



Författare, Luleå kommun:

Johan Eriksson Stadsbyggnadskontoret  
Nelli Flores Nilsson Stadsbyggnadskontoret

Medverkande tjänstemän, Luleå kommun:

Gunilla Selin Stadsbyggnadskontoret  
Henrik Sjöberg Stadsbyggnadskontoret  
Mikael Sundvall Tekniska förvaltningen  
Hanna Ahnlund Tekniska förvaltningen  
Karin Bäckman Tekniska förvaltningen  
Michael Öhman Tekniska förvaltningen  
Maria Sidenmark Miljökontoret

Medverkande konsulter:

Mia Persson MAF Arkitektkontor AB

Alla foton Johan Eriksson där inget annat anges



LULEÅ KOMMUN

## Innehållsförteckning

Inledning	4	Exploateringsmöjligheter av kvarteret Katten	18
<i>Planeringens syfte</i>	4	<i>Inledning</i>	18
<i>Planområde</i>	4	<i>Möjliga scenarion</i>	18
<i>Planarbetets bedrivande</i>	4	<i>Scenario 1: 5 våningar</i>	19
<i>Program</i>	4	<i>Scenario 2: 10 våningar</i>	20
<i>Detaljplan</i>	4	<i>Scenario 3: Resonemang kring en</i>	
<i>Lokalisering, överblick</i>	5	<i>byggnad högre än 20 våningar</i>	21
Planförhållanden	6	<i>Stadsbyggnadsförutsättningar för en ny</i>	
<i>Översiktsplan</i>	6	<i>byggnad i kvarteret Katten</i>	23
<i>Detaljplaner</i>	6	<i>Möten</i>	23
Förutsättningar	7	<i>Attraktiv stadskärna</i>	23
<i>Historia</i>	7	<i>Balans boende/handel/arbetsplatser/kultur</i>	23
<i>Markanvändning</i>	7	<i>Energihushållning, hushållning med resurser</i>	23
<i>Lokalisering, överblick</i>	7	<i>Stärkt centrumhandel</i>	24
<i>Folkets hus</i>	8	<i>Minskade transporter</i>	24
<i>Omgivande bebyggelse</i>	9	<i>Symbolvärde</i>	24
<i>Visuell nulägesbeskrivning</i>	9	Rekommendationer för fortsatt planarbete	25
<i>Befintlig planmässig situation</i>	10	<i>Förtätning</i>	25
<i>Stadsbild</i>	11	<i>Stadsbild</i>	25
<i>Trafik</i>	12	<i>Användningar</i>	25
<i>Rörelsemönster</i>	12	<i>Lokalklimat</i>	25
<i>Högre bebyggelse i Luleå</i>	13	<i>Trafik och parkering</i>	25
<i>Högre bebyggelse i Luleå</i>	14	<i>Miljö kvalitetsnormer för luft</i>	26
<i>Högre bebyggelse i Luleå</i>	15	<i>Sammanfattande rekommendationer och</i>	
<i>Parkering</i>	16	<i>riktlinjer för fortsatt planarbete</i>	26
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	17	Revidering	27
<i>Teknisk försörjning</i>	17	<i>Kommunstyrelsens beslut</i>	27
<i>Markföroreningar</i>	17		
<i>Friyta</i>	17		
<i>Mål</i>	17		

## Inledning

### Planeringens syfte

Kvarteret Katten i centrala Luleå är idag bebyggt med handelslokaler och bostäder. Fastigheten Katten 6 står obebyggd och används som markparkering. De nya ägarna till Katten 6, Folkets Energihus AB, har inkommit med en begäran om detaljplaneändring för att uppföra ny bebyggelse på fastigheten. Plan- och tillväxtutskottet beviljade begäran 2009-05-18 §44.

Fastigheter inom kv. Katten har under årens lopp beviljats bygglov i avvikelse från gällande detaljplan. En ny detaljplan som stämmer med dagens förhållanden bör därför upprättas.

Som ett första steg i detaljplanearbetet har detta program arbetats fram. Programmet syftar till att utifrån befintliga förutsättningar belysa möjligheterna att bebygga fastigheten Katten 6 och utvisa en lämplig exploateringsgrad för fastigheten, samt utgöra grund för ett förestående detaljplanearbete av hela det berörda kvarteret Katten.

### Planområde

Planområdet omfattar hela kvarteret Katten, med fastigheterna Katten 6, 12, 13 och 14, samt del av Timmermangatan och Skomakargatan.

## Planarbetets bedrivande

### Program

Detta är ett planprogram. Ett planprogram ska enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen föregå en detaljplan. Syftet med programmet är att ange utgångspunkter och mål för planen. I programmet redogörs också för vilka frågor som behöver utredas särskilt i samband med fortsatt planarbete.

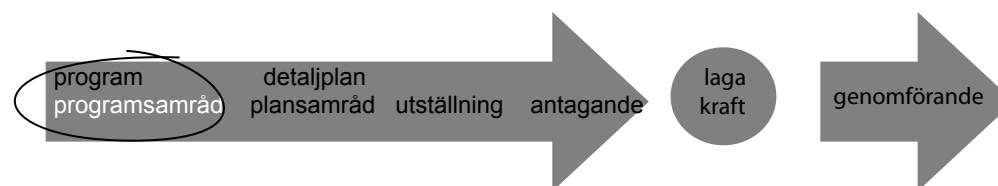
Programmet kommer att vara ute på samråd under fyra veckor. Avsikten med samrådet är att bredda kunskapsunderlaget samt ge möjlighet till insyn och påverkan.

### Detaljplan

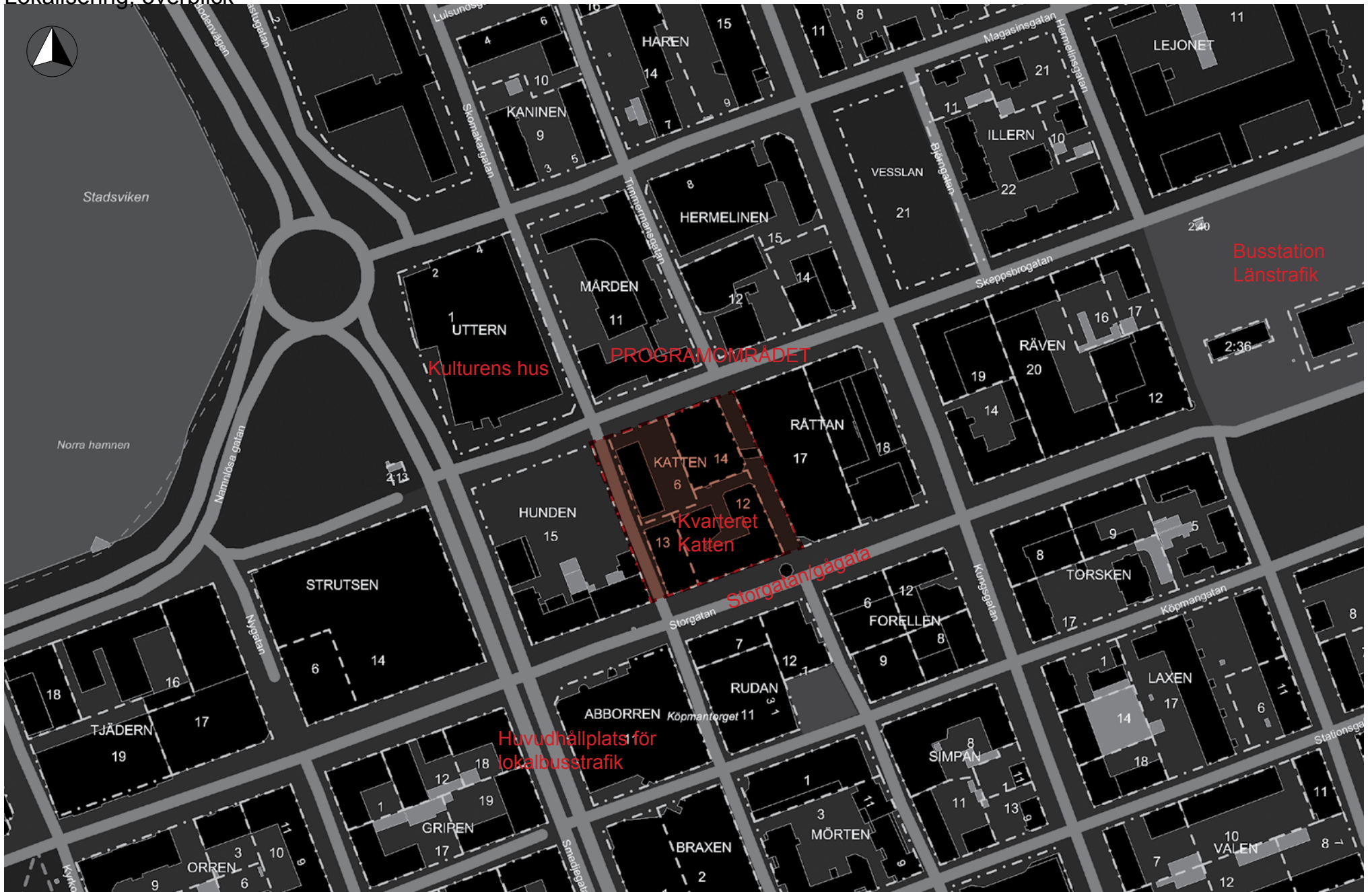
När programmet är godkänt vidtar upprättandet av detaljplan, en process som normalt tar 6-12 månader. En detaljplan omfattar ett begränsat område och är juridiskt bindande. Den reglerar mark- och vattenanvändning, byggrätter och genomförandefrågor. Detaljplanen anger bl.a vilken mark som får bebyggas, reglera var bebyggelse får placeras, hur hög bebyggelsen får vara, vilka användningar som är tillåtna (tex bostäder, industri, småbåtshamn) och hur bebyggelsen ska utformas.

Kommunen tar fram ett förslag till detaljplan och genomför sedan ett samråd kring detta. Även för detaljplanen är syftet med samrådet att bredda kunskapsunderlaget samt att ge möjlighet till insyn och påverkan. Efter samrådet bearbetas planförslaget. Det ska sedan ställas ut under fyra veckor och det finns då återigen möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige.



# Lokalisering, överblick





## Planförhållanden

### Översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för Luleå tätort antogs av kommunfullmäktige 1993. I översiktsplanen betecknas hela centrumhalvön och Östermalm som "viktigare centrumområde". Centrumfunktioner och bostäder prioriteras.

I översiktsplanen beskrivs hur stadskärnan genomgår en förändring och kompletteras med bostäder, p-hus, kommersiell och kulturell service – något som sammantaget resulterar i en bättre stadsmiljö. Frågor som återstår att lösa för att åstadkomma en god stadsmiljö är trafik, parkering och flygbuller. Det är viktigt att centrum hålls levande med bostäder, arbetsplatser, kulturaktiviteter, service mm.

Några generella principer vid komplettering av bebyggelse i befintliga stadsdelar bör vara att:

- Befintliga samhällsinvesteringar utnyttjas så långt möjligt.
- Tillgängligheten för äldre och handikappade förbättras.
- Alla stadsdelar får en tillfredsställande tillgång till parker och grönområden.

Inriktning för boendeplanering, Luleå kommun 2007-2012:

Planen antogs av kommunfullmäktige 26 mars 2007 och den senaste uppföljningen godkändes av kommunstyrelsen den 14 april 2009.

Det finns en brist på bostäder i centrum. Det är brist på lägenheter för ungdomar och ensamstående, alltså på små hyreslägenheter på 1-2 rum och kök. Detta hänger samman med bostadsbristen i Luleå centrum, där flertalet av de minsta lägenheterna finns och det är också här efterfrågan på dem är störst. Hyresnivåerna för nyproducerade hyresrätter blir ofta väldigt höga. Dessutom finns det i centrum också en brist på stora hyresrätter på 4-5 r o k, som efterfrågas främst av seniorer som flyttar ifrån en villa. Statistik visar att centrum har 1,61 personer boende per lägenhet (2009-12-31) samtidigt som snittet för kommunen ligger på 1,97 personer boende per lägenhet (2009-12-31). Ser man på hushållsnittet (flerbostadshus, villor etc.) i kommunen är snittet 2,13 personer boende per hushåll (2010-12-31).

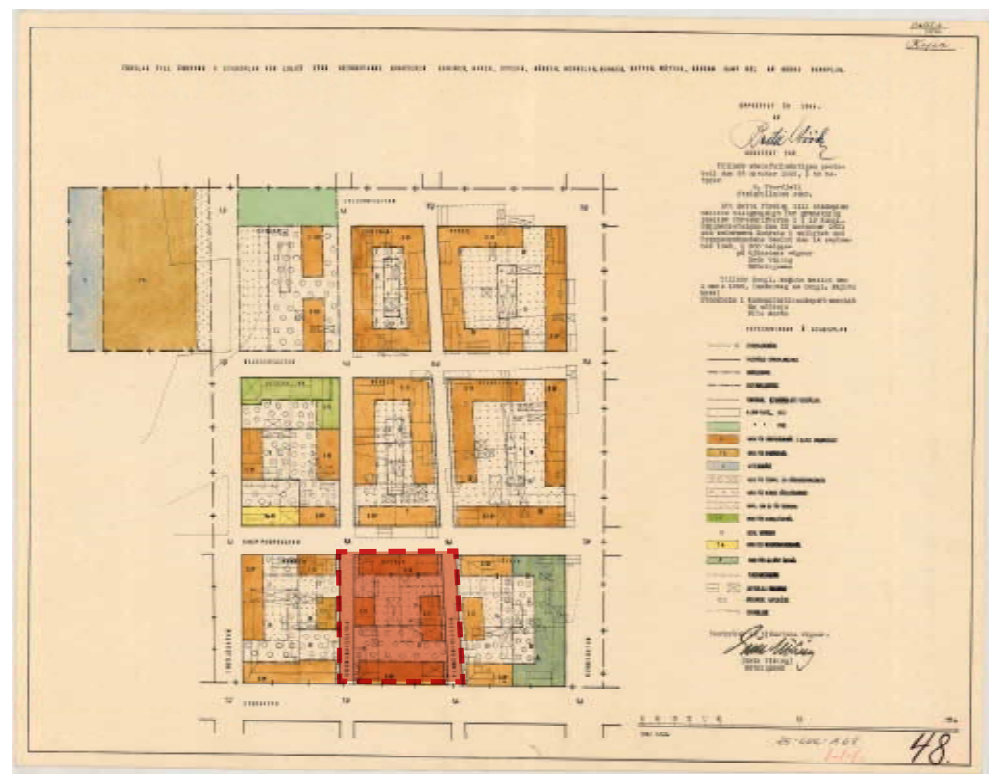
En prognos över nybyggnadsbehovet baserat på befolkningsökningen i kommunen visar att 230 lägenheter behöver tillskapas varje år. Luleå kommun har ett långsiktigt mål/vision att staden skall växa med 10 000 invånare till år 2020.

### Detaljplaner

Gällande stadsplan, a068, fördes till stadsfullmäktiges protokoll 25 oktober 1945 §50. Planen upprättades för flera kvarter mellan Smedjegatan och Kungsgatan, Storgatan och Lulsundsgatan.

För kvarteret Katten ges möjlighet till byggnader för bostadsändamål i två respektive fyra våningar, med "slutet byggnadssätt". Möjlighet ges också att anlägga delar av fastigheterna med terrass- och gårdsöverbyggnader. Övriga detaljplaner som direkt tangerar kvarteret Katten är följande:

Kvartersnamn:	Plan:	Laga kraft-datum:
Kv. Uttern	PL281	2005-03-03
Kv. Mården	a393	1980-11-17
Kv. Hermelinen	a164	1958-10-24
Kv. Hunden	PL315	2008-03-28
Kv. Rättan	PL036	1989-09-06
Kv. Rättan	PL244	2002-01-17



Stadsplan för kvarteren Kaninen, Haren, Uttern, Mården, Hermelin, Hunden, Katten, Rättan, Bävren samt del av Norra Hamnplan, antagen av stadsfullmäktige 1945.

## Förutsättningar

### Historia

Luleå stad grundlades kring medeltidskyrkan i Gammelstad 1621. Luleå kom att bli en betydande handelsstad på sydligare hamnar, främst då Stockholm, med fiske som huvudnäring. På grund av den kraftiga landhöjningen måste staden redan 1649 flyttas en mil till sin nuvarande plats, på en halvö vid Luleälvens utlopp.

Dagens centrum är framförallt format av den stadsplan som upprättades efter branden 1888. Den nya stadsplanen innebar en rätvinklig rutnätsstruktur med i huvudsak tre gatubredder: 12, 18 och 24 meter. Dessutom finns några gator som fick behålla sin bredd från före branden om 8 meter. De olika gatubredderna ger rytm och variation i stadsmiljön och är en viktig del av stadens karaktär.

### Markanvändning

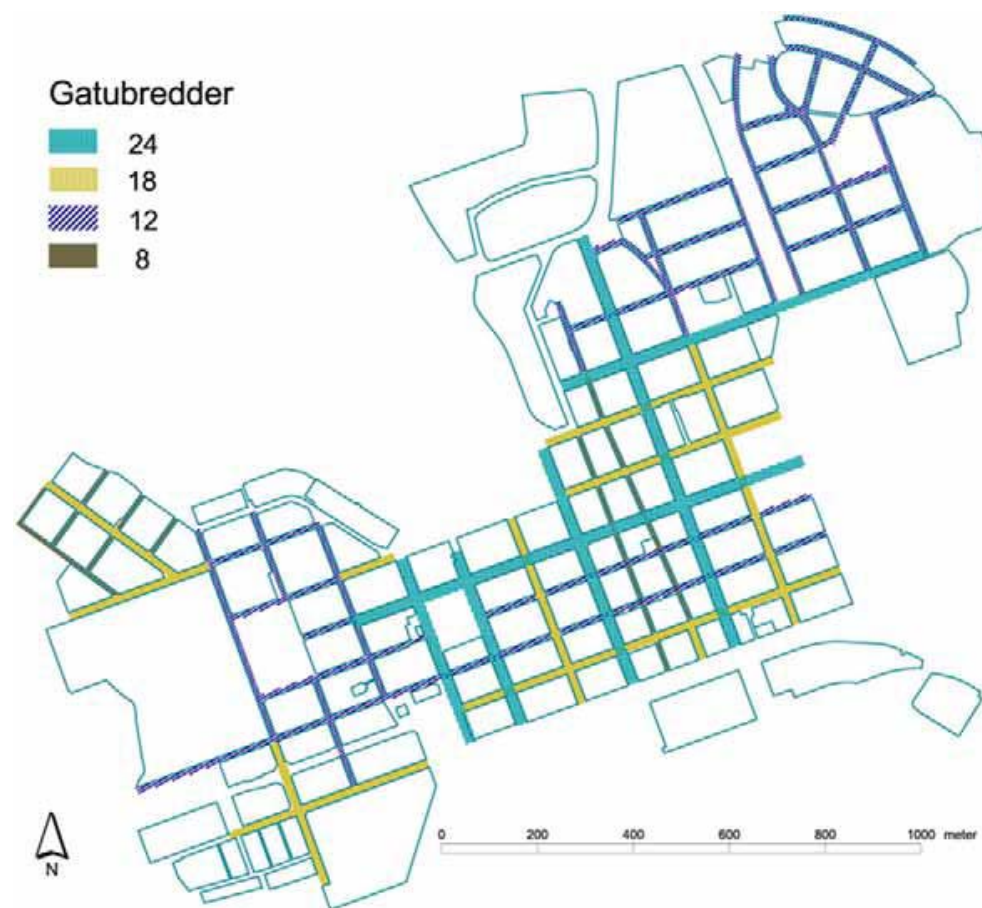
Kvarteret Katten består av fyra fastigheter, Katten 6, 12, 13 och 14.

På Katten 14 ligger "Lilla Shopping", en byggnad som fyller ut hela fastighetens yta och innehåller handelslokaler och restaurang i tre plan. Två plan ligger ovan mark och under gatunivå ligger en biograf med utgång/nödutgång mot Katten 12. Andra våningsplanet är förbundet med Shopping via en skywalk över Timmermansgatan. Större transporter och räddningsfordon kan inte passera under skywalken. Planer finns på att bredda denna skywalk, detta skall regleras i den nya detaljplanen för kvarteret Katten. Varuintag sker idag dels mot Biogränd, dels mot Katten 6 i en tillbyggnad som ligger utanför Katten 14.

Katten 12 och 13 är sammanbyggda med varandra och förvaltas tillsammans. Byggnadskroppen varierar mellan en och fem våningar, med den högsta höjden mot Storgatan. Fastigheterna innehåller både lokaler och bostäder. Varuintag sker på innergården via Biogränd.

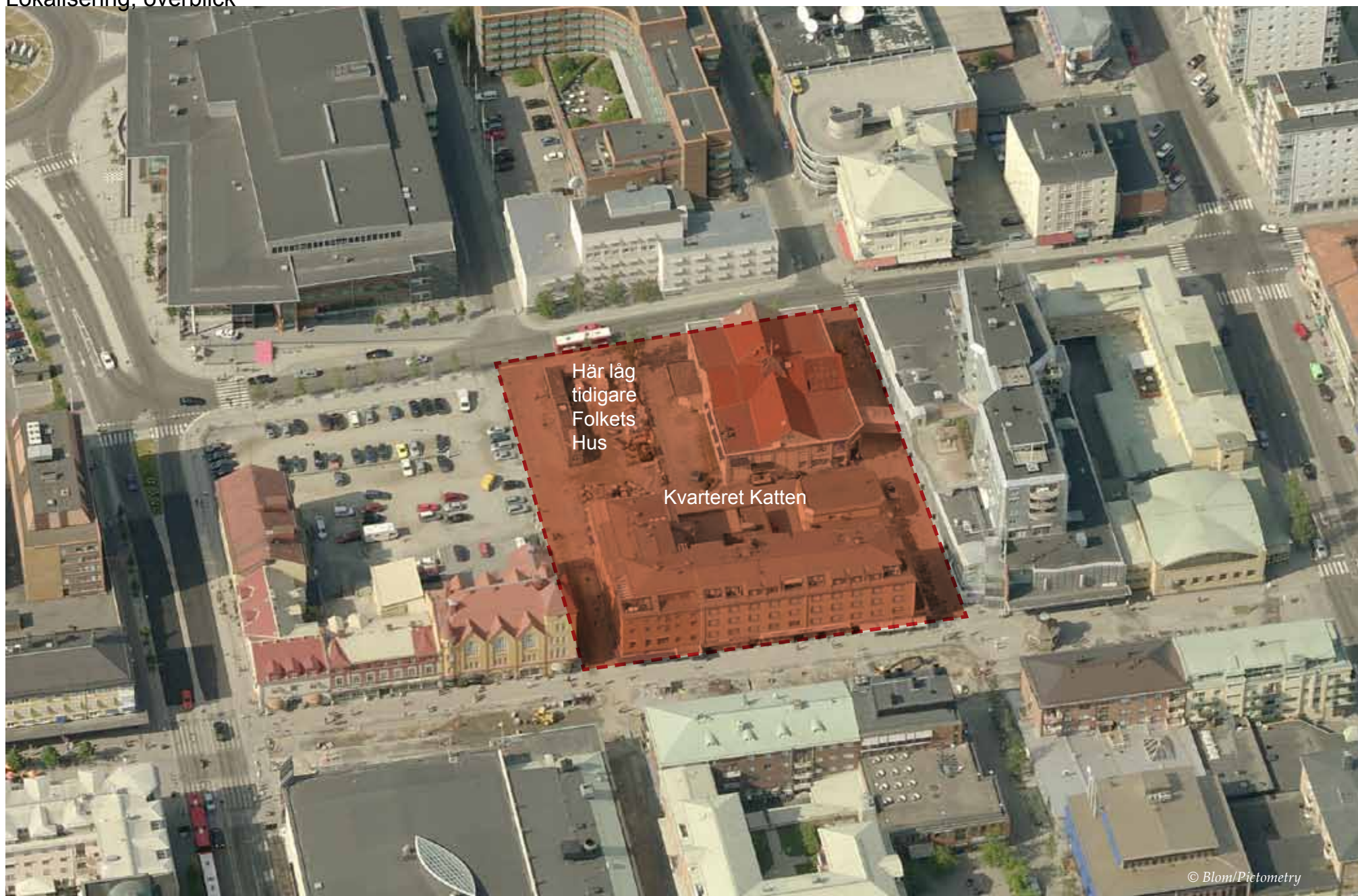
Katten 6 är idag obebyggd och används för tillfälliga uppställningar.

Passagen mellan de fyra fastigheterna, parallell med Storgatan, kallas Biogränd eller Kattgränd. För denna finns en gemensamhetsanläggning där de fyra fastigheterna ingår. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att den ska fungera som väg och alltså ge tillträde till respektive fastighet. Varuintaget för Katten 14 som är placerat på Katten 6 har däremot inget skydd i gemensamhetsanläggning, servitut eller avtal. Däremot finns ett beviljat bygglov daterat 1998-07-01.



Ur Stadsmiljöprogrammet: Huvudsakliga gatubredder i Luleå centrum idag. Stadsplanen från 1888 föreskrev tre olika gatubredder för centrumhalvön; 12, 18 och 24 meter. Stadens grundstruktur följer i huvudsak 1888 års plan. Vid gatugestaltningen måste man utgå från de befintliga gaturummen, vilket leder till att stadens gator utformas enligt fyra huvudprinciper utifrån gatubredd.









Varuintaget till fastigheten Katten 14 ligger på fastigheten Katten 6.

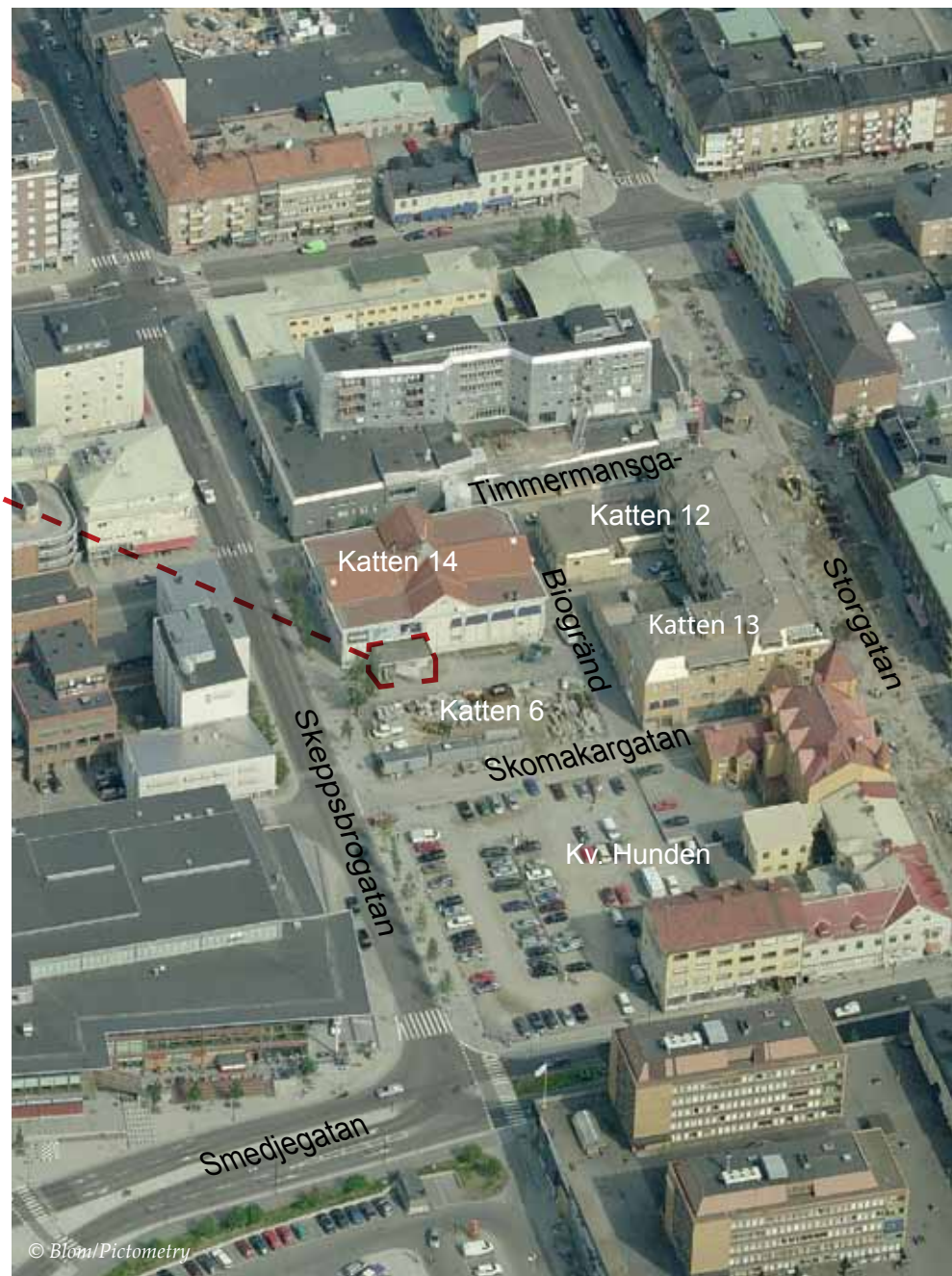
## Folkets hus

På Katten 6 stod tidigare Folkets hus, en träbyggnad från mitten av artonhundratalet. Huset förstördes i en våldsam brand 2003. Innan dess hade det gjort en lång resa, från Pitholms hed som officerspaviljong till Notviks hed och arbetarrörelsen, vidare till Skeppsbrogatan i Luleå som danspalats och för att så småningom köpas av Folkets hus-föreningen. Huset byggnadsminnesskyddades 1986, fasaden var Q-märkt.

Under de år som folkets hus-rörelsen drev verksamhet i huset arrangerades en mängd olika evenemang; politiska möten, danser, proteströrelser, solidaritetsmanifestationer, teaterföreställningar, ungdomsdisco, biograf, körsång, fester, dop, bröllop, auktioner, loppmarknader, konserter, konferenser och utbildningar.

## Omgivande bebyggelse

Omgivande kvarter består av typisk innerstadsbebyggelse med byggnader placerade i fastighetsgräns, små innergårdar och till stor del bestående av handelslokaler och kontor. Byggnadshöjderna är i snitt 4-5 våningar, med några uppstickare upp till 9 våningar. I kvarteret väster om Katten, kvarteret Hunden, har en detaljplan för ny bebyggelse tagits fram under 2009. Detaljplanen tillåter bostäder och centrumbebyggelse, vilket kan innebära bland annat kontor, hotell och handelslokaler. Antalet våningar regleras inte, däremot byggnadens totalhöjd vilken som mest uppgår till ungefär 38 meter över gatunivå vilket skulle kunna översättas till en tolvvåningsbyggnad.



© Blom/Pictometry

## Visuell nulägesbeskrivning



*Kulturens hus i Kv. Uttern med Kv. Hunden i förgrunden.*



*Skomakargatan mellan kvarteret Uttern och Mården mot Skeppsbrogatan och Kv. Katten.*



*Kv. Mården med den obebyggda fastigheten Katten 6 i förgrunden.*



*Hörnet av Kv. Hermelinen i hörnet av Timmermansgatan/Skeppsbrogatan*



*Kv. Katten med den obebyggda fastigheten Katten 6 i förgrunden.*



*Den åtta meter breda Skomakargatan mellan Kv. Hunden och Kv. Katten.*



*Gemensamhetsanläggningen Biogränd.*



*"Skywalken" som leder över Timmermansgatan mellan Stora och Lilla Shopping.*



*Det obebyggda Kv. Hunden används idag som markparkering i väntan på exploatering.*



*Ebeneserkyrkan i Kv. Hunden är ett för Luleå sällsynt exempel på Jugendinspirerad arkitektur.*



*De fem våningar höga byggnaderna i Kv. Katten som frontar Storgatan.*



*En för Luleå klassisk symbolbyggnad, Shopping i Kv. Rättan.*



# Befintlig planmässig situation





## Stadsbild

Bebyggelsen i Luleå centrum uppvisar en stor variation i ålder, placering på tomten, material, höjder och färgsättning. Det vanligaste mönstret har varit att placera byggnader längs med gatan i kvartersgräns, men mängder av undantag finns. I många andra rutnätsstäder har bebyggelsen utförts i slutna kvarter. I Luleå centrum har istället friliggande hus och öppningar in mot gårdsrummen varit huvudprincip i den äldre bebyggelsen.

Silhouetten domineras av i första hand domkyrkan och i andra hand stadshuset som höjer sig över stadskärnans övriga bebyggelse. Domkyrkan är placerad på centrumhalvöns högsta punkt och kyrktornet reser sig till en höjd av drygt 60 meter över mark. Stadshuset är en nio våningsbyggnad som reser sig ca 33 meter över mark.

Centrums läge på en halvö medför att silhouetten och stadens fasader mot vattnet presenteras tydligt vid stadens två infarter, från Bergnälsbron och via Bodenbanken. Centrumhalvön blir ett tydligt landmärke i sig. En annan mer informell "infart" till centrala Luleå är via vattnet. Stadens siluett spelar upp hela sitt spektrum när man anländer till staden via båt.

## Trafik

Kvarteret Katten ligger vid Luleås största fotgängarstråk och gågata, Storgatan. I öster ligger Timmermansgatan som även den är ett gångstråk i höjd med kvarteret. Skomakargatan i väster fungerar delvis som gångstråk, delvis som infartsväg till markparkeringen på kvarteret Hundena och för transporter till Katten 12 och 13. På Skeppsbrogatan norr om kvarteret har trafiken uppmätts till 3700 fordon/årsmedeldygn, varav 25% tunga fordon. Den höga andelen tung trafik beror på att flera busslinjer trafikerar sträckan.

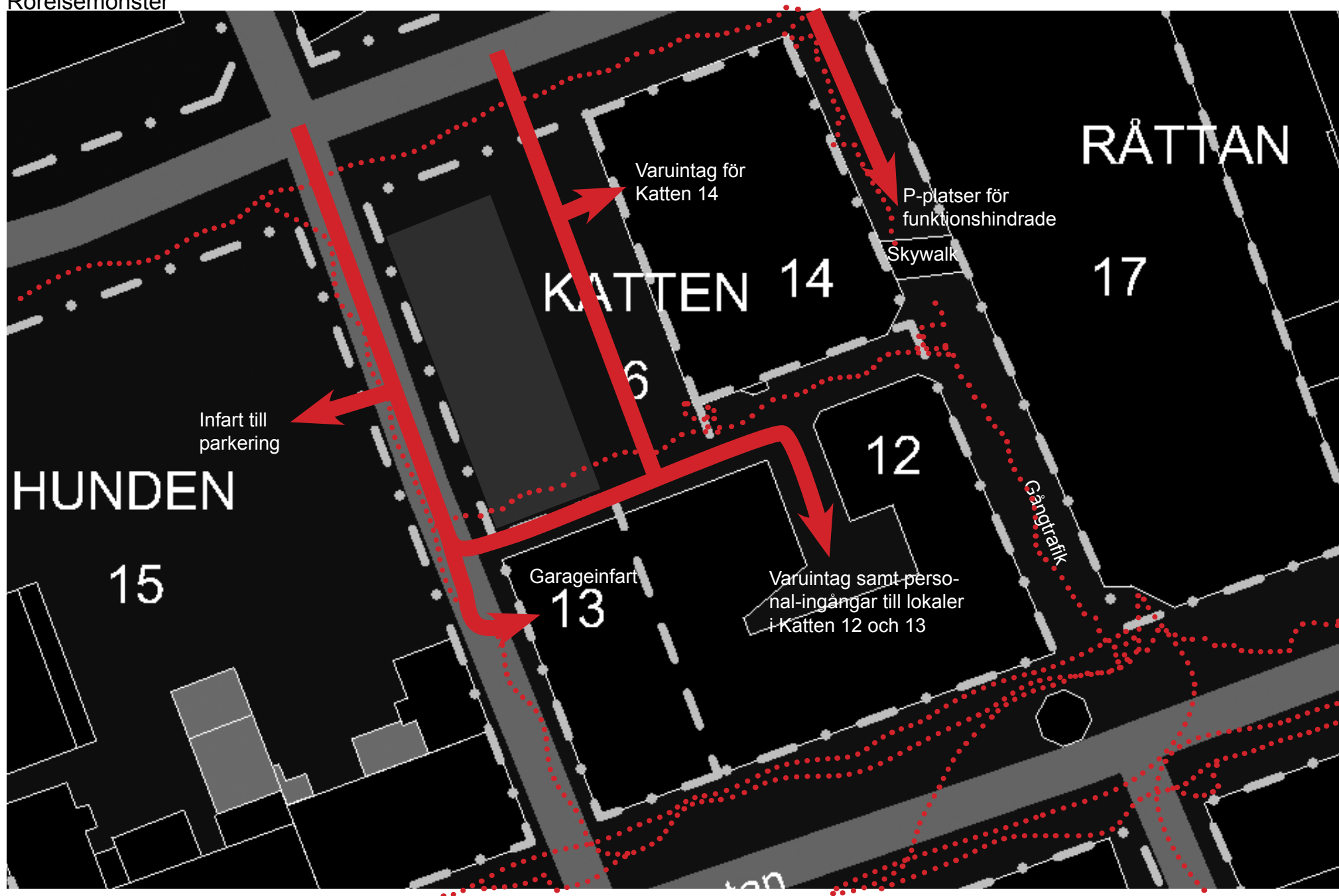
Varutransporter och räddningsfordon måste även i fortsättningen kunna angöra kvarteret via Skomakargatan eftersom Timmermansgatan har en begränsning i höjd på grund av skyvalken mellan Shopping och Katten 14.



**Smedjegatan:**  
mätt 2010,  
8200 fordon/vardagsmedeldygn,  
varav 8 % tunga fordon,  
medelhastighet 30 km/h

**Skeppsbrogatan:**  
mätt 2004,  
3700 fordon/vardagsmedeldygn,  
varav 25 % tunga fordon,  
medelhastighet 27 km/h.

**Kungsgatan:**  
mätt 2010,  
6900 fordon/vardagsmedeldygn,  
varav 9 % tunga fordon,  
medelhastighet 28 km/h



## Högre bebyggelse i Luleå



*De tre punkthusen i Kv. Vesslan är ett av de nyare inslagen i centrala Luleå.*



*Punkthuset i Kv. Torsken skiljer sig från omgivande bebyggelse i skala.*



*Hörnhusen i Kv. Thule (Tutti-frutti-komplexet) accentuerar kvarteret genom sin höjd.*



*De fyra punkthusen i Kv. Mesen och Kv. Kråkan skiljer sig från rutnätsstadens skala och struktur.*



*Punkthuset i Kv. Trasten (Trafikverket).*



*Stadshuset, en viktig symbolbyggnad för Luleå, som för alla andra städer.*



## Högre bebyggelse i Luleå



*Domkyrkan, Sveriges enda domkyrka norr om Härnösand är kanske den byggnad med högst symbolvärde utav stadens byggnader.*

## Högre bebyggelse i Luleå



*De nya byggnaderna på Lulsundsberget tornar upp sig (14 och 16 våningar). Utanför innerstadens rutnätsstruktur finns större möjligheter att förhålla sig till en mer fri skala (foto: Nelli Flores Nilsson).*

## Parkering

Utgångspunkt för parkeringar är att behovet löses på den egna tomten. Friköp av parkeringar kan i särskilda fall utredas, dock inte för bostäder. Nedanstående parkeringstal har beslutats av kommunfullmäktige och tillämpas vid bygglovgivning och detaljplanläggning. För större eller komplexa objekt samt för verksamheter som inte redovisas i tabellen bör i varje enskilt fall göras en särskild parkeringsutredning. Det kan gälla för bl.a. banker, restauranger, varuhus, hotell mm.

	Bilplatser per lägenhet		
BOSTÄDER	Boende	Besökande	Totalt
Flerfamiljshus			
Centrum	0,8	0,1	0,9
	Antal bilplatser/1000 m <sup>2</sup> bruttoarea		
	Utan samnyttjande		Med samnyttjande
CENTRUM	Totalt	Därav besökande	Totalt
Detaljhandel	37	30	30
Kontor	22	4	11

Kommunen genom avdelningen för gata och trafik gjorde en parkeringsutredning för centrum 2007. Vid utredningen framkom bland annat att både invånarantalet och biltätheten har ökat på centrumhalvön under de senaste fem åren, en trend som förmodligen kommer att fortsätta. Beläggningen på parkeringsplatser är som störst vid lunchtid både på vardagar och helger, då den uppgår till ungefär 60% av det totala antalet platser.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999. Avsikten med dem är att förebygga eller åtgärda miljöproblem, uppnå miljökvalitetsmålen och att genomföra EG-direktiv. I Sverige finns fyra typer av miljökvalitetsnormer – normer för vattenförekomster, utomhusluft, fisk- och musselvatten samt buller.

Ur Miljöbalkens 5 kap:

*Miljökvalitetsnormer utgörs av föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.*

Enligt 5 kap. 3 § miljöbalken skall miljökvalitetsnormer iakttas vid planering och planlägg-

ning. Lag (1998:839). Enligt de mätningar som miljökontoret genomfört vid Smedjegatan finns det risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft om trafiken ökar.

## Teknisk försörjning

Det är möjligt att ansluta ny bebyggelse på Katten 6 till kommunens vatten- och avloppssystem. Tryckstegring samt brandvatten skall anordnas av exploitören. Möjligheten finns att ansluta sig till Luleå Energi:s fjärrvärmesystem.

## Markföroreningar

Det är möjligt att marken på Katten 6 har blivit förorenad på grund av Folkets-hus-branden. Föroreningar kan ha trängt ned i marken med släckvattnet. Innan tomten bebyggs är det därför viktigt att göra en utredning om vilka föroreningar som kan finnas i marken.

## Friyta

Enligt Plan- och bygglagens 3 kap 15 § 6 ska tomter som tas i anspråk för bostäder ha en "tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, skall i första hand friyta anordnas."

Hur stor en "tillräckligt stor" friyta är definieras inte, vare sig i PBL eller i Luleå kommuns översiktsplan. Bedömningen bör grunda sig både på storlek i förhållande till antalet bostäder och på friytans kvalitet och innehåll.

För de befintliga bostäderna i kvarteret Katten finns ingen friyta inom kvarteret.

## Mål

Det finns ingen fördjupad översiktsplan för Centrum. Däremot finns mål för staden formulerade i andra planer och program. Sammanfattningsvis är de övergripande målen att Luleå centrum ska vara:

- Långsiktigt hållbart socialt, miljömässigt och ekonomiskt
- Präglad av mångfald vad gäller boende, arbetsplatser, handel, utbildning, kultur, rekreation och nöjen
- En attraktiv och vacker stadsmiljö med god tillgång till grönsstruktur
- En självklar mötesplats för alla, oavsett ålder, kön och etnicitet
- Tryggt, säkert och tillgängligt



## Exploateringsmöjligheter av kvarteret Katten

### Inledning

Fastigheten Katten 6 inom kvarteret Katten är något utav ett tomrum i staden. Detta tomrum kan genom en exploatering fyllas med funktioner som bl.a. tillför stadsrummet förutsättningar för ett vitalt stadsliv.

### Möjliga scenarion

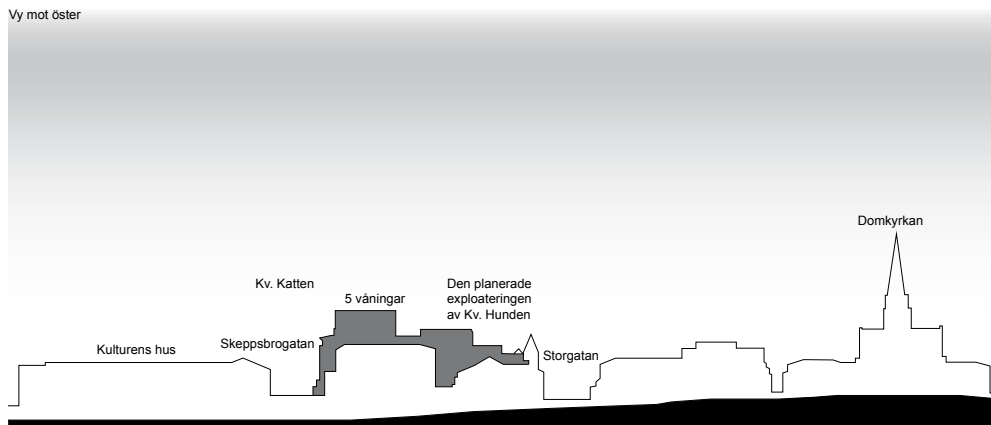
Hur Katten 6 exploateras är beroende av flera faktorer, bland annat vad kommunen finner lämpligt och reglerar i detaljplan, vad fastighetsägaren har för intressen och vad marknaden möjliggör i form av efterfrågan.

Detta detaljplaneprogram ska redovisa rekommendationer för hur denna fastighet lämpligast kan exploateras.

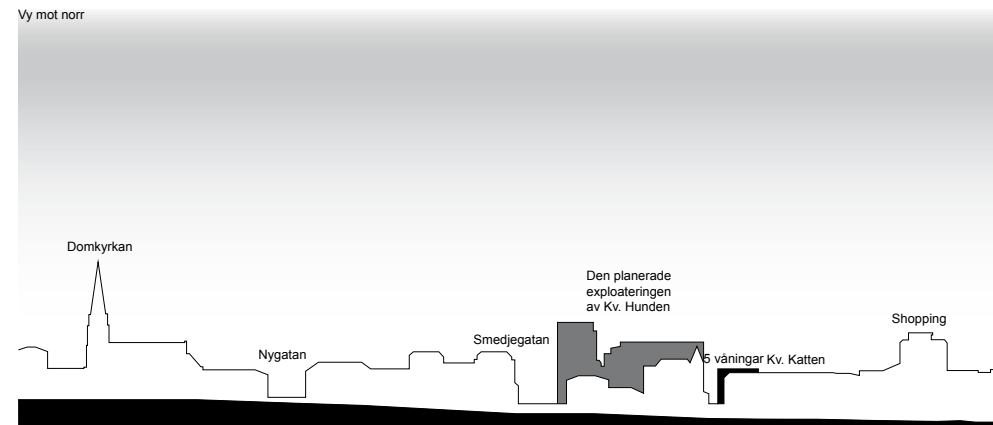
Detta program kommer att föra ett resonemang kring tre föreslagna scenarion vad gäller en möjlig framtida bebyggelseskala på fastigheten Katten 6 i förhållande till hela kvarteret Katten samt omgivande stadsbebyggelse. Scenariona kommer att redovisa konsekvenser av en byggnad på 5 våningar, 10 våningar samt ett resonemang kring en byggnad högre än 20 våningar.



*Vår stad präglas av kontakten med vattnet/naturen och en måttfull skala.*



En femvåningsbyggnad på fastigheten Katten 6 ger en anspråklös påverkan på stadsbilden.



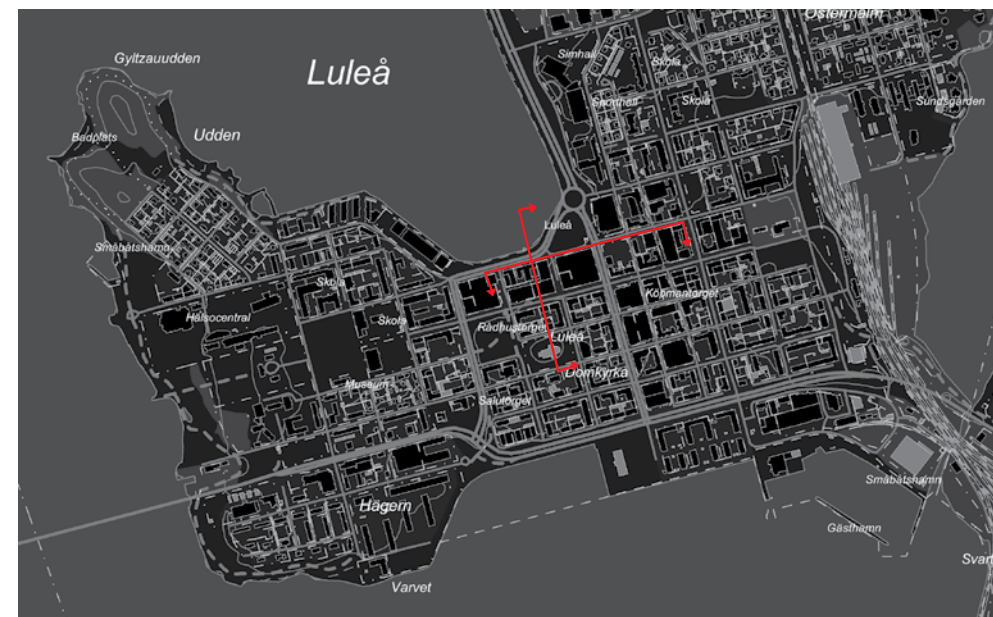
En femvåningsbyggnad på fastigheten Katten 6 korrelerar väl med den omgivande stadsbebyggelsen vad gäller skala.

## Scenario 1: 5 våningar

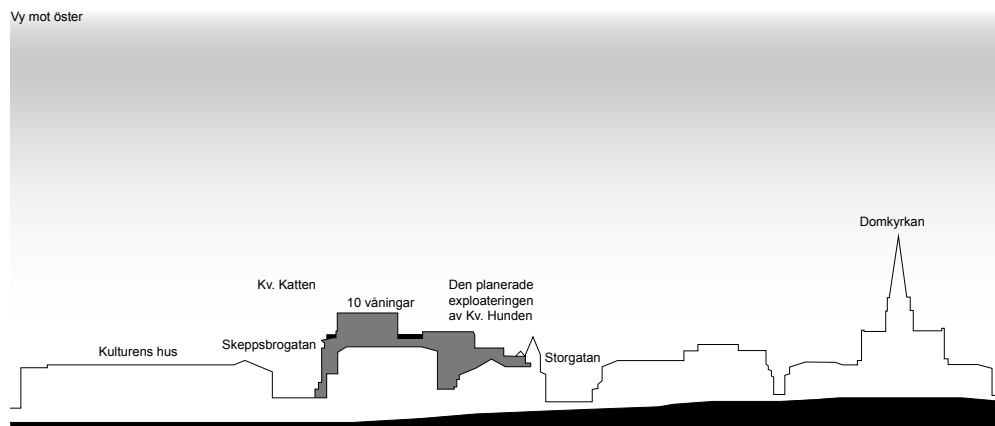
Bebyggelsen i centrum är i genomsnitt ungefär fem våningar. En sådan exploatering på fastigheten skulle inte avvika från den övriga bebyggelsen i centrum och endast ge en anspråklös påverkan på stadsbilden i form av skala. En lämplig disposition av en sådan skala skulle kunna vara: butiker i bottenvåningen och kontor en våning ovanför samt tre bostadsvåningar. Butikslokaler i bottenvåningen kan bidra till en attraktiv och trygg gatumiljö oavsett byggnadens höjd.

Behovet av parkeringsplatser kan troligen lösas inom fastigheten, sannolikt under markplan.

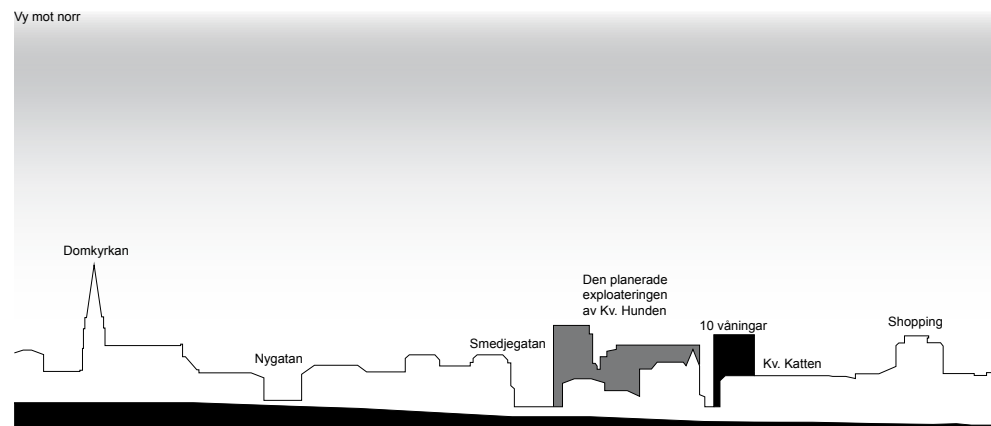
Byggnadens gestaltning är inte avhängigt höjden. Ett landmärke kan skapas oavsett om byggnaden är 5 eller 40-våningar. En vacker byggnad, eller för all del en byggnad med bannbrytande arkitektur kan uppföras på fastigheten oavsett hur stor exploatering som tillåts.



