Dnr: KLF 2024/322

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kronan, Kikaren, Bärmesen m.fl.

Luleå kommun Norrbottens län



GRANSKNINGSHANDLING

2026-09-28

PLXXX

LULEÅ KOMMUN

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte 3
Bakgrund och Syfte 3

Beskrivning av detaljplanen 3
Befintligt 3
Genomförandetid 4
Allmän plats 4
Kvartersmark 4
Annat 6

Genomförandefrågor 7
Fastighetsrättsliga frågor 7
Tekniska frågor 8
Ekonomiska frågor 8
Organisatoriska frågor 9

Planeringsunderlag 9
Kommunala 9
Utredningar 10

Planeringsförutsättningar 10
Kommunala 10
Riksintressen 11
Miljökvalitetsnormer 11
Miljö 11
Geotekniska och hydrologiska förhållanden 12
Service 12
Trafik 12

Konsekvenser 13
Fastigheter och rättigheter 13
Miljö 14
Miljökvalitetsnormer 15
Hälsa och säkerhet 15
Riksintresse 21

Detaljplanens syfte

Bakgrund och Syfte

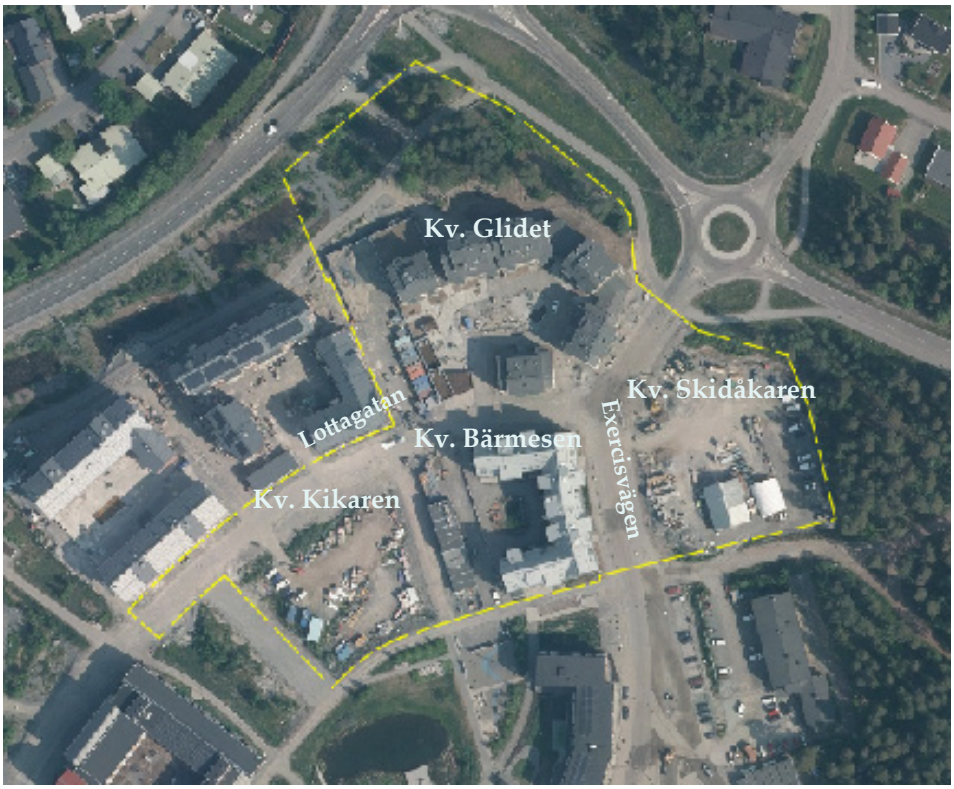
Det första bostadskvarteret som bebyggdes i Kronandalen var Kv. Bärmesen, sedan dess har flera av de omkringliggande kvarteren också bebyggts. Flera problem och ändrade förutsättningar har uppstått under detaljplanens genomförande, bland annat så har del av mark avsedd för park ianspråktagits för räddningsväg kring ett av kvarteren. På ett annat kvarter har en fastighetsägare byggt sin infart över intilliggande fastighet.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att möjliggöra bebyggelse på Bärmesen 2 genom att utöka Kv Kikaren. Vidare syftar detaljplanen även till att säkerställa infarten till Bärmesen 1 att utöka Kv Glidet samt till att justera byggrätten på Skidåkaren 1 så att den matchar givna bygglov.

