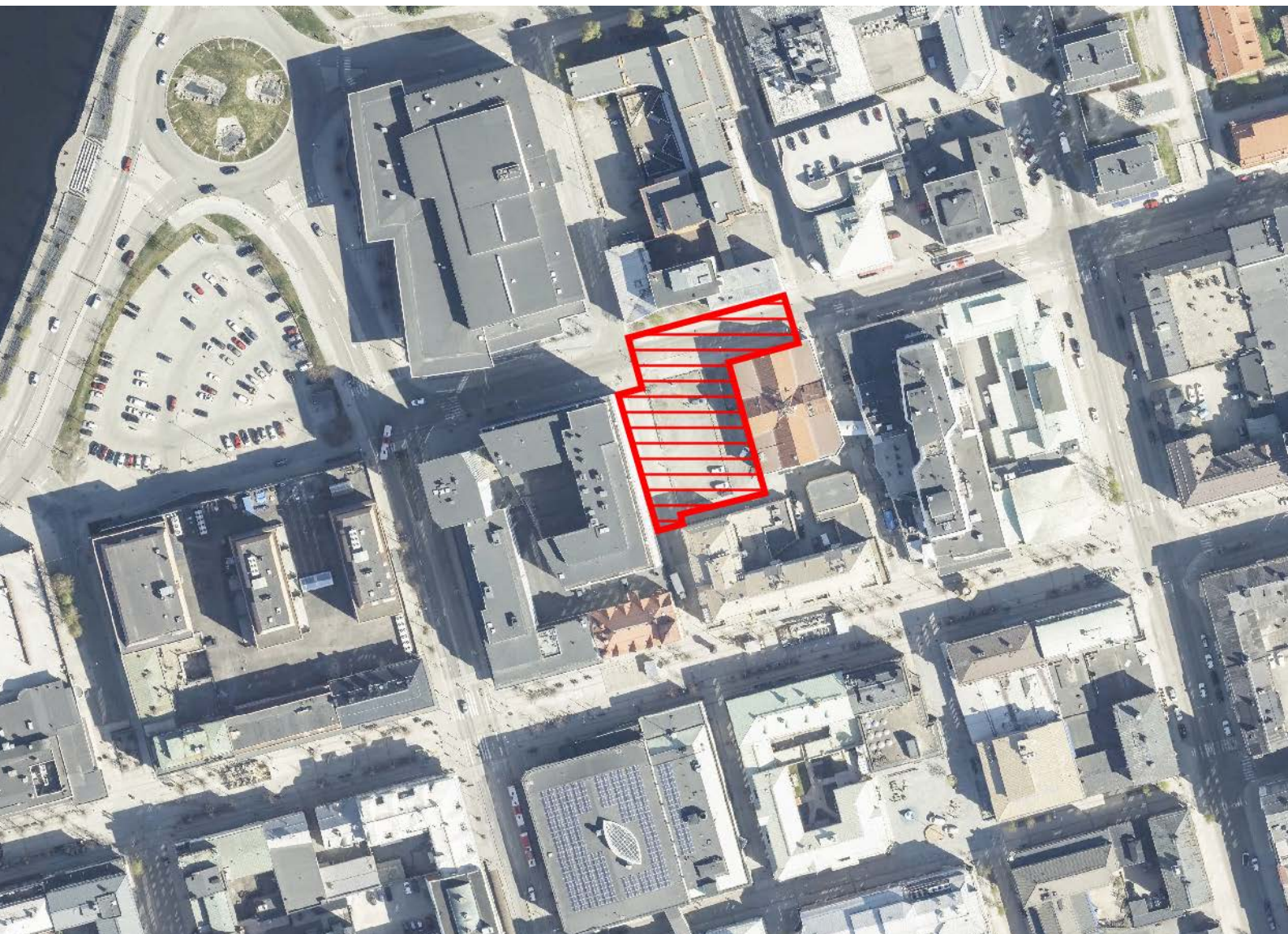


Planbeskrivning

Detaljplan för del av centrum, fastigheten Katten 6

Luleå kommun Norrbottens län



Innehållsförteckning

Inledning	3
Detaljplanens syfte	3
Plandata	3
Planprocessen	4
Handlingar	4
Tidigare ställningstaganden	6
Planer	6
Kommunala beslut i övrigt	8
Riksintressen	8
Politik för gestaltad livsmiljö	8
Strandskydd	8
Miljökvalitetsnormer	9
Mellankommunala förhållanden	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och förändringar	10
Bebyggelse	10
Stadsbild	19
Friytor	21
Kulturhistorisk värdefull miljö	23
Offentlig och kommersiell service	24
Trafik	24
Tillgänglighet	30
Markförhållanden	30
Vattenförhållanden	34
Hälsa och säkerhet	37
Teknisk försörjning	37
Konsekvenser	38
Fastighetsrättsliga konsekvenser	38
Riksintressen och skyddade områden	39
Miljökvalitetsnormer	39
Hälsa och säkerhet	40
Stadsbild	43
Lokalklimat	45
Genomförande	51
Organisatoriska frågor	51
Fastighetsrättsliga frågor	51
Ekonomiska frågor	52
Tekniska frågor	53
Motiv till detaljplanens regleringar	55
Medverkande i projektet	58

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra ny bebyggelse i upp till 15 våningar inom fastigheten Katten 6, som idag används som parkering. Vidare syftar planförslaget till att förtäta centrumbebyggelsen med både centrumverksamhet och bostäder, samt att bidra till att stärka stadsmiljön i närområdet och stadsbilden över Norra hamn.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i korsningen Skeppsbrogatan – Skomakargatan i Luleås innerstad och utgör en del av kvarteret Katten.

Planområdet omfattar cirka 2800 kvadratmeter, varav fastigheten Katten 6 utgör drygt 1300 kvadratmeter. Planområdet redovisas i Bild 1 nedan.

Markägoförhållanden

Planförslaget berör fastigheterna:

- Katten 6, som ägs av Folkets Energihus AB (c/o Nåiden Bygg AB), samt
- Del av Innerstaden 2:1, som ägs av Luleå kommun

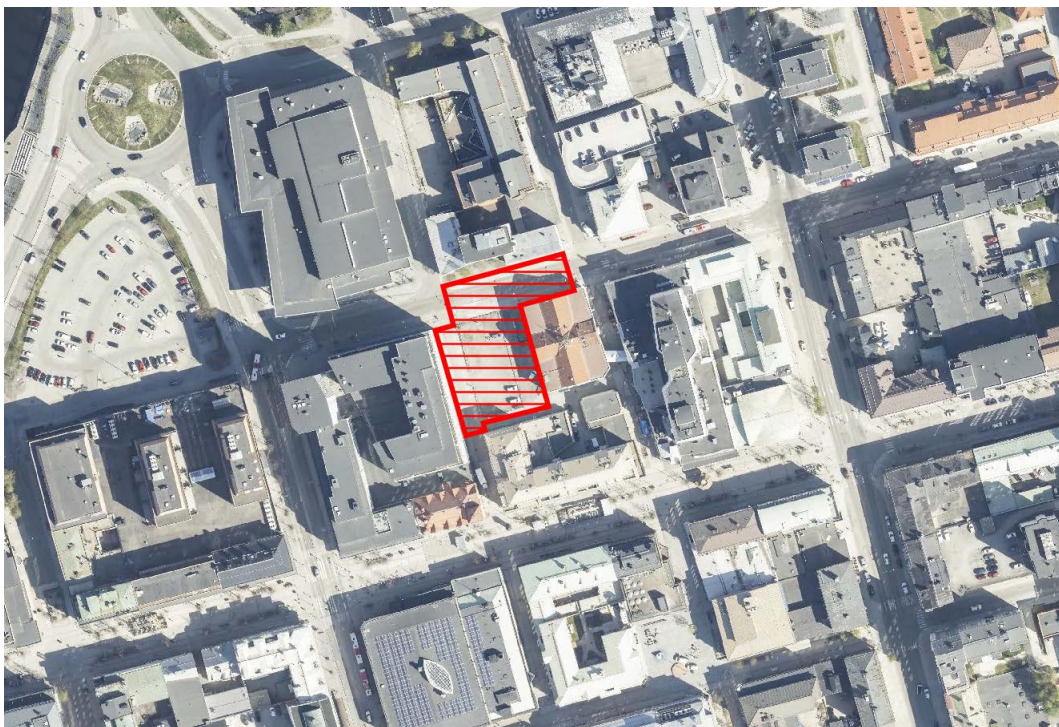


Bild 1. Planområdet markeras med rött. Bildkälla: Blom

Planprocessen

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt utökat förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen bedöms delvis vara förenlig med kommunens översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då förslaget kan vara av betydande allmänt intresse på grund av dess centrala läge och höga byggnadshöjd.



Bild 2. Planprocessen för utökat förfarande. Röd cirkel markerar nuvarande steg.

Regelverk

Planförslaget tas fram med stöd av plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS2020:5 och BFS2020:6.

Tidplan

Detaljplanen var på granskning under slutet av 2025 och bedöms kunna antas under det första kvartalet 2026.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Plankartan och planbestämmelserna är juridiskt bindande. Planbeskrivningen utgör komplement till plankartan och planbestämmelserna, men saknar egen rättsverkan.

Övriga handlingar

Under planarbetet har dessutom följande handlingar upprättats:

- [Granskningsutlåtande](#)
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Utredningar och underlag

Granskningskedet

- PM Dagvattenhantering, Afry, 2024-06-28
- Miljöteknisk undersökning, Afry, 2024-06-28
- Trafikutredning, RK Trafikkonsult, 2024-07-22

Samrådsskedet

- PM Dagvattenhantering, Afry, 2023-04-18
- Dagsljusberäkning, Clarholm Energi- & Klimatanalys AB, 2023-10-02
- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2023-10-05
- Markmiljöutlåtande, Afry, 2023-11-13
- Geotekniskt utlåtande, Afry, 2023-11-14
- PM Parkering, Tengbom Arkitektkontor, 2023-11-21
- PM Skuggstudie, Tengbom Arkitektkontor, 2023-11-21

Tidigare ställningstaganden

Planer

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Luleå kommuns översiktsplan Vision Luleå 2040 som antogs 2021. Översiktsplanen anger området där detaljplanen ingår som "Tät struktur" där bebyggelsen ska vara 4–5 våningar och maximalt 10–12 våningar för enstaka projekt. Högre bebyggelse ska lokaliseras utan negativ påverkan på boendemiljöer eller för att framhäva stadsbilden, till exempel vid stadens infarter.

Detaljplanen bedöms ha övervägande stöd i översiktsplanen men överstiger det maximala antalet våningar som översiktsplanen anger.

Avsteg från översiktsplanen motiveras med att stadsbygden, i enlighet med kommunens förtätningsstrategi, ska kunna hantera en stor del av den kommande befolkningsökningen. Utvecklingsmöjligheterna för stadsdelarna utgör ett mycket starkt allmänt intresse som ska prioriteras och Norra hamnen har pekats ut som ett område särskilt lämpligt för högre bebyggelse.

Planförslagets påverkan på stadsbilden har noggrant studerats i detaljplaneförslaget och bedöms inte ha en negativ påverkan. Byggnadsvolymen har anpassats till övriga byggnader i området, där uppförande av byggnader upp till 45 meter har medgetts, och bedöms bidra till en ny och intressant stadsbild.

Avsteget från översiktsplanen har även politiskt stöd i ett planprogram som antagits av kommunfullmäktige 2011-10-17 §227 (se avsnittet "Planprogram" nedan).

Det pågår ett arbete med att ta fram en fördjupad översiktsplan för centrala Luleå, kallad Utvecklingsplan Centrum. Utvecklingsplanen beräknas inte bli färdig innan detaljplanen antas.

Planprogram

Det finns ett planprogram för hela kvarteret Katten som antagits av kommunfullmäktige år 2011. Programmets syfte är att ange utgångspunkter och mål för detaljplaner inom kvarterets fastigheter (Katten 6, 12, 13 och 14, samt del av Timmermansgatan och Skomakargatan). I programmet redogörs också för vilka frågor som behöver utredas särskilt i samband med fortsatt planarbete. Enligt programmet ska gestaltning, parkering, trafik, buller, markföreningar, friyta och logistik kring varuintaget för fastigheten Katten 14 utredas vidare under detaljplaneprocessen. I planprogrammet utreddes möjligheten att uppföra 8 – 12 våningar i området men i samband med det politiska beslutet att godkänna planprogrammet gjordes ett tilläggsbeslut om att möjliggöra upp till 15 våningar. Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från gällande planprogram.

Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

Kvarteret Katten består av fyra fastigheter: Katten 6, Katten 12, Katten 13 och Katten 14. Gällande detaljplan (A068) vann laga kraft år 1965 och omfattade utöver kvarteret Katten flera andra kvarter i närområdet. Denna plan är i stora delar ersatt av nya planer, men gäller ännu för kvarteret Katten och delar av Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Gällande detaljplan är planlagd för bostadsändamål och medger två byggrätter i slutet byggnadsätt, ett område för terrass och gårdsöverbyggnader samt ett område med prickad mark som inte får bebyggas.

Fastigheten har varit obebodd sedan Folkets hus brann ned år 2003 och används idag för tillfällig uppställning, parkering och varuintag för Katten 14. Varuintaget för Katten 14, som är placerat på Katten 6, har inget skydd i gemensamhetsanläggning, servitut eller avtal. Däremot finns ett beviljat bygglov daterat 1998-07-01. Ett bygglov ger dock inte rätt att ta mark i anspråk utan markägarens godkännande. Ett tyst medgivande från markägaren kan dock tolkas som att det finns en nyttjanderätt. Övriga fastigheter i kvarteret används bland annat för centrumverksamhet (handel, kontor, hotell, med mera) och bostadsändamål.

Den del av gällande plan som berör Katten 6 samt de delar som berör Skomakargatan och Skeppsbrogatan kommer upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Planen angränsar till gällande planer enligt nedan:

Plannummer	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A068	25-LUL-A68	Kv Kaninen, Haren, Uttern, Mården, Hermelinen, Hunden, Katten med flera	1965-03-01
A393	25-P80/64	Kv Mården	1980-10-14
PL036	25P90/74	Råttan 17	1989-09-06
PL281	25-P05/149	Kv Uttern, Kulturens hus	2005-03-03
PL315	2580-P08/10	Kv Hunden	2008-03-28

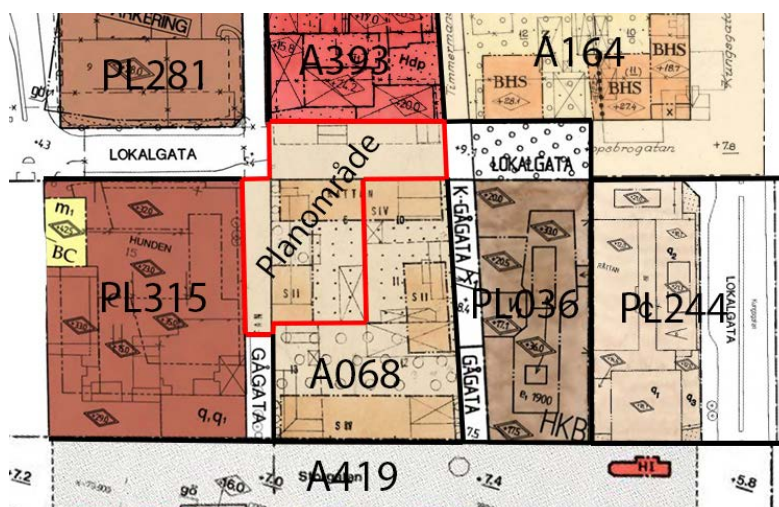


Bild 3. Planmosaik över gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.



Bild 4. Karta över kvarteren Hunden, Katten och Rättan med befintlig fastighetsindelning inom kvarteren.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 26 april 2021 § 74 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del av fastigheten Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § miljöbalken (MB))
- Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)
- Riksintresse för Norrbottens kust och skärgård, områden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Politik för gestaltad livsmiljö

Propositionen "Politik för gestaltad livsmiljö" (Prop. 2017/18:110) tar ett helhetsgrepp om arbetet med den gestaltade livsmiljön och utgör en samlad nationell arkitekturpolicy. Begreppet "gestaltad livsmiljö" omfattar bland annat arkitektur, form, design, konst och kulturarv. Det politiska målet slår fast att arkitektur, form, design, konst och kulturarv har avgörande betydelse i samhällsbygget eftersom den gestaltade livsmiljön påverkar alla människor i deras vardag utifrån bland annat hälsa och välbefinnande. Riksdagen antog 2018 följande mål och delpreciseringar för politikområdet:

Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.

Det ska uppnås genom att:

- hållbarhet och kvalitet inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden
- kunskap om arkitektur, form och design utvecklas och sprids
- det offentliga agerar förebildligt
- estetiska, konstnärliga och kulturhistoriska värden tas till vara och utvecklas
- miljöer gestaltas för att vara tillgängliga för alla
- samarbete och samverkan utvecklas, inom landet och internationellt.

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kapitlet 14 §. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer regleras i 5 kapitlet miljöbalken. Det finns miljö kvalitetsnormer (MKN) framtagna för omgivningsbuller, luftkvalitet och vattenkvalitet. Det handlar om de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljö kvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna och planens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare i avsnittet *Konsekvenser - Miljö kvalitetsnormer*.

Mellankommunala förhållanden

Planen bedöms inte innehålla några mellankommunala intressen.

Undersökning av betydande miljö påverkan

Kommunen ska enligt 6 kap 5 § MB undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljö påverkan. Enligt 6 kap 6 § MB ska undersökningen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljö påverkan. Samråd gällande undersökning om betydande miljö påverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Om betydande miljö påverkan antas och en strategisk miljö bedömning ska tas fram kan undersökningssamrådet med fördel samordnas med avgränsningssamrådet.

Kommunens bedömning

Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt MB. Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan. Planförslaget bedöms inte heller medverka till att någon miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. MB överskrids.

Det finns möjligheter att med god planering avhjälpa de eventuella negativa miljöeffekter som ett genomförande av detaljplanen kan innebära. Detta förutsätter dock att frågor kring påverkan på stadsbild och föroreningar utreds särskilt i planarbetet och redovisas i planhandlingarna.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens bedömning

I ett särskilt samrådsyttrande gällande undersökning om betydande miljöpåverkan meddelade Länsstyrelsen 2024-01-22 att de delar kommunens bedömning om att en särskild miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen inte behöver upprättas. En strategisk miljöbedömning har därför inte genomförts. Checklisten och övriga indikationer som tas upp i undersökningen (undersökning om risk för betydande miljöpåverkan 2024-08-20) utgör bedömningsgrunder för motiv till beslut.

