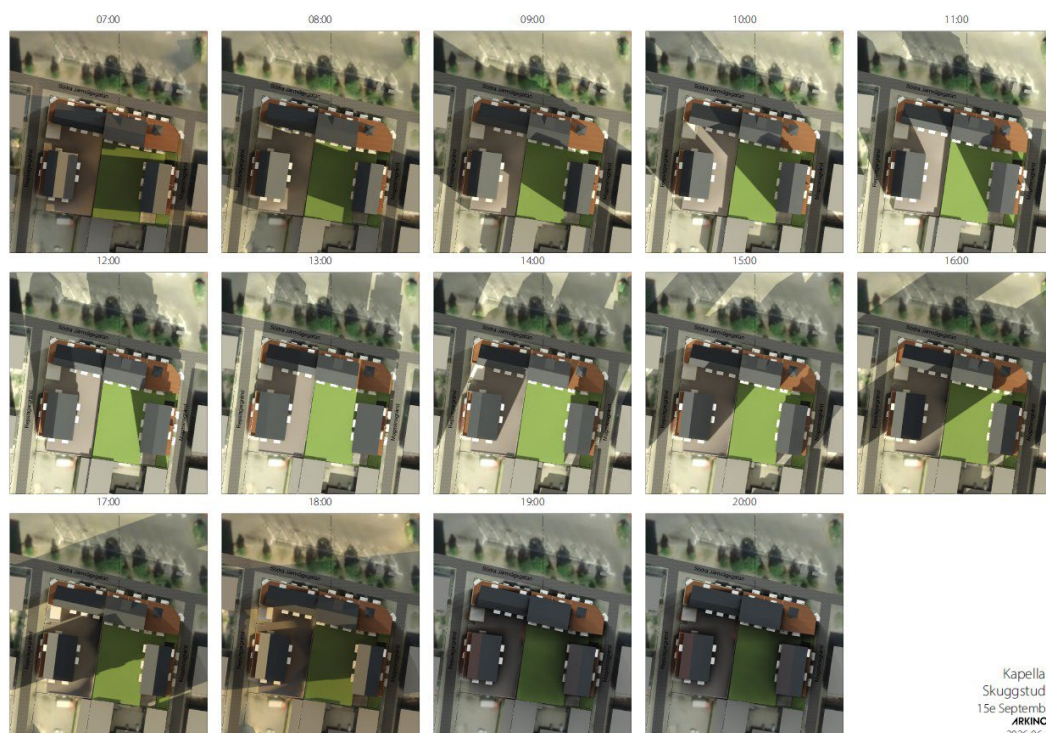
Figur 11. Skuggstudie från 15e maj. Arkinova.



Figur 12. Skuggstudie från 15e juli. Arkinova.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096



Figur 13. Skuggstudie från 15e september. Arkinova.

Förorenad mark

Förutsättningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inom fastigheten Kapella 1 som underlag inför detaljplanen. Undersökningen visar att området i huvudsak är lämpligt för planerad bostadsbebyggelse och uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). De flesta analyserade prover av jord, grundvatten och asfalt uppvisar låga halter av föroreningar. Klorerade lösningsmedel, PFAS, PAH och PCB är på nivåer under relevanta riktvärden.

I två provpunkter har fyllnadsmassor med järnsand påträffats. Järnsanden innehåller höga halter metaller, bland annat koppar och zink, men bedöms inte utgöra en riskkälla utan ska främst hanteras som en särskild massfraktion vid framtida schaktning. I två borrhöjningar har även sulfidjord identifierats, vilket innebär risk för försurning om materialet exponeras för syre.

En lokal petroleumförorening har konstaterats vid den befintliga oljeavskiljaren på fastigheten. Föroreningen är avgränsad till ett djup kring 2,7–3 meter under markytan. Grundvatten visar i övrigt endast måttliga förhöjningar av vissa metaller och aromatiska kolväten i en av provpunkterna, utan att bedömas medföra oacceptabla risker.

Området utgörs till stor del av asfalterad yta med underliggande fyllnadsmassor av varierande karaktär såsom grusig sand, silt och lokalt järnsand. Morän återfinns på djupare nivåer. Grundvattenytan ligger cirka 3,4–4 meter under markytan och strömmar söderut mot Skellefteälven.