Beskrivning av detaljplanen

Befintligt

Kronanområdet är planlagt sedan tidigare och gällande detaljplan är delvis genomförd. Inom det aktuella området finns kvarteren Kikaren, Bärmesen, Glidet och Skidåkaren. Kv Glidet är fullt utbyggt och Kv. Bärmesen är delvis bebyggt. Mellan Kvarteren sträcker sig blivande huvudgata, samt mellan Kv Kikaren och Bärmesen finns utrymme för lokalgata. Befintlig bebyggelse är i huvudsak 4-5 våningar samt försedd med inredd vind. Norr om Kv. Glidet finns kommunalt parkområde i form av uppväxt talldunge med genomgående gång och cykelväg. I Figur 1 nedan redovisas kvarterens placering och namn samt vägar.



Figur 1. Flygbild över planområdet med Kvarters och vägnamn, källa: Luleå kommun

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år (120 månader) 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.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut, den sträcker sig till 19:e Juli 2032. Luleå kommun äger blivande Kv. Kikaren, Skidåkaren 1 och 2 samt del av Kronan 1:1. Kv. Bärmesen och Kv Glidet samt Vallan ägs av privata fastighetsägare. Tidigt under planprocessen har dialog förts och fastighetsägarna motsätter sig inte en planändring under pågående genomförandetid samt planförslaget bedöms inte medföra någon skada för fastighetsägarna. Ändringarna som genomförs säkerställer att detaljplanen kan genomföras, justeringarna bedöms vara till fastighetsägarnas fördel.

Allmän plats

I planområdets norra delar, mellan Kv. Glidet och Bensbyvägen reglerar detaljplanen markanvändningen till Park **[PARK]**, syftet med parken är att säkerställa befintligt skogs/grönområde mot Bensbyvägen. Genom parkområdet sträcker sig en gång- och cykelväg som regleras som **[GCVÄG]**.

Vägnätet genom planområdet består av huvudgata **[GATA$_1$]** och lokalgata **[GATA$_2$].** Huvudgatan är matargata och utformas med gång- och cykelfält på respektive sida medan Lokalgatorna utformas mer likt gångfartsområden, där gående och cyklister ges företräde snarare än bilen.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för de allmänna platserna.

Kvartersmark

Detaljplaneförslaget berör fyra kvarter, i huvudsak möjliggörs bostäder med möjlighet till Centrumverksamhet. Stadsdelen och kvarteren utformas med stadsmässig karaktär, inslag som indragna entreér mot gata, fasader som huvudsakligen placeras i fastighetsgräns är tänkt att bidra till detta.

Kv. Glidet:

På kvarteret Glidet medges Bostäder och Centrumverksamhet **[B]** och **[C].** Mot Exercisvägen medges nockhöjder upp till 20 meter, motsvarande 5 våningar **[h$_2$].** Inom användningsområdet ska huvudbyggnader placeras med fasad i fastighetsgräns mot GATA, och entreér mot GATA **[p$_1$]** och **[f$_1$].** De två möjliga byggnaderna längs Lottagatan från väst till öst får byggas i nockhöjder upp till 5, 20 respektive 18 meter **[h$_4$, h$_2$ och h$_1$]**. Den största tillåtna arean som får bebyggas är 3075 kvm av användningsområdet **[e$_2$]** vilket motsvarar den arean som tidigare gällande detaljplan medgav. Innergården får endast bebyggas med komplementbyggnad **[kryssmark].**

Inom användningsområdet ska de delar av bostadsbyggnader som uppförs mot Huvudgata **[GATA$_1$],** utformas med genomgående lägenheter med tyst sida alternativt vara mindre än 35 kvm **[m$_1$]**.



Figur 2. Utsnitt ur plankarta, källa: Luleå kommun

Detaljplanen möjliggör att fastigheten utökas norrut in på nuvarande parkmark, den tillkommande marken regleras som **[prickmark]** i syfte att hindra att den bebyggs.

Kv. Kikaren:

På Kv. Kikaren medger detaljplanen att marken bebyggs med Bostäder och Centrumverksamhet **[B]** och **[C]**. Totalt 65% av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas med Bostäder och Centrumverksamhet **[e_1]**. Detaljplanen medger att byggnaden blir större och placeras närmare befintlig bebyggelse inom Kv. Bärmesen. Inom användningsområdet ska huvudbyggnader placeras med fasad i fastighetsgräns mot GATA , och entreér mot GATA **[p_1]** och **[f_1].** De entreer som riktas mot gata ska vara indragna så att dörrar inte riskerar att öppnas ut över trottoarer och ledstråk [**f_3].** Den högsta tillåtna nockhöjden regleras till 18 respektive 15 meter **[h_1 och h_5]**. Innergården får endast bebyggas med komplementbyggnad **[Kryssmark].**

Inom användningsområdet ska de delar av bostadsbyggnader som uppförs mot Huvudgata **[$GATA_1$],** utformas med genomgående lägenheter med tyst sida al-

ternativt vara mindre än 35 kvm **[m_1]**. Inom användningsområdet regleras också att balkonger tillåts kraga ut över allmän plats från en lägsta fri höjd på 3.5 meter **[f_2]**.