Beslut i frågan om miljöpåverkan 6 kap. 7 § miljöbalken

Med utgångspunkt från miljöbedömningsförordningen (2017:966) har kommunen 2025-12-01 tagit ett särskilt beslut om att genomförandet av den föreslagna detaljplanen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att fortsatt strategisk miljöbedömning inte anses nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Befintliga förutsättningar

Planområdet ligger i Luleås innerstad vilket är centrum för handel, nöjen, kultur och olika evenemang. Något som är genomgående karaktäristiskt för innerstaden är rutnätsstrukturen från 1888 års stadsplan. Byggnader är i de flesta fall förlagda i fastighetsgräns med slutna eller halvslutna kvartersstruktur, vilket skapar tydligt avgränsade gaturum. Kvarter med bostadsbebyggelse har ofta en innesluten bostadsgård medan bebyggelse för centrumverksamhet tenderar att ta upp hela kvarter med sitt fotavtryck. Entréer är förlagda mot gator och det finns ofta verksamhetslokaler i bottenvåning.

Fastigheten Katten 6 är i dagsläget inte bebyggd då byggnaden som stod på fastigheten, Folkets hus, brann ned år 2003. Byggnaden på fastigheten Katten 14 är dock direkt angränsande till Katten 6 och har i nuläget sitt varuintag, rökluckor samt utrymningsväg för biografen inom Katten 6 utan servitut. En exploatering av Katten 6 innebär att den västra fasaden på Katten 14 blir inbyggd och nämnda funktioner måste därför flyttas eller hanteras samordnat mellan fastigheterna.

Planområdet omges av bebyggelse med generell byggnadshöjd på tre till fem våningar, med femte våningen indragen från gatan. Det intilliggande kvarteret Hunden har dock en avvikande byggnadshöjd mot Skomakargatan och uppnår sju våningar, med sjunde våningen indragen från gatan. Det finns även tillskott av betydligt högre bebyggelse längs Skeppsbrogatan som avviker från den generella byggnadshöjden, både med och utan indrag över den generella byggnadshöjden, se Bild 5. Kvarteret Hunden har ett uppstickande höghus på tolv våningar i korsningen Skeppsbrogatan–Smedjegatan. I kvarteret Råttan har gallerian Shopping byggts på med en indragen högre byggnadsdel på nio våningar som är indragen cirka tio meter från Skeppsbrogatan.



Bild 5. Bebyggelsen längs Skeppsbrogatan har vissa uppstickande byggnadsvolymer över den generella byggnadshöjden på tre till fem våningar. Illustration av Luleå kommun

Förändringar

Planförslaget möjliggör förtätning och ny bebyggelse inom fastigheten Katten 6 med användningarna Centrum [C] samt Bostäder [B₁] inom kvartersmark.

Användningen **Centrum** avser all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I användningen ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, banker och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård där patienter inte blir inlagda eller övernattar. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, tandvård, sjukgymnastik eller hudvård.

Användningen **Bostäder** avses bostäder av varaktig karaktär. I användningen ingår bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder, till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestyper, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

Syftet med användningsbestämmelserna är att möjliggöra ett tillskott av bostäder och centrumverksamhet i enlighet med översiktsplanens mål. I aktuellt planförslag är bostäder endast möjligt på våning sju och uppåt. Detta med anledning av platsens buller- och dagsljusförhållanden.

Egenskapsbestämmelse [s₁] anger att byggnadens markplan endast får användas för centrumverksamhet, vilket syftar till att säkerställa en aktiv bottenvåning som tillför aktivitet och stadsliv längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Detta är tänkt att förstärkas genom egenskapsbestämmelse [f₄], som anger att entré ska finnas mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. För att entréerna inte ska ta allmänna utrymmen i anspråk ska de placeras med minst en meters indrag från gata. Entréerna ska även anpassas till omgivande gatuprofil.



Bild 6. Planförslaget möjliggör ny bebyggelse med användning centrumverksamhet och bostäder. Bilden visar ett exempel på hur tillägget förhåller sig till centrumets kvartersstruktur och vilka fasader som aktiveras mot gata. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

Planförslaget medger olika nock- respektive totalhöjder för att tillkommande bebyggelse ska tillgodose olika aspekter av allmänna intressen. Samtliga höjdregleringar räknas från medelmarknivå.

Mot Skomakargatan medges en högsta nockhöjd på 22 meter (motsvarande cirka fem våningar) genom egenskapsbestämmelse [h₁]. Bestämmelsen syftar till att uppnå en stadsmässig proportion på Skomakargatans gaturum som främjar upplevelsen i gatunivån och relaterar till en mänsklig skala. Höjdregleringen mot Skomakargatan syftar även till att säkerställa ett indrag av den höga bebyggelsen på minst två meter för att den högre byggnadsdelen ska upplevas mindre dominant samt minska vindpåverkan i gatunivå.

Bebyggelse mot fastigheten Katten 14 och del av Skeppsbrogatan regleras med egenskapsbestämmelse [h₂] som anger att högsta nockhöjd är 26 meter (motsvarande cirka sex våningar). Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen ska uppnå en stadsmässig proportion i Skeppsbrogatans gaturum och i huvudsak relatera till omgivningens höjdsättning mot gatan.

Egenskapsbestämmelse [h₃] anger att högsta totalhöjd är 45 meter (motsvarande cirka 13 våningar) inom övrig del av fastigheten som får bebyggas ovan mark. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra hög bebyggelse i enlighet med beslutat planprogram samt att möjliggöra ett tillskott till stadsbilden som bidrar till att Luleå centrum upplevs som en tät och urban stad. Höjdbegränsningen syftar till att säkerställa ett genomförande av planen inte inskränker på riksintresset för totalförsvaret, vilket innebär att den högsta punkten på byggnadsverket maximalt får uppnå 45 meters höjd från medelmarknivå.

Inom kvartersmarken avses en underjordisk parkeringsanläggning utföras i två plan med angöring via garagededfarten inom Hundén 16. Planförslaget omfattar en del av Skomakargatan som möjliggör användningen Parkering [P₁] på kvartersmark med avgränsning mellan nivåer, se Bild 8.

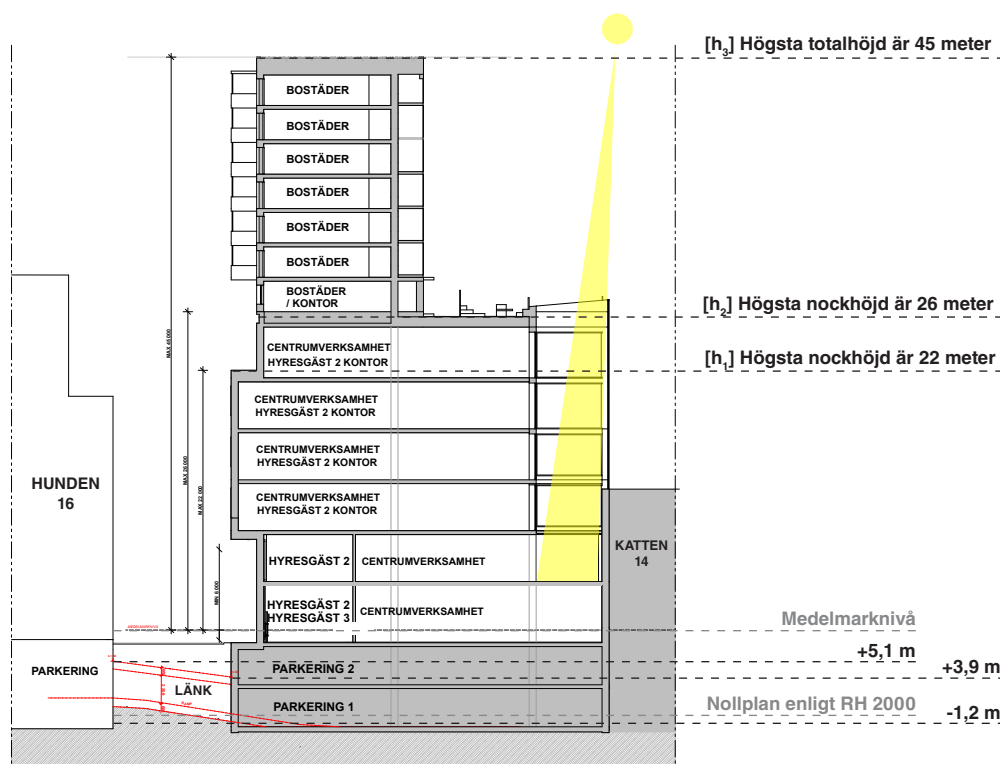


Bild 7. Planförslaget medger ny bebyggelse med olika höjdbestämmelser. Samtliga höjder ska räknas från medelmarknivå. Bilden visar en illustrativ sektion av byggnaden sett från söder med exempel på hur våningsindelningen kan komma att se ut. Sektionen visar även att parkering avses lösas i två nedgrävda våningsplan och angöras via en underjordisk länk mellan Hundén 16 och Katten 6. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.

Syftet med användningen Parkering [P₁] är också att möjliggöra 3D-fastighetsbildning och en underjordisk anslutning mellan befintlig parkeringsanläggning i kvarteret Hundén och planerad parkeringsanläggning i kvarteret Katten.

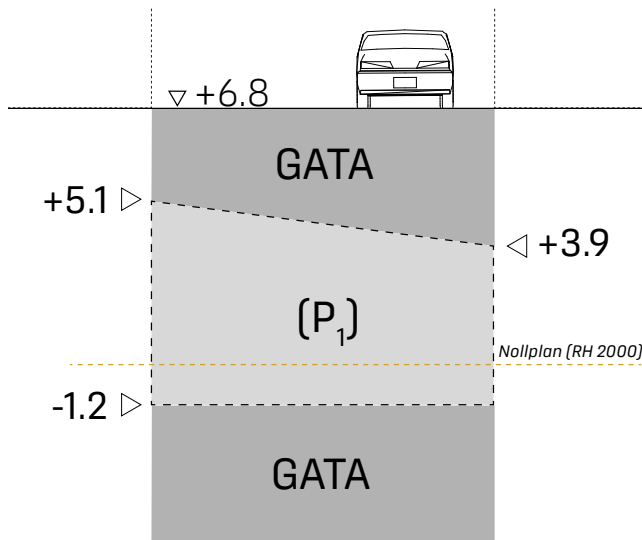


Bild 8. Förtydligande av användningen (P₁) - Parkering i djupled. Illustrativ sektion av kulverten sedd från söder.

Avgränsningen i höjddled säkerställer ett tillräckligt avstånd mellan anläggningens högsta punkt (yttermått på takkonstruktionen) och befintliga ledningar i Skomakargatan ovanför. Eftersom den underjordiska anslutningen kommer urholka fastigheten Innerstaden 2:1 (se även Bild 43) återinträder användningen [GATA] under [P₁]. Detta är enbart en administrativ åtgärd – ingen gata kommer att anläggas under den underjordiska anslutningen.

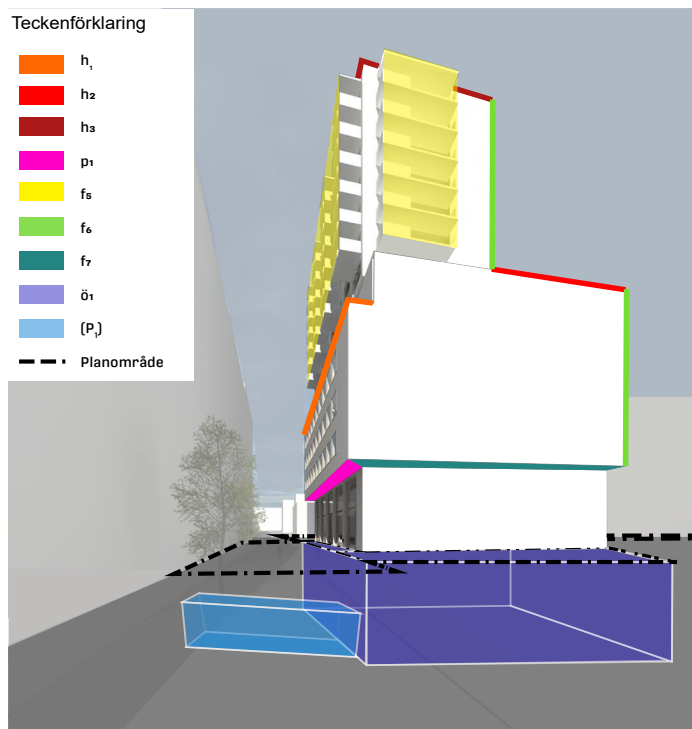


Bild 9. Byggrättens utformning, placering och volym regleras i plankartan. För att förenkla tolkningen av plankartan har en bild tagits fram för att förtydliga vad de olika planbestämmelserna reglerar. Illustration av Sweco med volymbild framtagen av Tengbom Arkitektkontor som underlag.

Planförslaget säkerställer att Kattgränd, passagen mellan Shopping och fastigheten Hunden 16, även fortsättningsvis kan nyttjas som passage.

Detta görs genom reglering med egenskapsbestämmelsen [ö₁] som anger att byggnadsverk endast får utföras under mark. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett underjordiskt garage inom hela Katten 6 och till att främja en trygg passage längs Kattgränd och motverka skymda vrår.

Egenskapsbestämmelsen [f₇] medger att byggnad får kraga ut över egenskapsområde [ö₁] och [g₁] med en lägsta fri höjd om sex meter från marknivå. Planförslaget möjliggör på så sätt en större byggrätt inom Katten 6 samtidigt som trygghetsaspekten i marknivå värnas. Bild 10 illustrerar volymen som planförslaget medger längs fasaden mot Kattgränd.



Bild 10. Planförslaget syftar till att främja en trygg passage längs Kattgränd genom att den nya bebyggelsen bidrar till överblick och motverkar skymda vrår. Bilden visar maximal utkragning av byggnaden som medges med egenskapsbestämmelse [f₇]. Bilden visar en av flera möjliga utformningar av tillkommande bebyggelse inom planområdet. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.



Bild 11. Vy över Skeppsbrogatan som illustrerar den största byggrätten som planförslaget medger.

Bild 12. Vy över Skomakargatan som illustrerar den största byggrätten som planförslaget medger.

Bild 11 och 12 visar en av flera möjliga utformningar av tillkommande bebyggelse inom planområdet. Illustrationer av Tengbom Arkitektkontor.

Planförslaget reglerar bebyggelsens placering genom egenskapsbestämmelsen [p₁], som anger att byggnad ska placeras i gräns mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Längs Skomakargatan medges ett indrag på maximalt två meter från fastighetsgräns för byggnadens första två våningar. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse utförs i enlighet med innerstadens kvartersstruktur samtidigt som hänsyn tas till Skomakargatans smala gaturum för att möjliggöra en platsbildning som stärker den offentliga miljön.

Gestaltning

Förutsättningar

Gemensamt för befintliga byggnader i centrum är att fasader oftast är utförda i tegel, puts eller trä och med en sockel i avvikande material, ofta sten. Bebyggelsen i planområdets närhet karaktäriseras av en blandning av både lågmäld och utmärkande gestaltning. Byggnadernas uttryck är ofta kopplat till deras användning och symbolvärde. Offentliga byggnader i närområdet, som Kulturens hus, Ebeneser och Shopping Galleria, är viktiga symbolbyggnader i Luleå och kännetecknas av en mer framträdande arkitektur jämfört med den vardagliga arkitekturen som inrymmer exempelvis bostäder och kontor.

I närområdet präglas övriga byggnader längs Skeppsbrogatan och Skomakargatan av mer vardaglig arkitektur. Byggnaderna är uppförda i bland annat tegel, skivmaterial, sten och betong och har varierande aktivitet i bottenvåningen. De befintliga byggnaderna i kvarteret Katten och kvarteret Mården är uppförda i suterräng mellan Skomakargatan och Timmermansgatan på grund av Skeppsbrogatans kraftiga lutning.

Generellt dominerar varma, jordiga kulörer på fasaderna i centrum. Längs Skeppsbrogatan avviker dock detta med en betydligt kallare och blekare färgskala, se Bild 13. På grund av Skeppsbrogatans nivåskillnad mellan Skomakargatan och Timmermansgatan är byggnader utförda i suterräng och saknar entré. Här finns behov av att införa mer värme och öppenhet längs gatan för att främja en väl gestaltad livsmiljö där människans behov och livet mellan husen prioriteras.

Gestaltningen längs Skomakargatan går även den i en kallare färgskala, men med mörkare fasadkulörer, se Bild 14. Kvarteret Hundens fasad mot Skomakargatan består av varuintag med lastbilspportar, mörkt tonade fönster och sockelvåning i mörkgrå betong. Denna typ av fasad ger intryck av att Skomakargatan är en bakgata, vilket har negativa effekter på den upplevda tryggheten. Närmare Storgatan går fasaderna längs Skomakargatan i varmare toner med ockrafärgad puts och gult tegel men verksamheterna i byggnaderna ger sig inte till känna på gatan. Ett tillskott av bebyggelse på fastigheten Katten 6 bör särskilt beakta gestaltningens inverkan på den upplevda tryggheten längs Skomakargatan så att Skomakargatan får en tydligare tillhörighet till stadsliv och mänsklig aktivitet.

Förändringar

Under detaljplanens framtagande har gestaltningsfrågor främst betraktats utifrån hänsyn till stadsbilden, befintliga kulturvärden och intresset att främja en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL) samt att planförslaget ska möjliggöra en byggnad med god form-, färg-, och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL.

Planförslagets reglering av gestaltning behandlar främst färg, form och material om man bortser från hanteringen av byggnadens volym som beskrivits ovan samt stadsbildspåverkan som beskrivs i kommande avsnitt.



Bild 13. Vy över bebyggelse sett från söder. Bebyggelsen längs Skeppsbrogatan karaktäriseras av en blekare färgskala i fasad jämfört med övriga innerstaden som generellt är utförda i varma, jordiga kulörer. Bildkälla: Blom



Bild 14. Vy sett från öst. Både Kulturens hus och kvarteret Hundens fasad mot Skomakargatan är mörkt grå med på- och urlastning för varutransporter. Bildkälla: Blom

Utformningsbestämmelserna syftar till att vara väl avvägda, ha tydliga motiv och att endast reglera vad som är nödvändigt för att detaljplanens genomförande ska ske i enlighet med PBL. Detta för att säkerställa att bebyggelse som planen medger bidrar till upplevelsen av god helhetsverkan, både på nära och långt håll. Det innebär också ett visst svängrum kring gestaltningsfrågor som i praktiken innebär att detaljplanen kan vara aktuell över lång tid då vissa aspekter slutligen bedöms av kommunen i bygglovsansökan.