Fastigheten används idag för träningsverksamhet (Friskis & Svettis) samt parkering. Tidigare verksamheter på eller intill fastigheten har inkluderat bilverkstad, kemptvätt och byggmaterialförvaring, vilka ligger till grund för genomförd markundersökning.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Förändringar

Detaljplanen möjliggör uppförande av flerbostadshus med cirka 100-150 lägenheter samt tillhörande garage och gårdsmiljö. Den befintliga byggnaden avses rivas och marken iordningställs inför ny bostadsbebyggelse.

I samband med rivning och markarbeten ska den lokala petroleumföroreningen vid oljeavskiljaren åtgärdas genom sanering. Hantering av förorenade massor är anmälningsskyldig verksamhet enligt miljöbalken, och tillsynsmyndigheten ska underrättas vid upptäckt av ytterligare föroreningar.

Järnsand och sulfidjord som påträffats i området ska hanteras separat vid schaktning och transporteras eller omhändertas enligt gällande regelverk för att undvika miljöskadliga utsläpp eller förorening. Masshanteringen ska planeras noggrant i projekteringsskedet.

Markförhållandena innebär inga hinder för detaljplanens genomförande men medför krav på kontrollerad masshantering, saneringsåtgärder och samråd med tillsynsmyndigheten inför större markarbeten. Planens genomförande bedöms sammantaget som möjligt utan risk för hälsa och miljö under förutsättning att rekommenderade åtgärder genomförs.

Utifrån den miljötekniska markundersökningen bedöms det finnas risk för påverkan på grundvatten vid byggnation av källarplan, särskilt om grundläggning sker under grundvattennivån. En traditionell lösning med dränering kan leda till en lokal sänktratt som gör att grundvatten strömmar mot dräneringen. Detta kan medföra risk för spridning av föroreningar från närliggande fastigheter där föroreningar har påvisats. Utredningen visar att det finns flera tekniska åtgärder som kan vidtas för att hantera dessa risker.

Grundläggning med platta på mark

Grundlägga med platta på mark eller grundare än ca 3m under markytan inräknat dränerande skikt. Om grundläggning sker ovan grundvattennivån påverkas inte grundvattenströmningen.

Bygga inom en tät spont mot grannfastigheten

Vid djupare schakter kan en tät spont användas för att möjliggöra byggnation under grundvattennivån utan att påverka omgivande mark och grundvatten. Sponten håller schakten torr och minskar risken för påverkan på angränsande fastigheter. Den kan även lämnas kvar efter byggskedet för att fortsatt begränsa påverkan, vilket medför en relativt liten merkostnad jämfört med att ta upp den.

Bygga med tät grundläggning

Byggnation kan utföras med tät grundläggning utan dränering under byggnaden. Det innebär att bottenplatta och källarväggar utförs täta, vilket gör att grundvattennivån inte behöver sänkas. Spont krävs under byggskedet men kan tas bort när konstruktionen är färdigställd.

Lösningen förutsätter ett noggrant utförande med tät betong, täta fogar och genomföringar, samt i vissa fall kompletterande tätskikt. Kostnaden för tät grundläggning är högre, men behovet av dränering och pumpning av vatten uteblir. För att undvika påverkan på grundvattenflöden behöver även anslutningar mot exempelvis ledningsgravar tätas.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Radon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

Förändringar

Planförslaget bedöms inte innebära några förändringar av radonförhållandena. Eventuella radonskyddande åtgärder hanteras i bygglovsskedet enligt gällande byggregler.

Risk för skred

Förutsättningar

Enligt genomförd geoteknisk undersökning bedöms markens totalstabilitet som god. Planområdet är i huvudsak plant och större stabilitetsbrott, ras eller skred bedöms som osannolika. De lösa sedimentjordarna (silt och lerig silt) är sättningskänsliga men utgör inte risk för skred i plan terräng. Grundvattennivån ligger på 3–4 meters djup och bedöms inte påverka stabiliteten negativt.

Förändringar

Vid tillfälliga schakter i samband med byggnation behöver stabiliteten för angränsande konstruktioner beaktas och eventuellt säkerställas med stödkonstruktion.

Risk för översvämningar

Förutsättningar

Skyfallskartering för ett 100-års regn visar att planområdet har låg risk för översvämningar men lågpunkter nedströms riskerar att få stående vatten.

Förändringar

Planförslaget innebär att befintliga lågpunkter inom planområdet byggs bort, vilket minskar risken för stående vatten. Däremot riskerar lågpunkten på Kapella 5 att bli instängd till följd av exploateringen. Ansvar för hantering av denna risk ligger på den berörda fastigheten och påverkar inte möjligheten att genomföra exploateringen på Kapella 1. Det är dock viktigt att beakta utformningen av konstruktionen mot Kapella 5 för att minimera risken för vattenskador.

Förändrade avrinningsförhållanden kan påverka lågpunkter nedströms. Genom lämplig höjdsättning och utformning av byggnader och mark inom planområdet kan risken för översvämning och vattenskador i lågpunkter nedströms begränsas.

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra ökad översvämningrisk inom planområdet.

Farligt gods

Förutsättningar

Ingen separat riskanalys har tagits fram för Kapella 1. I stället används den kvalitativa riskbedömning som gjordes av Tyréns den 23 september 2019 för angränsande del av kvarteret Kapella. Bedömningen omfattar transporter av farligt gods på järnvägen (Skelleftebanan) och väg 95 och följer

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Länsstyrelsen i Norrbottens och Västerbottens riktlinjer för planläggning intill transportleder för farligt gods.

Riskbedömningen visar att planerad bebyggelse ligger cirka 80 meter från järnvägen. Detta innebär att området ligger inom uppmärksamhetsavståndet (90 m) men utanför det rekommenderade skyddsavståndet om 30 meter för flervåningshus (zon D). Enligt riktlinjerna krävs då endast en kvalitativ bedömning, och Tyréns slutsats är att området är lämpligt för bostadsändamål utan behov av riskreducerande åtgärder, eftersom det ligger utanför skyddszonen och risknivån bedöms som acceptabel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Anslutning till vatten och avlopp ska ske till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet är i dagsläget till stor del hårdgjort och utgörs av markparkering samt en befintlig byggnad. Dagvattnet avleds främst via ytavrinning till omgivande gator och vidare till det kommunala dagvattenledningsnätet, med begränsade möjligheter till infiltration. Planområdet är anslutet till dagvattenledning via Magasinsgränd och omfattas av ett flödeskrav om cirka 25 l/s per hektar, vilket motsvarar ett maximalt utflöde om cirka 6,75 l/s för fastigheten.

Förändringar

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Dagvattenutredning Kapella 1, Tyréns, 2026-01-23) och utgör underlag för planförslaget. Utredningen redovisar befintliga förhållanden, beräknade flöden samt förslag till dagvattenhantering inom fastigheten.

I samband med planerad exploatering ersätts befintlig markparkering med bostadsbebyggelse med tillhörande innergård och garage. Förändringen innebär att dagvattenflödena ökar vid dimensionerande regn, vilket ställer krav på fördröjning av dagvatten inom fastigheten innan avledning till det kommunala dagvattennätet. För att uppfylla gällande flödeskrav ska en fördröjningsvolym om 81 m³ säkerställas inom planområdet.

Dagvattenhanteringen ska utformas enligt principen om lokalt omhändertagande av dagvatten. Dessa kan kombineras med ytliga vattenmagasin, såsom regnbäddar, samt vattenhållande lager i bjälklag. Vid behov kan även underjordiska magasin, exempelvis dagvattenkassetter eller rörmagasin, anläggas för att säkerställa tillräcklig fördröjningsvolym. Dagvattnet leds därefter vidare med ett strypt utflöde till det kommunala dagvattennätet.

Dagvattenlösningarna ska integreras i gårdsmiljön och bidra till en grön och funktionell utemiljö. I den fortsatta projekteringen ska även höjdsättning av mark, entréer och garageinfarter beaktas för att minska risken för att vatten leds mot byggnader vid kraftig nederbörd.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

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.

Brandpost

De två befintliga brandposter som finns i kvarteret är tillräckliga för att säkra brandvattenförsörjningen om de tillsammans och samtidigt kan ge ett flöde på 1200 l/min, vilket bör utredas. Om de efter utredning visar sig inte klara kravet kan de behöva kompletteras. Samråd med räddningstjänsten bör ske innan eventuell åtgärd vidtas.

Avfall

Förslag på placering av sopkärl och/eller soprum har redovisats i parkeringsutredningen. Hämtning av avfall bedöms kunna ske från Magasinsgränd, vilket ger god tillgänglighet för renhållningsfordon utan att påverka gårdsytor eller övriga funktioner inom kvarteret.

Utifrån preliminära beräkningar baserade på antalet planerade lägenheter bedöms de i utredningen redovisade exempelutrymmena vara tillräckliga för att tillgodose behovet av sophantering inom planområdet.

Eventuell närmare lokalisering, utformning och dimensionering av utrymmen för avfallshantering prövas därför i bygglovsskedet och ska samrådats med kommunens avfallsverksamhet innan bygglov kan medges.

Snöupplag

Förändringar

Fastighetsägare ansvarar för snöhantering inom sin fastighet. Snö ska hanteras på ett sätt som inte påverkar dagvattenlösningarna negativt.

Kommunen ansvarar för snöröjning på allmän platsmark.

Upphöjd innergård

Snö kommer att behöva fraktas bort från gården, eftersom upplag riskerar att belasta konstruktionen och störa dagvattenhanteringen. Snöhantering ska samordnas med dagvattenlösningarna så att funktion för fördröjning, rening och avledning bibehålls.

El, fjärrvärme och fiber

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme finns i gatan och går att ansluta. Fastigheten kan ansluta till el- och fibernätet.

Detaljplanens genomförande

Planförfarande

Detaljplanen tas fram med utökat förfarande eftersom Skellefteå kommun idag saknar en kommunövergripande översiktsplan. Planen följer intentionerna i FÖP Centrala stan (antagen av kommunfullmäktige 2016-11-16), vilken har fungerat som underlag i framtagandet av planen och de avvägningar den innebär. En ny kommunövergripande översiktsplan är under framtagande och målsättningen är att anta den under 2027.

Tidplan

Samråd: Kvartal 2, 2026

Granskning: Kvartal 3, 2026

Antagande: Kvartal 1, 2027

Organisatoriska frågor

Avtal

Planavtal tecknades 2025-10-16. Planavtal har upprättats mellan planverksamheten Skellefteå kommun och HSB. Avtalet reglerar detaljplanens omfattning, ansvar och kostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för genomförandet av exploateringen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bekostas av fastighetsägaren.

Övrigt

Postmottagning

I samband med nybyggnation och förändringar av postmottagning inom planområdet ansvarar exploatören för att dialog sker med PostNord. En placering och standard som inte är godkänd medför att posten inte börjar delas ut till adressen.

Konsekvenser av planförslaget

Planförslaget innebär att ett idag i huvudsak hårdgjort och parkeringsdominerat område omvandlas till ett bostadskvarter med cirka 100–150 bostäder. Detta bidrar till en mer effektiv markanvändning i ett centralt läge och ligger i linje med intentionerna om förtätning i Centrala stan.

Den befintliga användningen med träningsverksamhet upphör, vilket innebär att nuvarande arbetsplatser försvinner. Samtidigt skapas förutsättningar för nya verksamheter i bottenvåningar mot Södra Järnvägsgatan och Magasinsgränd. I hörnlaget säkerställs lokaler genom planbestämmelse, vilket kan bidra till ett mer aktivt gaturum och stärkt stadsliv.

Planförslaget innebär en tydlig förändring av stadsbilden genom att låg och gles bebyggelse ersätts med en mer stadsmässig struktur med större byggnadsvolymer. Den föreslagna utformningen, med nedtrappning i skala mot gaturummen och indragna våningar, bedöms bidra till att anpassa bebyggelsen till omgivningen och till det planerade resecentrumets lägre volymer.

För den planerade boendemiljön innebär planförslaget förbättrade förutsättningar genom att en gemensam innergård tillskapas med möjlighet till vistelse, lek och grönska. Samtidigt tas befintlig vegetation i form av trädallén längs Södra Järnvägsgatan bort, vilket innebär en förlust av befintliga gröna värden.

Planförslaget medför förändrade trafik- och parkeringsförhållanden. Befintlig markparkering ersätts med garage i två plan. Trafiklösningen förändras genom att utfart till Södra Järnvägsgatan tas bort och infart samlas till Magasinsgränd, vilket bedöms förbättra trafiksäkerheten.

Genomförda utredningar visar att planförslaget inte medför betydande negativ påverkan på miljö, hälsa eller säkerhet, under förutsättning att föreslagna åtgärder vidtas. Detta gäller exempelvis hantering av dagvatten, buller, förorenad mark och geotekniska förhållanden.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en mer stadsmässig, funktionsblandad och levande miljö på Kapella 1, samtidigt som det innebär förändringar av befintliga värden och förutsättningar som behöver hanteras i det fortsatta genomförandet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA – Gata

Bestämmelsen säkerställer mark för allmän gata och möjliggör tillgänglighet för gång-, cykel- och fordonstrafik samt angöring till området.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

Kvartersmark

B - Bostäder

Planområdet har ett strategiskt läge för bostadsbebyggelse. Enligt Fördjupad översiktsplan för Centrala stan bör norra delen av centrala stan mellan Kanalgatan och järnvägen förtätas. Förtätningen ska eftersträva blandade stadsmiljöer som möjliggör både bostäder, nya arbetsplatser och lokaler inom kvarteret.