Kv. Bärmesen:

På Kv. Bärmesen medger detaljplanen att marken bebyggs med Bostäder och Centrumverksamhet **[B]** och **[C]**. Totalt 65% av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas med Bostäder och Centrumverksamhet **[e_1].** Detaljplanens genomförande innebär att kvarteret blir mindre till förmån för Kv. Kikaren, men också att Bärmesen 1 utökas något i syfte att säkerställa infart. Inom användningsområdet ska huvudbyggnader placeras med fasad i fastighetsgräns mot GATA , och entreér mot GATA **[p_1]** och **[f_1].** Den högsta tillåtna nockhöjden regleras till 21 meter **[h_3]**. Innergården får endast bebyggas med komplementbyggnad **[Kryssmark].**

Inom användningsområdet ska de delar av bostadsbyggnader som uppförs mot Huvudgata **[$GATA_1$],** utformas med genomgående lägenheter med tyst sida alternativt vara mindre än 35 kvm **[m_1]**.

Kv. Skidåkaren:

På Kv. Skidåkaren medger detaljplanen att marken bebyggs med Bostäder, Centrumverksamhet samt delvis Parkeringshus **[B]**, **[C]** och **[P_1]**. Totalt 65% av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas med bostäder eller centrumverksamhet **[e_1].** Utnyttjandegraden regleras inte vad gäller parkeringshus, bedömningen av placering och storlek avgörs i bygglov.

Inom användningsområdet ska huvudbyggnader placeras med fasad i fastighetsgräns mot GATA , och entreér mot GATA **[p_1]** och **[f_1].** De entréer som riktas mot gata ska vara indragna så att dörrar inte riskerar att öppnas ut över trottoarer och ledstråk [**f_3].** Den högsta tillåtna nockhöjden regleras till 18 meter **[h_1]**. Innergården får endast bebyggas med komplementbyggnad **[Kryssmark].**

Inom användningsområdet ska de delar av bostadsbyggnader som uppförs mot Huvudgata **[$GATA_1$],** utformas med genomgående lägenheter med tyst sida alternativt vara mindre än 35 kvm **[m_1]**. Inom användningsområdet regleras också att balkonger tillåts kraga ut över över allmän plats från en lägsta fri höjd på 3.5 meter **[f_2]**.

Annat

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standardförfarande används då detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Allmänna råd och föreskrifter

Planhandlingarna i planförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6), samt föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Kronandalen, mellan Lulsundsberget, Lulsundet och Skurholmen. Planområdets areal är ca 5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kronan 1:1 ägs av Luleå kommun. Kv. Glidet ägs av K2A Hyresbostäder I Luleå Ab, Kv. Kikaren ägs av Luleå kommun, Bärmesen 1 ägs av Heim Kronan 1 I Luleå Ab, Bärmesen 2 ägs av Luleå kommun, Skidåkaren 1 och 2 ägs av Luleå kommun.

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

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

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande.

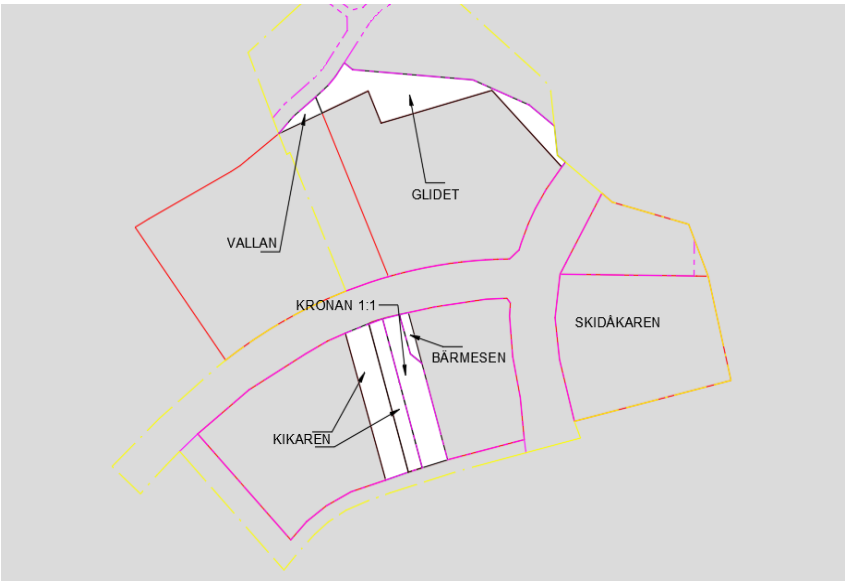
Detaljplanens genomförande innebär att Fastigheten Glidet 1 kan utökas med ca 1300 kvm, vilka regleras från fastigheten Kronan 1:1.