Punktlistan beskriver egenskapsbestämmelser om utformning som gäller inom all kvartersmark:

- Byggnadens fasad ska utföras i tegel, puts och/eller trä [f₁]. Syftet är att den tillkommande bebyggelsen ska förmedla en taktilitet i sitt uttryck, likt framträdande byggnader i närområdet, då den, med sin höjd, kommer att utgöra en markant byggnad. Bestämmelsen syftar även till att fasadmaterialet ska överensstämma med centrumhalvöns bebyggelse i övrigt kring Norra hamn.
- Fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta [f₂]. Med denna bestämmelse avses gula, bruna eller röda kulörer som upplevs dämpade i sin mätnadsgrad och ljushet. Exempel på jordiga färger är ockra, terra och umbra men även de flesta träslag har varma, jordiga kulörer. Se färgpalett (Bild 15) för exempel. Bestämmelsen innebär även att fasadens yta ska vara matt, och att glansiga ytbeläggningar på fasadfärg eller fasadmaterial inte tillåts. Bestämmelsen syftar dels till att detaljplanens genomförande ska bidra med värme till den annars bleka färgskalan i närområdet längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Bestämmelsen syftar också till att byggnadens uttryck ska harmonisera med centrumhalvöns övergripande färgskala och fasaduttryck och passa väl in i sin kontext. Detta blir särskilt viktigt utifrån ett stadsbildsperspektiv, se kommande avsnitt *Stadsbild*.



Bild 15. Referensbilder för inspiration. Planförslaget reglerar att byggnadens fasad ska utformas i tegel, puts och/eller trä samt att fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta. Bilderna ovan visar referenser där fasader är utförda i tegel och/eller trä samt en färgpalett som exemplifierar vad bestämmelsen av kulör kan innebära.

För att säkerställa ett nätt uttryck på byggnaden regleras att balkonger endast får glansas in om det görs med ramfri inglasning som väderskydd för uterum [f₃]. Att tillåta inglasning innebär att balkongers användbarhet och komfort främjas. Syftet med bestämmelsen är att tillåta detta men samtidigt främja en kvalitativ gestaltning och reglera bort klumpiga och iögonfallande lösningar, då det kan medföra en risk att balkongerna blir ett skrymmande och dominant inslag i byggnadens uttryck. Detta är viktigt både ur stadsbildssynpunkt på långt håll och för upplevelsen av byggnaden på nära håll.

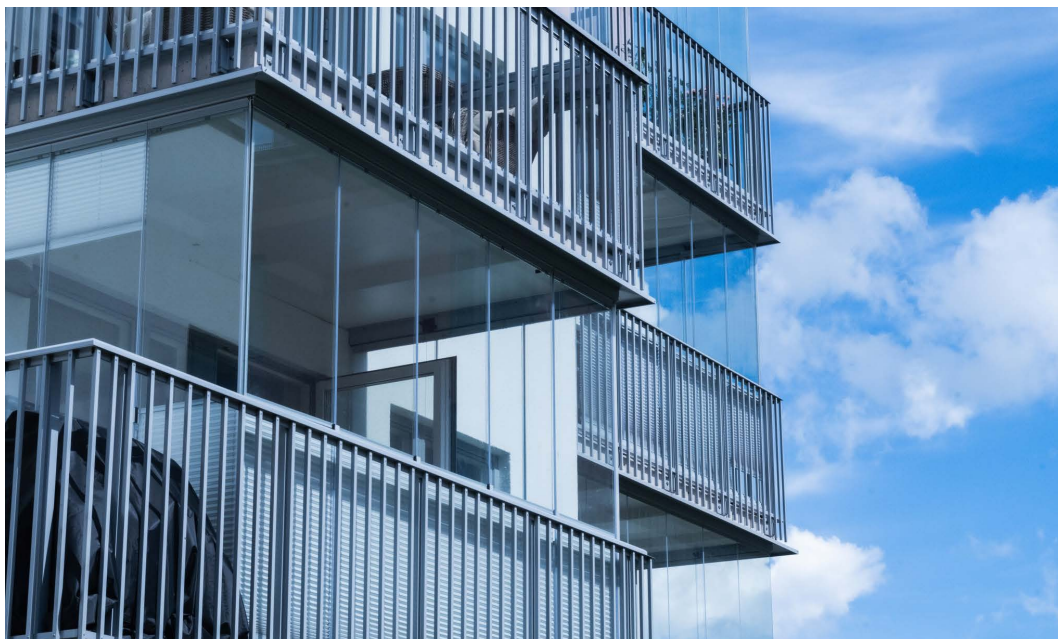


Bild 16. Referensbild för inspiration. Bilden visar exempel på ramfri inglasning.

Sockelvåningens fasader mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas. Byggnadens sockelvåning ska markeras i sten eller tegel [f₃]. I kombination med att entréer placeras mot de här gatorna enligt [f₄] ska planförslaget främja aktivitet och ett större flöde av fotgängare och motverka känslan av "bakgata" längs Skomakargatan. I stället skapas förutsättningar för en ökad känsla av trygghet och liv mellan husen. Sockelns utformning syftar även till att främja ett stadsmässigt uttryck i likhet med hur annan centrumbebyggelse är utformad. Bestämmelsen innebär att sockelvåningen ska ges ett uttryck som avviker från övriga våningars fasaduttryck. Även om sockelvåningen och övriga våningsplan har samma fasadmateriäl (exempelvis tegel) så kan sockelvåningen markeras med hjälp av en tegelsättning, kulör eller relief som avviker från den övriga byggnaden. Bild 19 visar en möjlig utformning av byggnaden som kan motsvara detta.



Bild 17. För att skapa en känsla av trygghet och öppenhet som främjar ett ökat stadsliv längs gatan ska sockelvåningen mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan huvudsakligen bestå av glas. Bilden visar en av flera möjliga utformningar. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

Stadsbild

Förutsättningar

I granskningsversionen av "Utvecklingsplan för Centrum", en fördjupning av översiktsplanen för stadsdelen Centrum, anges att hög bebyggelse ska stärka infarterna mot centrum. För planområdet påverkar det stadsbilden över Norra hamn sett från Bodenvägen.

Stadsbilden sett från norr karaktäriseras av att centrum ligger på en halvö, omgiven av vatten och med Domkyrkan som den högsta punkten. Stadens siluett består av låg bebyggelse som följer terrängens sluttning upp mot Domkyrkan i en strikt kvarterstadsstruktur. Detta skapar ett varierat fondmotiv och långa siktlinjer längs med gatorna. Vidare domineras stadsbilden sett från norr av byggnader i främst tegel- och träfasad i varma kulörer så som rött, gult, beige och rödbrunt, med några inslag av vita, grå eller blå fasadkulörer.

På vissa platser finns högre byggnader, som Stadshuset, Domkyrkan och höghuset vid korsningen Skeppsbrogatan–Smedjegatan. Bland den högre bebyggelsen kan man utläsa att gavlarna är vända i nord-sydlig riktning med ungefär 15 meters bredd, vilket ger de uppstickande volymerna gemensamma proportioner i stadens siluett sett från både norr och söder, se Bild 18.



Bild 18. Stadsbilden över Norra hamn har ett gemensamt gavelmotiv för uppstickande byggnadsvolymer där gavlarna vetter mot norr och söder med ungefär 15 meters bredd eller något smalare. Foto: Magnus Stenberg.

Domkyrkan, som är den mest framträdande gestalten i stadsbilden, är den enda byggnaden som avviker från detta motiv och presenterar i stället sina tegelröda långsidor med kyrktornet som blickfång från olika vyer.

Förändringar

Planförslaget medger delvis bebyggelse med en högsta totalhöjd av 45 meter. Förslaget innebär att tillkommande byggnad delvis kommer utgöra ett uppstickande element i stadsbilden sett från stadens norra entré. Detta är i enlighet med gällande planprogram.



Bild 19. Planförslaget möjliggör bebyggelse upp till 45 meter som kommer vara synligt från norra infarten. Illustrationen visar hur byggnaden kommer att synas från Bodenvägen i höjd med Luleå Energi Arena. Bilden visar en av flera möjliga utformningar. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.

Ett nytt höghus inom planområdet kommer att bli en del av stadssiluetten sett från innerstadens norra entré via Bodenvägen. Byggnadens höga volym gör den även väl synlig från flera delar av centrumhalvön, omkringliggande stadsdelar samt från is- och vattenvägarna.

Detta innebär att byggnadens volym och gestaltning ska ägnas särskild omsorg och uppnå en mycket hög kvalité som bidrar till att stärka Luleås attraktivitet, stadsbild och goda livsmiljö. Det är särskilt viktigt att byggnaden utformas med hänsyn till stadens norra infart. Byggnadens geometri, takavslut samt kulör är av stor vikt för att uppnå en god helhetsverkan som tar hänsyn till stadsbilden i Norra hamn.

För att uppnå en god helhetsverkan i stadsbilden reglerar plankartan att den högre bebyggelsens gavelsida mot norr och söder ska som mest uppnå 15,3 meters bredd. Detta säkerställs genom att den högsta byggnadsdelen medges maximalt 13,5 meters gavelbredd samt att utformningsbestämmelse [f₅] reglerar att balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över eigenskapsområde [h₁] och eigenskapsområde [ö₁] och [g₁] och utformningsbestämmelse [f₆] reglerar att balkong inte får kraga ut alls över eigenskapsområde [h₂]. Genom [f₆] säkerställs även att balkonger inte kan kraga ut över varken allmän plats eller intilliggande fastigheter. Med denna utformning av plankartan överensstämmer den höga byggnadsdelens gavelmotiv med övriga uppstickande byggnadsvolymer omkring Norra hamn, se Bild 18.

För att främja stadsbildens karaktär i Norra hamn regleras även bebyggelsen med eigenskapsbestämmelse [f₂] som anger att fasaden ska utföras i varm, jordig kulör och att fasaden ska vara matt. Bestämmelsen syftar till att byggnadens fasadgestaltning ska utföras i likhet med det generella uttrycket i bebyggelsen längs Norra hamn. Det innebär att vita, gråa, svarta samt kalla kulörer inte tillåts, likväl som fasadmateriel med en glansig yta, och finns mer utförligt beskrivet i avsnittet *Gestaltning*.

Friytor

Förutsättningar

Friyta är ett begrepp som avser gemensamma utomhusytor som anordnas för bostäder, även kallat bostadsgård. Friytan bör utgöra cirka en sjättedel av bostädernas bruttototalarea (BTA) och ska i första hand tillgodose de boendes sociala och rekreativa behov. Friytan är särskilt viktig för barn, äldre och människor med funktionsnedsättningar, då den erbjuder möjlighet till utomhusvistelse nära bostaden.

För friytor i centrum är god tillgänglighet och hög kvalitet viktigare än att kraven på storlek tillgodoses. Friyta ska i första hand anordnas på kvartersmark. Barns behov av lek och rekreation ska prioriteras. Friytans innehåll och utformning ska anpassas efter de aktuella bostäderna.

Generellt ska följande kvaliteter beaktas:

- **Lekmöjligheter.** Ytor för närlek för de yngsta åldrarna ska tillskapas inom friytan. Denna lektyta bör vara väl avskild från ytor för trafik, transporter och parkering.
- **Vegetation.** På friytan ska det finnas möjligheter att anlägga vegetation i form av träd, buskar och perennplanteringar; gärna arter som gynnar pollinatörer. Stadsodling kan bidra till en ökad kvalitet i boendemiljön.
- **Sittplatser.** Sittplatser ska anordnas inom friytan. Gärna med möbler som är anpassade för personer med motoriska svårigheter och funktionsvariationer.
- **Buller.** Ljudnivån på friytan bör inte överskrida gällande riktvärden för buller. I bullerutsatta lägen ska möjligheterna till ljuddämpning i form av exempelvis vegetation eller skärmar ses över.
- **Ljushållanden.** Både sol och skugga är värdefulla kvaliteter i en utemiljö. Ytor för lek skyddas med fördel från stark sol med vegetation, solsegl eller andra konstruktioner.
- **Lokalklimat.** Friytan ska planeras och anordnas för att skapa ett gott mikroklimat. Att skydda mot förharskande vind är en av de viktigaste parametrarna att ta hänsyn till.
- **Markmaterial.** Genomsläppliga markbeläggningar som kan infiltrera och fördröja nederbörd ska användas i så stor utsträckning som möjligt.

Förändringar

Planförslaget är utformat så att friyta är möjlig att förläggas på takbjälklag inom egenskapsområde [h₂]. Ytan motsvarar cirka 550 kvadratmeter vilket innebär att den tillgodoser en sjättedel av bostädernas bruttototalarea (BTA) om bostäderna omfattar cirka 3300 kvadratmeter BTA. Då planförslaget inte reglerar användningsslag för specifika delar av byggrätten prövas frågan om friytans mängd i relation till bostädernas BTA ytterst i bygglovsskedet.

Med hänsyn till att friytan föreslås vara belägen på takbjälklag, sex våningar ovan mark, är det viktigt att säkerställa en hög kvalitet och trivsamma mikroklimat på bostadsgården, särskilt ur ett barnperspektiv. Under vintertid kan snö och is påverka användningen av friytan. Det är därför viktigt att planera för snöröjning och säkerställa att ytan hålls säker och tillgänglig även under vintermånaderna. Detta kan inkludera installation av uppvärmda gångvägar, snörasskydd och andra tekniska lösningar för att minimera snöansamling och isbildning. Vidare bör utformningen av friytan ta hänsyn till vinterklimatet genom att erbjuda skyddade och vindskyddade områden för att skapa en trivsam miljö året runt.

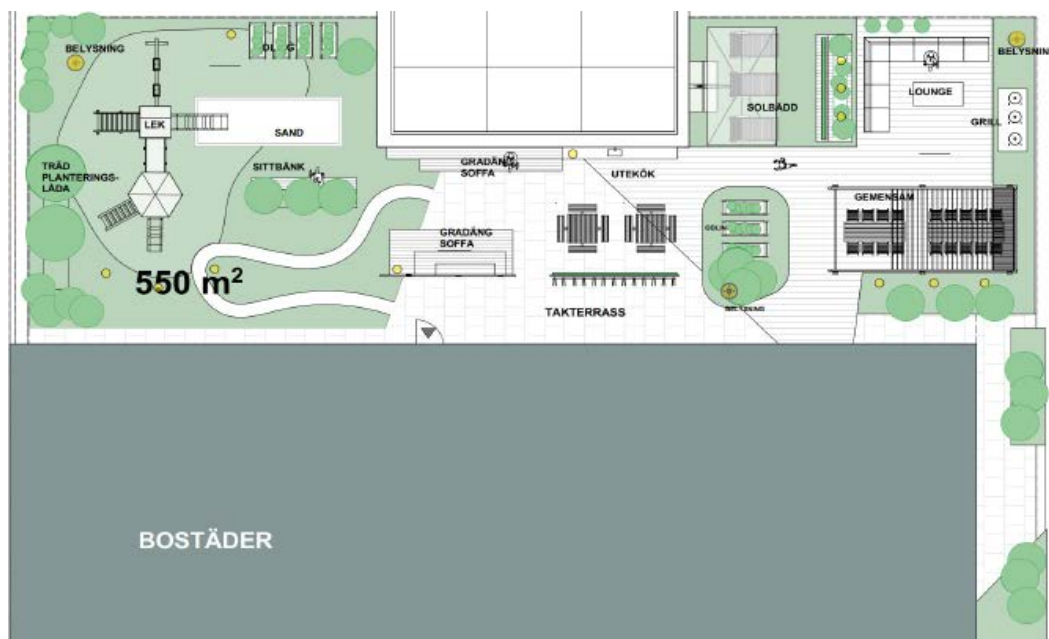


Bild 20. Planförslaget möjliggör att friyta anläggs på takbjälklag på sjätte våningen. Illustrationen visar ett exempel av flera möjliga utformningar för att uppnå hög kvalitet och uppfylla kriterierna om lekbarhet, vegetation, sittplatser, med mera. Illustration av Tengbom Arkitektkontor.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Historik

Inom fastigheten Katten 6 stod tidigare Folkets hus, en träbyggnad från mitten av artonhundratalet. Huset byggnadsminnesskyddades 1986 och fasaden var q-märkt. Folkets hus förstördes i en brand 2003 och sedan dess har fastigheten stått obebyggd. Idag används platsen främst som parkering samt för tillfällig uppställning och varuintag för verksamheter inom fastigheten Katten 14.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö, kulturresevat eller några identifierade kulturmiljövården (bebyggelseinventering 2015–2016). Inga fornlämningar finns inom området.

I planområdets närhet finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader samt en värdefull kulturmiljö. De värdefulla byggnaderna finns inom kvarteren Råttan och Hunden. Hela kvarteret Råttan består av kulturhistoriskt intressanta byggnader i form av Shopping Galleria och Vetenskapens hus (gamla postkontoret). I kvarteret Hunden ligger den särskilt kulturhistoriskt intressanta byggnaden Ebeneser som är utpekad med anledning av dess arkitektoniska uttryck och arkitekturhistoriska värde.

Planförslaget bedöms inte påverka några kulturhistoriskt värdefulla miljöer i närområdet negativt. Se analys av siktlinjer i avsnittet *Konsekvenser*.

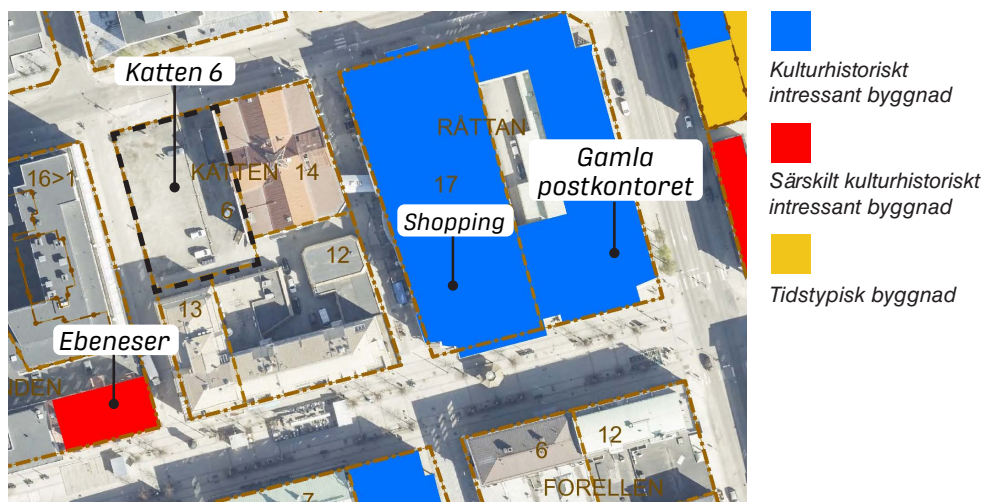


Bild 21. Enligt bebyggelseinventering från 2015 – 2016 finns ett antal kulturhistoriskt intressanta byggnader i närheten av planområdet. Urklipp från Luleå kommuns kommunkarta.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt i Luleå och har god tillgång till kommersiell och offentlig service. Butiker, nöjen, vård, skola och annan service finns nära. Vid ett genomförande av planförslaget finns möjligheter att utöka serviceutbudet i området.

Trafik

Gatunät och gaturumsmiljöer

Som underlag för planarbetet har en trafikutredning tagits fram av RK Trafikkonsult (2024). Planområdet ligger inom stadens rutnätsstruktur och det så kallade nio-kvartersområdet som Luleå centrumkärna byggts upp kring. Före 1979 var alla gatorna inom detta område upplåtna för biltrafik. Sedan dess har området förtätats och till stor del omvandlats till en plats för människor snarare än för bilar.

Angöring till fastigheten Katten 6 sker för närvarande från Skeppsbrogatan och via en in- och utfart på Skomakargatan.

Skeppsbrogatan är 18 meter bred och omges av bebyggelse, förutom vid fastigheten Katten 6. Gatan har en markant nivåskillnad på cirka tre meter mellan korsningarna vid Skomakargatan respektive Timmermansgatan.

Skomakargatan är nio meter bred och sträcker sig ända från Gammelstadsvägen till Sandviksgatan. Kommunen har som målsättning att Skomakargatan ska utvecklas norrut till ett stråk där främst fotgängare, men även cyklister, prioriteras. Gatan förväntas bli en viktig anslutning till och från området kring gamla brandstationen i kvarteret Bävern, som på sikt avses bebyggas med bostäder och verksamheter.

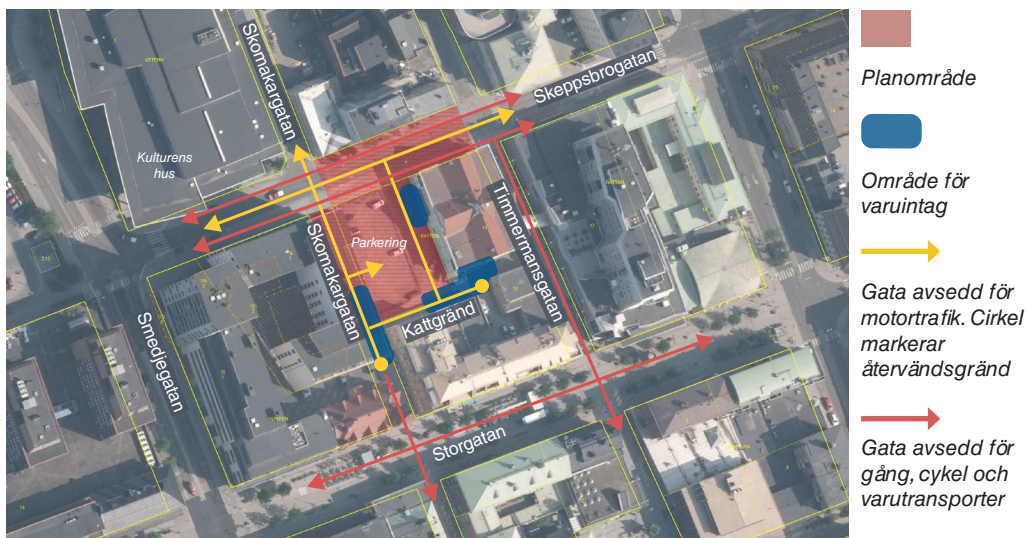


Bild 22. Angränsande befintligt gatunät och områden för varuintag. Ortofoto från © Lantmäteriet.

Biltrafik

Förutsättningar

Bilar och andra motorfordon angör idag planområdet från Skeppsbrogatan och via en in- och utfart från Skomakargatan, se Bild 22. Skeppsbrogatan har stora flöden av personbilar, bussar, cyklister och gående och utgör en av de mer trafikerade gatorna i området. I dagsläget utgör Katten 6 en parkeringsyta vilket medför att många personbilar söker sig till platsen. Från Skomakargatan sker även infart till bostäder inom fastigheterna Katten 12 och 13.

Förändringar

När fastigheten är byggd kommer trafikökningen på gatorna kring kvarteret Katten 6 att bli försumbar. Markparkeringen tas bort och de verksamheter som planeras inom planområdet kommer att ge ett mycket litet tillskott av varutransporter. Trafiken som de nya bostäderna inom planområdet genererar kommer huvudsakligen att påverka Skeppsbrogatan samt den befintliga in- och utfarten till kvarteret Hunden eftersom även de föreslagna bostädernas parkeringsgarage kommer att ansluta via denna.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Skeppsbrogatans främsta funktion är god framkomlighet och dess cykelväg utgör ett av centrums huvudcykelstråk, vilket innebär att cyklisters framkomlighet är högt prioriterad. Bägge sidor av Skeppsbrogatan är även försedd med trottoar.

Skomakargatan är från mötet med Storgatan och vidare söderut till största delen utformad som en gata med blandning av trafikslag, alltså att trottoarer, cykelväg eller körbana inte markeras med kantsten.

Gatan är utformad med en sammanhängande yta med betongplattor som markbeläggning vilket gör att gatan upplevs som stadsmässig och att gående har företräde. Från Storgatan och norrut består gatan av asfalterad körbana och trottoarer som separeras med kantsten. Vid kvarteret Katten har gatan endast trottoar på ena sidan, den som går längs med kvarteret Hunden.

Förändringar

Vid ett genomförande av planen behöver en kulvert/körbar förbindelse anläggas under Skomakargatan för att möjliggöra en koppling mellan kvarteret Hunden och kvarteret Katten. I samband med detta ska Skomakargatan omvandlas. Skomakargatans nya utformning ska tillgodose en gatumiljö som säkerställer trafiksäkerhet och god framkomlighet. Gående kommer vara högst prioriterade, vilket gatans gestaltning kommer att spegla. Exempelvis kan Skomakargatans markbeläggning utformas i jämna nivåer med eventuella kantstenar i nollnivå. På det sättet säkerställs framkomlighet för varutransporter samtidigt som gatan i första hand upplevs som en gågata. Delen av gatan som endast avses för gående planeras att flyttas från den västra sidan av gatan till den östra sidan, i anslutning till den nya entrén inom planområdet.

Gatans utformning och gestaltning ska verka för en låg hastighet. Detta för att möjliggöra gatan som ett "shared space", där fotgängare, cyklister och motorfordon samexisterar utan tydliga avgränsningar. Målet är att öka interaktionen mellan användare och säkerheten genom att sänka hastigheten och uppmuntra försiktighet. I dessa områden prioriteras fotgängarnas rörelsefrihet och komfort, vilket gör gatan till en social plats för möten och vistelse. Gestaltningen kan inkludera materialval, belysning och möblering som tydliggör delad användning. Markbeläggningen behöver även ta hänsyn till funktionalitet och hållbarhet ur ett driftsperspektiv. Kostnader, funktions- och utformningskrav kopplade till Skomakargatans utveckling kommer att specificeras i ett exploateringsavtal.

Gång- och cykelvägen längs Skeppsbrogatan kommer att påverkas av att fler bilar passerar gång- och cykelvägen vid in- och utfarten till kvarteret Hunden. Antalet bilpassager uppskattas att öka med 50 procent, från 150 till 225 bilpassager in och ut från huset.

In- och utfarter till en fastighet är reglerat via generella trafikregler där en bilist har väjningsplikt mot den som går eller cyklar och vid utfart även mot bilar på Skeppsbrogatan. Detta är trafikregler som inte märks ut med vägmärke. Det är därför viktigt att den fysiska miljön utformas (exempelvis genom markbeläggning med struktur) så att det förstärker bilistens ansvar samtidigt som konfliktplatsen blir tydlig för gående och cyklister.



Bild 23. Befintlig utformning av in- och utfarten till kvarteret Hunden från Skeppsbrogatan. Bild av RK Trafikkonsult.



Bild 24. Exempel på hur gestaltningen av gång- och cykelbanan och skyltar kan medverka till att uppmärksamma bilarna som ska ut från garaget. Bild av RK Trafikkonsult.

Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar för kollektivt resande i planområdets absoluta närhet. Planområdet ligger inom 150 meter från lokaltrafikens bytesnod vid Smedjegatan och det finns ytterligare en busshållplats på Skeppsbrogatan (hållplatsen Shopping). Kvarteret Loet och stationsläget för den regionala busstrafiken ligger cirka 300 meter öster om planområdet och tågstationen cirka 800 meter bort.

Parkering

Förutsättningar

Behovet av parkeringsplatser för cyklar och bilar för användningsområdena bostäder, handel och kontor finns redovisade i Luleå parkeringsnorm, antagen 2016 av Kommunfullmäktige.

Luleå kommun tillämpar metoden "Gröna parkeringsköp" som tillåter fastighetsägaren att anlägga färre parkeringsplatser för bil än vad parkeringsnormen anger för bilar mot att åtgärder vidtas som innebär att boende och arbetande inte är lika beroende av att äga en egen bil. För bostäder är den maximala reduktionen 50 procent och för kontor 60 procent.

För besökande till centrumverksamheter och kontor ska platser för rörelsehindrade finnas inom 25 meter från entré.

Förändringar

Planförslaget förutsätter att kommunens anvisningar beaktas för att möjliggöra en minskning av antalet bilparkeringsplatser. Eftersom dessa åtgärder inte kan säkerställas fullt ut genom exploateringsavtalet ska planen tolkas så att maximala parkeringsreduceringar endast gäller om exploatören genomför de angivna åtagandena; i annat fall tillämpas kommunens beslutade parkeringsnormer.

Parkering av bil och cykel anordnas i två våningsplan under mark. Angöring till parkeringsanläggning sker via garagedfarten till Hunden 16 och via en kulvert/körbar förbindelse under Skomakargatan som sammankopplar parkeringsanläggningarna inom fastigheterna Katten 6 respektive Hunden 16.

Genom denna lösning möjliggörs 66 bilplatser och en utökad cykelparkering (utöver de cykelparkeringar som parkeringsnormen anger) inom fastigheten Katten 6. Härigenom möjliggörs även ytor för att möta kraven för gröna friköp om cykelpool, cykelverkstad och tjänstecyklar.

Angöring/varumottag/in- och utfarter

Förutsättningar

Angöring till fastigheten Katten 6 sker för närvarande från Skeppsbrogatan och via en in- och utfart på Skomakargatan.

Katten 6 ingår i gemensamhetsanläggningen Katten GA:2 tillsammans med fastigheterna Katten 12, 13 och 14 och omfattar vägen Kattgränd, se Bild 24. Enligt beslut ska Kattgränd hållas öppen för varutransporter till deltagande fastigheter året om. Deltagande fastigheter har alltså en rätt, tillika ansvar, för vägen.

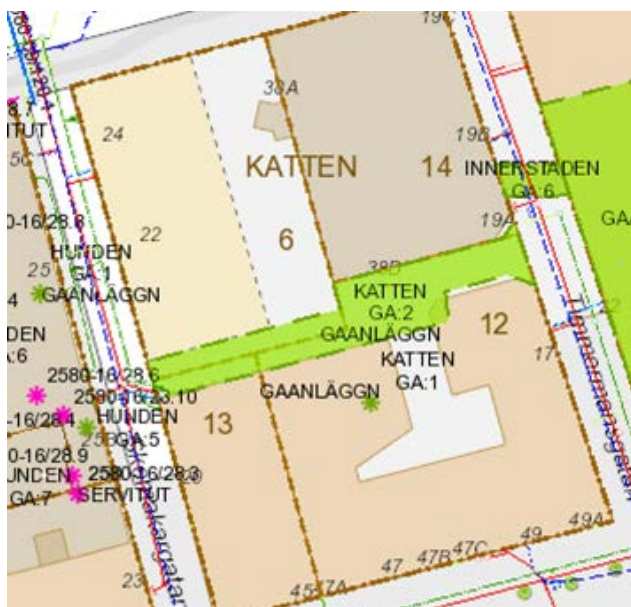


Bild 25. Katten 6 ingår i gemensamhetsanläggningen Katten GA:2.

I dagsläget finns även ett varumottag till intilliggande fastigheten Katten 14 som sker via Katten 6. Detta skyddas inte av något avtal eller servitut.

Varumottag sker i dagsläget även till kvarteret Hunden via Skomakargatan. Gällande detaljplan PL315 anger att varutransporter till kvarteret Hunden ska lösas i form av en genomfartslösning, där infart till byggnad sker från Skomakargatan, varumottag utförs inom byggnad och utfart sker mot Skeppsbrogatan. Denna lösning är dock inte genomförd enligt detaljplan. Varutransporter har i stället både in- och utfart via Skomakargatan, vilket innebär att transportfordonen kör in i byggnaden, därefter backar ut tillbaka på Skomakargatan och fastigheten Katten 6, innan de fortsätter ut via Skeppsbrogatan. Det finns inte något avtal som säkerställer rättigheter att nyttja Katten 6 för att tillgodose varumottag till kvarteret Hunden.

Förändringar

Om bebyggelsen utformas enligt planförslaget behöver varuintaget för snabbmatskedjan på Katten 14 flyttas eller samordnas med Katten 6. Detta eftersom planförslaget möjliggör för tillkommande bebyggelse inom Katten 6 att placeras i gräns mot fastigheten Katten 14. Om varuintag samordnas i den nya byggnaden på Katten 6 kan lossning förslagsvis ske från Kattgränd, vid sportaffärens befintliga lastbrygga. Passagen inom Katten 6 mellan Kattgränd och snabbmatskedjans varuintag behöver i så fall säkerställas genom nyttjanderättsavtal eller servitut.

Varumottag till Katten 6 avses ske i Kattgränd, där varutransporternas infart sker från Skeppsbrogatan, via Skomakargatan och till Kattgränd. Beroende på transportfordonens höjd kan utfart lösas antingen via Timmermansgatan eller genom att backa tillbaka och använda Skomakargatan som utfart till Skeppsbrogatan.

Varutransporter och räddningsfordon kommer även i fortsättningen kunna angöra kvarteret via Skomakargatan eftersom Timmermansgatan har en begränsning i höjd på grund av skywalken mellan Shopping och Katten 14.

I och med att planområdet bebyggs definieras Skomakargatans gaturum till dess maximala bredd på nio meter. Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av staden som medför att vissa anpassningar behöver ske i enlighet med vad en tät stad krävställer på sin omgivning. Detta kan exempelvis röra sig om att storleken på varutransporters fordon behöver begränsas för att säkerställa svängradier med mera. För Hunden 16 innebär den nya exploateringen att varutransporter inte längre kan använda ytor inom Katten 6. Följaktligen behöver transporterna angöra genom backning från Skomakargatan på vägen in, se bild 27.

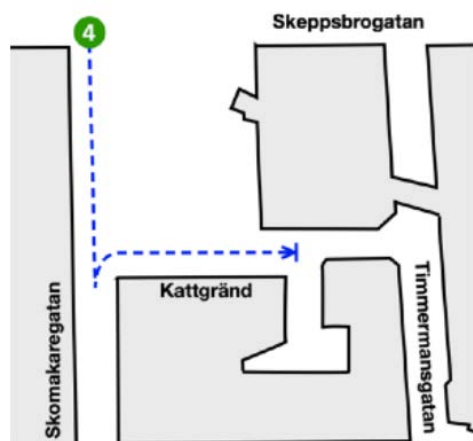


Bild 26. Föreslagen angöring till Kattgränd.
Bild av RK Trafikkonsult

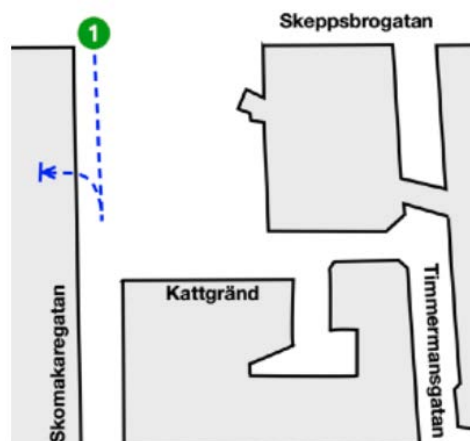


Bild 27. Föreslagen angöring till Hunden 16.
Bild av RK Trafikkonsult

Avfallshantering

Förutsättningar

Lumire har idag nio olika hämtställen för olika typer av avfall i närområdet. Frekvensen för hur ofta de kommer varierar beroende vad som ska hämtas från tre gånger/vecka till fyra gånger/år. Lumire står därför för en mycket liten andel av de dagliga transporter som är i området. Då det idag är trångt på Kattgränd försöker de komma tidigt på morgonen eller sent på eftermiddagen för att undvika varuleveranser som är beroende av att butiker är öppna och kan ta emot varor. Lumires fordon står generellt efter gatan vid tömning av avfall från alla hämtställen utom gällande kvarteret Hunden, där de i stället backar in i kvarteret.

Förändringar

Efter genomförandet kommer sopor som härrör sig till Katten 6 att härbärgas i soprum i fastigheten. Tömning avses ske via Kattgränd. Hämtstället vid snabbmatskedjans varukaj på Katten 6 flyttas också till Kattgränd.

Exploatören ska samråda med Lumire innan system för avfallshantering väljs och installeras för att säkerställa att hämtning kan ske med de fordon och system som kommunen tillhandahåller.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt platt och ger goda möjligheter för att till skapa god tillgänglighet inom planområdet. Byggnader inom planområdet ska vara tillgängliga för alla. Entréer ska utföras utan nivåskillnader eller andra hinder.