C₁ - Centrumverksamhet på max 3 nedersta våningarna

Bestämmelsen om centrumverksamhet i högst de tre nedersta våningarna syftar till att möjliggöra ett stadsmässigt inslag av verksamheter utan att andelen lokaler blir alltför omfattande. Genom begränsningen skapas en balans mellan centrumverksamhet och övrig användning inom kvarteret.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Korsmark – Marken får endast försees med komplementbyggnad ovan planterbart bjälklag

Bestämmelsen om korsmark syftar till att begränsa bebyggelsen inom innergården till komplementbyggnader och därigenom säkerställa tillräckliga friytor för vistelse, grönska och gemensamma funktioner.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd för komplementbyggnader på innergård är 4,0 meter över gårdsbjälklag.

Bestämmelsen reglerar högsta höjd på komplementbyggnader för att säkerställa att deras volym inte blir dominerande eller påverkar innergårdens funktion och karaktär negativt.

h₂ – Högsta byggnadshöjd är 16,5 meter. Trapphus, hiss och andra anordningar för tillträde till takterrass får uppföras över angiven byggnadshöjd.

Bestämmelserna syftar till att reglera byggnadshöjden för att uppnå en anpassad skala, god stadsbild och en väl avvägd bebyggelsestruktur, samtidigt som tillgång till takterrassen säkerställs.

h₃ – Högsta nockhöjd är 36,0 meter.

Bestämmelserna syftar till att reglera byggnadshöjden för att uppnå en anpassad skala, god stadsbild och en väl avvägd bebyggelsestruktur.

h₄ – Högsta nockhöjd är 46,0 meter.

Bestämmelserna syftar till att reglera byggnadshöjden för att uppnå en anpassad skala, god stadsbild och en väl avvägd bebyggelsestruktur.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Gemensam takterrass ska finnas. Takterrass ska iordningställas som vistelseyta och ska vara tillgänglig för samtliga boende inom fastigheten

Bestämmelsen syftar till att säkerställa gemensamma vistelseytor för de boende och bidra till god boendemiljö inom kvarteret

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

n_2 - Takterrass ska utformas med inslag av växtlighet, exempelvis genom planteringar i växtbäddar eller krukor, och kan inkludera buskar.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa inslag av grönska på takterrassen, vilket bidrar till goda vistelsekvaliteter inom kvarteret.

n_3 - Minst 25% av egenskapsytan ska utgöras av sammanhängande grönyta och får inte hårdgöras. Minst 10% av egenskapsytan ska utgöra markyta för lek.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa inslag av grönska på innergården, vilket bidrar till goda vistelsekvaliteter, dagvattenhantering och ekologiska värden inom kvarteret.

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1 - Utfartsförbud mot Södra Järnvägsgatan

Bestämmelsen syftar till att förhindra utfart mot Södra Järnvägsgatan, då detta inte bedöms vara lämpligt av trafiksäkerhetsskäl.

j_2 - Utfartsförbud mot Södra Järnvägsgatan och Magasinsgränd

Bestämmelsen syftar till att förhindra utfart mot Södra Järnvägsgatan och Magasinsgränd, då detta inte bedöms vara lämpligt av trafiksäkerhetsskäl.

Takvinkel

o_1 - Minsta takvinkel är 15 grader.

Utformning

f_1 - Från våning 6 och uppåt ska byggnaden vara indragen minst 3 meter från gatan och byggnadens underliggande fasadliv.

Bestämmelserna syftar till att reglera byggnadens indrag för att uppnå en anpassad skala, god stadsbild och en väl avvägd bebyggelsestruktur.

f_2 - Från våning 4 och uppåt ska byggnaden vara indragen minst 3 meter från gatan och byggnadens underliggande fasadliv.

Bestämmelserna syftar till att reglera byggnadens indrag för att uppnå en anpassad skala, god stadsbild och en väl avvägd bebyggelsestruktur.