Vallan kan utökas med ca 70 kvm, vilka regleras från Kronan 1:1.

Kikaren 1 kan utökas med ca 900 kvm vilka regleras från Kronan 1:1 och Bärmesen 2.

Bärmesen 1 kan utökas med ca 90 kvm, vilka regleras från Bärmesen 2.

I övrigt sker en del mindre korrigeringar i enlighet med detaljplanen.



Figur 3. Utsnitt ur plankarta, områden som berörs av kommande Lantmäteriförrättning är skafferade

Lantmäteriförrättning beställs av Luleå kommun och bekostas av respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Luleå kommun ansvarar för genomförandet inom de allmänna platserna och blivande fastighetsägare ansvarar för kvartersmarken. Om det vid planens genomförande stöts på markföroreningar ska det anmälas till avdelning miljö och bygg, sanering bekostas av Luleå kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bedöms ekonomiskt genomförbar, kommunen bekostar byggnation av de allmänna platserna, samt får intäkter genom försäljning av kvartersmark.

Planavgift

Detaljplanen finansieras genom planavgift vid bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för gemensam nedfart till undergrävt parkeringsgarage. GLIDET GA:1, de fastigheter som har del av gemensamhetsanläggningen är Glidet 1 och Vallan 1. Gemensamhetsanläggningen är belägen på Glidet 1 intill Lottagatan och sträcker sig norrut längs fastighetsgränsen mot Vallan 1. Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av detta planförslag.

Drift allmän plats

Detaljplanens allmänna platser, bekostas och driftas av kommunen.

Drift vatten och avlopp

Vatten och avloppssystemet, fram till respektive fastighet bekostas, utförs och driftas av Lumire. Kostnaden finansieras via VA-taxan.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

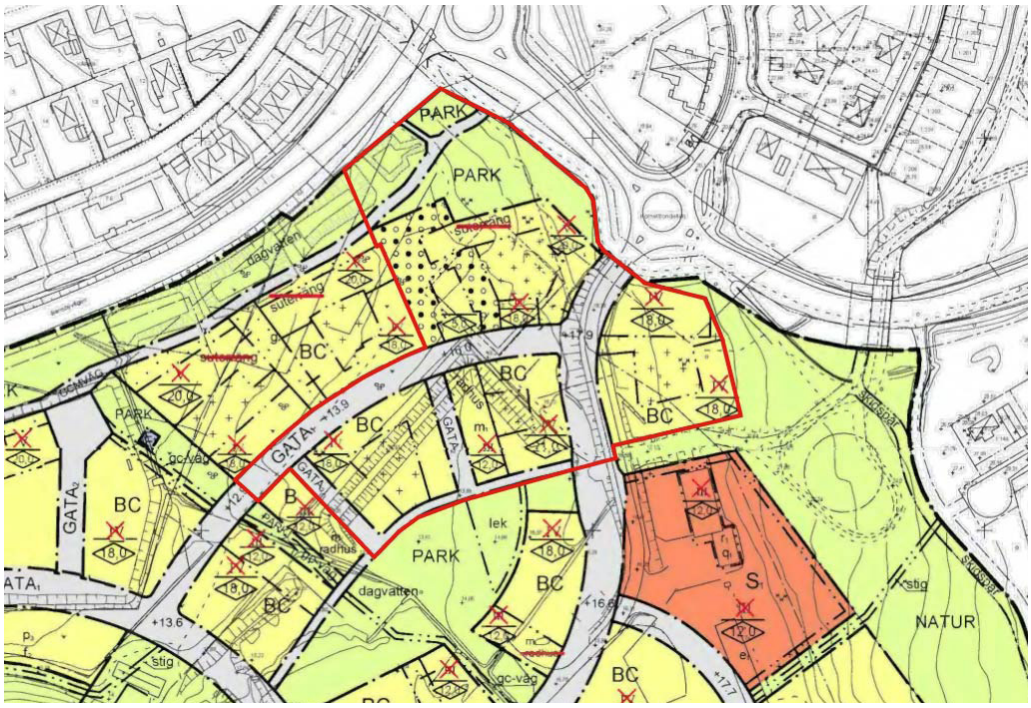
Efter att detaljplanen vunnit lagkraft kommer kvarteret Kikaren och Kvarteret Skidåkaren fördelas till byggaktör genom markanvisning. Utveckling och gestaltning av kvarteren inspireras av Kvalitets och gestaltningsprogram-met och styrs genom markanvisningsavtal mellan kommun och byggaktörer. Markanvisningsavtalet föreskriver villkor och förutsättningar för utbyggnad. Där regleras bland annat gestaltning, ansvar och åtaganden för dagvattenlösningar och gemensamma lösningar som exempelvis kvartersgator.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan.