Boverkets byggregler (BBR) gäller för att säkerställa att en god tillgänglighet uppnås, både för omgivande mark och inom byggnaden.

Tillgänglighetskraven regleras inte i detaljplanen utan hanteras i kommande bygglovsskede.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Markhöjder inom planområdet varierar mellan 6,5 och 8,5 meter över nollplan (RH2000) och sluttar i sydvästlig riktning. Planområdet ligger inte inom riskområde för ras, skred eller erosion enligt kartunderlag från Statens Geotekniska Institut (SGI).

Marken inom planområdet består vid ytan av utfyllnad. Under planarbetet har ett geotekniskt utlåtande tagits fram som sammanställer tidigare utförda geotekniska utredningar inom intilliggande kvarteret Hunden. En utredning tyder på att jordart inom planområdet är morän varvat med ren sand och siltig sand/sandig silt och andra sandiga-siltiga jordlager eller sandigsiltig morän samt att ett sammanhängande siltskikt finns på cirka 20 meters djup.

I det geotekniska utlåtandet bedömer konsulten att tillkommande bebyggelse upp till +45 meter troligtvis kan anläggas med en källargrundläggning. Denna bedömning saknar dock helt information om storlek på laster och grundtryck som kommer att råda på planerad grundläggningsnivå. En översiktlig geoteknisk undersökning behöver genomföras i senare skede för att säkerställa antagna tillåtna grundtryck och trolig grundläggningsmetod för den bebyggelse som planförslaget medger.

Markradon

Enligt digitaliserad radonkarta från år 1987 av Sveriges Geologiska AB ligger planområdet inom område med lokala förekomster av högradonmark. Kompletterande radonundersökningar rekommenderas inför byggskedet. Att i ett tidigt skede undersöka hur mycket markradon som finns är i regel ekonomiskt fördelaktigt. Om radon förekommer i marken ska det hanteras med lämpliga åtgärder kopplat till byggnadernas konstruktion. Boverkets byggregler anger gränsvärden för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader och byggherren ansvarar för att reglerna uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena.

Förorenad mark

Området har tidigt i planarbetet bedömts omfattas av risk för olika föroreningar:

- I länsstyrelsernas EBH-karta finns flera kemtvättar identifierade runt planområdet. Kemtvättar med lösningsmedel kan ge upphov till utsläpp av klorerade alifater och alifatiska kolväten. Dessa flyktiga föroreningar kan sprida sig långa sträckor och hittas ofta djupt ner i marken samt i grundvatten.
- Generellt föreligger det en föroreningsrisk avseende främst metaller och PAH i fyllnadsmaterial, vilket bekräftats i brandrester vid tidigare undersökning, cirka två meter under markytan.
- Då det funnits parkering på området och det förekommer mycket trafik i Luleå centrum finns även risk att området är förorenat av petroleumämnen (alifater och aromater).
- Eftersom det förekommit en brand inom planområdet finns risk för förorening av PFAS (som förekommer i brandskum).

En tidigare utförd utredning av förorenad mark inom planområdet från år 2012 har redovisat följande resultat:

- Halter av metaller (koppar, zink, bly, barium) överskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i två av fem provpunkter
- Halter av olja underskred KM i samtliga fem provpunkter
- Halter av PAH-H överskridande KM påträffades i en av fem provpunkter
- Dioxinhalter (analyserat i en provpunkt) underskred KM

År 2019 genomfördes även en undersökning avseende inomhusluft på fastigheten Katten 14 (direkt öster om planområdet). Spår av koltetraklorid och kloroform påträffades i samtliga provpunkter. I en av punkterna på plan 1 påträffades också spår av 1,1,1-trikloretan. Halter av klorerade lösningsmedel från rumsluft underskred däremot både Naturvårdsverkets referenshalter (Rfc respektive RISKinH) och Arbetsmiljöverkets Hygieniska gränsvärden NGV med god marginal. De uppmätta halterna bedömdes därför inte innebära några negativa hälsoeffekter för personal på fastigheten. Uppmätta halter bedömdes komma från en icke-lokal källa eller bero på bakgrundshalter eller störningar i utrustning, provhantering eller laboratorieanalys.

Som underlag för detaljplanens handlingar har Afry år 2024 gjort en miljöteknisk markundersökning av jord, grundvatten och porgas inom planområdet. Syftet med markundersökningen har varit att undersöka föroreningsituationen och säkerställa korrekt masshantering under byggskedet.

Undersökningen inkluderade provtagning med skruvborrning med borrhandsvagn i sex provpunkter fördelade över planområdet. Genom skruvborrning uttogs jordprover halvmetersvis (om fältintryck inte föranledde någon annan indelning) från respektive provtagningspunkt ner till borrhåll på grund av block eller berg (maximalt djup av 3,8 meter). Utöver detta utfördes aktiv provtagning med hjälp av porgasspjut. Spjuten borrades ner cirka en meter under marken.



Bild 28. Karta över uttagna prover. Bild från den miljötekniska undersökningen.

I en av provpunkterna installerades ett grundvattenrör. Grundvattenröret installerades med filterspetsen på åtta meters djup under markytan för att fånga upp eventuella spår av klorerade alifater. Den grundare delen av filtret installerades där grundvattenytan tidigare har påträffats, om spår av petroleum förekommer på vattenytan.

Utredningen visar:

- Att ett av 13 analyserade jordprover överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för MKM:
 - 24AF005 2 – 2,5 m.u.my. (barium, koppar, zink)
- Att två av 13 analyserade jordprover överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för KM:
 - 24AF005 2 – 2,5 m.u.my. (arsenik, bly, kadmium, nickel)
 - 24AF006 1 – 1,5 m.u.my. (PAH-H)
 - 24AF006 1,5 – 2 m.u.my. (PFOS)
- Generellt har låga halter av metaller uppmätts i grundvattnet, under Naturvårdsverkets tillståndsklass för "mindre allvarligt", och mellan klass 1 och 3 enligt SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten. Halten av bens(a)pyren överskrider klass 5 enligt SGU:s bedömningsgrunder. Halten underskrider dock holländska gränsvärdet för "kraftig påverkan". Halten av PAH-H överskrider SPI:s riktvärde för "skydd av dricksvatten" men underskrider både riktvärdet för skydd av ytvatten och ångor i byggnader. Halter av BTEX, alifater och aromater underskrider samtliga bedömningsgrunder. Halter av PFAS har detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen underskrider laboratoriets rapporteringsgräns.
- Vid provtagning av porgas låg halter av samtliga analyserade ämnen i ena punkten under laboratoriets rapporteringsgräns. I andra punkten (österut mot den gamla kemptvätten) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och korttidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen.

Slutsatser och rekommendationer

Analysresultaten tyder på att överskottsmassor kan klassas som IFA (icke-farligt avfall) avseende totalhalter. Mottagningsanläggning kan kräva kompletterande provtagning av massor innan de kan deponeras, så som lakttest. Massor som provtas bör analyseras på metaller, PAH och PFAS då det är dessa ämnen som påvisats i mer eller mindre beaktansvärda halter inom området.

Länsvatten (vatten som samlas i schaktgropar eller andra arbetsområden, till exempel vid byggen, och består av regnvatten, grundvatten eller spolvatten) bör provtas innan det släpps ut i omkringliggande mark. Relevanta jämförvärden och provtagningsfrekvens fastställs i samråd med tillsynsmyndigheten. Om halter överskrider jämförvärden kan åtgärder (exempelvis rening i container) behöva vidtas.

Spår av aceton och diklordinfluormetan har påträffats i porgas på fastighetens östra del. Dessa halter bedöms som försumbara.

Enligt miljöbalken kapitel 10 § 11 ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten på kommunen om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Innan åtgärder utförs i marken i det aktuella fallet krävs en anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till den kommunala tillsynsmyndigheten. Om länsvattenhantering blir relevant krävs både provtagning innan utsläpp och en dialog med kommunens miljö- och byggavdelning.

Vattenförhållanden

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattennivåer inom kvarteret Hunden har noterats på 5,8 respektive 4,8 meter under markytan i januari 1991. Under markundersökningen våren 2024 påträffades grundvatten cirka sju meter under markytan.

[Bortledande av grundvatten, till exempel i samband med anläggandet av byggnaden och ett underjordiskt parkeringsgarage, kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet söks hos mark- och miljödomstolen. Viss vattenverksamhet, dock inte grundvattenbortledning, kan i stället vara anmälningspliktig.](#)

Dagvatten

Idag består fastigheten Katten 6 av en grusad parkeringsyta. Planförslaget möjliggör en exploatering som innebär att all yta på fastigheten kan förväntas bli bebyggd eller hårdgjord med asfalt.

Som underlag för detaljplanen har Afry år 2024 tagit fram en dagvattenutredning. Flödesberäkningar har gjorts för ett 20-årsregn med en varaktighet på tio minuter och en klimatfaktor på 1,25 i linje med branschstandarden och kommunens dagvattenplan. Utredningen visar att flödet ökar efter exploatering, vilket innebär att flödesfördröjning ner till befintligt flöde måste ske inom planområdet.

Eftersom det kan finnas risk att markföroreningar lakar ut om dagvattnet tillåts infiltrera är en möjlig systemlösning att dagvatten hanteras i form av ett magasin med en tät konstruktion. Förslagsvis anläggs ett underjordiskt rörmagasin som rymmer hela den erforderliga fördröjningsvolymen på 14,5 m³. För att även få en rening av dagvattnet kan magasinet utformas med en sedimenteringsdel, vilket kan utföras genom ett förhöjt utlopp som skapar en stående vattenvolym i botten av magasinet. Rörmagasinet bör inte byggas över så att åtkomst för drift och underhåll hindras. Rörmagasinet kan exempelvis hängas i taket i källaren.

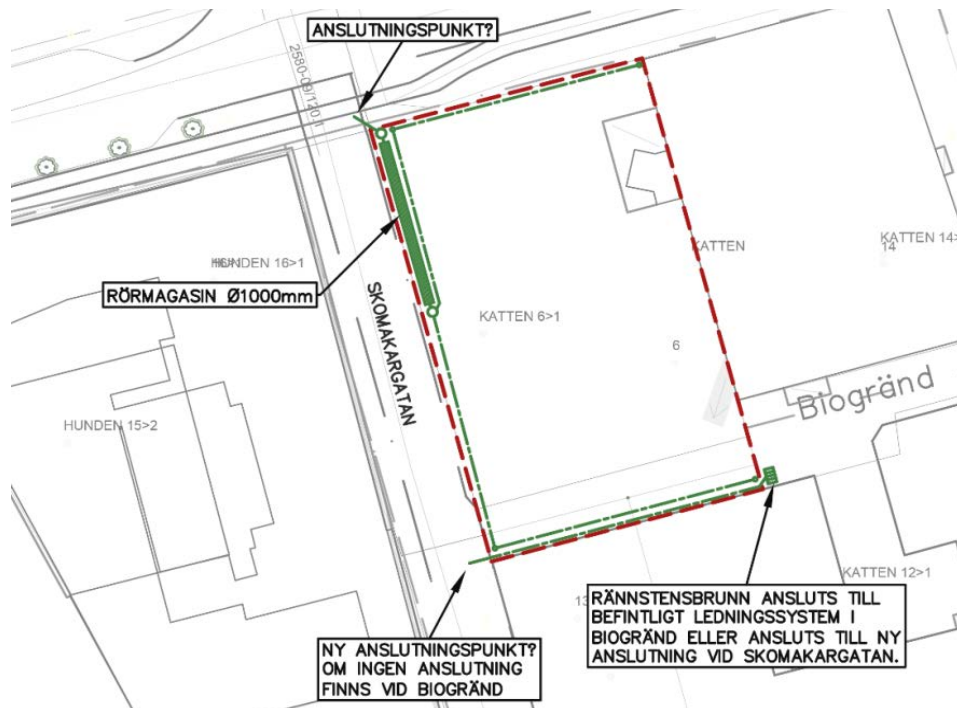


Bild 29. Förslagen dagvattenhantering i rörmagasin och placering av rännstensbrunn(ar).

Förslagen systemlösning syftar till att visa ett exempel på hur dagvatten kan hanteras inom planområdet. Vid projektering ska ytterligare hänsyn tas till dagvattenhantering.

Förslagsvis sker anslutning av magasinet i Skeppsbrogatan där befintlig dagvattenledning ligger på lämplig nivå. Placeringen av anslutningspunkten bestäms i samråd med Lumire och ansökan om servis behöver göras.

Skulle delar av tillkommande bebyggelses takyta bytas ut mot terrasser med grönytor skulle den erforderliga fördröjningsvolymen kunna reduceras. Den fördröjande kapaciteten på gröna tak beror på många faktorer, så som klimat, jordsammansättning, regnintensitet, avdunstning, typ av vegetation, med mera. Gröna tak har en påverkan på dagvattnets kvalitet och de flesta studier visar på att gröna tak lakar ut näringsämnen. För att minska utsläppet av näringsämnen bör gödning minimeras och växter som tål näringsfattiga förhållanden väljas. Val av växter är även viktigt vid implementering av gröna tak i kallt klimat. Implementering av gröna tak kan även kombineras med takterrasser med en utformning som syftar till att uppnå en trivselhöjande effekt. Detta kan särskilt vara fördelaktigt inom täta strukturer för att kombinera ytornas användning och skapa mervärden.

Skyfall

Ytavrinning inom planområdet sker i nordvästlig riktning ut mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan. Belastande dagvatten kommer från Kattgränd i sydost samt från innergården på fastigheten Katten 12, vilket är ett instängt område. Innergården har sin rinnväg mot planområdet först vid extrema regn. Simuleringar visar på att innergården svämmar över vid cirka 90 millimeter

regn, då ledningssystemet antas kunna avleda de första tio millimetrarna regn. Som jämförelse motsvarar 90 millimeter regn ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och varaktigheten tre timmar.

Skyfallssituationen kommer inte förändras i och med exploateringen då det fortsatt kommer finnas en rinnväg mellan fastigheterna Katten 6 och Katten 13. Därmed kan vattnet fortsatt rinna ut längs med Kattgränd och inga nya instängda områden skapas.

Takterrassen bör utformas så att den bidrar till hanteringen av skyfall. Detta kan

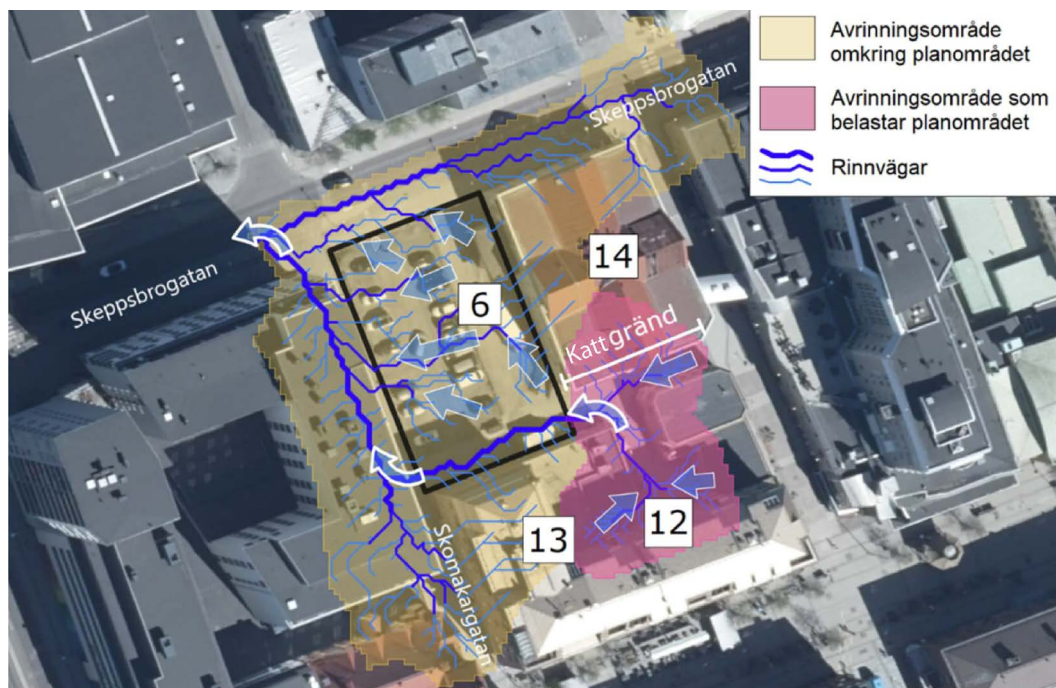


Bild 31. Befintliga avrinningsområden och rinnvägar.



Bild 30. Befintliga lågpunkter/instängda områden som riskerar att översvämmas vid stora regn.

inkludera installation av dräneringssystem, gröna tak och regnträdgårdar som kan fördröja och omhänderta regnvatten. Vidare bör terrassen utformas med tillräckliga lutningar och avrinning för att säkerställa att vatten inte ansamlas och orsakar översvämningar.

Eftersom det finns olika sätt att lösa hanteringen av dagvatten och skyfall regleras inte en specifik systemlösning. För vidare vägledning kopplat till hantering av dagvatten och skyfall, se PM Dagvattenhantering (Afry, 2024).

Snöhantering

Snöhantering bör generellt ske inom den egna fastigheten samt av allmän platsmark i direkt anslutning till byggnader på privat mark, såsom trottoarer. Snön får inte skjutas ut på allmänna gator utan ska omhändertas av fastighetsägaren. Under vinterperioden blir detta en stor utmaning eftersom det saknas plats för snöupplag inom planområdet. Därför måste den snö som faller flyttas till en annan plats utanför området eller köras bort direkt. Planeringen av snöröjningen behöver ske i dialog med kommunens driftledare för centrum.

Snöupplag bör inte ske ovanpå eller i direkt anslutning till rännstensbrunnar, då det kan riskera att sätta igen och skapa översvämning vid händelse av snösmältning och stora regn. Snösmältningsintensiteten under ett dygn i Luleå uppgår till 5,6 l/s hektar, enligt tabell 4.10 i P110. Beräknat flöde vid snösmältning blir cirka 0,8 l/s då planområdet är 0,14 hektar.

Hälsa och säkerhet

Brand och åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänsten kan angöra planområdets bebyggelse inom kvartersmark för [C] och [B₁] via Skeppsbrogatan, Skomakargatan och Kattgränd. Byggnaden behöver utformas med trapphus som klarar egen utrymning ovanför 23 meters höjd.

