



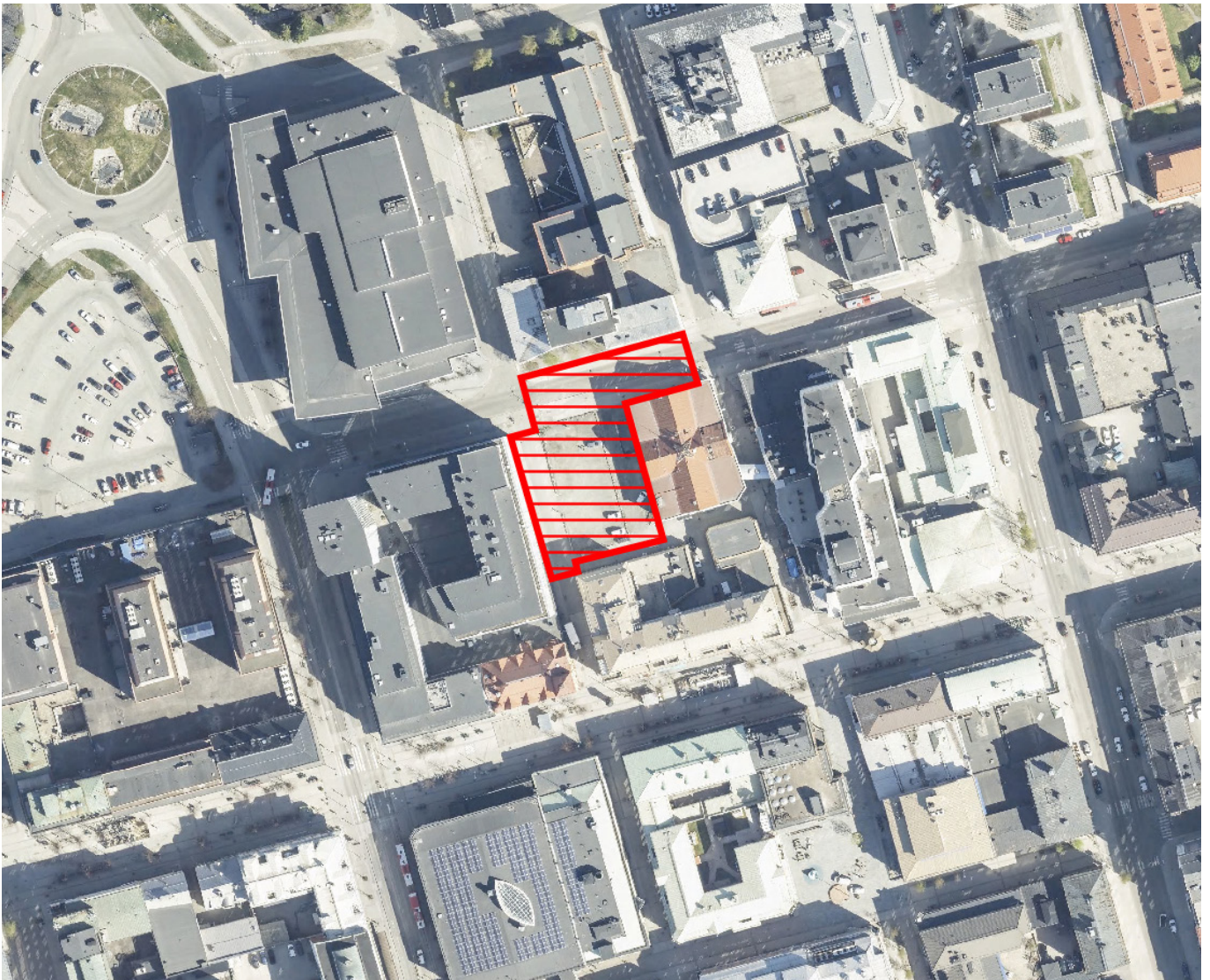
LULEÅ KOMMUN

Planbeskrivning

Detaljplan för del av centrum,
Katten 6

Luleå kommun Norrbottens län

Dnr: SBF2021/706



SAMRÅDSHANDLING

2023-12-04

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
Bedömning av betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och förändringar	10
Bebyggelse	10
Befintliga förutsättningar	10
Stadsbild	17
Friytor	19
Kultuhistorisk värdefull miljö	21
Offentlig och kommersiell service	22
Trafik	22
Markförhållanden	25
Geotekniska förhållanden	25
Hälsa och säkerhet	28
Teknisk försörjning	28
Konsekvenser	29
Riksintressen och skyddade områden	29
Miljökvalitetsnormer	29
Stadsbild	32
Lokalklimat	33
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	40
Medverkande i projektet	41

Inledning

Detaljplanens syfte

Planförslagets syfte är att pröva förutsättningarna för ny bebyggelse upp till 15 våningar inom fastigheten Katten 6, som i nuläget består av parkering. Planen syftar även till att möjliggöra en förtätning av centrumbebyggelsen med både centrumverksamhet och bostäder samt en utformning som bidrar 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 kvm, varav fastigheten Katten 6 utgör drygt 1300 kvm. Planområdet redovisas i Bild 1.

Markägförhållanden

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

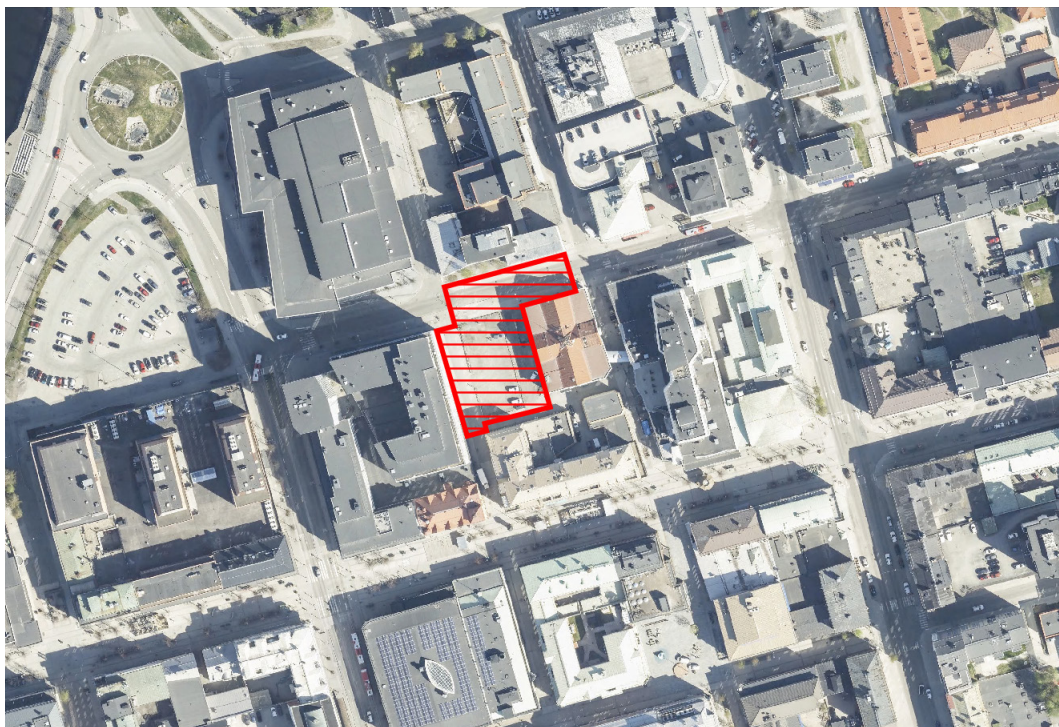


Bild 1. Planområdet. Bildkälla: Blom

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.

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

Enligt en preliminär tidplan beräknas detaljplanen ställas ut för samråd kvartal 4 år 2023 och för granskning under första halvåret år 2024. Detaljplanen bedöms kunna antas därefter.

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- 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:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Bedömning av betydande miljöpåverkan

Utredningar och underlag

- Dagvattenhantering, AFRY, 2023-04-18
- Dagsljusberäkning, Clarholm Energi- & Klimatanalys AB, 2023-10-02
- Trafikbulerutredning, Tyréns, 2023-10-05

- Geotekniskt utlåtande, AFRY, 2023-11-14
- Markmiljöförutsättningar, AFRY, 2023-11-16
- PM Parkering, Tengbom, 2023-11-21
- PM Skuggstudie, Tengbom, 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 enskilda 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 genom att frågan om byggnadshöjd har prövats i ett planprogram som antagits av kommunfullmäktige 2011-10-17 §227, se nedan.

Detaljplaneprogram

Det finns ett detaljplaneprogram 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, markföroreningar, friyta och logistik kring varuintaget för Katten 14 utredas vidare under detaljplaneprocessen. Planprogrammet anger högsta våningsantal 12–15 våningar. Detaljplanearbetet ska huvudsakligen utgå från gällande detaljplaneprogram.

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 byggnadssätt, ett område för terrass och gårdsöverbyggnader samt ett område med prickad mark som ej får bebyggas.

Fastigheten har varit obebyggd 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. Övriga fastigheter i kvarteret används blandat för centrumverksamhet (handel, kontor, hotell, m.m.) och bostadsändamål.

Den delen 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:

Plannr	Aktbeteckning	Namn	Laga kraft
A068	25-LUL-A68	Kv Kaninen, Haren, Uttern, Mården, Hermelinen, Hunden, Katten mfl	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

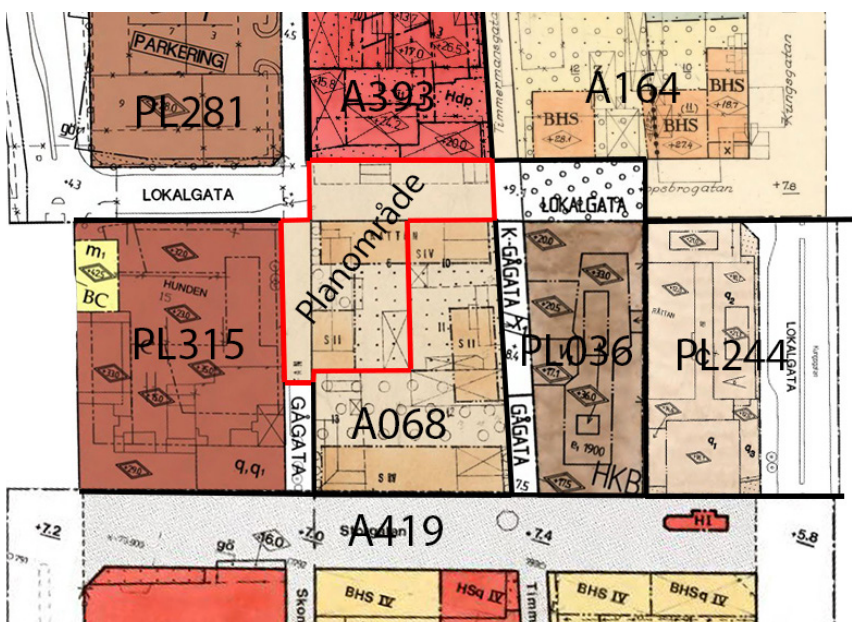


Bild 3. Planmosaik över gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

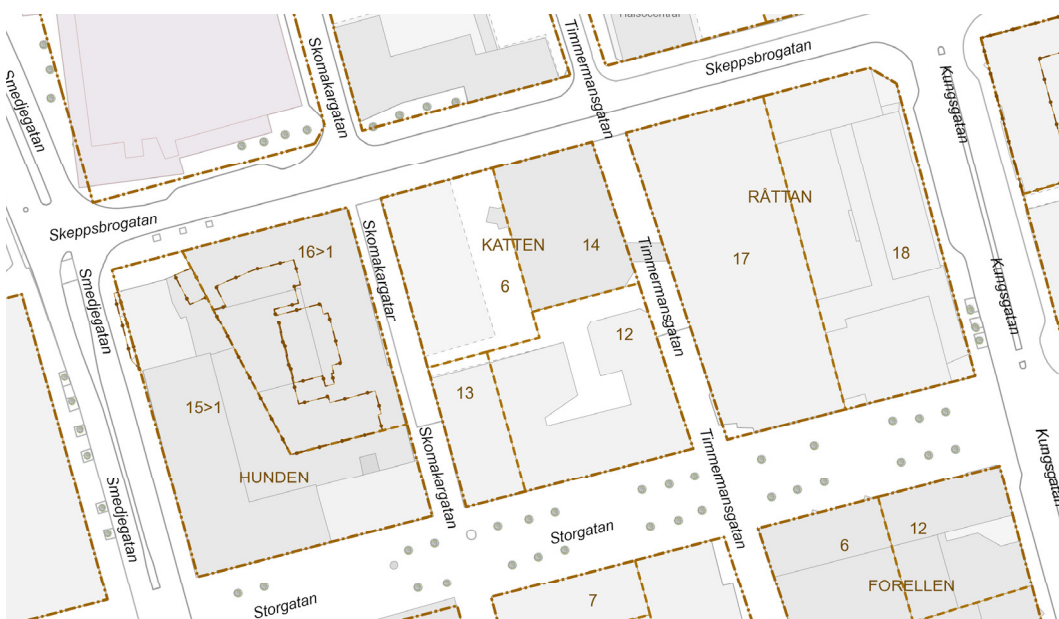


Bild 4. Karta över kvarteren Hunden, Katten och Råttan med befintlig fastighetsindelning inom kvarteren.

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 gestaltningsprogram för del av Katten 6, i syfte att pröva förutsättningarna för bostäder och verksamheter.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för kommunikationer (3 kap 8 § 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 segregat 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 kap. 14 §. Planområdet ligger mer än 100 meter från strandlinjen och berörs därför inte av strandskyddsbestämmelserna.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer regleras i 5 kap. Miljöbalken. Det finns miljökvalitetsnormer (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 miljökvalitetsnormer.

Planområdet omfattas av MKN för luftkvalitet och vattenkvalitet. Luleå kommun omfattas inte av den framtagna miljökvalitetsnormen avseende omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna och planens eventuella påverkan på dem beskrivs närmare i avsnittet Konsekvenser, Miljökvalitetsnormer.

Mellankommunala förhållanden

Planen bedöms inte innehålla några mellankommunala intressen.

Bedömning av betydande miljöpåverkan

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

Kommunens bedömning

Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. 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 miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken 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.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Befintliga förutsättningar

Planområdet ligger i Luleås innerstad vilket är centrum för handel, nöje, 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 sluten eller halvsluten 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 den tidigare 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 fastigheten 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 12 våningar i korsningen Skeppsbrogatan/Smedjegatan. I kvarteret Råttan har Shopping-gallerian byggts på med en indragen högre byggnadsdel på nio våningar som är indragen cirka 10 meter från Skeppsbrogatan.

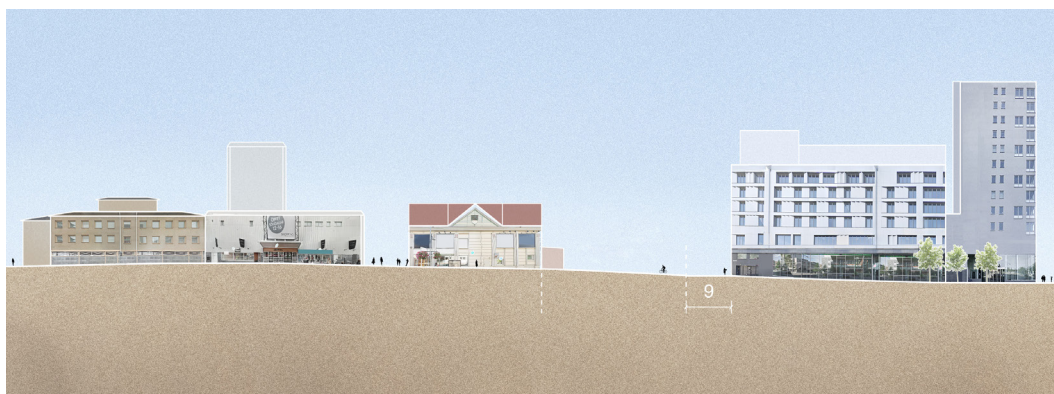


Bild 5. Bebyggelsen längs Skeppsbrogatan har vissa uppstickande byggnadsvolymer över den generella byggnadshöjden på tre till fem våningar. Illustration av Luleå kommun

Förändringar

Planförslaget möjliggör förtätning och ny bebyggelse inom fastigheten Katten 6 med användning Centrum [C] samt Bostäder [B] 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. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler och lättare former av vård som exempelvis vårdcentral.

Med användningen **Bostäder** avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppbostäder, 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.

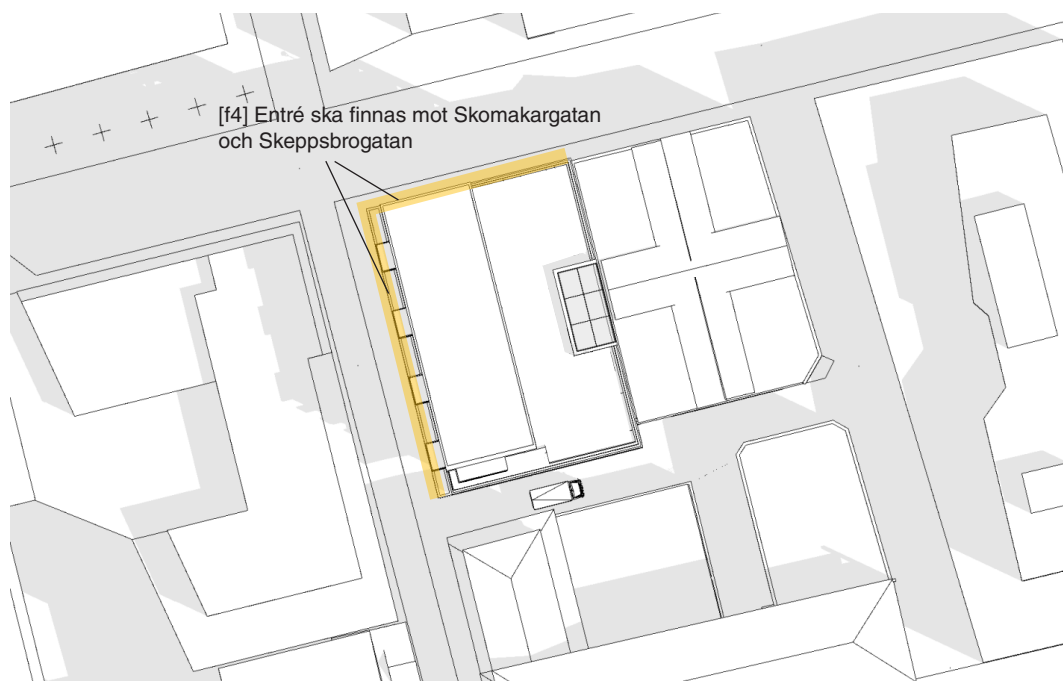


Bild 6. Planförslaget möjliggör ny bebyggelse med användning centrumverksamhet och bostäder. Bilden visar ett exempel på hur tillägget förhåller sig till centrumets kvartersstruktur och vilka fasader som aktiveras mot gata. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

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 1 meters indrag från gata. Entréerna ska även anpassas till omgivande gatuprofil.

Planförslaget medger olikanock- respektive totalhöjder för att tillkommande bebyggelse ska tillgodose olika aspekter av allmänna intressen. Dessa beskrivs nedan och redovisas i sektion i Bild 7.

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. Höjddregleringen 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 som inte inskränker på riksintresset för totalförsvaret, vilket innebär att den högsta punkten på byggnadsverket maximalt får uppnå 45 meters höjd från medelmarknivå.

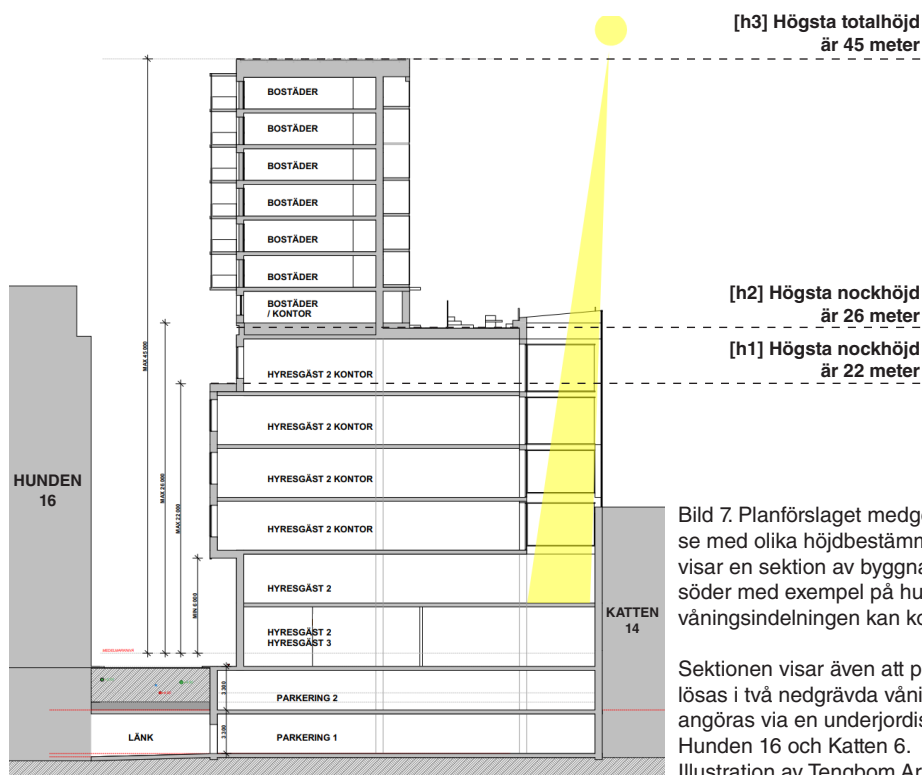


Bild 7. Planförslaget medger ny bebyggelse med olika höjdbestämmelser. Bilden visar en sektion av byggnaden sett från söder med exempel på hur våningsindelningen kan komma att se ut.

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

Inom kvartersmarken avses en underjordisk parkeringsanläggning utföras i två plan med angoring via garagenedfarten inom Hundén 16. Planförslaget omfattar en del av Skomakargatan som möjliggör användningen Parkering [(P1)] på kvartersmark med avgränsning uppåt till +3,6 meter enligt RH 2000. Syftet med denna reglering är att möjliggöra 3D-fastighetsbildning och en underjordisk anslutning mellan befintlig parkeringanläggning i kvarteret Hundén och planerad parkeringsanläggning i kvarteret Katten, se Bild 7. Avgränsningen i höjd syftar till att säkerställa ett tillräckligt avstånd mellan anläggningens högsta punkt (yttermåttet på takkonstruktionen) och befintliga ledningar i Skomakargatan ovanför anläggningen.

Planförslaget säkerställer att Kattgränd kan nyttjas som passage genom att markera en bit av fastigheten med prickmark som anger att marken inte får bebyggas. Detta syftar till att främja en trygg passage längs Kattgränd och motverka skymda vrår. Detta område får även egenskapsbestämmelse [ö1] som anger att byggnadsverk endast får utföras under mark, för att planförslaget ska möjliggöra underjordiskt garage inom hela Katten 6 vid behov.

Egenskapsbestämmelsen [f7] medger att byggnad får kraga ut över prickmark med en lägsta fri höjd om 6 meter från marknivå. Planförslaget möjliggör på så sätt en större byggrätt inom Katten 6 samtidigt som trygghetsaspekten i marknivå värnas. Bild 8 illustrerar volymen som planförslaget medger längs fasaden mot Kattgränd.



Bild 8. 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 utkräning av byggnaden som medges med egenskapsbestämmelse [f7]. Bilden är ett illustrationsexempel som visar på en av flera möjliga utformningar. Illustration 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 2 meter från fastighetsgräns för byggnadens första två våningar. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse utförs i enlighet med innerstadens kvarterstruktur samtidigt som hänsyn tas till Skomakargatans smala gaturum för att möjliggöra en platsbildning som stärker den offentliga miljön.



Gestaltning

Förutsättningar

Gemensamt för 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 består av en blandning av lågmäld och utmärkande gestaltning. Uttrycket hör ofta ihop med byggnadernas användning och symbolvärde. Offentliga byggnader utmärker sig tydligare genom sin arkitektur än den vardagliga arkitekturen som inrymmer exempelvis bostäder, kontor, med mera. I närområdet utmärker sig exempelvis Kulturens hus, Ebeneser och Shopping Galleria från omgivande byggnader genom sin arkitektur och är viktiga symbolbyggnader i Luleå.

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

Fasadkulörer i centrum går generellt i varma, jordiga kulörer, men längs Skeppsbrogatan avviker detta med en betydligt mer kall och blek färgskala, se Bild 11. På grund av Skeppsbrogatans nivåskillnad mellan Skomakargatan och Timmermansgatan är byggnader utförda i suterräng och saknar entré mot. 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 också i en kall färgskala, men med mörkare kulörer i fasad, se Bild 12. Kvarteret Hundens fasad mot Skomakargatan består av varuintag med lastbilsportar, 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.



Bild 11. 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 12. Vy sett från öst. Både Kulturens hus och kvarteret Hundens fasad mot Skomakargatan är mörkt grå med in- och utlast för varutransporter. Bildkälla: Blom

Förändringar

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

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. 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 plan- och bygglagen. 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 gestaltungsfrågor som i praktiken innebär att detaljplanen kan vara aktuell över lång tid då vissa aspekter slutligen bedöms av kommunen i bygglovsansökan.

Följande beskrivs egenskapsbestämmelser om utformning som gäller inom all kvartersmark. Byggnadens fasad ska utföras i tegel, puts och/eller trä [f1]. Syftet är att tillkommande bebyggelse ska förmedla en taktilitet i sitt uttryck i likhet med framträdande byggnader i närområdet då den i och med sin höjd kommer utgöra en framträdande 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 glans [f2]. Med denna bestämmelse avses gula, bruna eller röda kulörer som upplevs dämpade i sin mättnadsgrad och ljushet. Exempel på jordiga färger är ockra, terra och umbra men även de flesta träslag har varma, jordiga kulörer, se färgpalett Bild 13 för exempel. Bestämmelsen syftar dels till att detaljplanens genomförande ska bidra med värme till den annars bleka färgskalan i närområdet längs Skomakar- och Skeppsbrogatan. Bestämmelsen syftar också för byggnadens uttryck ska harmonisera med centrumhalvöns övergripande färgskala. Detta blir särskilt viktigt utifrån ett stadsbildsperspektiv, se mer under "Stadsbild".

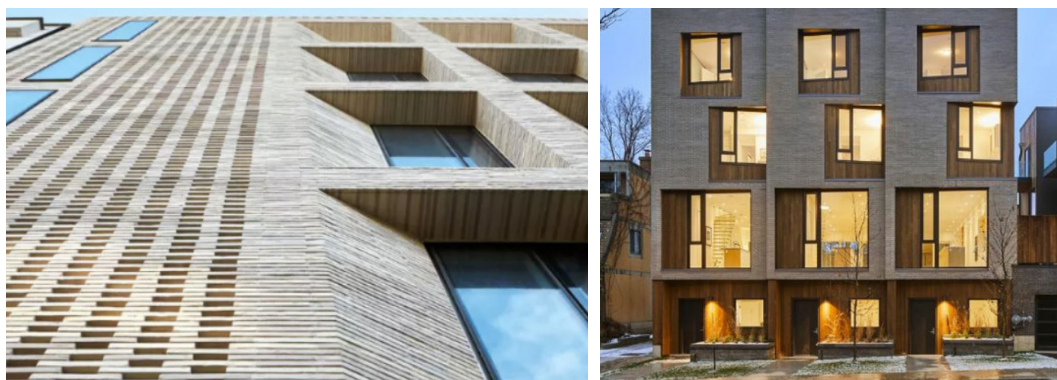


Bild 13. Referensbilder för inspiration. Planförslaget reglerar att byggnadens fasad ska utformas i tegel, puts och/eller trä samt att fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt glans. Bilderna ovan visar referenser där fasader är utförda i tegel och/eller trä samt en färgpalett som exemplifierar vad bestämmelsen av kulör kan innebära.



Bild 14. Sockelvåningen mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas för att främja en känsla av trygghet och öppenhet längs gatan som bidrar till stadsliv. Bilden är ett illustrationsexempel som visar på en av flera möjliga utformningar. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

Sockelvåningens fasader mot Skeppsbrogatan och Skomakargatan ska i huvudsak bestå av glas. Byggnadens sockel 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. Bild 14 är ett illustrationsexempel som visar en utformning som kan motsvara detta.

Stadsbild

Förutsättningar

I granskningsversionen av den fördjupade översiktsplanen "Utvecklingsplan för Centrum" anges att hög bebyggelse ska stärka infarterna mot centrum, vilket för planområdet berör stadsbilden över Norra hamn sett från Bodenvägen.

Stadsbilden sett från norr karaktäriseras av att centrum är belägen på en halvö, omgiven av vatten och med Domkyrkan som högsta punkt. Stadens siluett består av låg bebyggelse som följer terrängens sluttning upp mot Domkyrkan i en strikt kvarterstadsstruktur, vilket ger ett varierat fondmotiv och långa siktlinjer längs med gatorna. Stadsbilden sett från norr domineras av byggnader i främst tegel-



Bild 15. 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

och träfasad i varma kulörer så som rött, gult, beige och rödbrunt, med ett fåtal inslag av vita, grå eller blå fasadkulörer.

På vissa platser finns högre byggnader, exempelvis Stadshuset, Domkyrkan och högghuset i korsningen Skeppsbrogatan-Smedjegatan. Bland den högre bebyggelsen kan man utläsa att gavlar 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 15.

Domkyrkan, vilket är den mest framträdande gestalten i stadsbilden, är den enda byggnaden som avviker från detta motiv och i stället har de tegelröda långsidorna med kyrktornet som blickfång från respektive vyer.

Förändringar

Planförslaget medger delvis bebyggelse med 45 meter som högsta totalhöjd. 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 och översiktsplan.

Anläggning av ett nytt höghus inom planområdet innebär att byggnaden blir en del av stadssiluetten sett från innerstadens norra entré via Bodenvägen. Byggnadens höga volym innebär även att den blir väl synlig från flera delar av centrumhalvön, omgivande stadsdelar och 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.



Bild 16. 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 är ett illustrationsexempel som visar på en av flera möjliga utformningar. Illustration av Tengbom Arkitektkontor

För att uppnå en god helhetsverkan i stadsbilden reglerar plankartan att den högre bebyggelsens gavelsida mot norr och söder ska som mest uppnå 15,2 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 egenskapsområde [h1] och [ö1]. Med denna utformning av plankartan överensstämmer den höga byggnadsdelens gavelmotiv med övriga uppstickande byggnadsvolymer omkring Norra hamn, se Bild 16.

För att främja stadsbildens karaktär i Norra hamn regleras även bebyggelsen med egenskapsbestämmelse [f2] som anger att fasader ska utföras i varm, jordig kulör med matt glans, i likhet med det generella uttrycket i bebyggelsen längs Norra hamn.

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 fylla ett socialt och rekreativt behov för de boende. Den betyder särskilt mycket för barn, äldre och människor med funktionsnedsättningar, eftersom den erbjuder 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 kvaliteteter beaktas:

- **Lekmöjligheter.** Ytor för närlek för de yngsta åldrarna ska tillskapas inom friytan. Denna lekytta bör vara väl avskild från ytor för trafik, transporter och parkering.
- **Vegetation.** Friytan ska ha möjligheter till 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 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.
- **Ljusförhållanden.** Både sol och skugga är värdefulla kvaliteter i en utemiljö. Ytor för lek skyddas med fördel från stark sol med vegetation, solseglar eller andra konstruktioner.
- **Lokalklimat.** Friytan ska planeras och anordnas för att skapa ett gott mikroklimat. Att skydda mot förhärskande 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.

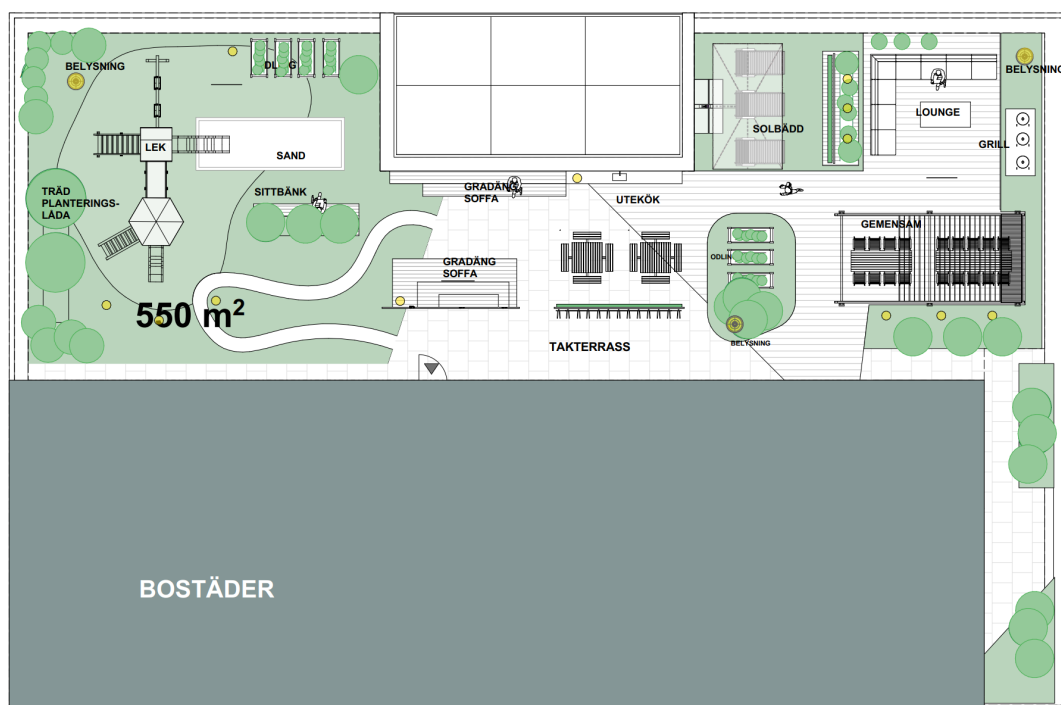


Bild 17 . Planförslaget möjliggör att friyta kan anläggas på takbjälklag på sjätte våningen. Illustrationen visar ett exempel på hur friytan kan utformas för att uppnå hög kvalitet. *Bilden är ett illustrationsexempel som visar på en av flera möjliga utformningar.* Illustration av Tengbom Arkitektkontor

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 kvm 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. Bild 17 visar ett exempel på hur friytan kan utformas för att uppnå en hög kvalitet och uppfylla kriterierna om lekmöjligheter, vegetation, sittplatser, med mera.

Kulturrehistorisk värdefull miljö

Historik

På 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.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

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

I detaljplaneförslagets närområde finns flera kulturrehistoriskt värdefulla byggnader samt en värdefull kulturmiljö. De värdefulla byggnaderna finns inom kvarteren Råttan och Hunden. Hela kvarteret Råttan består av kulturrehistoriskt intressanta byggnader i form av Shopping Galleria, Vetenskapens hus (gamla postkontoret). På kvarteret Hunden ligger den särskilt kulturrehistoriskt intressanta byggnaden Ebeneser utifrån dess arkitektoniska uttryck och arkitekturhistoriska värde.

Planförslaget bedöms inte ha negativ påverkan på någon kulturrehistoriskt värdefull miljö i närområdet.

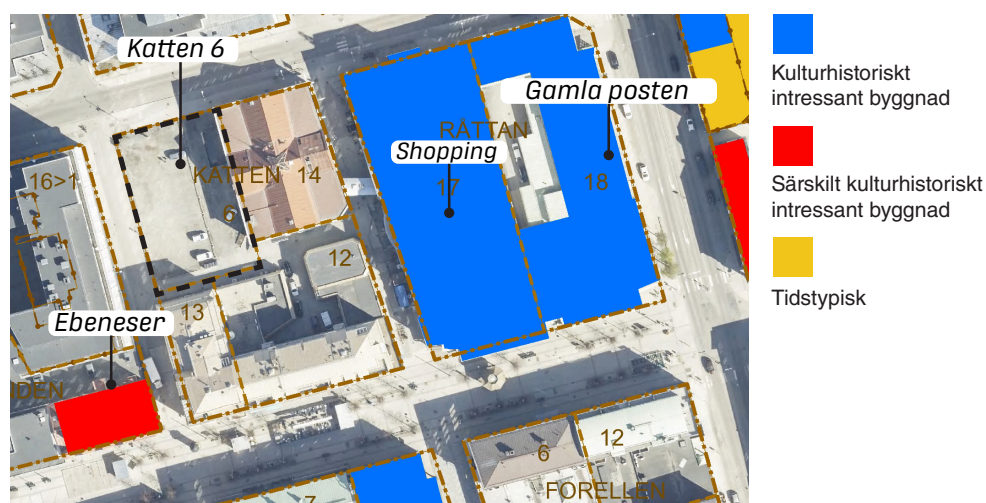


Bild 18. Enligt bebyggelseinventering från 2015-2016 finns ett antal kulturrehistoriskt intressanta byggnader i närheten av planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Luleå med tillgång till kommersiell och offentlig service. Avstånd till butiker, nöje, vård, skola och annan service är nära. I och med att planförslaget genomförs finns det möjlighet att serviceutbudet i området utökas.

Trafik

Gatunät och gaturumsmiljöer

Planområdet ligger inom stadens rutnätsstruktur, angöring till Katten 6 sker i nuläget från Skeppsbrogatan via Skomakargatan. Skeppsbrogatan är 18 meter bred och kantas av bebyggelse bortsett från fastigheten Katten 6. Gatan har en ganska kraftig nivåskillnad på ca 3 meter mellan dess korsningar med Skomakargatan och Timmermansgatan.

Skomakargatan är 9 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 avses bebyggas med bostäder och verksamheter.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Skeppsbrogatans främsta funktion är god framkomlighet och dess cykelväg utgör ett av centrumets 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 en sidan, den som går längs med kvarteret Hunden.

Förändringar

Vid ett genomförande av planen behöver Skomakargatans utformning anpassas för att tillgodose en gatumiljö som säkerställer trafiksäkerhet och god framkomlighet. Gående kommer vara högst prioriterade genom att Skomakargatans markbeläggning utformas utan kantsten som separerar gångtrafik från motortrafik. Detta säkerställer framkomlighet för varutransporter samtidigt som gatan upplevs som i första hand en gågata. Gående kan nyttja hela gatan men fordon får endast köra på viss del av gatan i likhet med hur Skomakargatan är utformad längre söderut.

Utformningen sker för att uppnå en låg hastighet längs gatan, vilket är viktigt för att gatan ska kunna nyttjas som "shared space". Markbeläggningen behöver även ta hänsyn till funktionalitet och hållbarhet ur ett driftsperspektiv. I och med anläggning av kulvert under Skomakargatan kommer kostnader, funktions- och utformningskrav att specificeras i ett exploateringsavtal.

Biltrafik

Bilar angör planområdet från Skeppsbrogatan, vilken har stora flöden av personbilar, bussar, cyklister och gående som passerar. I dagsläget utgör Katten 6 en parkeringsyta vilket medför att personbilar söker sig till platsen.

Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar för kollektivt resande i planområdets absoluta närhet. Planområdet ligger inom 150 meter från lokaltrafikens bytesnod vid Smedjegatan och har även en busshållplats på Skeppsbrogatan inom 100 meter. Kvarteret Loet och stationsläget för den regionala busstrafiken ligger cirka 300 meter från 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 "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% och för kontor 60%.

Förändringar

Planförslaget utgår från att samtliga av kommunens tilläggningsanvisningar som syftar till ett lägre bilanvändning åberopas för att möjliggöra en maximal reduktion av parkeringsplatser för bil. Detta beskrivs i detalj och säkerställs i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Parkering av bil och cykel anordnas i två våningsplan under mark. Angöring till parkeringsanläggning sker via garagedfarten till Hunden 16 och via en kulvert under Skomakargatan som sammankopplar parkeringsanläggningarna inom Katten 6 respektive Hunden 16. Detta möjliggör att Katten 6 kan inrymma 66 bilplatser och en utökad cykelparkering (utöver de platser som parkeringsnormen anger) för att möta kraven på cykelpool, cykelverkstad och tjänstecyklar som krävs enligt policyn för gröna friköp.

Angöring/varumottag/utfarter

Förutsättningar

I dagsläget har fastigheten Katten 6 en in- och utfart för den befintliga parkeringsytan via Skomakargatan.

Katten 6 ingår i gemensamhetsanläggningen Katten GA:2 tillsammans med fastigheterna Katten 12, 13 och 14 och omfattar vägen Kattgränd, se Bild 19. Enligt beslut ska Kattgränd hållas öppen för varutransporter till deltagande fastigheter året om. Deltagande har alltså en rätt, tillika ansvar, för vägen.

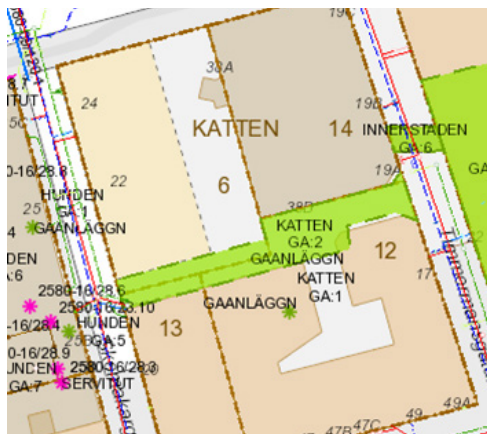


Bild 19. Katten 6 ingår i gemensamhetsanläggningen Katten GA:2.

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 fortsätter ut via Skeppsbrogatan. Det finns inte något avtal som säkerställer rättigheter att nyttja Katten 6 för att tillgodose varumottag till kvarteret Hunden.

Förändringar

Planförslaget innebär att varuintaget för Katten 14 måste flyttas eller samordnas med Katten 6. Varutransporter och räddningsfordon måste även i fortsättningen kunna angöra kvarteret via Skomakargatan eftersom Timmermansgatan har en begränsning i höjd på grund av skywalken mellan Shopping och Katten 14.

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.

I och med att Katten 6 bebyggs defineras Skomakargatans gaturum till dess maximala bredd på 9 meter. Tillskottet innebär en förtätning av staden vilket 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.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt platt och ger goda möjligheter för att tillskapa 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 6,5-8,5 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 en annan sandiga-siltiga jordlager eller sandigsiltig morän samt att ett sammanhängande siltskikt finns på ca 20 m 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

(BBR) 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 (BBR).

Förorenad mark

I samband med planarbetet fram till samråd har ett PM upprättats för att utreda förutsättningar kring markmiljö inom planområdet. Detta konstaterar att det finns en tidigare utförd utredning av förorenad mark inom planområdet från 2012. Resultatet redovisas nedan i punktform:

- Halter av metaller (koppar, zink, bly, barium) visade sig överskrida 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

I Länsstyrelsens 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 2 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). Detta bör främst analyseras om indikation på petroleum uppstår under fältarbeten.

Eftersom det förekommit en brand inom planområdet finns risk för förorening av PFAS (som förekommer i brandskum), vilket inte analyserats tidigare. Endast ett prov har tidigare analyserats på dioxiner varför kompletterande analys bedöms nödvändig.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning planeras utföras inom planområdet med syftet att undersöka föroreningssituationen och säkerställa korrekt masshantering under byggskedet. Ett underjordiskt parkeringsgarage planeras konstrueras på planområdet vilket innebär att massor kommer behöva avlägsnas från området och eventuellt köras till deponi.

För att uppfylla syftet med undersökningen bedöms att jordprover från cirka 8-10 provpunkter bör uttas. Prover uttas med hjälp av geoteknisk borrhandsvagn och samordnas med geotekniska undersökningar som utförs inom området. Jordprover uttas generellt ner till cirka 2-4 meter under markytan, eller där naturlig mark tar vid. Proverna skickas till laboratorium för ackrediterad analys avseende metaller, alifater, aromater, PAH-16, PFAS, klorerade alifater,

dioxiner och TOC. TOC kan vara ett krav för deponering hos vissa mottagningsanläggningar. Proverna ska komplettera den tidigare utförda miljötekniska markundersökningen och analyser bör även utföras på ytligare jordlager. Prover som analyseras på klorerade alifater bör uttas 7 meter under markytan (djupaste planerade schaktdjup).

Resultaten från undersökningen kommer främst jämföras mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM), nivåer för mindre än ringa risk (MRR), SGI:s preliminära riktvärden för PFAS och Avfall Sverige haltgräns för farligt avfall (FA). Resultaten från undersökningen sammanfattas tillsammans med slutsatser och rekommendationer i kommande granskningshandlingar som beräknas vara klara innan sommaren 2024.

Vattenförhållanden

Vattenområden

Det förekommer inga vattenområden inom planområdet. Inga risker för översvämningar från höga vattenstånd från havet eller från älven då marknivåer i hela området ligger över de marknivåer som anses som riskfyllda i Luleå kommuns Riktlinjer för klimatanpassning, 2015.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattennivå är okänd inom planområdet och avses utredas inför att detaljplanen ställs ut för granskning.

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. Utifrån de platsspecifika förutsättningarna bedöms framför allt två åtgärder till framtida dagvattenhantering som bäst lämpade: gröna tak samt underjordiskt magasin. Dessa åtgärder för dagvattenhanteringen kan även kombineras.

Gröna tak har förmågan att minska avrinningen med 25–75 %. Den fördröjande kapaciteten 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 gödsling minimeras och växter som tål näringsfattiga förhållanden väljas. Växtval 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.

Vid brist på utrymme eller tillräckliga ytor kan underjordiska magasin vara ett alternativ för att omhänderta dagvatten. Det finns lika många typer av underjordiska magasin som tillverkare modeller och dessa kan utformas på olika sätt, antingen som täta system eller perkolerande anläggningar. Fördröjnings- och reningseffekten varierar med typ av anläggning. För kvarteret Katten bör ett tätt magasin väljas där utloppet kopplas på den allmänna VA-anläggningen. Följaktligen måste VA-huvudmannens krav gällande rening och fördröjning uppfyllas för att ansluta till VA-anläggningen. Val av underjordiskt magasin är anpassningsbart efter de aktuella kraven.

Snöhantering

Snöhantering sker inom egen fastighet samt av allmän platsmark i direkt anslutning till byggnader på privat mark, så som trottoarer. Vid snöhantering får snön inte skjutas ut på allmänna gator utan omhänteras av fastighetsägaren.

Hälsa och säkerhet

Åtkomst räddningsfordon

Räddningstjänsten kan angöra planområdets bebyggelse inom kvartersmark för [C] och [B] via Skeppsbrogatan, Skomakargatan och Kattgränd.

Skyddsrum

Planområdet ligger i närheten av befintliga skyddsrum i de närliggande kvarteren Mården, Hermelinen, Råttan, med fler.

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, it- och telekommunikation finns utbyggt i området. Avfallshanteringen ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter.

I dagsläget har det kommunala bolaget LEEAB inga nätstationer i området som täcker stora anslutningar. Vi genomförande av detaljplanen bör exploitören räkna med att bli en högspänningskund hos LEEAB.

Konsekvenser

Riksintressen och skyddade områden

Riksintresse för totalförsvaret (3 kap 9 § MB)

Kallax flygplats är belägen på Kallaxheden cirka 5 km 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 kap 8 § MB)

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.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Ett genomförande av planen innebär fler bostäder och arbetsplatser, vilket medför ökade flöden av människor. Detta kan medföra en försämrad luftkvalitet lokalt om detta innebär exempelvis mer biltrafik. 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 försämra 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, utan ha direkt angoring 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 dess trafikflöde.

Planförslaget tillämpar även kommunens riktlinjer för gröna parkeringsköp

för att bidra till att fler människor använder hållbara färdmedel, se rubrik "Parkering".

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer 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. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka status för Inre Lulefjärden negativt eller leda till att miljö kvalitetsnormer för vattenkvalitet överskrids.

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, *se tabell nedanför*.

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	60 ¹⁾	-
Dock om bostaden $\leq 35 \text{ m}^2$	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.		

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 enligt trafikbullerförordningen på 60 dBA. Ekvivalenta ljudnivåer ≤ 60 dBA beräknades från våning sju och uppåt. Se Bild 20.

Slutsatsen av beräkningarna är att från våning sju och uppåt kan bostäder förläggas med fri utformning av planlösning. Ingen hänsyn behöver tas till ljuddämpad sida. För kontor finns inga riktvärden för högsta ljudnivå utomhus vid fasad.

En gemensam uteplats planeras i form av en takterrass ovanpå plan 6 där riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls på majoriteten av ytan, se Bild 21 och 22.

Reflexer i planerad byggnad beräknas medföra en ökning till närliggande bostäder på högst 1 dBA, vilket är en marginell ökning som ej bedöms hörbar. Se bild 23 och 24.

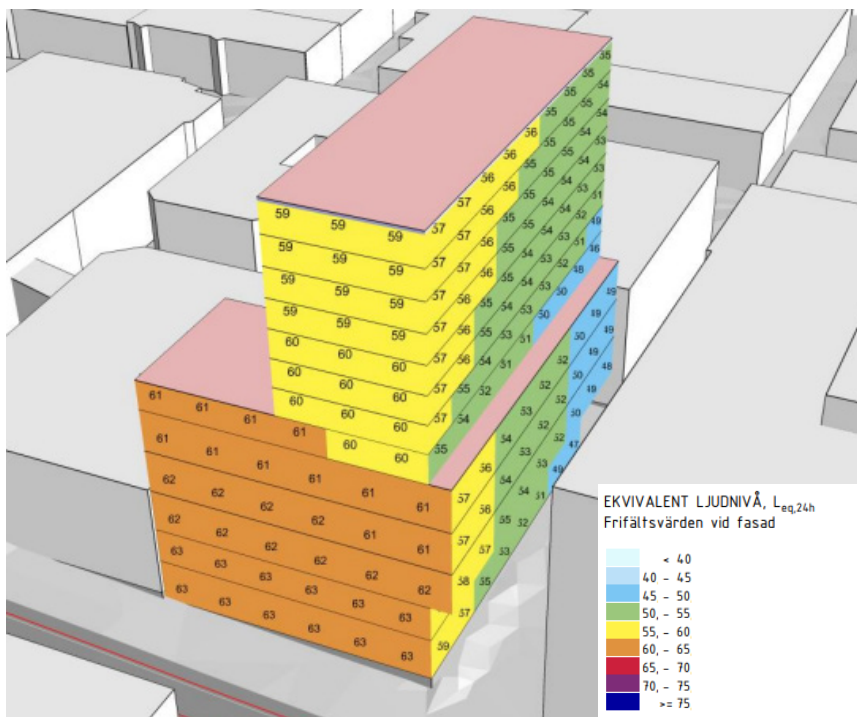


Bild 20. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Skeppsbrogatan. Frifältsvärde i dBA.

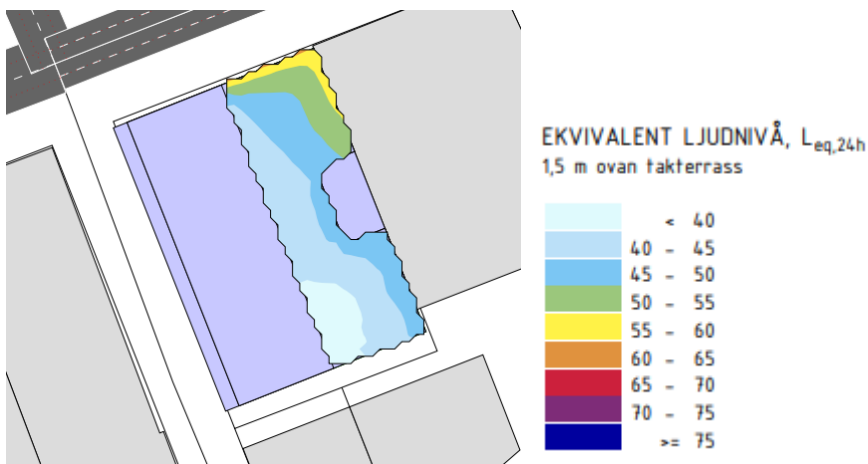


Bild 21. Beräknad ekvivalent ljudnivå på takterrass.

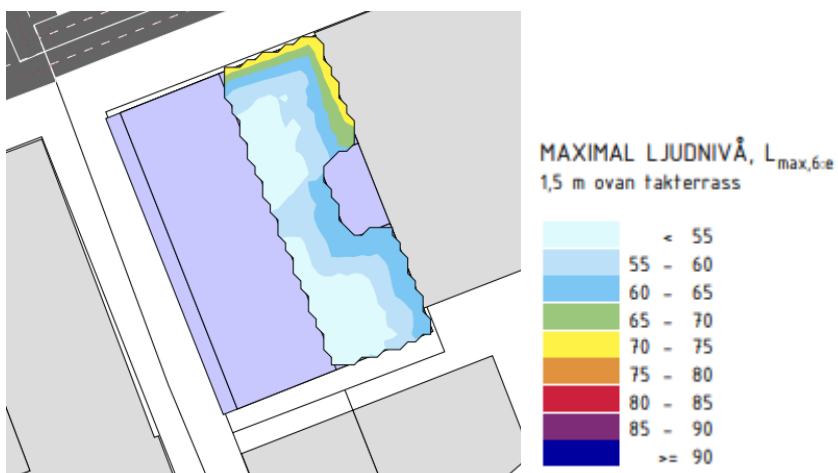


Bild 22. Beräknad maximal ljudnivå på takterrass.

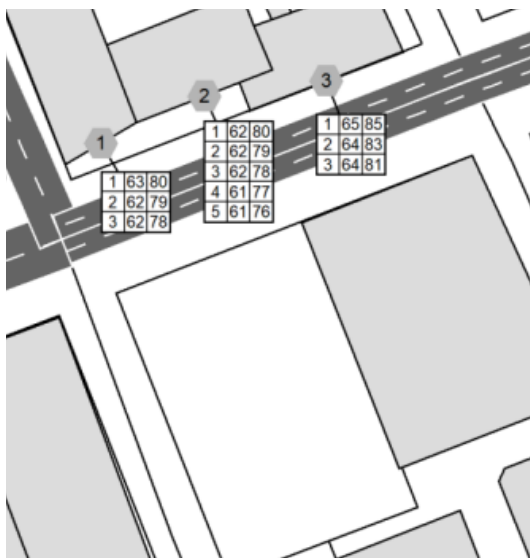


Bild 23. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå utan planerad byggnad på Kv Katten 6. Tabell vid fasad visar Vän/Leq/Lmax.

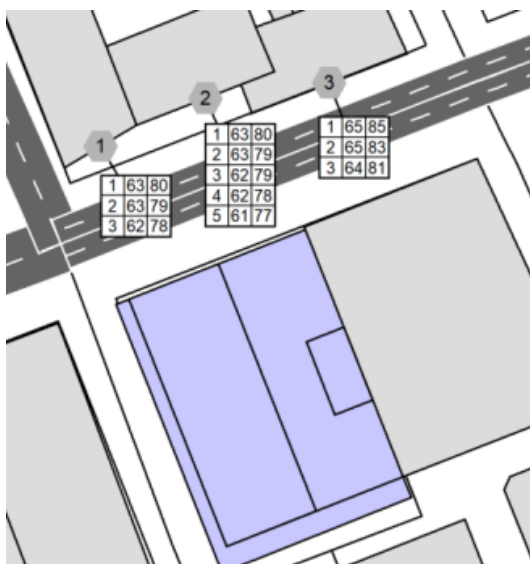


Bild 24. Beräknad ekvivalent och maximal ljudnivå med planerad byggnad på Kv Katten 6. Tabell vid fasad visar Vän/Leq/Lmax.

Förorenad mark

Vid samrådet av detaljplanen finns kännedom om befintliga markföroreningar i planområdet. Det finns dock en risk för att ytterligare föroreningar förekommer i marken. Mellan samråd och granskning avses därför fördjupad provtagning ske för att uppnå en helhetsförståelse för riskerna kopplat till markmiljö. Resultaten från undersökningen sammanfattas tillsammans med slutsatser och rekommendationer i kommande granskningshandlingar som beräknas vara klara innan sommaren 2024. Detaljplanens möjliga konsekvenser gällande förorenad mark kommer därför att redovisas i sin helhet i granskningshandling.

Stadsbild

Anläggning av ett nytt höghus inom planområdet innebär att byggnaden blir en del av stadssiluetten sett från innerstadens norra entré via Bodenvägen. Det innebär även att byggnaden blir väl synlig från flera delar av centrumhalvön, omgivande stadsdelar och från is- och vattenvägarna.

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.

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.

Lokalklimat

Skuggstudie

Höst/vårdagjämning



KI 8



KI 12



KI 16

Midsommarafton



KI 8



KI 12



KI 16

Julafton



KI 8



KI 12



KI 16

Planförslaget har studerats utifrån skuggpåverkan på omgivningen, se skuggstudie ovan. Planförslaget medger hög bebyggelse som 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 baseras på att närliggande offentliga platser inte utgör miljö som är avsedd för vistelse utan är renodlade transportsträckor, samt att bebyggelse norr om planområdet som skuggas inte består av känslig användning såsom bostäder, utan består främst av kontor.

Dagsljus

Påverkan på närliggande bebyggelse

Planförslaget innebär ett nytt tillskott med hög täthet inom Luleå centrum på en fastighet som är obebyggd i dagsläget. 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 Katten och Hunden.

Planförslaget har därmed utrett 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.

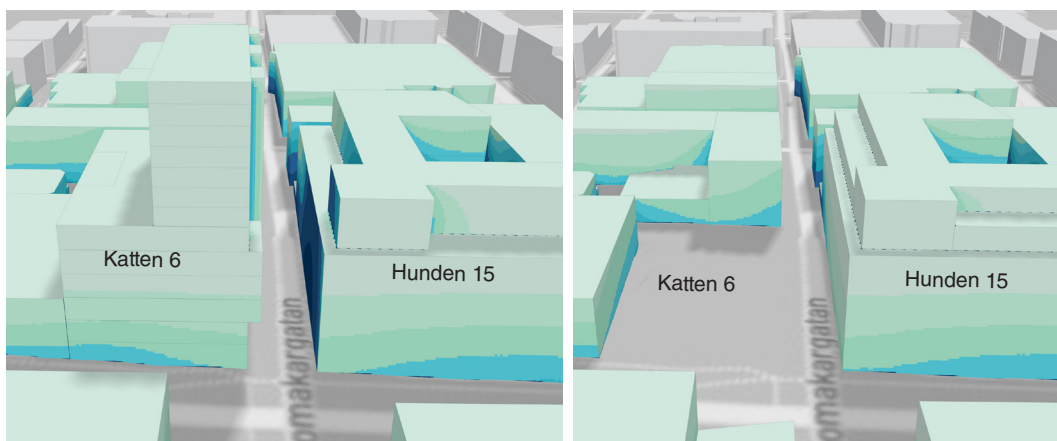
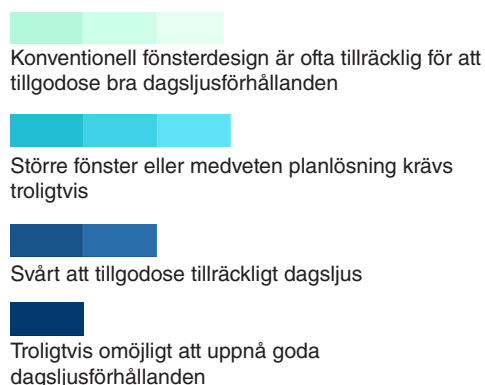


Bild 25.



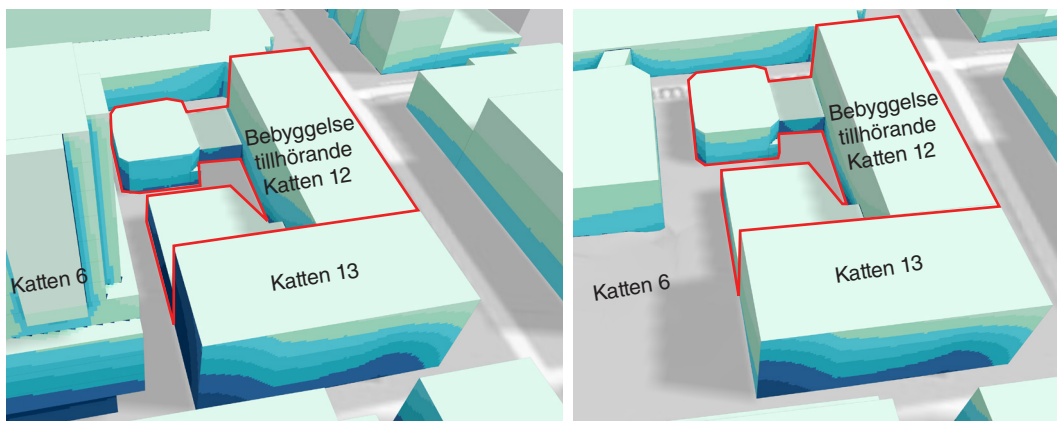


Bild 26.

Konventionell fönsterdesign är ofta tillräcklig för att tillgodose bra dagsljusförhållanden

Större fönster eller medveten planlösning krävs troligtvis

Svårt att tillgodose tillräckligt dagsljus

Troligtvis omöjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden

Resultaten från dagsljusstudien visar att planförslaget påverkar närliggande bebyggelses dagsljuspotential i fasad. Påverkan är störst på fasader mot Skomakargatan (se Bild 25) och mot Kattgränd (se Bild 26). Analysen indikerar att det är "troligtvis omöjligt att uppnå goda dagsljusförhållanden" över hela gaveln inom Katten 12 och 13 som vetter mot Kattgränd (Bild 26) samt stora delar av fasaden mot Skomakargatan inom Hunden 16 (Bild 25). Analysen visar även att fasaden som vetter mot innergården på Katten 12 (Bild 26) 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 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 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 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 1 % 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 bygg rätt för att utreda förutsättningarna att tillgodose dagsljuskrav från våning 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

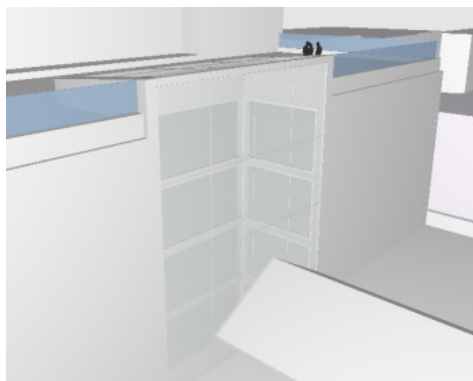


Bild 27. Dagsljussimuleringen undersöker hur ett atrium vid den östra fasaden bidrar till att uppfylla dagsljuskraven på våning ett till sex i byggnaden som planförslaget medger.

1 är med glasade partier enligt Bild 27. Fall 2 är beräknad med denna del som en tät vägg, dvs enbart takfönstret.

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 glasen. Bild 28 visar våningsplanet med sämst dagsljusförhållanden och uppnår en median på dagsljusfaktor (DF) på 0,7%. Bild 29-31 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.

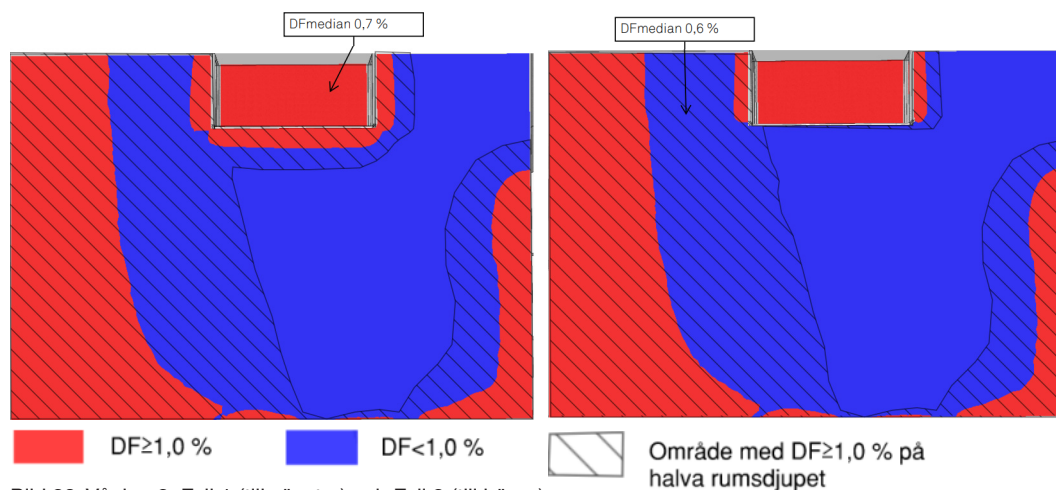


Bild 28. Våning 2, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger).

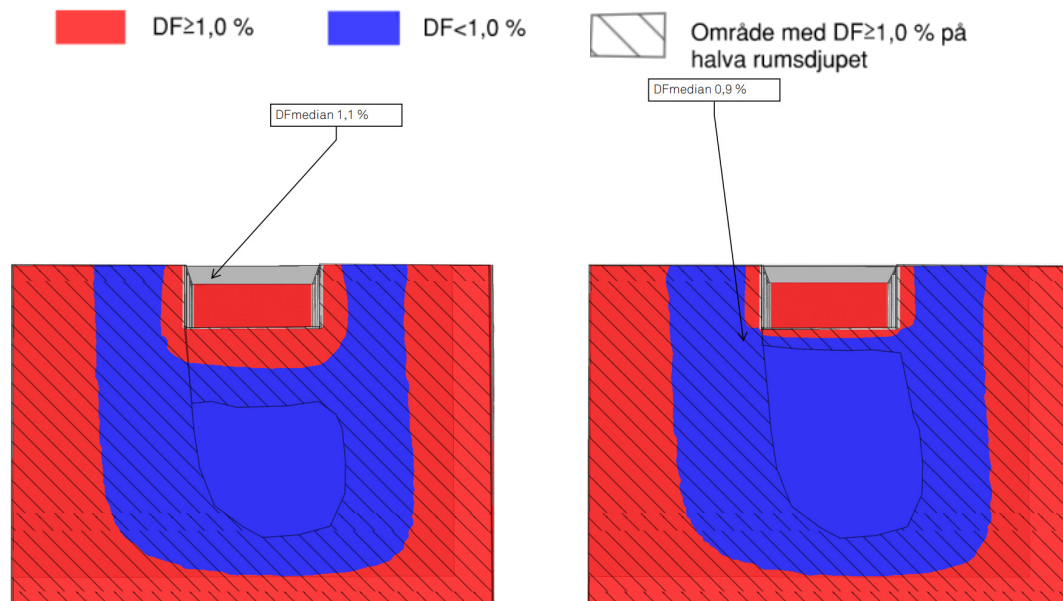


Bild 29. Våning 3, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

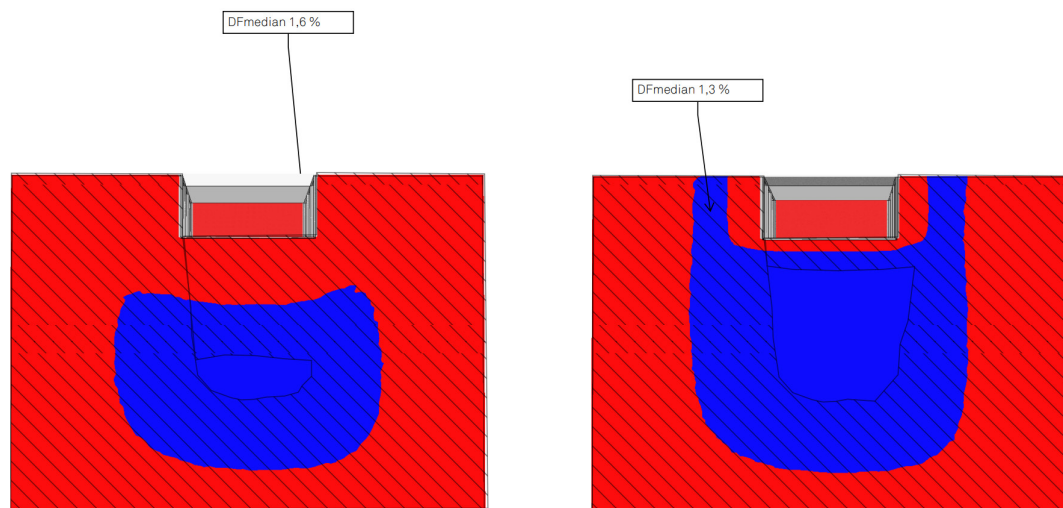


Bild 30. Våning 4, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

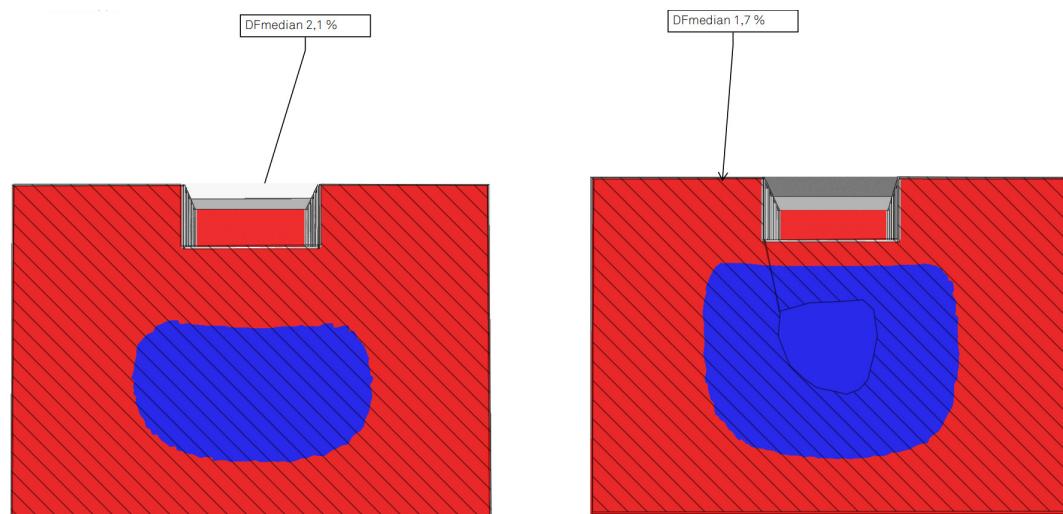


Bild 31. Våning 5, Fall 1 (till vänster) och Fall 2 (till höger)

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 huvudmannaskap

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

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Befintliga

Katten 6 har del i gemensamhetsanläggning Katten ga:2 som omfattar vägen Kattgränd. För gemensamhetsanläggningen upplåts utrymme inom bl. a Katten 6. Vägen ska hållas öppen för varutransporter till de i anläggningen deltagande fastigheterna Katten 6, 12, 13 och 14.

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.

Tillkommande

Servitut mellan Katten 6 och Hunden 16 gällande infart till kulverten på Hunden 16 upprättas. Överenskommelsen ska bifogas ansökan om fastighetsreglering av utrymmet. Ägarna till Katten 6 ansvarar för att upprätta överenskommelsen samt bekostar Lantmäteriets hantering av att godkänna överenskommelsen.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi och exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska ingås mellan Luleå kommun och ägarna till Katten 6. I exploateringsavtalet utvecklas flera av nedanstående frågor, exempelvis kostnader för återställande av Skomakargatan.

Ägarna till Katten 6 förvärvar utrymme för kulvert inom Innerstaden 2:1 av Luleå kommun, vilket medför en kommunal intäkt.

Ägarna till Katten 6 svarar för samtliga lantmäterikostnader som kan hänföras till detaljplanens genomförande.

Ägarna till Katten 6 bekostar återställande av gatan till samma standard som innan anläggandet av kulverten.

Kommunen erlägger kostnader för gatans standardhöjning.

Ett planavtal upprättas mellan fastighetsägaren till Katten 6 (Folkets Energihus c/o Nåiden) och kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan.

Exploatören erlägger kostnader för lagfart, bygglov, el- och fjärrvärmeanslutning m.m. enligt gällande taxor.

Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av detta är under arbete och kommer att utvecklas till granskningshandlingen.

Exploateringsavtalet ska vara färdigställt tills dess att detaljplanen behandlas för politiskt antagande.

Tekniska frågor

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

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar och konsulter. Utredningar i planarbetet har utförts av företagen AFRY, Tyréns, Clarholm Energi- & Klimatanalys AB och Tengbom, se avsnitt *”Utredningar och underlag”* på sida 4.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Avdelning stadsplanering 2023-12-04

Frida Lindberg

Planchef

Sofia Andersson

Planarkitekt