Gällande detaljplan för del av Kronan 1:1, Kronan 1:5 och Logementet 1 (PL453) som är antagen år 2017 innefattar tre ändringar PL453_1, PL453_2 och PL453_3. Delar av planen kommer upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner



Figur 4. Gällande detaljplan med aktuellt område för planuppdrag i rött. källa: Luleå kommun

laga kraft.

Planen berör gällande planer enligt tabell och figur nedan:

Plannr	Namn	Laga kraft
PL 453_3	Ändring av detaljplan för del av Kronan del av Kronan1:1, Kronan 1:5, och Logementet 1 (PL 453_2)	2023-11-03

Grundkarta

Grundkartan är framtagen av Infrastruktur och Serviceförvaltningen, Avdelning Investering och Geodata. Kartans innehåll och kvalitet baseras på krav och riktlinjer i Lantmäteriets skrift HMK-Grundkarta. Avdelning Investering och Geodata ansvarar för grundkartans kvalité och manér.

Översiktsplan

Översiktsplan 2021, antagen av Kommunfullmäktige 2021-09-27.

Undersökning av risk för betydande miljöpåverkan

Undersökning om risk för betydande miljöpåverkan, upprättad 2024-03-25.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för cykel och bil, upprättad 2016-04-04

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning Dp Kikaren, Bärmesen m.fl., Upprättad 2026-08-13

Utredningar

Detaljplanen baseras på utredningar som togs fram när detaljplanen för Kronandalen som helhet togs fram. Det handlar om utredning kring bland annat trafikbuller, geoteknik och dagvatten.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Det i planförslaget berörda området är reglerat som kvartersmark för bostäder med möjlighet till verksamheter.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2024-03-25 § 30 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kikaren 1, Bärmesen 1 och 2, Glidet 1 samt Skidåkaren 1 och 2.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen, ÖP21, utpekas Kronanområdet som ett område för tät struktur. Till tät struktur ingår bland annat bostäder, kontor, handel, parker och annan verksamhet. Kronan ska bli Luleås nyaste stadsdel och ska präglas av en hög exploateringsgrad och blandning av boendetyper och funktioner. Det ska finnas plats för kommersiell och kommunal service.

Detaljplanen bedöms inte strida mot intentionerna i översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

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

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.

Miljö

Dagvatten

Kronanområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att kommunen enligt lagen om allmänna vattentjänster är ansvarig för dagvattenbortledning om det behövs i ett större sammanhang till skyddet för människors hälsa eller miljö. VA-huvudmannen ska ordna de anläggningar som behövs för att med skälig säkerhet tillgodose behovet av tjänster inom respektive verksamhetsområde för att kunna hantera det så kallade 10-årsregnet.

Dagvattensituationen för Kronandalen som helhet är utredd i nu gällande detaljplan. Kronandalen är planerad med ett öppet dagvattensystem där dagvatten leds i ett kanalstråk och två dammar genom parkområdet, från söder till befintli-

ga fördröjningsdammar längs Bensbyvägen och sedan via ledning till recipient. Kronanområdets recipient är Björkskatafjärden, norra delen av Lulsundskanalen. Dagvattensystemet är dimensionerat för att klara ett 20 års regn. Kvarter och området som helhet ska höjdsättas så att ett 100-års regn klaras genom att vattnet tar fria vattenvägar i riktning mot recipient. Dagvattenlösningen är färdigställd.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Golder (2016) har utrett de geotekniska förutsättningarna inom det aktuella området, generellt består marken inom planområdet av sandig siltmorän som överlagras av sandig silt/siltig sand. Eftersom att planområdet ligger inom ett gammalt militärt övningsområde så har även provtagningar genomförts. I utredningen förekom inga föroreningshalter i mark som överskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Luleå kommun, Infrastruktur och Serviceförvaltningen, Avdelning miljö och bygg rekommenderar med tanke på områdets historia kompletterande provtagning inför byggstart.

Planområdet ingår i ett område med lokala förekomster av hög randonhalt.

Om markföroreningar påträffas ska de anmälas till Avdelning Miljö och bygg samt måste avhjälpas i samband med byggnation.