Den nya byggnaden föreslås uppföras i fastighetsgräns, mot befintlig byggnad på Katten 14. Detta ställer krav på brandsäkerheten. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan fastigheterna Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ.

Skyddsrum

Planområdet ligger i närheten av befintliga skyddsrum i de närliggande kvarteren, såsom Mården, Hermelinen, Rättan, med flera.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom området som riskerar att översvämmas vid höga vattenstånd från havet eller från älven enligt Lule älv översvämningssäker nivå (+3 meter) och Hav översvämningssäker nivå (+2,5 meter).

Teknisk försörjning

Infrastruktur för kommunalt vatten- och avlopp samt fjärrvärme, fjärrkyla, it- och telekommunikation finns utbyggt i området. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

I dagsläget har Luleå Energi inga nätstationer i området som täcker stora anslutningar. Vid genomförande av detaljplanen bör exploitören räkna med att bli högspänningskund hos Luleå Energi.

Ledningarnas läge har beaktats i planarbetet. Eftersom det kan finnas en felmarginal i inmätta höjder ska eventuella behov av anpassningar eller tekniska lösningar för att undvika kollisioner hanteras och bekostas av exploitören i samråd med ledningshavaren i samband med genomförandet.

Konsekvenser

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser planförslaget får på respektive fastighet inom planområdet.

Tabell: Bedömning av ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter med anledning av förslag till ny detaljplan.

Fastighet	Avstår/erhåller mark, antal kvadratmeter	Rättigheter som påverkas, förändras eller rättigheter som behöver skapas	Nödvändiga avtal som underlättar plangenomförandet	Ekonomiska konsekvenser
Katten 6	Erhåller mark om cirka 120 kvadratmeter (i plan) från Innerstaden 2:1. Ytan planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering. Regleringen avser 3D-fastighetsbildningen.	Hunden GA:1 och Katten GA:2 berörs och kan behöva omprövas.	Exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering.	Anslutningsavgifter för exempelvis VA, elnät etcetera. Kostnader för återställande av allmän plats och justering av VA-ledningar. Erhållande av mark som planläggs som kvartersmark. Kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, flytt av ledningar och andra rättigheter.
Innerstaden 2:1	Avstår mark om cirka 120 kvadratmeter (i plan). Ytan planläggs som kvartersmark och överförs genom fastighetsreglering.	Ledningsrätt akt 2580-09/120.1 till förmån för Luleå Energi AB belastas.		Kostnader för utbyggnad av allmän plats. Avstående av mark som planläggs som kvartersmark. Drift av allmänna anläggningar, exempelvis gator, VA och dagvatten.

Riksintressen och skyddade områden

Riksintresse för totalförsvaret (3 kapitlet 9 § miljöbalken)

Kallax flygplats är belägen på Kallaxheden cirka fem kilometer sydväst om Luleå centrum. Vid flygplatsen bedrivs både militär och civil flygtrafik. Flygplatsen är dels riksintresse för totalförsvarets militära del, dels riksintresse för luftfarten.

Planområdet ligger inom stoppområde för höga objekt. Detta är ett definierat avgränsat område där Försvarsmakten inte tillstyrker uppförande av objekt högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

Då detaljplanen inte medger bebyggelse högre än 45 meter bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för kommunikationer (3 kapitlet 8 § miljöbalken)

Område där höga byggnader och objekt kan innebära påtaglig skada på riksintresse för flyg (MB 3 kap 9 §). Byggnader och andra objekt över 20 meter ska samrådas med Luftfartsverket.

Då detaljplanen inte medger bebyggelse högre än 45 meter bedöms genomförandet av detaljplanen inte påverka riksintresset negativt.

Riksintresse för Norrbottens kust och skärgård, områden som har särskilt stora värden för turism och rörligt friluftsliv (4 kap 1, 2 §§ MB)

Riksintresset berör ett stort geografiskt område och stora delar av kommunen omfattas av riksintresseområdet. Områdets upplevelsevärden i form av natur- och kulturmiljövärden ska bevaras. Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på områdets upplevelsevärden eller bidra till att minska allmänhetens tillgänglighet till området. Riksintresset bedöms därmed inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Ett genomförande av planen innebär fler bostäder och arbetsplatser, vilket medför ökade flöden av människor. Detta hade kunnat medföra en försämrad luftkvalitet lokalt om det exempelvis skulle generera mer biltrafik. För detta område bedöms däremot ökningen av trafik vara försumbar.

I ett större sammanhang kan förtätning av en obebyggd fastighet i centrum ge positiva effekter för ett mer hållbart resande. Platsens läge ger goda möjligheter att använda hållbara färdmedel, såsom att gå, cykla och åka kollektivt.

Skomakargatans gaturum kommer bli tydligare definierat av tillkommande byggnad och utgöra ett smalare utrymme, vilket kan försämma luftströmningen i detta gaturum. Planförslaget är dock utformat så att biltrafik som genereras av boende och arbetande i tillkommande byggnad inte leds in till Skomakargatan. Istället kommer dessa ha en direkt angöring från Skeppsbrogatan genom att samnyttja kvarteret Hundens garagedfart. Trafiken som förekommer i dagsläget på grund av den befintliga parkeringen inom fastigheten kommer upphöra, vilket bedöms minska trafikflödet längs Skomakargatan och därmed förbättra luftkvaliteten. Skeppsbrogatan kommer fortsatt att vara ett brett gaturum efter planens genomförande.

Skeppsbrogatan är idag en livligt trafikerad gata i centrum och ett genomförande av planen bedöms innebära en marginell påverkan på dess trafikflöde.

Planförslaget tillämpar även kommunens riktlinjer för gröna parkeringsköp för att bidra till att fler människor använder hållbara färdmedel, se avsnittet *Parkering*.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra att miljökvalitetsnormer för luftkvalitet överskrids.

Vattenkvalitet

Recipient för dagvatten är inre Lulefjärden som är kustvatten med god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status enligt VISS.

Framtagna föroreningsberäkningar visar att föroreningsbelastningen minskar för samtliga ämnen om sedimentation tillåts ske i magasinet. Slutsatsen är således att exploatering av planområdet inte riskerar att äventyra möjlighet att uppnå MKN i recipienten, om föreslagen dagvattenlösning implementeras.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Luleåfjärden negativt eller leda till att miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet överskrids om föreslagen dagvattenlösning, som fördröjer och renar dagvattnet innan den kommunala anslutningspunkten, genomförs.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet är beläget intill Skeppsbrogatan som är högt trafikerad. En trafikbullerutredning har upprättats av Tyréns (2023) som syftar till att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelsen avseende trafikbuller. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden vid bostäder som redovisas i tabellen nedan.

Tabell: Ljudnivå utomhus, frifältsvärde (dBA)

Ljudnivå utomhus, frifältsvärde [dBA]	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, L_{pAeq}	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax}
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	60 ¹⁾ 65 ¹⁾	- -
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ²⁾
Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst	55	70 ³⁾ (kl. 22-06)
1) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida 2) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00 3) Upp till fem överskridanden per natt kan accepteras.		

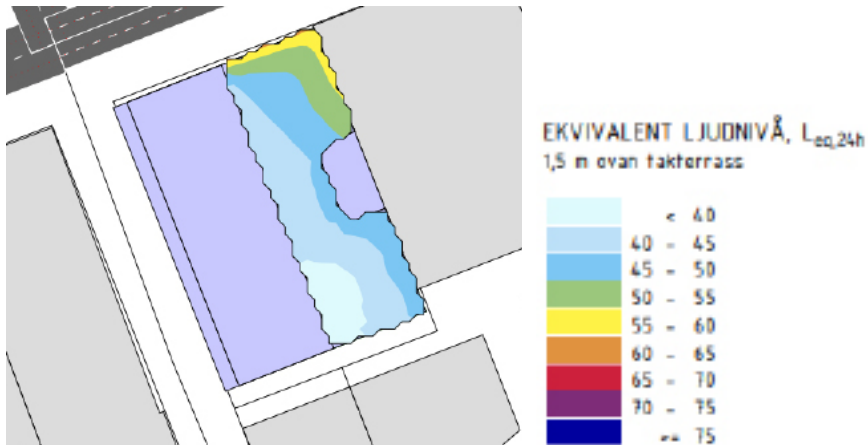


Bild 35. Beräknad ekvivalent ljudnivå på takterrass.

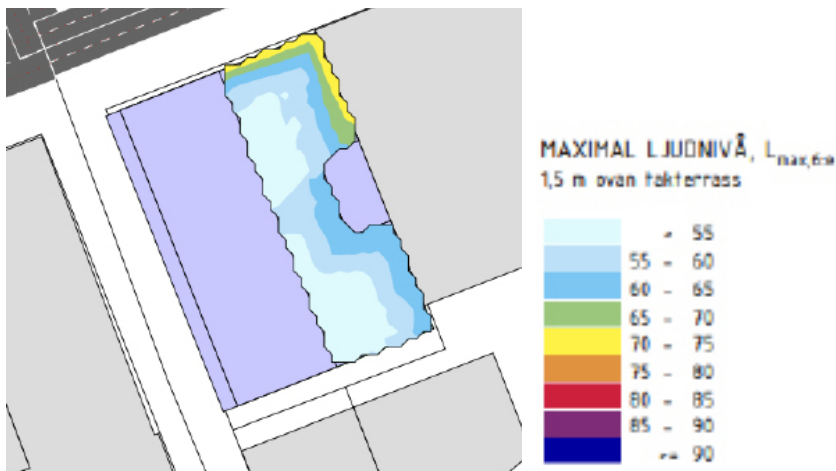


Bild 36. Beräknad maximal ljudnivå på takterrass.

Trafikbullerutredningen anger att fasaden mot Skeppsbrogatan beräknas få de högsta trafikbullernivåerna. För fasadens första sex våningar anges ekvivalent ljudnivå upp till 63 dBA, det vill säga 3 dBA över riktvärdet på 60 dBA enligt trafikbullerförordningen. Ekvivalenta ljudnivåer ≤ 60 dBA beräknades från våning sju och uppåt. Se Bild 33.

Reflexer i planerad byggnad beräknas medföra en ökning till närliggande bostäder på högst 1 dBA, vilket är en marginell ökning som inte bedöms hörbar.

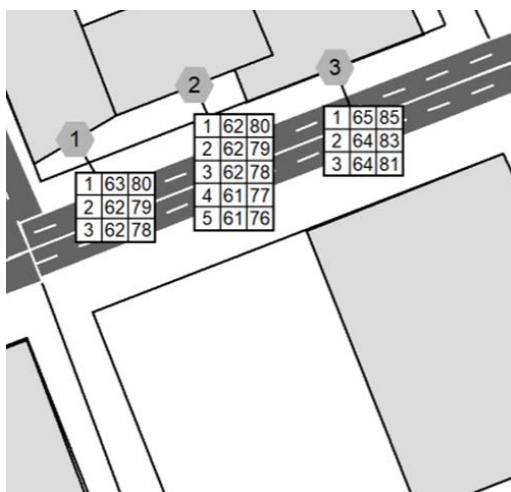
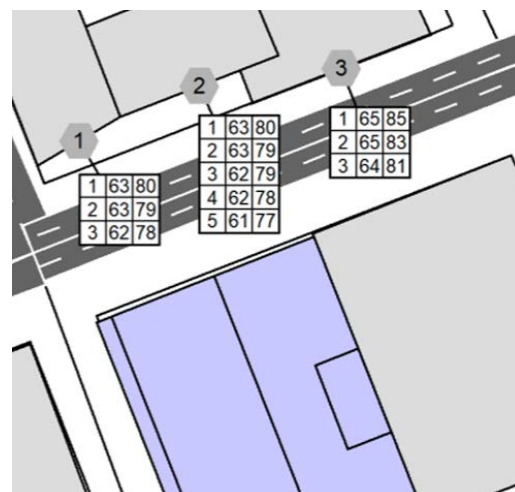


Bild 32. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå utan planerad byggnad. Tabell vid fasad visar Vån/Leq/Lmax. Bild från Trafikbullerutredningen.



43 Bild 33. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå med planerad byggnad. Tabell vid fasad visar Vån/Leq/Lmax. Bild från Trafikbullerutredningen.

Slutsatsen av beräkningarna är att från våning sju och uppåt kan bostäder förläggas med fri utformning av planlösning. För kontor finns inga riktvärden för högsta ljudnivå utomhus vid fasad. På den sjunde våningen planeras en gemensam uteplats i form av en takterrass. På takterrassen innehålls riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå på majoriteten av ytan, se Bild 35 och 36.

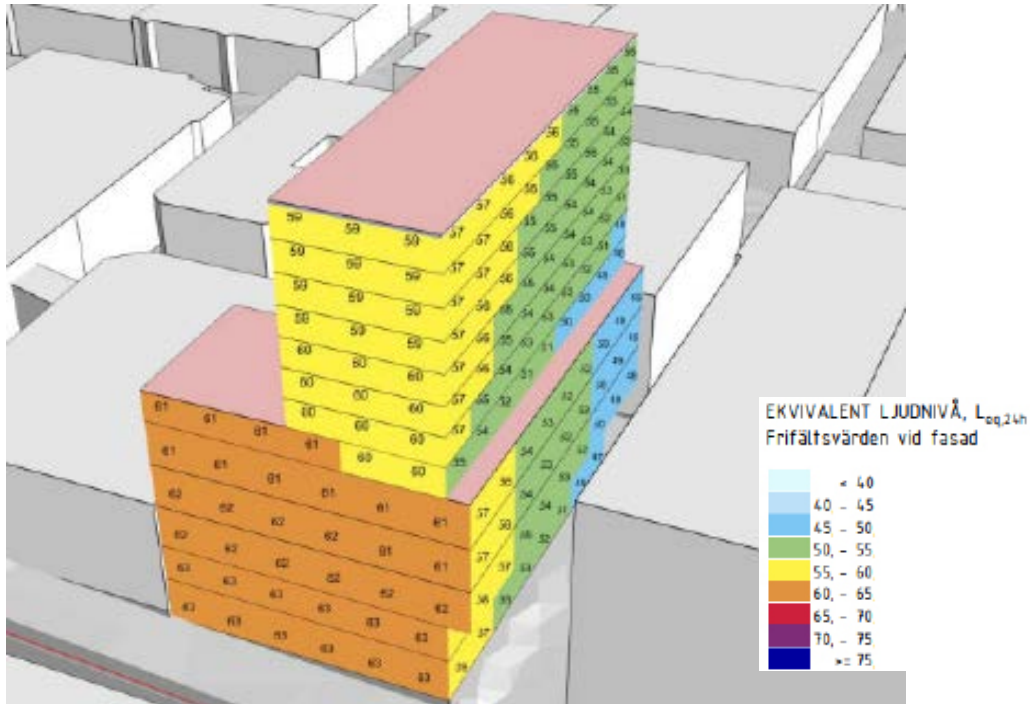
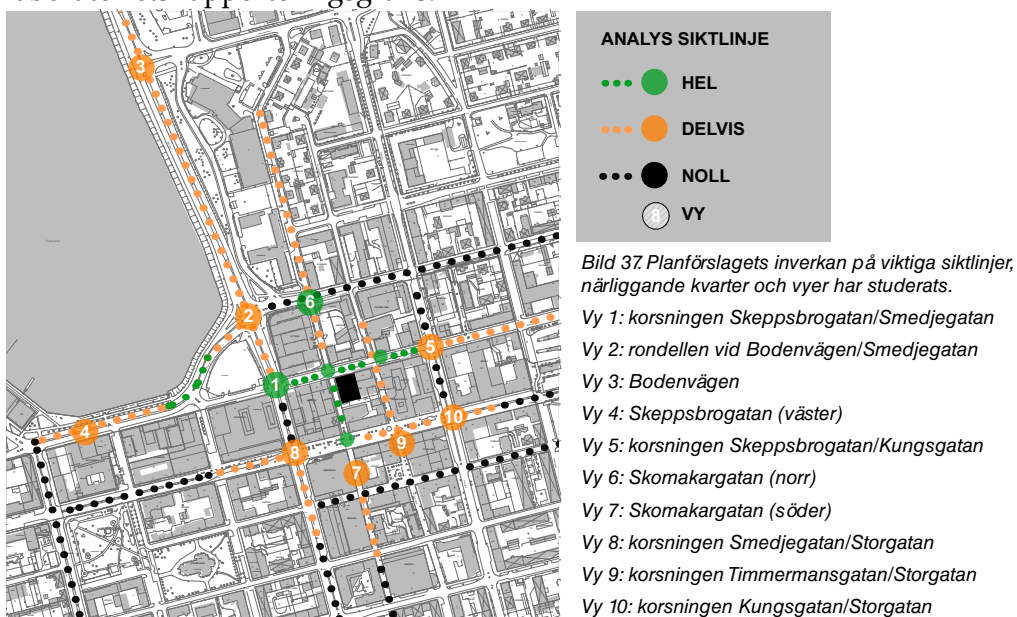


Bild 34. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Skeppsbrogatan. Frifältsvärde i dBA.

Förorenad mark

Provtagning har gjorts för att utreda risken för föroreningar. Halter av PFAS har detekterats i grundvattnet, men halter av PFOS underskrider SGI:s preliminära riktvärden. Samtliga halter av klorerade ämnen i grundvattnet underskrider laboratoriets rapporteringsgräns.



Vid provtagning av porgas har punkten P1 (se Bild 28) låga halter av samtliga analyserade ämnen. De är under laboratoriets rapporteringsgräns. I punkten P2 (österut mot den gamla kemtvätten) (se Bild 28) uppmättes halter av aceton och diklordifluormetan. Halter av aceton ligger under arbetsmiljöverkets hygieniska gränsvärden och kortidsgränsvärden med en faktor av över tiotusen. Halter av diklordifluormetan i porgas ligger under arbetsmiljöverkets gränsvärden med en faktor av över tusen. Analysresultaten tyder på att överskottsmassor kan klassas som IFA (icke-farligt avfall) avseende totalhalter.

Länsvatten bör provtas innan det släpps ut i omkringliggande mark.

Relevanta jämförvärden och provtagningsfrekvens fastställs i samråd med tillsynsmyndigheten. Om halter överskrider jämförvärden kan åtgärder (exempelvis rening i container) behöva vidtas.

Stadsbild

Ett nytt höghus inom planområdet kommer att bli en del av stadssiluetten sett från innerstadens norra entré via Bodenvägen. Byggnadens höga volym gör den även väl synlig från flera delar av centrumhalvön, omkringliggande stadsdelar samt från is- och vattenvägarna. En analys av siktlinjer har gjorts. Analysen redovisar vilka delar av centrum som kan påverkas av planförslaget, och på vilket sätt, se Bild 37.

Planförslagets påverkan på stadsbilden är avvägt utifrån:

- det enskilda intresset att uppföra ett högt hus,
- det beslutade planprogrammet som föreslår bebyggelse upp till 15 våningar,
- det allmänna intresset att ny bebyggelse ska utföras med hänsyn till stadsbilden och god helhetsverkan,
- samt översiktsplanens målsättning om förtätning av stadsbygden.

Planförslaget möjliggör bebyggelse upp till 45 meter, vilket tillmötesgår det enskilda intresset och den beslutade inriktningen i planprogrammet. För att den höga bebyggelsen även ska tillgodose de allmänna intressen som nämns regleras dock byggnadsvolymen på den uppstickande delen så att den utförs i likhet till andra uppstickande byggnader omkring Norra hamn, med en maximal gavelbredd på byggnaden på 15 meter. En gestaltning som är i samklang med omgivningen och stadsbilden säkerställs även genom byggnadens placering mot gator samt reglering av material och kulör på fasad.

Bedömningen är att intresset av att förtäta en befintlig markparkering i ett av innerstadens mest centrala lägen och möjliggöra för centrumverksamheter och bostäder väger tungt. Ett genomförande av planförslaget som innebär bebyggelse upp till 45 meter kommer att medföra påverkan på stadsbilden, men bedöms inte medföra en negativ påverkan, då det överensstämmer med hur stadsbildens befintliga höghus kring Norra hamn är utformade i övrigt.

Planförslagets inverkan på viktiga siktlinjer, närliggande kvarter och vyer



Lokalklimat

Skuggstudie

Planförslaget har studerats med avseende på skuggpåverkan. Hög bebyggelse medför en viss skuggpåverkan, främst på norrliggande gator, men till viss del även på norrliggande fastigheter. Bedömningen av planförslagets skuggpåverkan är att den inte anses medföra en betydande konsekvens för närliggande fastigheter eller offentliga miljöer. Detta beror på att de offentliga platserna i närheten främst är transportsträckor och inte miljöer avsedda för vistelse. Dessutom är de byggnader som skuggas norr om planområdet främst kontor och inte bostäder, vilket gör dem mindre känsliga för skugga.

Höst/vårdagjämning



KI 8



KI 12



KI 16

Midsommarafton



KI 8



KI 12



KI 16

Julafton



KI 8



KI 12



KI 16

Dagsljus

Påverkan på närliggande bebyggelse

Planförslaget innebär ett nytt tillskott med hög täthet inom Luleå centrum på en fastighet som i dagsläget är obebyggd. Skomakargatan har en smal gatubredd och planområdet omfattar endast en del av hela kvarteret Katten, som i övrigt är bebyggt.

Som konsekvens kommer bebyggelsen innebära att det blir tätare inom kvarteret Katten men också tätare mellan kvarteren Katten och Hunden.

Planförslaget har därmed studerat vilken påverkan planförslaget medför på omkringliggande bebyggelse avseende dagsljusförhållanden. Studien har genomförts i programvaran Autodesk Forma som analyserar byggnadernas dagsljuspotential utifrån beräkning av VSC, Vertical Sky Component samt möjlighet till utblick mot himlen. Analysverktyget identifierar hur väl byggnadens olika fasader kan tillgodose dagsljuskrav.

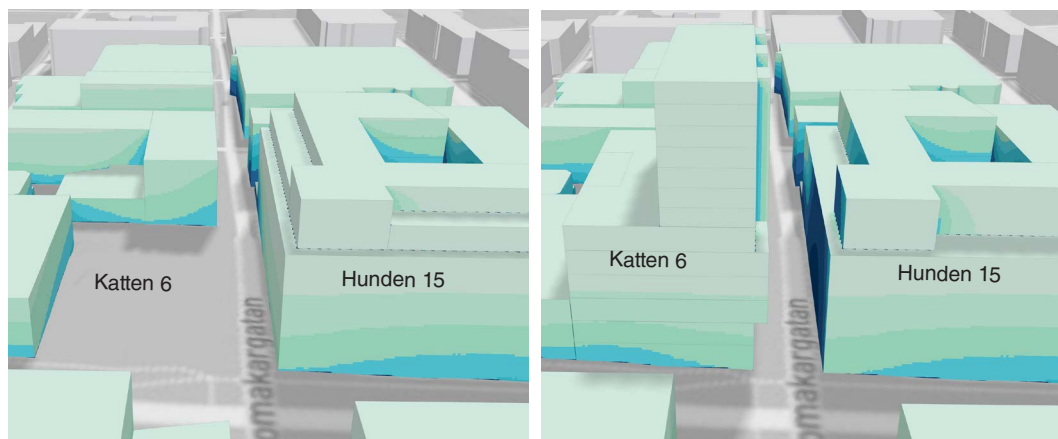
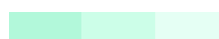



Bild 38. Påverkan på omkringliggande bebyggelse avseende dagsljusförhållanden före och efter exploatering. Planområdet sett från norr.

 Konventionell fönsterdesign är ofta tillräcklig för att tillgodose bra dagsljusförhållanden

 Svårt att tillgodose tillräckligt dagsljus

 Större fönster eller medveten planlösning krävs troligtvis

 Troligtvis omöjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden

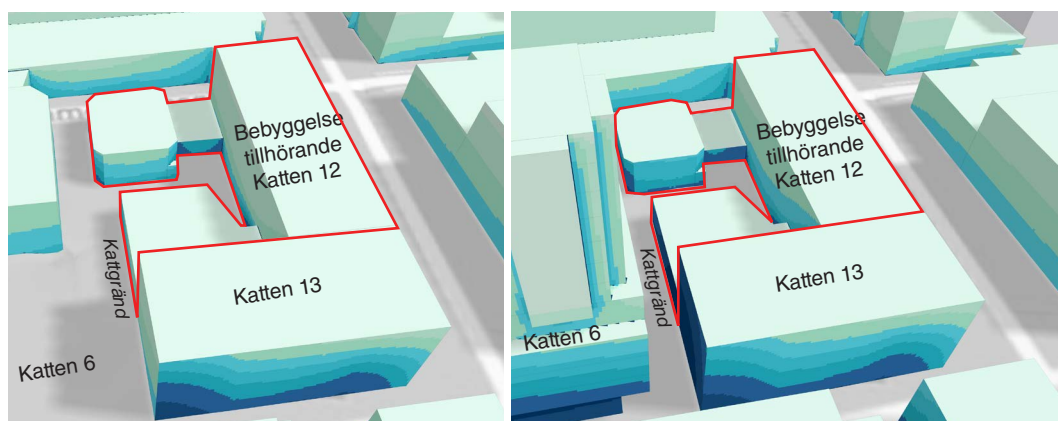


Bild 39. Påverkan på omkringliggande bebyggelse avseende dagsljusförhållanden. Planområdet sett från väst.

Resultaten från studien visar att planförslaget påverkar närliggande bebyggelses dagsljuspotential i fasad. Påverkan är störst på fasader mot Skomakargatan och mot Kattgränd. Analysen indikerar att det troligtvis är omöjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden över hela gaveln inom Katten 12 och 13 som vetter mot Kattgränd samt stora delar av fasaden mot Skomakargatan inom Hunden 16.

Analysen visar även att fasaden som vetter mot innergården på Katten 12 får en påverkan som indikerar att större fönster eller medveten planlösning krävs.

Bebyggelsen inom Hunden 16 som vetter mot Skomakargatan består av hotellrum. Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd - avsnitt 6:322 anger att *"rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning."* Boverket (2022) har förtydligat detta avsnitt med att *"exempel på fall då krav på tillgång till dagsljus är orimligt med hänsyn till den avsedda användningen av rummet kan vara hotellrum där man bara sover under begränsad tid och inte vistas i övrigt."*

Bedömningen är att planförslagets påverkan på dagsljusstillgången inom Hunden 16 inte omöjliggör att gällande krav och regler för byggnadens användningsområde kan uppfyllas.

Kravet på dagsljus gäller, som nämnt ovan, rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt. I bostäder innebär det exempelvis utrymmen för daglig samvaro, matlagning, måltider samt sömn och vila. Hygienutrymmen, garage och förrådsutrymmen är exempel på utrymmen där man inte vistas mer än tillfälligt, och dagsljuskraven gäller alltså inte för sådana utrymmen.

Inom fastigheten Katten 12 består den låga byggnadens fasad mot Kattgränd av garageportar, tekniska installationer och liknande som uttrycker att denna byggnad används för tekniska och logistiska syften. Byggnaden vid mötet mellan Kattgränd/Timmermansgatan visar redan i befintlig situation sämre förutsättningar för att tillgodose dagsljuskrav för stadigvarande vistelse. Bedömningen är att denna bebyggelses användning eller utformning inte behöver förändras som konsekvens av detaljplanens genomförande och som konsekvens påverkar till en mindre grad.

Vad gäller norrfasaden som vetter mot innergården inom fastigheten Katten 12 visar dagsljusanalysen att planförslagets genomförande kan medföra påverkan på en del av fasaden. Fasaden är dock belägen nästan 30 meter från planområdets föreslagna bebyggelse vilket är ett väl tilltaget avstånd för att säkerställa dagsljusinsläpp.

Resultatet tolkas därmed som en konsekvens av att denna del av fasaden kommer få delvis minskad utblick som konsekvens av den höga byggnaden, snarare än att det påverkar dagsljusinsläppet.

Boverkets byggregler avsnitt 6:33 anger att *"minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer."* Planförslagets genomförande bedöms därmed ha en viss påverkan på utblicken från dessa fönster, men inte av omfattningen att det innebär att Boverkets byggregler inte kan följas.

Gavelfasaden mot norr inom fastigheten Katten 13 består av två mindre fönster per våningsplan och som är centrerade i fasaden och placerade nära varandra. Detaljplanens genomförande innebär att Boverkets rekommenderade dagsljusfaktor på en procent inte kan förväntas uppnås från denna fasad.

Trots att planförslagets genomförande således innebär en stor påverkan på denna fasads möjligheter till dagsljusinsläpp är bedömningen att byggnadens utformning i nuläget är sådan att dessa fönster inte kan förväntas utgöra ett avgörande bidrag till att uppfylla dagsljuskraven interiört för byggnaden som helhet.

Dagsljus i tillkommande bebyggelse

Detaljplanen möjliggör delvis för bebyggelse som uppnår en okonventionell bredd vilket innebär att dagsljus inte når lika långt in i byggnaden endast med fönster i fasad. En dagsljussimulering har utförts på planförslagets högsta tillåtna byggrätt för att utreda förutsättningarna att tillgodose dagsljuskrav från våning

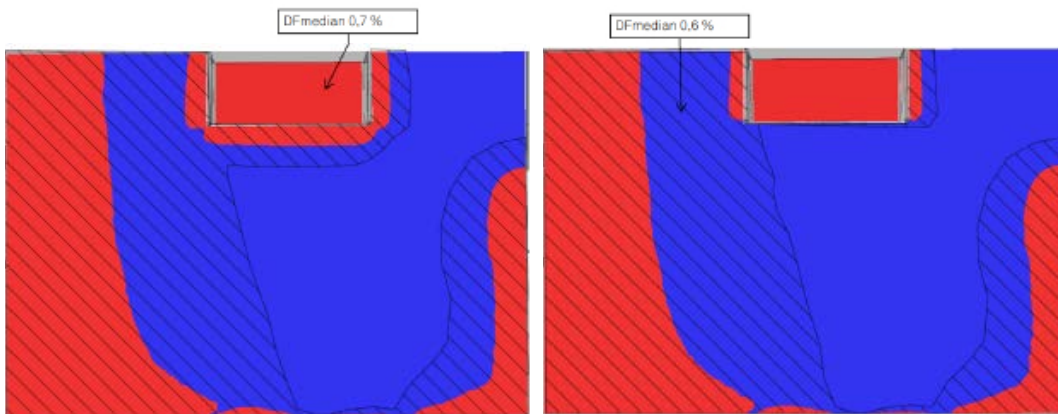


Bild 41. Våning 2, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger).

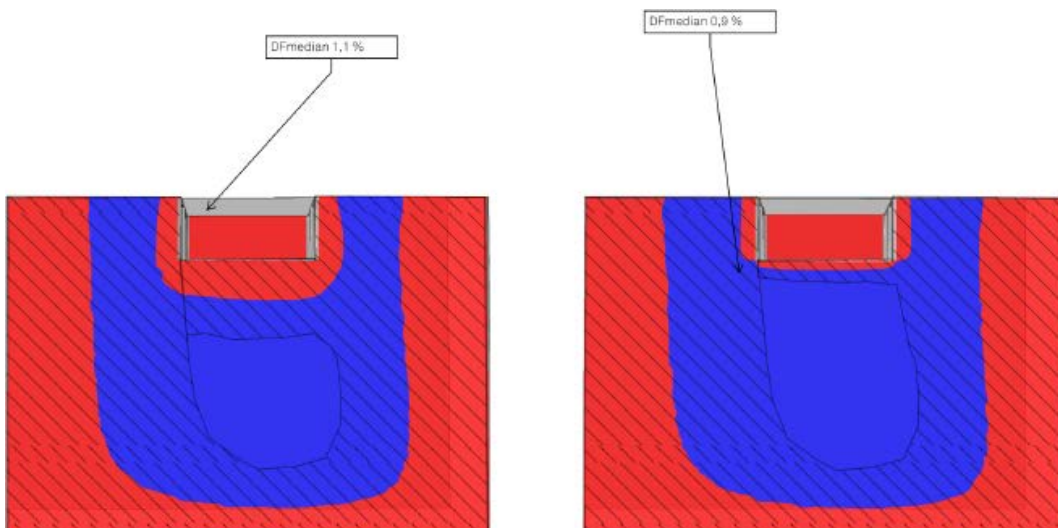


Bild 42. Våning 3, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

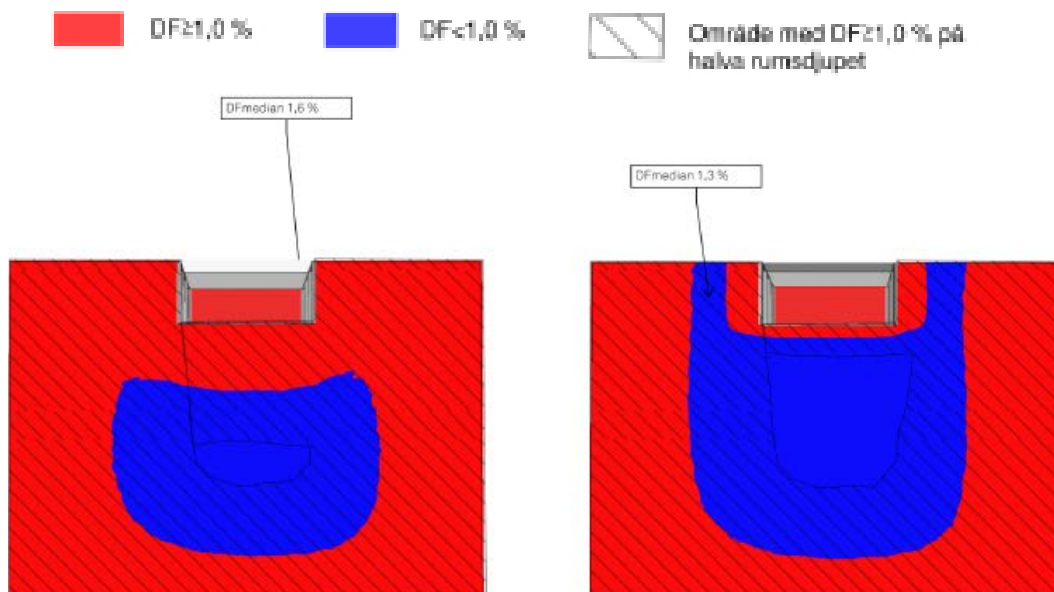


Bild 43. Våning 4, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

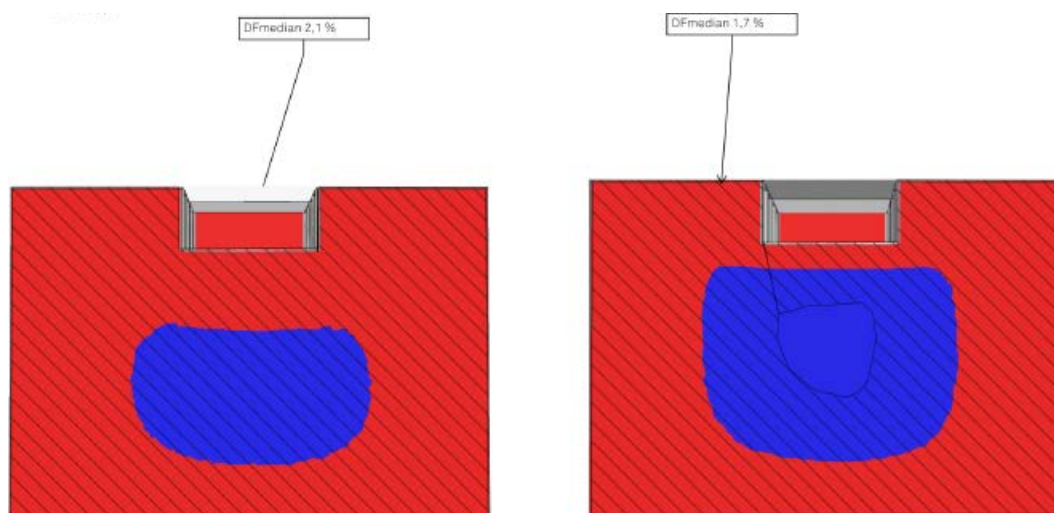


Bild 44. Våning 5, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

ett till sex.

Beräkningen av dagsljus är utförd i IDA ICE med Radiance som beräkningsmotor, vilket är industristandard, samt beräkning med hög precision.

Byggnaden antas bestå av kontor. Dagsljuskravet enligt Boverkets byggregler är att stadigvarande arbetsplatser ska ha en dagsljusfaktor på 1,0 %. Utredningen är gjord i tidigt skede och planlösningarna är antagna som öppna för att visualisera dagsljusspridningen i rummen. Detta kan fungera som underlag till att avgöra vilka ytor som är lämpliga att nyttja som stadigvarande arbetsplatser.

Simuleringen utgår från att byggnadens utformning innefattar ett atrium vid den östra fasaden och syftar till att undersöka om denna åtgärd kan anses som tillräcklig för att uppfylla dagsljuskraven. Beräkningen är utförd med två fall: Fall 1 är med glasade partier enligt Bild 40. Fall 2 är beräknad med denna del som en tät vägg, det vill säga enbart takfönstret.



Bild 40. Dagsljussimuleringen undersöker hur ett atrium vid den östra fasaden bidrar till att uppfylla dagsljuskraven på våning ett till sex i byggnaden som planförslaget medger.

Resultatfigurerna illustrerar grovhugget vilka ytor som är lämpliga att nyttja som stadigvarande arbetsplatser. De lägre planen har ytor som är något mörka. Detta kan delvis avhjälpas genom att välja ljusare kulörer samt att eventuellt arbeta med ljustransmittansen i glaset. Bild 41 visar våningsplanet med sämst dagsljusförhållanden och uppnår en median på dagsljusfaktor (DF) på 0,7%. Bild 42-44 på nästkommande sidor visar hur dagsljusförhållandena förbättras för varje våning upp.

Resultatet från studien visar att ett atrium innebär att dagsljuskraven kan tillgodoses i kombination med en medvetet utformad planlösning och användning på våning ett till sex. Bedömningen är att planförslaget möjliggör bebyggelse som kan tillgodose människors behov för en god hälsa och trivsel på arbetsplatsen.

Trafik

Bebyggelsen förväntas inte innebära någon märkbar påverkan på trafikmängden på gatorna kring planområdet. Markparkeringen tas bort och de verksamheter som planeras inom planområdet kommer att ge ett mycket litet tillskott av varutransporter. Det nuvarande varuintaget för snabbmatskedjan kommer vid ett genomförande av planförslaget att behöva flyttas. Varuintaget föreslås i stället integreras i byggnadens södra fasad, med lossning från Kattgränd nära sportaffärens befintliga lastbrygga.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år efter det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Infart till det underjordiska garaget på Katten 6 sker från Hunden 16 via en kulvert som anläggs under befintliga vatten- och avloppsledningar i Skomakargatan. Utrymmet planläggs som kvartersmark för parkering och utgör ett komplement till den huvudsakliga användningen, bostäder och centrum, på Katten 6.

Utrymmet där kulverten är beläget överförs via fastighetsreglering från Innerstaden 2:1 till Katten 6 och kommer således att urholka Innerstaden 2:1. Luleå kommun ansöker om fastighetsreglering för överföring av utrymmet. Katten 6 svarar för fastighetsbildningskostnaden.

Servitut för infart till kulverten till förmån för Katten 6 inrättas. Belastande fastigheter är Hunden 15 och 16. Katten 6 svarar för fastighetsbildningskostnaden.

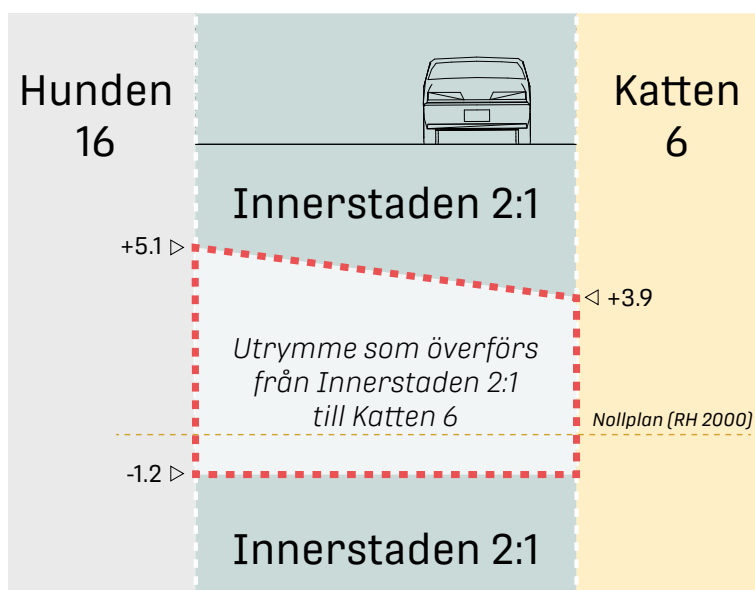


Bild 43. Röd streckad linje visar utrymme som överförs via fastighetsreglering från Innerstaden 2:1 till Katten 6.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och rättigheter

Befintliga

Katten 6 har del i gemensamhetsanläggning Katten GA:2 som omfattar vägen Kattgränd. För gemensamhetsanläggningen upplåts utrymme inom bland annat Katten 6. Vägen ska hållas öppen för varutransporter till de i anläggningen deltagande fastigheterna Katten 6, 12, 13 och 14. Eventuellt behov av omprövning av gemensamhetsanläggningar på grund av ändrade förhållanden lämnas till delägarna att hantera sinsemellan. Detaljplanen möjliggör för en gemensamhetsanläggning inom detta område.

Katten 6 kommer enligt planförslaget att utnyttja garageinfarten (port och ramp) på Hunden 16 för åtkomst till kulverten. Porten och rampen ingår i gemensamhetsanläggning Hunden GA:1 med ändamål garage. Deläggande fastigheter i Hunden GA:1 är Hunden 15 och Hunden 16.

Inom planområdet finns ledningsrätt 2580-09/120.1 med ändamålet fjärrkyla till förmån för Luleå Energi AB. Ledningsrätten belastar bland annat fastigheten Innerstaden 2:1 och Uttern 1, som båda ägs av Luleå kommun.

Tillkommande

Gemensamhetsanläggning Hunden GA:1 kommer att omprövas, vilket beskrivs i exploateringsavtalet.

Ersättning enligt anläggningslagen

Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada.

Ekonomiska frågor

Planekonomi, planavtal och exploateringsavtal

Ett planavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och Luleå kommun.

Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Ett exploateringsavtal ska ingås mellan Luleå kommun och ägarna till Katten 6. Exploateringsavtalet ska vara färdigställt tills dess att detaljplanen behandlas för politiskt antagande.

Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak följande punkter:

Omfattning och marköverföring

Vilka arealer, fastigheter och rättigheter som överläts eller upplåts, med tydlig redovisning på karta eller bilagda kartor. Detta inkluderar överlåtelse/upplåtelse av utrymme för kulvert inom fastigheten Innerstaden 2:1 (se Bild 43 för referens).

Anläggningar och standard

Vilka fysiska anläggningar som ingår (till exempel kulvert, gata, och VA-ledningar) och vilken standard eller krav som ska gälla för dessa

anläggningar. Skiss/ritning som beskriver återställande av Skomakargatan ska biläggas avtalet.

Åtaganden

Specificering av vilka åtaganden exploatören åtar sig att utföra och bekosta, exempelvis:

- Förrättningskostnader hänförliga till detaljplanens genomförande (med uppgift om vilka åtgärder som avses).
- Justering och återställande av VA-ledningar och gatupartier (exempelvis Skomakargatan) enligt bilagda krav och skisser.
- Avgifter och kostnader för lagfart, bygglov samt anslutningsavgifter för el, fjärrvärme och VA enligt gällande taxor.

Redogörelse för eventuella ersättningar eller avstående från ersättning i samband med marköverföringar eller upplåtelser (till exempel servitut).

Tidplan

En huvudtidplan för utbyggnad efter att detaljplanen fått laga kraft.

Säkerheter och garantier

Krav på säkerheter för exploatörens åtaganden samt villkor för hur och när säkerheter får lösas ut.

Koppling till plan- och byggprocessen

Redovisning av hur avtalsåtaganden kopplas till planens genomförande och tillståndsprocesser, till exempel att planavgift inte ska tas ut vid bygglovsansökan eftersom ett planavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren (Folkets Energihus c/o Näiden).

Ansvarsfördelning och hantering av förändringar

Tydliggörande av parternas ansvar vid genomförande.

Tekniska frågor

Möjlighet finns att ansluta sig till kommunalt vatten och avloppssystem, fjärrvärme, fjärrkyla, tele samt till el genom att bli högspänningskund.

Om bebyggelsen utformas enligt detaljplanen kan befintliga ledningar komma att behöva flyttas. Exploatören bekostar all flytt av ledningar som behövs för genomförandet av planen.

Störningar under byggtiden

Under byggtiden kommer ofrånkomliga störningar att uppstå som påverkar verksamma, boende och besökare i området. Dessa störningar kan vara av olika slag, såsom buller, damm, vibrationer och trafikpåverkan. Störningarna kan variera i intensitet och omfattning beroende på var i byggprocessen bygget befinner sig.

Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15. Råden är avsedda att ge vägledning om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått vad gäller störning av buller från områden där bullrande bygg- och anläggningsverksamhet pågår. Ljudnivån från en byggarbetsplats beror på vilka arbeten som utförs och vilka maskiner som används.

Byggtreprenörer bör förhålla sig till dessa riktvärden.

Det kommer att ställas stora krav på den som bebygger fastigheten då det inte finns några ytor utanför fastigheten som kan användas annat än för byggställningar.

Logistiken av material till bygget kan komma att behöva planeras så att material från lastbilar lyfts på plats direkt där de ska vara. Det kommer troligtvis inte att finnas plats på någon gata där lastbilar kan stå och vänta på sin tur (RK Trafikkonsult, 2024)

I samband med att passagen under Skomakargatan byggs kommer stora massor jord behöva köras bort. Detta kan ge vissa störningar för busstrafiken och om lastbilar måste stå i närheten för att vänta på sin tur att köra fram och lasta.

Under tiden som parkeringsgaragen byggs kan det behöva anordnas en temporär angöring för byggvaror längs Skeppsbrogatan, vilket kan medföra tillfällig omdirigering av gång- och cykeltrafiken.

När huskroppen ovanför marken ska byggas kommer byggställningar att ta upp plats både på Kattgränd, Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Längs Skomakargatan bedöms det möjligt att ordna fem meter fri bredd för fordon, men längs Kattgränd förväntas byggställningen begränsa den fria bredden till cirka två meter.

Det innebär att befintliga verksamheters leveranser kommer att behöva omdirigeras temporärt. Detta kommer även att behöva göras under byggnationen av kulverten mellan parkeringsgaragen.

Räddningstjänstens åtkomst under byggtiden bedöms som tillräcklig i detta skede. Räddningstjänsten bör involveras tidigt i planeringen för byggnationen så att deras krav kan tillgodoses framför allt för byggställningar till våning tre till 13 då de påverkar gatubredden mest.

Brandsäkerhet

Den nya byggnaden föreslås uppföras i fastighetsgräns, mot befintlig byggnad på Katten 14. Detta ställer krav på brandsäkerheten. En lösning som har redovisats är en brandvägg mellan byggnaderna med brandsäkra portar mellan Katten 6 och 14 för tillgång till varuintag och befintlig utrymningsväg för Katten 14 samt en isolerad kanal upp till tak/lämplig höjd där en ny röklucka placeras. Det finns även andra alternativ. Påverkan på Katten 14:s brandsäkerhet ska hanteras i kommande projektering av byggnaderna.

Motiv till detaljplanens regleringar

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kapitlet plan- och bygglagen (PBL).

Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.


Allmän plats

Användning	Motivering
GATA - Gata	Syftet med bestämmelsen är att både möjliggöra angöring till planområdet och en utveckling av Skeppsbrogatan. Inom användningsytan ryms även erforderliga funktioner så som GC-väg, körbana och belysning.

Kvartersmark

Användning	Motivering
B ₁ - Bostäder från våning sju och uppåt	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet och därmed stärka och förtäta centrum. För att säkerställa att bostäder inte förläggs på platser inom planområdet som är utsatta för buller eller inte når upp till riktvärdena för dagsljusförhållanden görs regleringen att bostäder får finnas från våning sju och uppåt.
C - Centrum	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumfunktioner inom planområdet och därmed stärka och förtäta centrum.
P ₁ - Parkering. Bestämmelsen avgränsas inom nivåintervall +3,9 meter till +5,1 meter över nollplan (RH2000) och ned till -1,2 meter under nollplan (RH2000).	Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en kulvert/länk mellan parkeringsgaraget inom planområdet och parkeringsgaraget på grannfastigheten Hunden 16. För att inte påverka befintliga ledningar gäller användningsbestämmelsen mellan nivåer. Bild 43 visar nivåerna i sektion.

Egenskapsbestämmelser	Motivering
Ö ₁ - Endast byggnadsverk under mark.	Regleringen syftar till att hålla Kattgränd fri från bebyggelse ovan mark och för att säkerställa genomförandet av en kulvert/länk mellan parkeringsgaraget inom planområdet och parkeringsgaraget på grannfastigheten Hunden 16.

<p>s_1 - Byggnadens markplan får endast användas för centrum-verksamhet</p>	<p>Regleringen syftar till att säkerställa en aktiv bottenvåning som tillför aktivitet och stadsliv längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan.</p>
<p>h_1 - Högsta nockhöjd på byggnad är 22 meter.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnad i upp till fem våningar och syftar till att uppnå en stadsmässig proportion på Skomakargatans gaturum som främjar upplevelsen i gatunivån och relaterar till en mänsklig skala.</p>
<p>h_2 - Högsta nockhöjd på byggnad är 26 meter.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnad i upp till sex våningar. Regleringen görs för att bebyggelsen ska uppnå en stadsmässig proportion i Skeppsbrogatans gaturum och i huvudsak relatera till omgivningens höjdsättning mot gatan.</p>
<p>h_3 - Högsta nockhöjd på byggnad är 45 meter.</p>	<p>Regleringen möjliggör byggnad i upp till 15 våningar och syftar till att möjliggöra hög bebyggelse i enlighet med beslutat planprogram samt att möjliggöra ett tillskott till stadsbilden som bidrar till att Luleå centrum upplevs som en tät och urban stad. Höjdbegränsningen syftar till att säkerställa ett genomförande av planen som inte inskränker på riksintresset för totalförsvaret, vilket innebär att den högsta punkten på byggnadsverket maximalt får uppnå 45 meters höjd från medelmarknivå.</p>
<p>g_1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning</p>	<p>Regleringen syftar till att reservera ett område i plankartan för att ge utrymme för gemensamhetsanläggning längs Kattgränd. Syftet är att möjliggöra transporter längs Kattgränd. Deltagande fastigheter är till exempel Katten 6, 12, 13 och 14.</p>
<p>p_1 - Byggnaden ska placeras i gräns mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan. Längs Skomakargatan medges ett indrag på maximalt 2 meter från fastighetsgräns för byggnadens första två våningar.</p>	<p>Regleringen syftar till att säkerställa att tillkommande bebyggelse utförs i enlighet med innerstadens kvartersstruktur samtidigt som hänsyn tas till Skomakargatans smala gaturum för att möjliggöra en platsbildning som stärker den offentliga miljön.</p>
<p> Utfartsförbud</p>	<p>Regleringen görs för att styra var in- och utfart får ske, med syfte att skapa trafiksäkra miljöer genom att inga nya in- eller utfarter får anordnas mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan, där regleringen är dragen.</p>
<p>f_1 - Byggnadens fasad ska utföras i tegel, puts och/eller trä.</p>	<p>Regleringen syftar till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen ska förmedla en taktilitet i sitt uttryck, likt framträdande byggnader i närområdet, då den, med sin höjd, kommer att utgöra en markant byggnad. Bestämmelsen syftar även till att fasadmaterialet ska överensstämma med centrumhalvöns bebyggelse i övrigt kring Norra hamn.</p>
<p>f_2 - Fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt yta.</p>	<p>Regleringen syftar dels till att säkerställa att detaljplanens genomförande ska bidra med värme till den annars bleka färgskalan i närområdet längs Skomakargatan och Skeppsbrogatan, dels till att byggnadens uttryck ska harmonisera med centrumhalvöns övergripande färgskala.</p>

f ₃ - Sockelvåningens fasader mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas. Byggnadens sockelvåning ska markeras i sten eller tegel.	Regleringen syftar till att främja ett aktivt gatuliv, ökad känsla av trygghet och liv mellan husen genom att motverka känslan av "bakgata" längs Skomakargatan.
f ₄ - Entré ska finnas mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan. Entréer ska placeras med minst en meters indrag från gata.	Regleringen syftar till att främja ett aktivt gatuliv, ökad känsla av trygghet och "liv mellan husen" genom att motverka känslan av "bakgata" längs Skomakargatan.
f ₅ - Balkong får kraga ut maximalt 1,8 meter över egenskapsområde h ₁ och egenskapsområde ö ₁ och g ₁ med en lägsta fri höjd om 26 meter från marknivå.	Regleringen syftar till att tillåta att balkonger uppförs mot söder, bland annat för att ta vara på sollägen och för att skapa en levande gatumiljö. Samtidigt säkerställer regleringen att balkonger inte kragar ut på ett sådant sätt att de bidrar till en "instängd" känsla för de som går längs Kattgränd.
f ₆ - Balkong får inte kraga ut över fastighetsgräns eller egenskapsområde h ₂ .	Regleringen syftar till att uppnå en god helhetsverkan i stadsbilden. Vidare syftar regleringen till att tillkommande höga byggnadsdelens gavelmotiv överensstämmer med övriga uppstickande byggnadsvolymer omkring Norra hamn.
f ₇ - Byggnad får kraga ut med maximalt 2,4 meter över egenskapsområde ö ₁ och g ₁ med lägsta fri höjd om sex meter från marknivå och upp till 26 meters nockhöjd.	Regleringen syftar till att möjliggöra en större byggrätt inom Katten 6 samtidigt som trygghetsaspekten i marknivå värnas.
f ₈ - Balkong får glasas in, endast med ramfri inglasning som väderskydd för uterum.	Regleringen syftar till att säkerställa ett nätt uttryck på byggnaden genom att begränsa utformningen av balkonger.

Hela planområdet

Bestämmelse	Motivering
Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från och med laga kraftdatum.	Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap. 21 §, att kommunen ska ange en genomförandetid. Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Om någon del av planen får genomföras tidigare på grund av ett förordnande enligt 13 kap. 17 § tredje stycket, räknas tiden från den dag då genomförandet får påbörjas.

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter. Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekter på Sweco Sverige. Utredningar i planarbetet har utförts av företagen Afry, Tyréns, Clarholm Energi- & Klimatanalys AB och Tengbom. För mer information, se avsnitt "Utredningar och underlag" i inledningen av planbeskrivningen.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-01-20

Daniel Rova

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt

Erica Välimaa

Plankonsult, Sweco



LULEÅ
KOMMUN