

Detaljplan för del av centrum, fastigheten Katten 6

Luleå kommun

Norrbottens län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26, § 74 att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan och tillhörande gestaltungsprogram för del av Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Detaljplanen har föregåtts av ett detaljplaneprogram för hela kvarteret Katten, vilket antogs av kommunfullmäktige år 2011. Syftet med programmet är att ange utgångspunkter och mål för detaljplaner inom kvarterets fastigheter (Katten 6, 12, 13 och 14, samt delar av Timmermansgatan och Skomakargatan). Programmet beskriver också de frågor som behöver utredas särskilt i samband med det fortsatta planarbetet. Enligt programmet ska aspekter som gestaltning, parkering, trafik, buller, markföroreningar, friyta och logistik kring varuintaget för Katten 14 utredas vidare under detaljplaneprocessen. Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från det gällande detaljplaneprogrammet.

I planprogrammet utreddes möjligheten att uppföra byggnad med 8–12 våningar i området, men i samband med det politiska beslutet lades ett tilläggsbeslut om att möjliggöra upp till 15 våningar.

Hur granskningen bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökad förfarande (se 5 kap. plan- och bygglagen). Ett utökad förfarande används då detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och i övrigt av stor betydelse. Granskningen ska pågå i minst tre veckor. För att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan ska granskningen ske med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 §, plan- och bygglagen.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för granskning under perioden 2 december 2025 – 7 januari 2026. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, Stadsbyggnadsförvaltningens reception och Stadsbiblioteket på Kulturens hus. Planhandlingarna samt information om samrådet har även skickats till Länsstyrelsen,

lantmäterimyndigheten och berörda sakägare. Under arbetet med planförslaget har det också skett kontinuerlig dialog med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Postnord
- Swedavia
- Vattenfall Eldistribution AB
- Räddningstjänsten
- Trafikverket

Skrivelser med synpunkter och/eller frågor har inkommit från:

- Luleå Energi AB
- Cykelfrämjandet
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Norrbotten
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Privatperson 1
- Privatperson 2

Inkomna synpunkter med kommentarer

Inkomna synpunkter redovisas nedan i sin helhet.

Kommunstyrelseförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommunen har efter samrådsskedet kompletterat planförslaget med provtagning och utredning för hanteringen av förorenad mark inom planområdet.

Länsstyrelsen delar i det här fallet helt konsultens bedömning och rekommendationer för detaljplanens genomförande.

Övrigt

Det är positivt att kommunen till granskningsskedet har kompletterat och utvecklat planbeskrivningen till stöd för detaljplanens genomförande genom att förtydliga planens intentioner under flera rubriker, exempelvis gestaltning- och stadsbildsdelens samt genom att införa nya utformningsbestämmelser. Planbeskrivningen har även blivit tydligare gällande genomförandet med avseende på trafik, parkering och angöringsfrågor.

Under kapitlet om konsekvenser av planens genomförande, under stadsbild, är det även en stor fördel att det tillkommit en analys av siktlinjer.

Planbeskrivningen kan dock med fördel kompletteras med att bortledande av grundvatten, främst i samband med anläggandet av byggnaden och i samband med garaget, kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet. I det fall kommunen avser att tillämpa det undantag som finns i 11 kap. miljöbalken för detaljplanens genomförande kan även detta med fördel framgå.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att bortledande av grundvatten kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras:

Eventuell ersättning för minskning av gemensamhetsanläggning (ga)

Gemensamhetsanläggningen Luleå Katten ga:2 för väg behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena kan behöva ske. Enligt planbeskrivningen kommer även Luleå Hunden ga:1 att bli påverkad av planförslaget. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada.

I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Vilka fastigheter ska ingå i ny gemensamhetsanläggning

Bland planbestämmelserna finns det en bestämmelse för en ny gemensamhetsanläggning. Det framgår dock inte vilka fastigheter som är tänkta att ingå i den nya gemensamhetsanläggningen eller vad som är syftet med anläggningen. Det blir därmed

svårt för berörda fastighetsägare att förstå hur de påverkas av planen. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras.

3D-planbestämmelse

Av planbeskrivningen framgår att planbestämmelsen för Parkering (P) är att möjliggöra 3D-fastighetsbildning inom kvartersmark. Lantmäteriet undrar därför om planbestämmelsen bör placeras under rubriken "ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN" – "Kvartersmark". Såsom Lantmäteriet förstått kommer utrymmet för parkeringen överförs från Innerstaden 2:1 till Katten 6. Det bör kunna förtydligas i "Fastighetsrättsliga konsekvenser" avseende fastighetsregleringen mellan Katten 6 och Innerstaden 2:1 att regleringen avser 3D-fastighetsbildningen.

Kommentar: Genomförandeavsnittet kompletteras med information om 41 a § anläggningslagen och om ersättningar som kan uppstå till följd av planförslaget. Planbeskrivningen kompletteras även med en redovisning av vilka fastigheter som avses ingå i den nya gemensamhetsanläggningen och information att fastighetsregleringen avser 3D-fastighetsbildningen.

Plankartan justeras då Parkering (P) felaktigt redovisats som allmän plats. Planbeskrivningen har i detta avseende varit korrekt. Avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser ses över och kompletteras.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra under förutsättning att hänsyn till Luleå/Kallax flygplats som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ MB har tagits. Förutom flygplatsoperatören behöver planen även samråd med LFV för att säkra att inga flyghinder och störningar på flygtekniska system uppstår och om flyghinderanalys krävs.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga ändringar i planförslaget.