Grundvattennivåerna inom planområdet är i nordöst ca 2.5 under marknivå, i nord väst ca 0.5 meter under marknivå och i syd ca 0.7 meter under marknivå. Grundvattenrör inom $GATA_1$ (Lottagatan) visar ca 1 meter under marknivå.

Teknik

Vatten och avlopp

Idag förses området med dricksvatten via ledningar från Hertsön och avloppet via Svartön.

Värmeförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El-, tele- och IT-försörjning

El- och fiberanslutning finns.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Service

Inom kronanområdet finns skola, förskola och vård- och omsorgsboende. Kvartersmarken är i stor utsträckning planlagd som bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning, vilket ger möjlighet till servicefunktioner att etablera sig.

Trafik

Gatunät

Gatunätet i Kronanområdet är under uppbyggnad i enlighet med befintlig detaljplan. Planområdet ligger där två huvudgator möts, Lottagatan och Exercisvägen.

Gång- och cykeltrafik

Till planområdet finns gång- och cykelvägar längst Exercisvägen och Lottagatan. I norr finns gång- och cykelväg inom parkmarken mot Bensbyvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för Luleås lokaltrafik finns intill Kronanrondellen, och intill Kompanirondellen samt intill kvarteret Bärmesen.

Parkering

I Kronandalen gäller parkeringstalet 7 platser per 1000 kvm bruttoarea för bostäder/ 0.7 platser per lägenhet, p-talet är politiskt beslutat i och med Kvalitets och gestaltningsprogrammet.

Kv Glidet är bebyggt sedan tidigare och har löst sitt parkeringsbehov (47 platser) i undergrävda garage. Kv Bärmesen är också bebyggt och dess parkeringsbehov på 55 platser är hanterat genom parkeringshus inom Skidåkaren 1.

Kv Kikaren respektive Skidåkaren 2 är inte bebyggda. De båda kvarterens parkeringsbehov vid byggnation i enlighet med illustrationer redovisas i tabellen nedan. Parkeringar kan lösas antingen i gemensamma P-hus eller i undergrävda garage.

	Kikaren	Skidåkaren 2
BTA (kvm)	7550	7370
P-tal 7 platser/1000 BTA	53 st	52 st

Om kvarteren bebyggs med verksamheter i bottenvåning blir P-behovet ett annat, slutgiltigt antal parkeringar beräknas under bygglovsprocessen när den faktiska bruttoarean som byggs har fastställts.

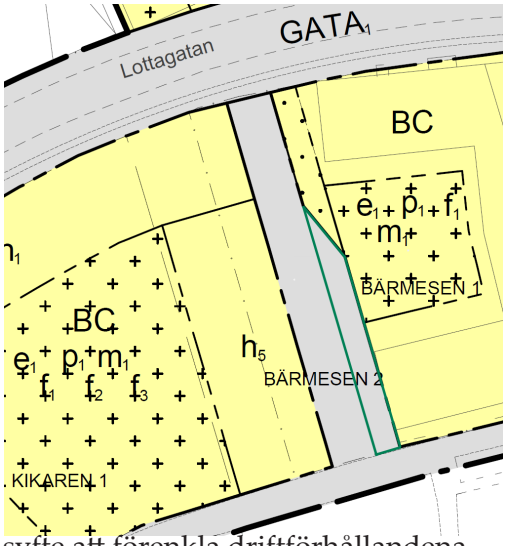
Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanens genomförande innebär att nuvarande fastigheten Glidet 1 kan utökas norrut med ca 1400 kvm, att Vallan kan utökas med ca 70 kvm. Detaljplanen möjliggör också att kvarteret Kikaren kan utökas med ca 900 kvm och att Kv. Bärmesen kan bli ca 900 kvm mindre samt att befintlig infart blir en del av fastigheten Bärmesen 1.

Natur

Grönområde



Detaljplanens genomförande innebär att delar av parkmarken i norr regleras som kvartersmark som inte får bebyggas. Regleringen motiveras baserat på att fastighetsägaren har ianspråktagit marken och att den försetts med räddningsvägar och brandtrappa. Befintlig skog har tagits ner och marken har försetts med slänt och dike. I syfte att förenkla driftförhållandena på platsen så möjliggör detaljplanen att marken kan säljas till fastighetsägaren på Glidet 1.

Övriga delar av området regleras fortsatt som parkmark.

Mellan Kikaren och Bärmesen planeras en grön kil, det handlar om området där den allmänna platsen blir bredare. Den gröna kilen kommer utformas som en sluttande planteringsyta, med lägsta delen mot blivande gata och högsta mot gården på Bärmesen 1 enligt figur nedan.

Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär påverkan på landskapsbilden i den mån att planerade radhus ersätts av flerbostadshus på nuvarande Bärmesen 2 och att blivande byggnad tillåts bli 3 meter högre. Förändringen bidrar till ett tydligare gaturum och till fler ”ögon” mot gatan. Den påverkan som förändringen leder till berör i huvudsak byggnaden och boende på Bärmesen 1 genom ökad skuggbildning och viss påverkan på dagsljus. Byggnaden tillåts bli högre men placeras samtidigt längre bort. Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att påverkan på landskapsbilden och de boende inom Bärmesen 1 inte riskerar leda till betydande olägenhet.

En viss höjdskillnad kommer finnas mellan Kikaren och Bärmesen, i delar i form av befintlig stödmur, ungefär hälften av stödmuren kommer att ersättas av en sluttande planteringsyta mellan blivande gata och bostadsgården på Bärmesen 1.

Miljö

Miljöbedömning

Undersökning av risk för 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 betydan-

de miljöpåverkan ska hållas med länsstyrelsen enligt 6 kap 6 § 2p och 10 § MB. Samråd med Länsstyrelsen angående undersökningen sker i samband med detaljplaneprocessens samråd.

Kommunen har tagit ställning till att planen inte innebär risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därför inte upprättats.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)
Detaljplanen medger inte verksamheter eller åtgärder som kräver skydd eller tillstånd enligt miljöbalken. Den föreslagna markanvändningen i förslag till detaljplan bedöms inte heller medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB överskrids.

Kommunen konstaterar att ingen av de förutsättningar som alltid medför att en konsekvensbeskrivning ska upprättas föreligger i denna plan. Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen inte riskerar att påverka aspekter som är av sådan karaktär att risk för betydande miljöpåverkan föreligger.

Dagvatten

Kronandalens dagvattenlösning med två dammar och kanal har tillräcklig kapacitet för nu gällande detaljplan. Eftersom att det nu aktuella planförslaget inte innebär mer hårdjord yta har bedömningen gjorts att dagvattensituationen förbättras i relation mot nu gällande detaljplan.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplaneförslaget innebär inte att andelen hårdgjord yta ökar vilket därmed innebär lägre risk för påverkan på miljökvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Skuggstudie

En skuggstudie som redovisar planförslagets konsekvenser i jämförelse med nu gällande och delvis genomförd detaljplan redovisas nedan. I Figur 5-16 redovisas skuggbildningen under sommarsolståndet och i figur 17-28 redovisas situationen vid höstdagjämning.



Figur 5. Skuggstudie, planförslag kl: 08:00, sommarsolstånd



Figur 6. Skuggstudie, gällande plan kl: 08:00, sommarsolstånd



Figur 7. Skuggstudie, planförslag kl: 10:00, sommarsolstånd



Figur 8. Skuggstudie, gällande plan kl: 10:00, sommarsolstånd



Figur 9. Skuggstudie, planförslag kl: 12:00, sommarsolstånd



Figur 10. Skuggstudie, planförslag kl: 12:00, sommarsolstånd



Figur 11. Skuggstudie, planförslag kl: 14:00, sommarsolstånd



Figur 12. Skuggstudie, gällande plan kl: 14:00, sommarsolstånd



Figur 13. Skuggstudie, planförslag kl: 16:00, sommarsolstånd



Figur 14. Skuggstudie, gällande plan kl: 16:00, sommarsolstånd



Figur 15. Skuggstudie, planförslag kl: 18:00, sommarsolstånd



Figur 16. Skuggstudie, planförslag kl: 18:00, sommarsolstånd



Figur 17. Skuggstudie, planförslag kl: 08:00, höstdagjämning



Figur 18. Skuggstudie, gällande plan kl: 08:00, höstdagjämning



Figur 19. Skuggstudie, planförslag kl: 10:00, höstdagjämning



Figur 20. Skuggstudie, gällande plan kl: 10:00, höstdagjämning



Figur 21. Skuggstudie, planförslag kl: 12:00, höstdagjämning



Figur 22. Skuggstudie, gällande plan kl: 12:00, höstdagjämning



Figur 23. Skuggstudie, planförslag kl: 14:00, höstdagjämning



Figur 24. Skuggstudie, gällande plan kl: 14:00, höstdagjämning



Figur 25. Skuggstudie, planförslag kl: 16:00, höstdagjämning



Figur 26. Skuggstudie, gällande plan kl: 16:00, höstdagjämning



Figur 27. Skuggstudie, planförslag kl: 18:00, höstdagjämning



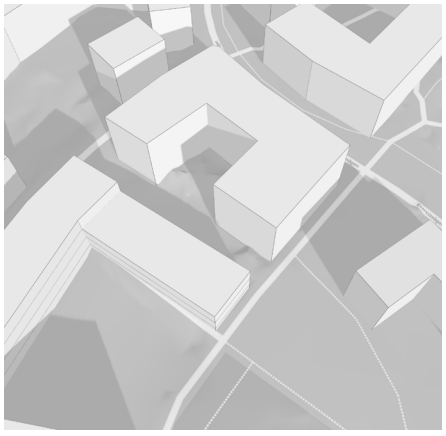
Figur 28. Skuggstudie, gällande plan kl: 18:00, höstdagjämning