Elevationskarta.



*En tio våningsbyggnad på fastigheten Katten 6 ger en påverkan på stadsbilden som harmonierar med ett fåtal andra högre byggnader i stadssiluetten.*



*En tio våningsbyggnad på fastigheten Katten 6 sticker ut och samsplar väl med den tänkta exploateringen på Kv. Hunden.*

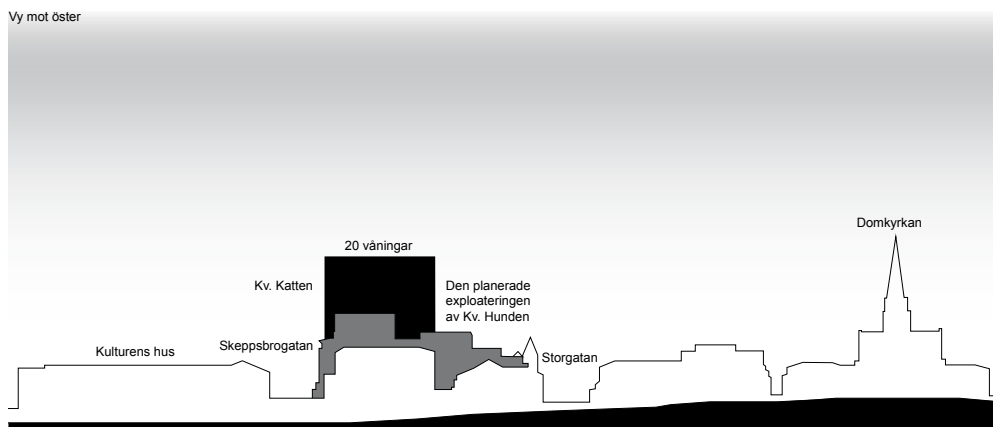
## Scenario 2: 10 våningar

En bebyggelse på ett tiotal våningar skulle vara högre än genomsnittet på centrumhalvön men inte dominera stadsbilden eftersom det redan finns ett antal byggnader som är ungefär lika höga. Bland annat punkthusen på kvarteret Vesslan, punkthuset på kvarteret Torsken, Stadshuset, Trafikverkshuset i kvarteret Trasten, punkthusen längs Sandviksgatan i kvarteren Kråkan och Mesen etc.

Det finns många likheter med scenariot för fem våningar med en möjlig utökning (kvantitet) av kontor och bostäder. Butikslokaler i bottenvåningen bidrar till en attraktiv gatumiljö oavsett byggnadens höjd och som ett positivt bidrag till centrumhandeln.

Behovet av parkeringsplatser kan troligen lösas inom fastigheten i underjordiskt parkeringsgarage.





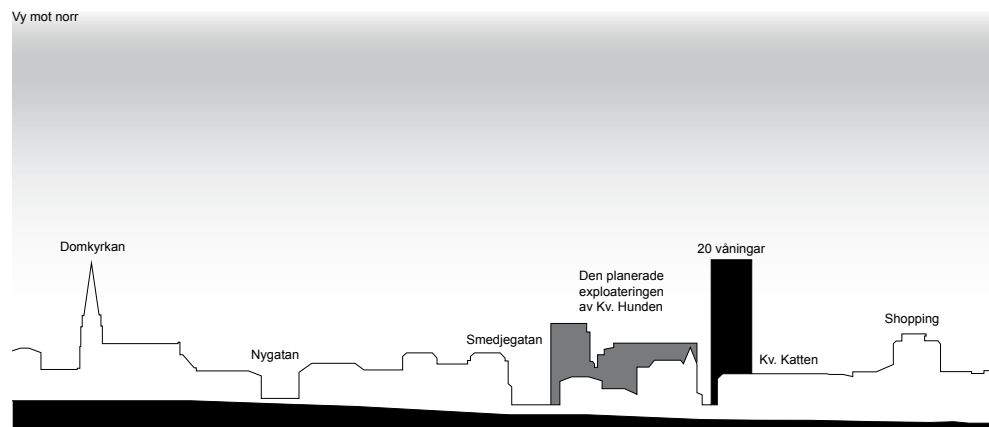
En tjugovåningsbyggnad på fastigheten Katten 6 ger en massiv påverkan på stadsbilden och utmanar domkyrkans traditionella stadslandmärkeskaraktär.

### Scenario 3: Resonemang kring en byggnad högre än 20 våningar

Med en byggnad högre än 20 våningar blir byggnaden avsevärt högre än övrig centrumbebyggelse. Byggnaden blir oundvikligen ett landmärke. Ett landmärke som sticker ut från stadssiluetten ställer särskilda krav på gestaltning för att bilda ett positivt inslag i stadsbilden.

Liksom i föregående scenarior finns möjlighet att etablera handelslokaler främst i bottenvåningarna, för en attraktiv gatumiljö och som ett positivt bidrag till centrumhandeln. Det innebär att utöver kontor, handel och bostäder kommer även centrumfunktioner i form av samlingslokaler/utbildningslokaler att kunna etableras i byggnaden. Med en byggnad som höjer sig över mängden skapas också ett attraktivt läge för publika lokaler högst upp, exempelvis en restaurang.

Antalet parkeringsplatser som ska byggas enligt p-normen är definitivt för stort för att uppfylla under mark. Det kan lösas till exempel genom att parkeringsvåningar byggs högre upp i byggnaden (inte i markplan) eller genom att fastighetsägaren/exploatören friköper parkeringsplatser på annan fastighet. Däremot får fastighetsägaren ej friköpa bostadsparkeringar, utan det skall lösas inom den egna fastigheten. Frågan blir följaktligen hur attraktiv en byggnad på en så liten fastighet som Katten 6 blir med ett antal parkeringsvåningar ovan jord. Parkeringsvåningarna måste rimligen anordnas så nära markplan som möjligt. Risken för kraftig trafikökning till kvarteret är i princip proportionerlig med ökat antal våningar.

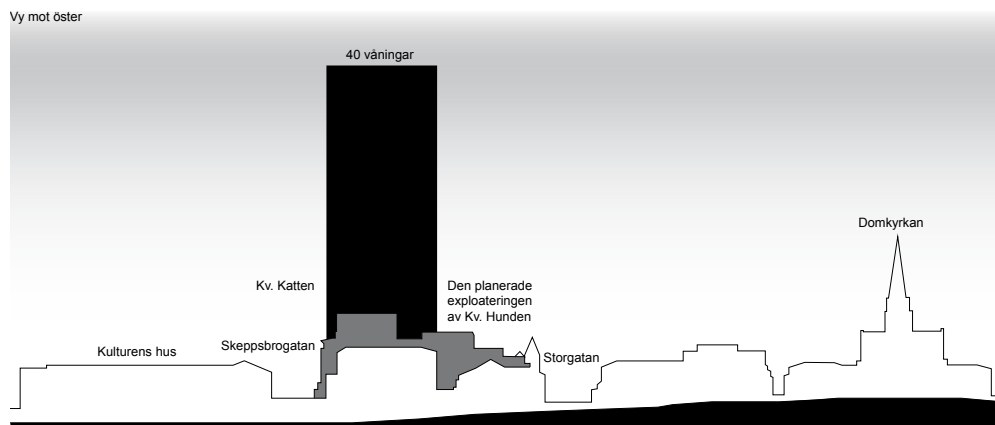


En tjugovåningsbyggnad på fastigheten Katten 6 är svår att förankra i Kv. Kattens urbana kontext vad gäller skala och är ett olämpligt scenario att genomföra på den lilla fastighet som Katten 6 utgör.

En nyckelfaktor för att det ska bli framgångsrikt att bygga högt är att folk måste vilja bo i skyskrapor för att det ska fungera, att det finns en efterfrågan. Barnfamiljer kan ha svårt att bosätta sig i en skyskrapa genom bristen på friyt och uppsikt över sina barn. Det är av stor vikt att veta vem man bygger för, vem är målgruppen?

Skyskrapor är alldeles för dyra att bygga för att vara någon ekonomisk hållbar lösning på problem med bostadsbrist. En skyskrapa byggs som ett exklusivt boende. Huset måste vara exklusivt och erbjuda något extra och inte enbart vara högt, en spektakulär gestaltning. Designen och konstruktionen måste vara väl lämpad för området och framhåva bostadens speciella karaktär.

”Det som gör höga hus extremt dyra är installationstekniken. Hissen en nödvändighet för användningen av en hög byggnad. Brandsäkerhet med sprinklersystem, nödutgångar och brandsäkra hisschakt blir en betydande kostnad när man bygger på höjden. Brandsäkra hisschakt tar mycket plats samt är väldigt fördyrande. Skyskrapor ställer stora krav på klimatanläggningen då man oftast inte har någon möjlighet att öppna något fönster. Vattentrycket blir högre med höjden vilket medför förhöjda installationskostnader med större vattenpumpar. Gränsen för när installationskostnaderna blir betydande ligger vid ungefär 20 våningar. Normal installationskostnad ligger på ungefär 100-150 tusen per lägenhet medan installationskostnaden blir uppemot 300 tusen per lägenhet vid byggnader högre än 20 våningar. De installationerna som medför denna förhöjda kostnad är: hisskapaciteten, brandsäkerheten samt klimatskalet. Höjden på ett hus bestäms av många olika restriktioner och byggnads-

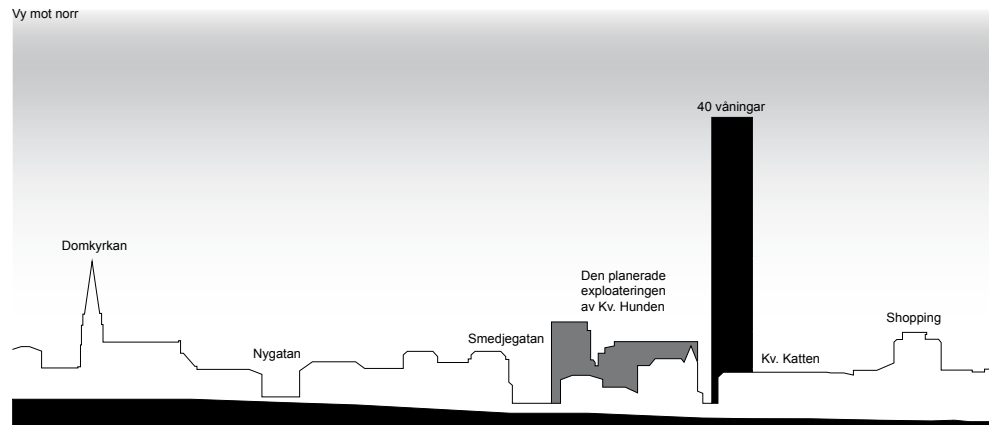


En fyrtiovåningsbyggnad på fastigheten Katten 6 ger en oåterkallellig påverkan på stadsbilden.

tekniska normer. Efter tio våningar krävs två hissar, efter 20 våningar krävs tre hissar.” (ur ”Skyskrapa i Stockholm” 2007, KTH, avd. för Bygg- och fastighetsekonomi)

Fördelen med en hög byggnad är krympandet av stadens expansion och därmed belastningen på infrastrukturen, d.v.s. att bygga på höjden medför att man kan få plats med många lägenheter på en liten markyta. För att det ska vara lönsamt att bygga högt måste dock betalningsviljan stiga med höjden annars blir det inte lönsamt att bygga allt högre.