Kommunala förvaltningar och bolag

Luleå Energi AB

I Skomakargatan mellan kvarteret Hunden och kvarteret Katten ligger fjärrkylaledningar. De försörjer stora delar av centrum med kyla, bland annat Smedjan. Den tänkta länken för parkeringar mellan kvarteret Hunden och kvarteret Katten ger, som vi uppfattar det, en liten marginal i höjd till fjärrkylaledningarna. Vi har tidigare lämnat ut höjder för våra ledningar och det finns alltid en felmarginal i dessa och man bör säkerställa att det inte blir en kollision, alternativt se på en lösning för att hantera den.

Kommentar: Ledningarnas läge och höjdsättning har beaktats i planarbetet. Vid fortsatt projektering ska hänsyn tas till befintliga fjärrkylaledningar. Planbeskrivningen kompletteras med skrivelse om att eventuella behov av anpassningar eller tekniska lösningar för att undvika kollisioner hanteras och bekostas av exploatören i samråd med ledningshavaren i samband med genomförandet.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Miljö- och byggnadsnämnden

Plankartan

Avdelning miljö och bygg undrar om man avser att begränsa centrumverksamheten i byggnaden, eller ska det vara möjligt att ha kontor i hela byggnaden eller en takbar/takrestaurang på översta våningen ovanför bostäderna?

Förorenad mark

I och med att det finns föroreningar i marken och man kommer att gräva ut området för källargarage vill avdelning miljö och bygg påminna om att i god tid komma in med en anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till den kommunala tillsynsmyndigheten.

Kommentar: Kommunen avser inte att begränsa hur stor del av byggnaden som uppförs som centrumverksamhet respektive bostäder. Det är alltså möjligt att byggnaden endast innehåller centrumverksamheter, eller centrum i de första sju våningarna, bostäder från våning sju och uppåt och att byggnaden avslutas med en centrumverksamhet (till exempel restaurang) på den översta våningen.

Vad gäller anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns en skrivelse om detta i planbeskrivningen.

Föreningar och företag

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut till adressen.

Kommentar: Postlådors placering hanteras utanför detaljplaneprocessen. Yttrandet noteras men föranleder inte någon ändring av planförslaget.

Swedavia

Flygsäkerhetsfrågor hänvisas till flygplatshållare Försvarmakten. Därför är det särskilt viktigt att även de blir remitterade.

Swedavia har inga övriga synpunkter i denna granskning och därmed inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga ändringar i planförslaget. Försvarmakten har fått planförslaget skickat till sig.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inga elnätanläggningar i område för rubricerat ärende och har inget att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras och föranleder inga ändringar i planförslaget.

Privatpersoner

Privatperson 1

Efter att vi tagit del av förslag till ny Detaljplan för del av centrum, Katten 6, vidhåller vi de synpunkter som vi framförde vid samrådsförfarandet, daterat 2023-12-14. Dessutom delar vi till fullo Länsstyrelsens synpunkter.

Vi vill löpande bli uppdaterade vad beträffar processens progress.

Kommentar: Yttrandet noteras. Synpunkterna som framfördes under samrådsskedet har tidigare bemötts och föranleder inte några ändringar i planförslaget i detta skede.

Länsstyrelsen har yttrat sig under granskningen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas. Länsstyrelsen har inte haft några invändningar mot planförslaget och framhåller i sitt yttrande att kommunen efter samrådet har kompletterat och förtydligat planhandlingarna på ett positivt sätt.

Vad gäller önskemålet om löpande information om planprocessens fortsatta handläggning publiceras aktuell information om detaljplanen på kommunens hemsida. Information om genomförandet av projektet tillhandahålls av exploitören, vilket i detta fall är Folkets Energihus c/o Näiden. På kommunens hemsida finns även, i den mån det är aktuellt, information om olika pågående projekt.

Privatperson 2

Efter att vi tagit del av förslag till ny Detaljplan för del av centrum, Katten 6, vidhåller vi de synpunkter som vi framförde vid samrådsförfarandet, daterat 2023-12-14. Dessutom delar vi till fullo Länsstyrelsens synpunkter.

Vi vill löpande bli uppdaterade vad beträffar processens progress.

Kommentar: Yttrandet noteras. Då synpunkterna är desamma som i yttrande från Privatperson 1 hänvisas till kommunens svar och ställningstagande där.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande förändringar:

Plankarta

- Planbestämmelsen (P) – *Parkering*. Bestämmelsen avgränsas inom nivåintervall +3,9 meter till +5,1 meter över nollplan (RH2000) och ned till -1,2 meter under nollplan (RH2000) hade felaktigt redovisats under rubriken "Allmän plats". Inför antagande har planbestämmelsen placerats under rubriken "Kvartersmark".

Planbeskrivning

- Skrivelse om att bortledning av grundvatten kan utgöra en tillståndspliktig vattenverksamhet har lagts till i avsnittet "Vattenförhållanden".
- Genomförandeavsnittet kompletteras med information om 41 a § anläggningslagen och avsnittet "Motiv till plankartans bestämmelser" kompletteras med en redovisning av vilka fastigheter som avses ingå i den nya gemensamhetsanläggningen.
- Avsnittet "Teknisk försörjning" kompletteras med skrivelse om att behov av anpassningar eller tekniska lösningar för att undvika kollisioner hanteras och bekostas av exploatören i samråd med ledningshavaren i samband med genomförandet.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, dvs. har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Synpunkterna har tidigare besvarats i samrådsredogörelsen och i detta granskningsutlåtande. Kommunstyrelseförvaltningens motivering till varför synpunkten eller frågan inte har kunnat tillgodoses motiveras under respektive yttrande ovan.

- Privatperson 1.
- Privatperson 2.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad & demokrati, 2026-01-20

Daniel Rova

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt