



LULEÅ KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret

Dnr: SBK  
2012/170



## Planbeskrivning

Detaljplan för del av Centrum

# Tjädern 16

Luleå kommun

Norrbottens län

**SAMRÅDSHANDLING**

2013-02

<b>Innehåll</b>	
<b>Handlingar</b>	<b>3</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b>	<b>3</b>
<b>Behovsbedömning</b>	<b>3</b>
<b>Plandata</b>	<b>4</b>
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>5</b>
Planer	5
Kommunala beslut i övrigt	6
Riksintressen	6
<b>Förutsättningar och förändringar</b>	<b>7</b>
Huvudfrågan	7
Natur	7
Bebyggelseområden	7
Fornlämningar	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	10
<b>Administrativa frågor</b>	<b>11</b>
Genomförandetid	11
Strandskydd	11
Huvudmannaskap	11
<b>Konsekvenser</b>	<b>12</b>
Ekonomi	12
Påverkan på miljön	12
Hälsa och Säkerhet	13
Tekniska frågor	14
Tidplan	14
<b>Medverkande</b>	<b>14</b>

*Foto: Arkitekthuset Monarken*

Dokument-ID:

## Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta och illustrationskarta
- Planbeskrivning

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som har juridisk verkan.

Planen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) som normalt planförfarande.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att genom påbyggnad av befintliga byggnader till skapa ytterligare lokaler för kontor och tandläkare på fastigheten Tjädern 16 i centrala Luleå.

I kvarteret Tjädern finns idag främst hotell, butiker och kontor, närmaste bostäder ligger i västra delen av kvarteret längs Kyrkogatan. Inom planområdet finns kontor, tandläkare och samlingslokal. Detaljplanen innebär att ytterligare ca 1 300 kvadratmeter kontor och lokaler för vård kan tillskapas på Tjädern 16.

## Behovsbedömning

Enligt miljöbalken ska alla detaljplaner behovsbedömas, vilket innebär att kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I de fall planen kan medföra en betydande miljöpåverkan genomförs en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB kan befaras eller att den medger verksamheter som kräver skydd och tillstånd enligt miljöbalkens bestämmelser.

Kommunen har därför tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

# Plandata

## Lägesbestämning

Planområdet är beläget på centrumhalvön och omfattar fastigheten Tjädern 16. Norr om planområdet ligger Skeppsbrogatan, i öster och i sydost angränsar fastigheten Tjädern 17 med parkeringshus och lokal innehållandes handel och träningsanläggning, i sydväst fastigheten Tjädern 19 med hotellverksamhet. Direkt i väster angränsar fastigheten Tjädern 18 med bostäder och vandrarhem.

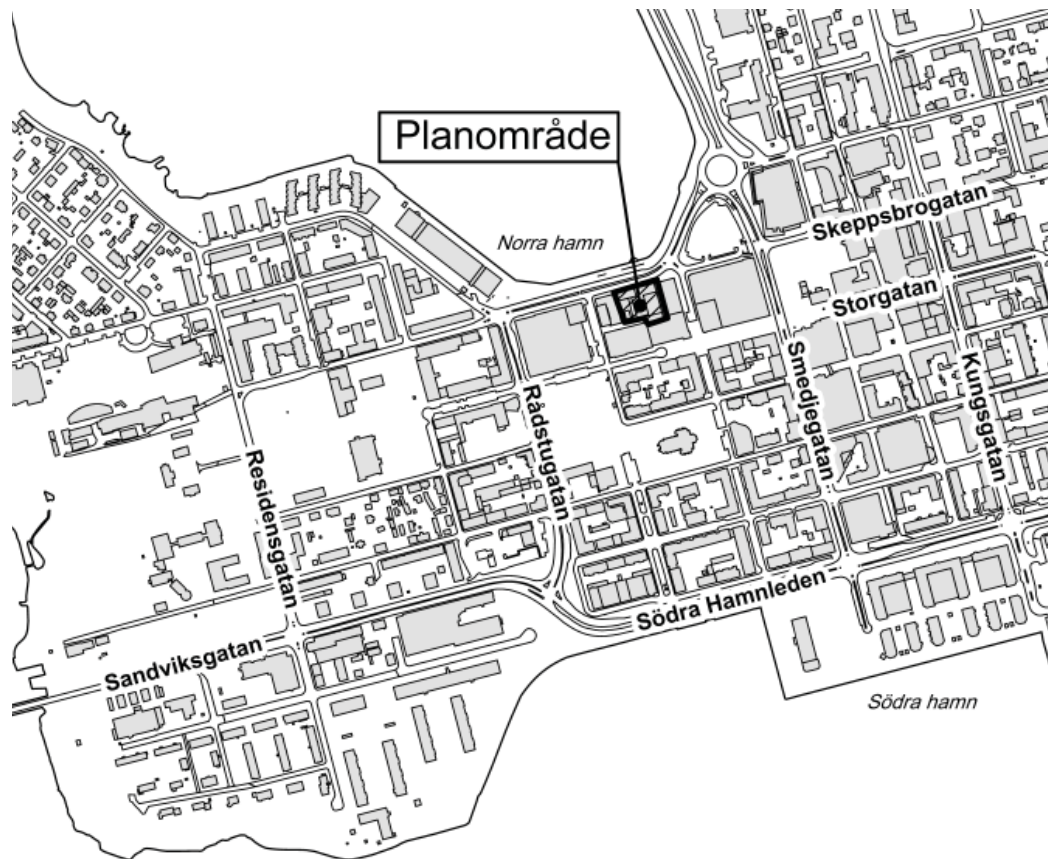


Bild 1. Översikt över planområdet. © Lantmäteriet

## Areal

Planområdet utgörs av fastigheten Tjädern 16 och omfattar 0,2 ha.

## Markägförhållanden

Tjädern 16 ägs av en privat fastighetsägare.

# Tidigare ställningstaganden

## Planer

### Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med "Fördjupad översiktsplan för Luleå tätort", antagen av Kommunfullmäktige 1993-04-26 § 92, där rekommenderad användning är bostäder och centrumverksamhet.

### Detaljplaner

För planområdet gäller "Stadsplan för kvarteren Kalkonen och Tjädern", antagen av Kommunfullmäktige 1962-10-25 § 279. Planområdet betecknas där som "område för bostadsändamål, samlingslokal" samt "överbyggd gård eller annan terrassbyggnad".

Planen berör eller tangerar områden med gällande planer enligt nedan:

Nr	Namn	Laga kraft
PL 304	Detaljplan för del av innerstaden Tjädern 17	2006-06-12
PL 354	Detaljplan för del av Centrum Tjädern 18	2011-02-08

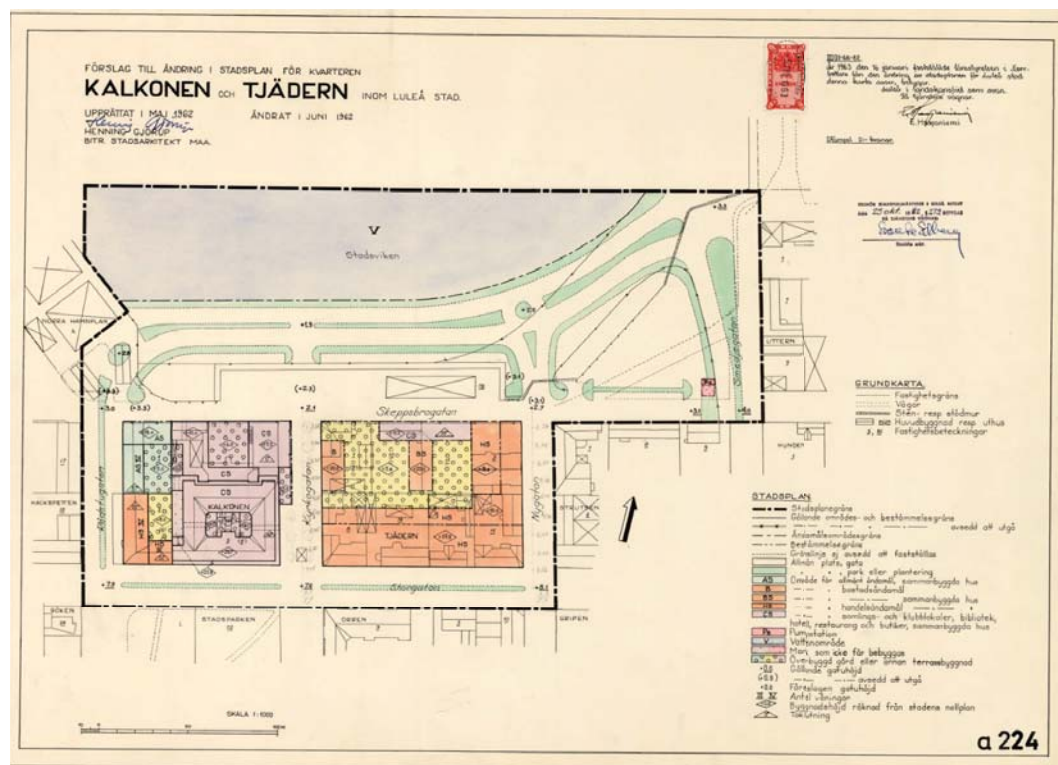


Bild 2. Gällande detaljplan från 1962.

## **Kommunala beslut i övrigt**

Plan- och tillväxtutskottet beslutade 2012-08-20 § 63 att uppdra till stadsbyggnadskontoret att upprätta en detaljplan för aktuellt område.

Kommunfullmäktige har i samband med antagandet av "Fördjupad översiktsplan för Luleå tätort" 1993 beslut om parkeringstal för bostäder inom tätorten och för detaljhandel och kontor i Luleå centrum. För kontor gäller 22 ppl/1000 m<sup>2</sup> BTA kontor utan samnyttjande och 11 ppl/1000 m<sup>2</sup> BTA kontor med samnyttjande. Den fördjupade översiktsplanen anger även att för verksamheter som inte omfattas av beslutade parkeringstal ska en särskild parkeringsutredning göras. Vid beräkningar av parkeringar ska hänsyn tas till åtgärder som dämpar eller minskar behovet av parkeringar, till exempel avgifter, tillgång till alternativa färdmedel mm.

## **Riksintressen**

Området ligger inom riksintresse för friluftsliv och turism enligt miljöbalken 3 kap 6 § och 4 kap 1-2 §§.

Området är sedan en lång tid tillbaka detaljplanelagt, bebyggt och förvandlat. Detaljplanen utgör inget hinder för utveckling i enlighet med riksintresset.

# Förutsättningar och förändringar

## Huvudfrågan

Befintlig bebyggelse på fastigheten Tjädern 16 inrymmer kontor och tandläkarmottagning samt samlingslokal. Nuvarande hyresgäster har behov av ytterligare lokaler och fastighetsägare har därför ansökt om ny en detaljplan.

Detaljplanen möjliggör en förtätning av lokaler för verksamheter så som kontor eller tandläkare inom ett befintligt kvarter.

Följande frågor har särskilt belysts och behandlats i detaljplaneprocessen:

- Påverkan på stadsbilden
- Skuggning i och med påbyggnad av befintliga hus
- Luftkvalité
- Trafikbuller

## Natur

Marken inom planområdet utgörs uteslutande av hårdgjorda ytor och marken sluttar norrut mot Skeppsbrogatan och norra hamnen. Längs med strandpromenade finns planteringar och enstaka träd. Marken består i huvudsak av morän men även en del fyllnadsmassor.

Myndigheten för Samhällskydd och Beredskap har karterat översvämningsriskerna längs luleälven avseende beräknat högsta flöde och 100-års flöde. Karteringen visar att planområdet inte ligger inom riskområde för översvämning.

## Bebyggelseområden

Bostäder, arbetsplatser och service

Befintlig bebyggelse inom planområdet inrymmer kontor, tandläkare och Frimurarnas samlingslokal. Inom planområdet finns inga bostäder. Närmaste bostäderna finns på angränsande fastighet Tjädern 18 och i angränsande kvarter.

Planområdet ligger inom centrala Luleå med ett brett utbud av detalj- och dagligvaruhandel inom gångavstånd.

Den föreslagna detaljplanen medger ytterligare ca 1 300 kvadratmeter för kontor och vård. Detaljplanen betecknas med användningen centrum som även innefattar samlingslokal, handel, restaurang med mera.

## Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i direkt anslutning till vattnet i norra hamn och bebyggelsen är mycket framträdande från infarten till Luleå centrum norrifrån. Det exponerade läget ställer höga krav vad gäller gestaltning av tillkommande byggnader.



Bild 3. visar planområdet från väg 97 (Bodenvägen).

Bebyggelsen på fastigheten utgörs av fem byggnader (se bild 3 och 4). Mot Skeppsbrogatan ligger hus C och hus D med två respektive fyra våningar med fasad i gatuliv. Från omkringliggande gator syns ytterligare en byggnad (hus A) i sex våningar som är placerad med kortsidan mot Skeppsbrogatan. Resterande bebyggelse utgörs av ett gårdshus (hus B) och en utbyggnad till hus D (hus E).

Frimurarlogen (Hus D) är karaktäristisk för området med blå puts, rött tegeltak, stora fönsterpartier och fasaddekorationer i form av relieffris. Denna invigdes 1930 och huset ritades av ingenjör Erik Ahlrén. Tidigare information från 1977 visar att den blå putsen tidigare varit rosa men det finns ingen information om byggnadens ursprungsfärg. Hus E består av en tillbyggnad till frimurarlogen som tillkommit senare tid.

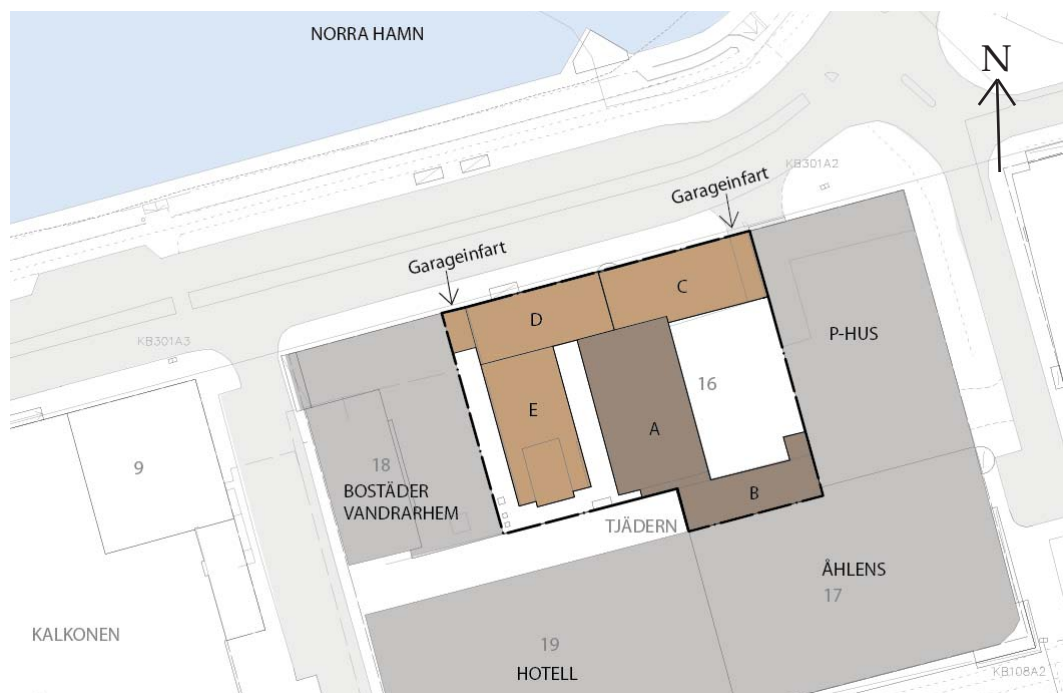


Bild 4. Illustration över planområdet med omgivande verksamheter.



Övrig bebyggelse inom kvarteret utgörs av mörka tegelfasader med plåtdetaljer.

Angränsande fastigheteter har byggnader på mellan sex och fyra våningar men höjdskillnaderna inom planområdet medför att bebyggelsen söder om planområdet upplevs högre. Gällande detaljplan för Tjädern 17 medger ytterligare tre våningar för bostäder mot Storgatan och två våningar mot Nygatan/Skeppsbrogatan.

Den föreslagna detaljplanen innebär att Hus A och B byggs på med en respektive tre våningar vilket ger totalt sju våningar. Den medger även en påbyggnad på hus E vilket ger samma byggnadshöjd som hus D.

Höjderna på byggnaderna inom planområdet regleras med bestämmelser på plankartan enligt nedan:

Hus A och B regleras med totalhöjd på +29 m, hus C regleras med en lägre byggnadshöjd på +12m och ett indrag på en meter mot Skeppsbrogatan och en totalhöjd på +15m. Hus D och E regleras med byggnadshöjd på +12m.

Tillägg i bebyggelsen speglar samhällets utveckling och bidrar till stadens identitet. Tanken är att de föreslagna påbyggnaderna ska definieras genom gestaltning och materialval. Det ska tydligt framgå att påbyggnaderna är ett tillägg och ett avtryck av sin tid samtidigt som byggnaderna samspekar med den befintliga bebyggelsen.

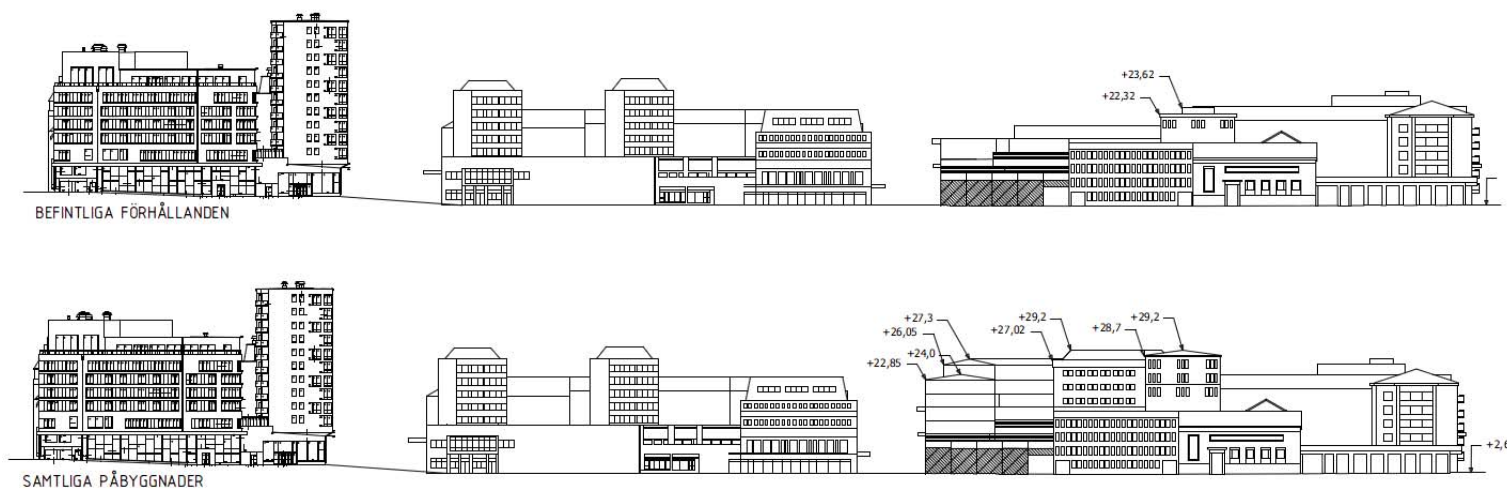


Bild 5, 6 Fotomontage och viperspektiv visar hur stadsbilden påverkas av påbyggnaderna.

## Tillgänglighet

Huvudentrén mot Skeppbrogatan ska utformas så att den är tillgänglig och användbar för personer med funktionsnedsättning och så att den är väl synlig. Gällande tillgänglighetskrav för tillbyggnad och ändring (ombyggnad) ska uppfyllas. Vid kommande byggnadsprojektering utreds i detalj hur tillgänglighetsanpassningen ska utföras i byggnaden för människor med funktionshinder.

Närmaste allmänna parkering som är anpassad för personer med funktionshinder finns på Strandparkeringen 100 meter från planområdet. Möjlighet till handikapparkering finns på fastighetens innergård.

## Fornlämningar

Planområdet berör en övrig kulturhistorisk lämning, nr Nederluleå 233:1, Stads- lager, Nederluleå socken och Luleå kommun.

Eftersom området redan är exploaterat krävs ingen arkeologisk utredning men om fornlämningar skulle påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetena omedelbart avbrytas och Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas (enligt KML, 2:a kap, 10§).

## Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar till Skeppsbrogatan som är en av Luleås mest trafikerade gator. En trafikräkning från 2011 visar att medeldygnstrafiken under vardagar (VÅDT) är 17 200 fordon. Närmast planområdet finns en trottoar för gående och på norra sidan Skeppsbrogatan finns en gång- och cykelväg samt en strandpromenad i anslutning till vattnet i norra hamn.

Kollektivtrafik

Det finns goda kollektivtrafikförbindelser i närheten av planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns en busshållplats som är en av regionaltrafikens mest använda hållplatser i Luleå centrum.

Avståndet från planområdet till lokalbussarnas hållplatser på Smedjegatan är ca 300 meter och avståndet till järnvägsstationen är knappt 1 km.

Parkering, varumottag, utfarter

I samband med planarbetet har en parkeringsutredning tagits fram för att se över behovet av parkeringsplatser inom planområdet. Utgångspunkten inom kommunal planering är att all parkering ska tillgodoses på den egna fastigheten.

Parkeringsutredningen visar att genomförandet av den föreslagna detaljplanen medför ett behov av totalt 71 parkeringsplatser. Idag finns 54 parkeringsplatser vilket innebär ett ytterligare behov av 17 platser. Genom mindre ombyggnationer i befintligt parkeringsgarage och genom samnyttjande kan 16 platser tillgodoses. Detta innebär ett underskott på 1 plats.

I dagsläget hyrs parkeringsplatser inom Tjädern 16 ut till andra fastigheter vilken antyder att befintliga verksamheter klarar sig med färre parkeringar. Med anledning av detta samt god tillgång till kollektivtrafik inom området bör underskottet kunna anses vara ett mindre avsteg från parkeringsnormen.

Beräkningarna i parkeringsutredningen baseras på detaljplanens huvudsakliga syfte, att tillskapa ytterligare lokaler för kontor och vård. Vid annan användning som detaljplanen medger, exempelvis handel, bör en separat parkeringsutredning genomföras i samband med bygglov.

I nära anslutning till planområdet finns allmän parkering.

Hanteringen av varor till fastigheten sker i källaren med infart från Skeppsbrogatan.

## **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens upptagningsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala nätet.

Dagvatten tas omhand lokalt inom planområdet och leds vidare till det kommunala nätet.

Eventuella sprinklersystem får inte anslutas direkt till det kommunala nätet utan ska försörjas av ett magasin på fastigheten som täcker behovet av vatten.

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet och elförsörjningen sker via befintliga ledningar.

På fastigheten finns gemensam avfallshantering i källaren. Fortsatt hantering av avfallet ska ske enligt Luleå kommuns renhållningsföreskrifter och kommunens policy för avfallshantering.

## **Administrativa frågor**

### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 5 år. Efter genomförandetidens slut kan planen upphävas eller ändras utan att fastighetägaren har rätt till ersättning.

### **Strandskydd**

Generellt strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 14 §. Kvarteret Tjädern är detaljplanlagt och strandskyddet är därmed upphävt sedan tidigare.

Enligt miljöbalken 7 kap 18 g § återinträder strandskyddet i ett område när en detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Därför föreslås strandskyddet på nytt upphävas för hela planområdet. Detta anges i detaljplanen som en administrativ bestämmelse.

Som särskilda skäl för strandskyddets upphävande anges följande:

- området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Skeppsbrogatan är en stor avskärmande väg

Planområdet innehåller inga biologiska värden/speciella naturvärden och detaljplanens genomförande påverkar inte allmänhetens tillgänglighet till stranden/kajen i norra hamn.

## Huvudmannaskap

Det finns inga allmänna platser inom planområdet.

## Konsekvenser

### Ekonomi

Planeekonomi

Exploatören ansvarar upprättandet av detaljplanen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

### Påverkan på miljön

Påverkan på miljön och stadsbilden

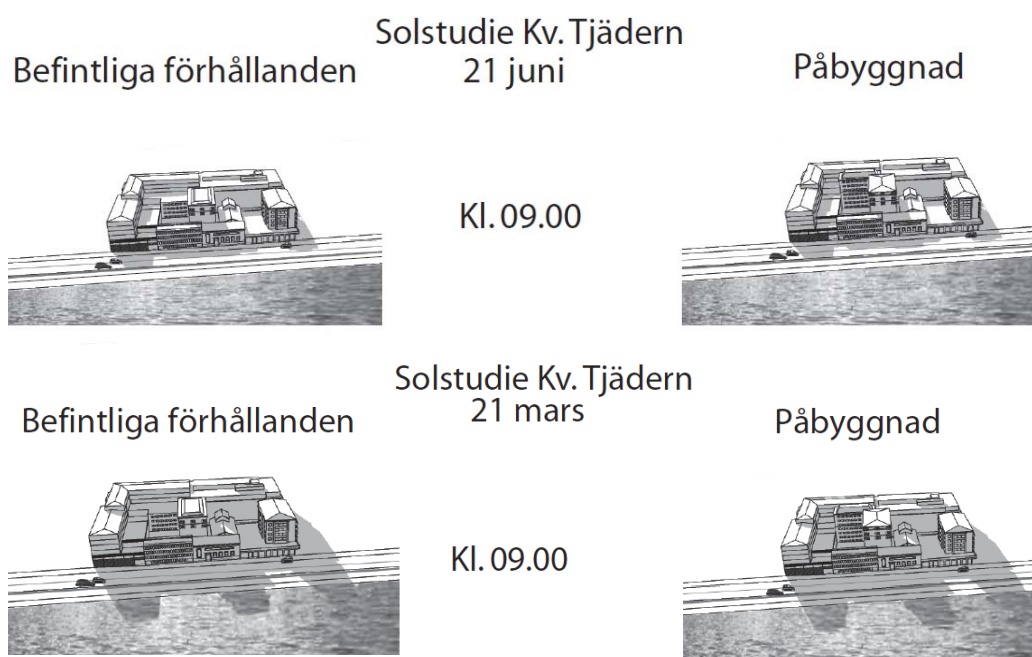
Bebyggelsen inom planområdet är mycket exponerad från infarten till Luleå och detta ställer höga krav på planering och gestaltning inom området. I den föreslagna detaljplanen regleras de tillkommande våningarnas höjder så att de harmonierar med övrig bebyggelse inom kvarteret. Höjden på byggnaderna närmast Skeppsbrogatan är oförändrad och befintligt indrag säkerställs genom en planbestämmelse.

### Skuggning

Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsplatsens utformning (AFS 2009:2) anger att vid arbetsplatser ska det finnas tillfredställande dagsljus och möjlighet till utblick. För bostäder gäller att det ska finnas god tillgång till dagsljus och man ska även ha tillgång till direkt solljus (BBR 18).

Med anledning av den föreslagna detaljplanen har en skuggstudie genomförts för att undersöka påverkan på tillgång till direkt solljus för intilliggande bostäder och allmän platsmark.

Skuggstudien genomfördes 21 mars och 21 juni kl 9.00, 12.00 och 18.00.



Skuggstudien visar att de föreslagna påbyggnaderna bidrar till en ökad skuggning mitt på sommaren. Skuggningen är dock marginell och inträffar mycket tidigt på morgonen varför påverkan kan anses försumbar och planbeskrivningen endast redovisar solstudien kl 09.00. De övriga tidpunkterna visar i samma skuggbildning som befintliga förhållanden. På våren och hösten samt vintern innebär den föreslagna detaljplanen ingen förändring vad gäller tillgång till direkt solljus.

#### Trafikmiljö

Parkeringsutredningen visar att tillskottet av kontor och vård innebär att ytterligare 26 fordon har behov av parkering inom planområdet per dag. En genomgång av beläggningen på befintliga parkeringsplatser visar dock att arbetande inom området till stor del nyttjar andra färdmedel än bil till och från arbetet.

En utökning av befintliga verksamheter innebär ett antal besökande. Med anledning av de centrala läget i Luleå och tillgång till både lokal och regional kollektivtrafik bedöms de flesta resor ske med andra färdmedel än bil vilket borde innebära att ett genomförande av detaljplanen medför till en marginell trafikökning.

### **Hälsa och Säkerhet**

#### Buller och andra störningar

Det finns inga bullerberäkningar för den aktuella fastigheten. Tidigare utförda beräkningar för Kalkonen 7, i nära anslutning till planområdet visar bullernivåer på 64 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Boverket har riktlinjer för bullernivåer utomhus för bostäder men inte för kontor eller vård. Rekommenderade gränsvärden för arbetslokaler med exempelvis kontor eller patientkontakt är 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus. Vid nybyggnation uppfylls i regel alltid riktvärdena.

#### Luftföroreningar

I dagsläget ligger värdena för luftkvalitet för Skeppsbrogatan väldigt nära gränsvärdet för miljökvalitetsnormer för luft (5 kap. MB). Generellt sker en ökning av luftföroreningar i första hand till följd av ökade trafikmängder och förändrade gaturum.

Den föreslagna detaljplanen innebär mycket små öknings av trafikmängderna inom eller i anslutning till planområdet. Påbyggnaderna sker i första hand med gaveln mot Skeppsbrogatan och påverkar inte luftföroreningarna möjlighet att sprida sig i luftrummet.

Sammantaget görs bedömningen att den föreslagna detaljplanen inne medför att några miljökvalitetsnormer överskrids.

#### Trygghet och säkerhet

In- och utfarter till parkering på fastigheten innebär att bilar måste korsa trottoaren längs med Skeppsbrogatans södra sida. Då många människor rör sig längs med trottoaren och väntar på bussen i anslutning till utfarterna bör detta särskilt beaktas när det blir aktuellt att bygga om gatan. Detta ligger dock utanför den aktuella detaljplanen.

## Brandsäkerhet

Fastighetsägaren har för avsikt att ansluta tillkommande byggnader till befintligt sprinklersystem.

På grund av byggnadernas placeringen på fastigheten kan räddningstjänstens höjdfordon inte utgöra alternativ utrymningsväg. Alternativ utrymningsväg måste säkerställas genom byggnadstekniska åtgärder.

## Tekniska frågor

### Behov av utredningar

Detaljplanen medger centrumverksamhet vilket innefattar bland annat kontor, handel, olika former av hälsovård mm. Parkeringsutredningen som genomförts i samband med planarbete är baserad på detaljplanens huvudsakliga syfte, att möjliggöra för ytterligare lokaler för kontor och tandläkare. Behovet av parkering för annan användning som inryms i beteckningen centrum ska utredas vid bygglov.

## Tidplan

Detaljplanen visas för samråd under vintern 2013 och bedöms ställas ut för granskning under våren samma år. Kommunfullmäktige fattar beslut om antagande. Om inget oförutsett inträffar vinner detaljplanen laga kraft fyra veckor efter beslutet om antagande.

## Medverkande

### Tjänstemän

Kommunens tjänstemän på stadsbyggnadskontorets planavdelning, Miljökontoret, Tekniska förvaltningen och Räddningstjänst har medverkat i planarbetet.

### Konsulter

Daniel Rova, samhällsplanerare Ramböll, har gjort parkeringsutredningen som legat till grund för detaljplanen.

Liselott Miranda, Arkitekthuset Monarken, har gjort skuggstudien och skisser på byggnaderna.

Stadsbyggnadskontorets planavdelning 2013-02

Gunilla Selin  
Planchef

Frida Wikström  
Planarkitekt  
Ramböll

Maria Åberg  
Planarkitekt  
Ramböll