En av de största parametrarna som man måste ta hänsyn till är hur en skyskrapa passar in med befintlig bebyggelse. Vilken karaktär har den omgivande bebyggelsen och stadslandskapet? Kommer skyskrapan att skymma befintlig bebyggelse? Hur kommer vindförhållandena och skuggbilden att påverka omgivningarna? Vilken påverkan får skyskrapan på stadsbilden från avstånd? Även infrastrukturen är en viktig faktor. En hög byggnad genererar många rörelser för folk som skall ta sig till sitt arbete eller boende, sophämtning etc.



En fyrtiovåningsbyggnad på fastigheten Katten 6 är inte lämplig att genomföra både ur teknisk samt stadsbildsmässig synpunkt i denna kontext.

En skyskrapa är en så stark förändring i stadsbilden att den inte passar in överallt. Att placera en skyskrapa mitt i staden bland befintlig bebyggelse är ett mycket svårt arbete och många gånger rent olämpligt.

En annan begränsande norm för höga byggnader kan vara närliggande flygplatser med inflygningszoner.

Skyskrapan Turning Torso är Sveriges högsta bostadshus med sina 190 meter. Byggnaden har betytt mycket för Malmö som symbolbyggnad. Placeringen ute i det gamla industrilandskapet som omstruktureras till en ny stadsdel har fallit väl ut. En placering inne i Malmös äldre stadsstruktur hade inneburit något helt annat. Nu är tornet en del av en nyskapt struktur där den har möjlighet att ta plats och faktiskt får ta plats. Turning Torso har bredvid sig ett parkeringshus för byggnaden som tar upp ett helt kvarter.

## Stadsbyggnadsförutsättningar för en ny byggnad i kvarteret Katten

### Möten

*- goda betingelser för att möten ska uppstå i staden, mötesplatser, flera målpunkter, god tillgång till vistelseytor, händelser och rörelse som ger folkliv och ökad trygghet.*

Gestaltningen i gatunivå av en ny byggnad på katten 6 är mycket viktig. En livlös sockel utan entréer och fönster ger dåliga förutsättningar för att attrahera folkliv. Handel och publika lokaler i bottenvåningen ger däremot goda förutsättningar. Projektet har samma förutsättningar gällande gestaltning och handelslokaler i markplan oavsett exploateringsgrad.

Användningen av byggnaden (kontor, handel, bostäder) styr tidpunkten för när människor nyttjar byggnaden men också hur många möten som kan tänkas uppstå. Kontorslokaler genererar färre möten än publika lokaler. Bostäder är en målpunkt under hela dygnet medan kontor och handel främst används under dagtid. Det innebär att en blandad användning genererar fler möten under dygnets alla timmar, vilket också ökar den generella upplevelsen av trygghet. Den sociala trygghetsupplevelsen minskar dock i ett höghus där ett ökat antal boende kan övergå i anonymitet. Trygghetsfaktorn med att någon ser en från fönstret i en byggnad minskar också med antalet våningar beroende på byggnadens sammansättning och disposition.

### Attraktiv stadskärna

*- en vacker stad med god arkitektur och levande gatumiljö, tillgänglighet för alla oavsett funktionshinder och tillgänglighet till hela staden under alla årstider.*

Fastigheten Katten 6 är i dag obebyggd. Fastighetens lokalisering mitt i staden är alltför dyrbar strategiskt sett för att enbart nyttjas som markparkering. Lokaliseringen har en god potential för att involveras i den centrala stadens rörelsemönster och bidra till stadskärnans attraktionskraft. En levande gatumiljö ger en attraktiv stadskärna – det är till exempel mycket viktigt med handel i bottenvåningen i centrum.

För stora variationer i byggnadshöjd längs en gata kan ge ett oroligt intryck. En homogen höjd harmonierar väl med gatans proportioner och skala. På avstånd ter sig uppstickande byggnader som landmärken ur en avvikande volymsynpunkt men även beroende på hur de utformas. Att studera hur en tänkt byggnad på fastigheten Katten 6 harmonierar med platsens omgivning och kontext är ur yttersta vikt.

Innehållet i byggnaden spelar en avgörande roll. Det finns många centrumbyggnader som innehåller handel, bostäder och kontor. Ett inslag av kultur/utbildning har potential att öka attraktiviteten i stadskärnan.

### Balans boende/handel/arbetsplatser/kultur

*- variation, olika upplåtelseformer, god tillgänglighet till service.*

I centrum finns en mycket högre andel handel, nöjen och kultur än i andra stadsdelar, vilket ligger i centrumets natur. Det är bland annat det som lockar många, både de som besöker centrum och de som vill bo och/eller arbeta här. I centrum finns en brist på bostäder enligt "Inriktning för boendeplanering, Luleå kommun 2007-2012", tillgången motsvarar inte efterfrågan. Bostadsbrist råder också sett till att här finns ungefär 12 000 arbetsplatser och 8000 boende. Av de som bor här är 4000 förvärvsarbetande. Knappt 10 000 personer pendlar in för att arbeta i centrum och drygt 2000 som bor i centrum pendlar ut. Fler bostäder i centrum skulle ge fler personer möjlighet att både bo och arbeta i samma stadsdel, vilket bland annat genererar färre transporter.

### Energihushållning, hushållning med resurser

*- byggteknik som är hållbar och resurssnål, system som bygger på kretslopp, minskade utsläpp (bla koldioxid).*

Det är möjligt att bygga ett ekologiskt hus i alla tre scenarion. Vissa aspekter kommer att bli mer resurssnåla ju högre exploateringen blir, andra kommer att bli mindre resurssnåla.

I en låg exploatering kan trä användas som konstruktionsmaterial i stor utsträckning. Trä är ett mycket resurssnålt och hållbart material. Ju högre byggnaden blir desto troligare är det att man behöver använda andra, mindre hållbara material som till exempel aluminium.

I en hög exploatering finns ekonomi och möjlighet att jobba med resurssnåla interna system som återvinning av värme, rening av vatten etc, möjligheter som inte ges i samma utsträckning i ett mindre projekt. Ett högt hus kräver dock en hel del kostsamma separata system som tryckstegring av vatten, separata brandsäkra hisschakt, samt fler hissar, särskilda ventilationsanläggningar, klimatskal etc. vilket inte kan sägas vara resurssnålt.

## **Stärkt centrumhandel**

*- en del i att minska transporter och skapa ett attraktivt centrum är en stark centrumhandel, som i sin tur är beroende av bland annat kundunderlag och en variation av butikslägen.*

I Luleå finns starka externhandelscentrum som attraherar en stor kundkrets. Det är viktigt att också behålla en stark och attraktiv centrumhandel. Läget intill Storgatan är attraktivt för nya handelslokaler. Skomakargatan ger också läget god potential, dels genom att den kan fungera som stråk mellan Kulturens Hus och Storgatan, två viktiga målpunkter i staden, dels genom att den är smal och med rätt gestaltning kan förvandlas till en gångvänlig och trivsamt gata. Handelslokaler som vänder sig ut mot gatan med skyltfönster och entréer genererar en trevligare gatumiljö än handelslokaler inom en galleria. Tillskottet av handelslokaler som kan ske på Katten 6 är ändå litet i förhållande till stadsdelens utbud. En viktigare faktor i sammanhanget för att stärka centrumhandeln är att öka kundunderlaget genom, exempelvis en byggnad med blandade funktioner såsom handel, kontor och bostäder.

Det går inte att säga att det finns ett entydigt förhållande mellan hur många människor som bor i centrum och hur många som handlar i centrum. När det gäller till exempel livsmedel har vi idag en kultur som innebär att många tar bilen och storhandlar, vilket då inte måste ske i den stadsdel där man bor. Även om det inte kan sägas vara ett entydigt förhållande mellan boende och kunder i en stadsdel, så innebär en förtätning av människor (boende, arbetskraft, besökare) ett större potentiellt kundunderlag.

## **Minskade transporter**

*- kortare och färre bilresor, väl nyttjad kollektivtrafik, prioritering av gång- och cykeltrafik.*

Den största potentialen för att minska transporterna ligger i att få människor att välja andra färdssätt än bilen – kollektivtrafik, gång eller cykel. Läget är bra med närhet till Smedjegatans huvudhållplats för lokalbussar. Det är dock inte möjligt (och inte heller önskvärt) att förbjuda människor att äga och använda en bil vilket gör att frågan om tillgången på parkeringsplatser etc. måste hanteras i planarbetet.

Tekniska förvaltningen har genom mätningar i andra stadsdelar i Luleå kunnat konstatera att antalet bilresor som varje hushåll genererar minskar med närheten till Luleå centrum. Det betyder att om människor flyttar in till centrum istället för att bo i ytterområdena så minskar det totala antalet transporter. Men om det rör sig om nyinflyttade människor från andra kommuner kommer naturligtvis det totala antalet transporter att öka. Det rimliga sättet att räkna är dock att se antalet fordonsrörelser per person.

## **Effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur**

*- hållbarhet och samhällsekonomi går hand i hand när gator, fjärrvärme, VA, ledningssystem, grönsstruktur mm nyttjas effektivt.*

Olika system för infrastruktur har olika "brytpunkter". För vattenförsörjning är fem våningars byggnadshöjd optimalt, medan det för gator blir mer effektivt nyttjande då exploateringen blir högre. För fjärrvärme, avlopp och el är en högre exploatering mer effektiv ur nyttjandesynpunkt fram till dess att det befintliga systemet inte räcker till. Inte i något scenario kommer kapaciteten för dessa att överskridas. Dock finns en risk att nyttjandet vid en högre exploatering kan medföra högre underhållskostnad vilket drar ned det effektiva nyttjandet. En högre exploatering i staden kommer att medföra ökat nyttjande och med det även ett ökat slitage av infrastrukturen.