Utförande

b_1 - Marken får under- och överbyggas för garage och källare med planterbart bjälklag, max en våning ovan mark.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra garage och källare samtidigt som ett planterbart bjälklag säkerställs för att skapa förutsättningar för grönska, vistelseytor och dagvattenhantering inom kvarteret.

b_2 - Underjordiskt garage eller källare får uppföras

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra garage och källare under byggnader, vilket bidrar till effektiv markanvändning och minskar behovet av markparkering.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096

b₃ – Lägsta nivå för färdigt golv för lägenheter i entréplan är 0,6 meter över gata

Bestämmelsen anger att lägsta färdiga golvnivå för lägenheter i entréplan ska ligga minst 0,6 meter över gata. Syftet är att motverka insyn från gatan och förbättra boendekvaliteten för lägenheter i marknära lägen.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader ovan gårdsbjälklag är 100 m²

Bestämmelsen begränsar den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader till 100 m² för att säkerställa att innergårdens yta i huvudsak används för vistelse och grönska.

e₂ - I byggnadens bottenvåning ska lokaler för centrumverksamhet inrymmas om minst 50 kvm med entré mot gata.

Bestämmelsen innebär att lokaler för centrumverksamhet om minst 50 m² ska inrymmas i byggnadens bottenvåning. Hörnlägen och strategiska placeringar inom kvarteret är särskilt viktiga för att skapa ökat gatuliv samt genomströmning och aktivitet vid olika tider på dygnet, även internt i kvarteret.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar

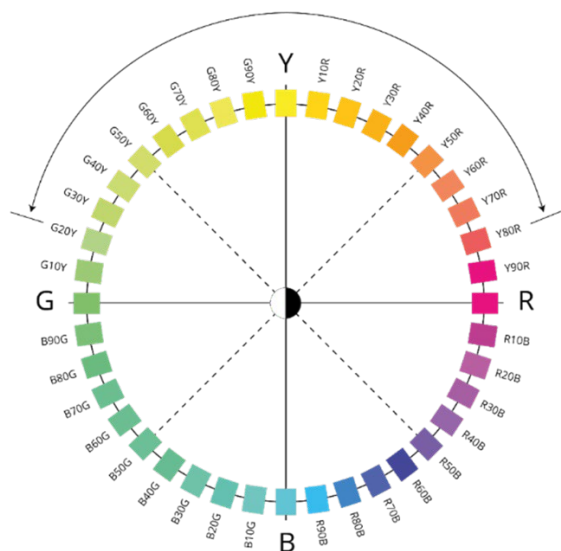
För lägenheter som inte uppfyller riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad (max 65 dBA för lägenhet på högst 35 m², max 60 dBA för större lägenheter) gäller att byggnaderna utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats får inte överskridas.

Utformning

Fasadkulör ska ligga inom färgtonsspannet G20Y-Y80R enligt NCS. Svärta ska vara mellan 15 och 60 samt kulörthet mellan 05 och 50. Bestämmelsen gäller inte för fasader av tegel eller natursten. Balkonger och andra utkragande byggnadsdelar får kraga ut högst 0,8 meter över gata. Där byggnaden är indragen från gaturummet samt i hörnet mot Södra Järnväggsgatan/Magasingränd får balkonger och andra utkragande byggnadsdelar kraga ut högst 1,8 meter. Fri höjd 3,5 meter ska uppnås. Fasader ska utföras i material av beständig karaktär såsom tegel, natursten, trä eller puts. Utöver det får detaljer utföras i avvikande material.

Planbeskrivning

Dnr: 2023-4096



Figur 14. Illustration av NCS-palett som visar vilka färger som får användas inom planområdet. Skellefteå kommun.



Figur 15. Illustration av högsta tillåtna utkravning av balkonger mot gata. Möjligheten att låta balkonger kraga ut högst 0,8 meter över gata syftar till att skapa en sammanhållen och enhetlig gestaltning. Balkonger och påbyggnader ska utformas så att de inte tar över eller dominerar fasadernas och byggnadens övergripande formspråk. Skellefteå kommun.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för byggnation förrän åtgärder har genomförts eller säkerställts för att förhindra risk för spridning av befintlig förorening.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

Upprättande av detaljplan

Medverkande

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

Samråd

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

Samhällsbyggnad
Fysisk planering, plan

Helena Maide
Verksamhetschef plan

Victor Hessner
Planarkitekt

Johan Marklund
Planarkitekt