## **Symbolvärde**

*- den potential att bli ett symbolvärde i staden/regionen/landet/världen som exploateringen ger.*

En byggnad som är högre än omgivande bebyggelse sticker ut på fler än ett sätt. En symbolbyggnad behöver inte vara hög. Det finns flera symbolbyggnader i världen som inte höjer sig över omgivande bebyggelse, till exempel Frank Gehrys Guggenheimmuseum i Bilbao ("Bilbaoeffekten") eller Oscar Niemeyers Le Volcan i Le Havre för att nämna några.

Ändå finns det en inneboende potential i en hög byggnad som inte finns i en lägre. Med en hög byggnad avses då en byggnad som höjer sig över omgivningarna. I de beskrivna scenariorna är det scenario 3 som kan sägas vara en hög byggnad.

Med det potentiella symbolvärdet måste risken och möjligheten förstås. Bara för att man bygger en hög byggnad kan man inte vara säker på att det blir en positiv symbol för Luleå. Utmaningen ligger i att, oavsett skala, göra det till ett positivt landmärke.



## Rekommendationer för fortsatt planarbete

### Förtätning

Det är helt enkelt så att en förtätning av staden med fler människor som bor och arbetar i centrum ger bättre förutsättningar för en hållbar utveckling.

I det här programmet behandlas bara kvarteret Katten och det är bara på Katten 6 man förväntar sig ny bebyggelse. Det rör sig om en punktvis förtätning av staden. Det skulle vara möjligt att uppnå förtätning i centrum också genom att breda ut förtätningen på flera platser, inom flera kvarter, och på så sätt också uppnå en hållbar utveckling.

### Stadsbild

En bebyggelse upp till ungefär tio våningar kommer knappast att påverka Luleås stadsbild i någon större utsträckning. En bebyggelse på tjugo våningar eller högre kommer däremot att påverka stadsbilden markant. Idag är domkyrkans torn den högsta byggnaden i stadssilhuetten.

Det är möjligt att reglera gestaltningen i både detaljplanen och bygglov. Det kan göras i generella termer eller mer precist. Olika möjligheter är att ta fram ett gestaltungsprogram, att reglera byggnadens utseende genom planbestämmelser eller att koppla antagandet av planen till bygglov.

### Användningar

Det finns ett underskott på bostäder i Luleå centrum. Kommunen bör verka för att fler bostäder tillskapas i centrala lägen.

Samtidigt är det positivt med en variation i centrum. Kontor, handel och andra centrumfunktioner behövs för att skapa ett attraktivt centrum. Den enkla slutledningen är att variation bör eftersträvas men att en del av nybyggnaden på Katten 6 bör bestå av bostadsenheter. Det bör finnas handelslokaler i bottenvåningen mot Skomakargatan och Skeppsbrogatan.

### Lokalklimat

En del i att skapa en attraktiv stadsmiljö är också att ha ett trivsamt lokalklimat. Höga byggnader fångar vindar som annars inte skulle påverka gatumuljön. De ger också långa skuggor och kan påverka ljusförhållanden för platser på större avstånd än lägre byggnader.

En enkel solstudie visar att en hög byggnad enligt scenario 3 på Katten 6 ger en lång slag-skugga som kommer att påverka bebyggelse så långt bort som Robertsvik under vinterhalvåret. Entrén till Kulturens hus kommer att ligga i skugga under de tidiga morgontimmarna. Bostadsbebyggelsen i Ralph Erskines Shopping kommer att ligga i skugga under ett antal timmar på eftermiddagen.

### Trafik och parkering

De gemensamhetsanläggningar som finns för angöring till befintlig bebyggelse inom kvarteret bör finnas kvar. Varutransporter till Katten 12, 13 och 14 bör även i framtiden ske via Skomakargatan och Biogränd.

Fastighetsägarna för Katten 6 och Katten 14 bör avtala hur varuintaget för Katten 14 ska lösas (varuintaget ligger på fastigheten Katten 6). Det bör ske innan detaljplanen antas.

En hög exploatering kan medföra en kraftig trafikökning i området, delvis beroende på hur parkeringen löses (inom kvarteret eller på annan fastighet). I det fortsatta planarbetet bör trafiken utredas med avseende på både trafiksäkerhet och hälsa.

Bostadsparkeringar måste lösas inom fastigheten Katten 6.

”Vägverket har en nollvision för trafikolyckor och menar att en stor vinst med blandstaden är att den ger bättre förutsättningar för kollektivtrafik. Privatbilismen i städernas centrala lägen avses att begränsas. Men inskränkningar för bilismen verkar inte ha något stöd i folkviljan. Människor är tillvanda användningen av privatbilen. Det är svårt att med disciplinära metoder påtvinga människor en livsstil. I Hammarby Sjöstad var avsikten att de boende skulle ansluta sig till en bilpool och antalet parkeringsplatser minskades i området. Istället hyr de boende garage i när liggande områden. Konsekvensen är att priserna på garagen i Södermalm ökar. Vid en ökad diversifiering av människors fritidsaktiviteter behövs bil, privatbilism och blandstad är egentligen två olika diskussioner.” (ur ”Blandstaden - ett planeringskoncept för en hållbar bebyggelseutveckling?” Bellander, Gunilla)

*Bebyggelse i centrala Luleå - bostäder under takåsarna (foto: Mia Persson).*



## Miljökvalitetsnormer för luft

Om miljökvalitetsnormerna för luft riskerar att överskridas måste kommunen ta hänsyn till det i sin planering. "Planläggning får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds." (2 kap. 2 § PBL). På Smedjegatan har mätningar gjorts som närmar sig de högsta tillåtna värdena för luft. Med exploateringen i kvarteren Hundén och Katten kan befaras att miljökvalitetsnormer för luft kan komma att överskridas. Detta är en fråga som måste utredas vidare under arbetet med framtagandet av en detaljplan för kvarteret Katten.

Kommunen bör ta fram en åtgärdsplan för att motverka ett överskridande. Det innebär bland annat att kommunen bör se över trafikplaneringen i området. Åtgärder kan innefatta bland annat förändrade hastighetsgränser, ny gatubeläggning, omdirigering av trafik mm.

## Sammanfattande rekommendationer och riktlinjer för fortsatt planarbete

Stadsbyggnadskontorets inriktning är att kvarteret Katten med fastigheten Katten 6 bör bebyggas och förtätas med centrumfunktion. dvs. Byggnadens disposition bör följa inriktningen handel i markplan samt med övriga våningar för bostäder och kontor. Parkeringar bör anordnas i underjordiskt parkeringsgarage.

Mot bakgrund av innehållet i programmet anser stadsbyggnadskontoret att ett scenario för en byggnad högre än 10-12 våningar framstår som olämpligt med avseende på såväl stadsbild, gaturum samt påverkan på omgivande fastigheter, inom kvarteret och intilliggande kvarter. 12 våningar korresponderar till den högst exploaterade byggrätten på kvarteret Hundén i korsningen Skeppsbrogatan/Smedjegatan. Det aktuella projektet ligger i ett kvarter, på en tomt som är ca. 1340 m<sup>2</sup> stor med en byggbar yta på max 1200m<sup>2</sup>, dvs. en större småhus-tomt. En byggnad på högst 10-12 våningar är en skala som kan accepteras och som redan där utgör en mycket hård exploatering på en liten tomt.

Byggnadens gestaltning och dess bidrag till stadsbilden under detaljplanarbetet kommer att bli avgörande för bedömningen om tillkommande bebyggelse blir 12 våningar eller lägre. Fördjupade utredningar behöver upprättas i samband med detaljplanarbetet och ett omfattande samarbete mellan exploatören och kommunen kommer att krävas gällande byggnadens arkitektur, funktion och påverkan på omgivningen.

Många städer vill profilera sig genom att skapa ett tydligt landmärke i form av ett höghus. Tittar man på Turning Torso i Malmö, som nämnts tidigare i programmet, som är vårt tydligaste, och kanske enda exempel på en modern skyskrapa så ligger den utanför innerstaden i en miljö (Västra hamnen) och en struktur som tillåter byggnaden att ta plats. För en hög byggnad tar plats, inte bara vertikalt utan även horisontellt i form av ytbehov för parkeringar och andra anordningar, faktorer som slagskugga och genereringen av kastvindar spelar även in.

Innerstadens rutnätsstruktur på centrumhalvön är inget alternativ för att bygga ett höghus i storhetsordningen +20 våningar (scenario 3) då inverkan på omgivande befintlig bebyggelse blir för stor. Högre hus bör varsamt placeras ut så att landskapet (stadslandskapet) runt omkring byggnaden tål ingreppet eller för att markera något i stadsbygden. Det finns platser precis utanför centrumhalvöns rutnätsstruktur som kan fungera alldeles utmärkt där en högre byggnad kan markera en viktig händelse i stadsbilden.

Det krävs ett nära samarbete mellan kommunen och exploatören för att säkra att byggnaden gestaltningsmässigt och innehållsmässigt bidrar till en positiv påverkan på stadsbilden och en attraktiv stad. Fasader, perspektiv, elevationer, skuggstudier (påverkan på omgivande bebyggelse) etc. skall redovisas erfoderligt. Affärslokaler i bottenplan mot Skomakargatan samt Skeppsbrogatan skall eftersträvas.

En specifik parkeringsutredning för projektet som visar hur parkeringarna skall lösas krävs. En exploateringsförutsättning är att exploatören redovisar hur bostadsparkeringar kan lösas inom fastigheten. Boendeparkeringar kan inte friköpas på annan fastighet.

Utredning angående hur stor trafikökningen blir och hur miljökvalitetsnormen för luft påverkas måste också belysas i planarbetet. Om miljökvalitetsnormen befaras överskridas måste ett åtgärdsprogram tas fram. En bullerutredning skall upprättas för projektet.

Frågan om friytor måste belysas närmare i planarbetet.

Utredning gällande eventuella markföroreningar måste genomföras.

Befintlig angöring till Katten 14 försvårar i dagsläget en ändamålsenlig bebyggelsestruktur i kvarteret och bör utredas under kommande detaljplanarbete angående exempelvis en annan lösning/utformning.

Utökning av skywalken mellan lilla och stora shopping bör regleras i detaljplan för kvarteret Katten.

Kommunen kommer att bedöma behovet av att upprätta MKB till detaljplanen som en del av det fortsatta detaljplanarbetet.

## Revidering

### Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna byggnadsnämndens förslag till Program för del av Innerstaden, kvarteret Katten, som underlag för fortsatt detaljplanering men att antalet våningar ändras till 10-15 våningar.

Kommunstyrelsens beslut bifogas i sin helhet som en bilaga till Program för del av Innerstaden, kvarteret Katten.





LULEÅ KOMMUN