Figur 29. Skuggstudie, planförslag kl: 14:30, sommarsolstånd



Figur 30. Skuggstudie, planförslag kl: 14:00, sommarsolstånd



Figur 31. Skuggstudie, planförslag kl: 13:00, höstdagjämning



Figur 32. Skuggstudie, gällande plan kl: 12:30, höstdagjämning

Vid sommarsolståndet är skillnaden mellan den föreslagna bebyggelsen och den i nu gällande detaljplan föreslagna strukturen liten.

Vid sommarsolstånd framgår att skuggan från planerade radhus i gällande plan faller på befintlig byggnad ca 30 minuter tidigare än skuggan från byggnaden som möjliggörs i detta planförslag. Se figur 29 och 30 ovan. Vid höstdagjämningen framgår liknande mönster med ca 30 minuters skillnad mellan gällande detaljplan och planförslaget. Se figur 31 och 32 ovan. Detta innebär därmed att boendemiljön med avseende på skuggningseffekter förbättras.

Trafikbuller

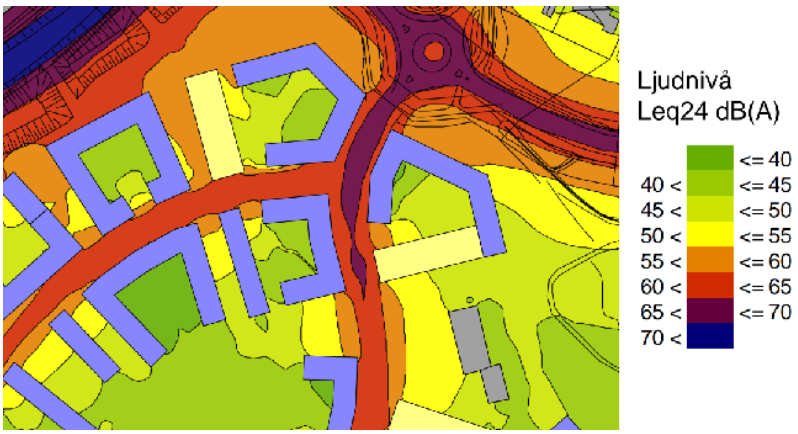
Vid framtagandet av detaljplanen för kronandalen som helhet togs en bullerutredning fram (Ramböll 2016). De gällande riktlinjerna för trafikbuller redovisas i tabellen nedan.

Läge	Riktlinje buller
Utomhus vid fasad	60 dB(A) ekvivalent ljudnivå*
Utomhus vid fasad (för bostad mindre än 35 kvm)	65 dB(A) ekvivalent ljudnivå*
Utomhus vid uteplats	50 dB(A) ekvivalent ljudnivå
Utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	70 dB(A) maximal ljudnivå**

* Om 60 dB(A) ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid kl. 22.00–06.00. ** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 gånger pertimme under dagtid kl. 06.00-22.00.

Alla blivande byggnaders fasader som är riktade mot GATA$_1$ är utsatta för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden. Ett utsnitt ur utredningen redovisas i Figur 33 nedan.

Trafikbullret hanteras i detaljplanen genom regleringar som styr placering av byggrätt samt lägenhetsutformningen.



Figur 33. Utsnitt ur bullerutredning, källa: Ramböll 2016

Riksintresse

Planområdet berörs av följande riksintressen:

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

Riksintresse särskild hindersfrihet innebär att byggnader inom sammanhållen bebyggelse inte får överskrida 45 m. Planbestämmelsen reglerar en max höjd om 21 m, således kommer inte detaljplanen påverka riksintresset.

Riksintresset för rörligt friluftsliv i Norrbottens kust och skärgård gäller hela kommunen öster om väg E4. Planområdet är idag delvis bebyggd, men är planlagd för bebyggelse och inom tätorten. Detaljplanens konsekvenser på riksintresset bedöms därför vara minimalt.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

Användning	
$GATA_1$-Huvudgata	Regleringen behövs som komplement till bostäderna, skolan och verksamheterna. Området hanterar trafikförsörjningen (2 kap 7 § p1)
$GATA_2$-Lokalgata	Regleringen behövs som komplement till bostäderna, skolan och verksamheterna. Området hanterar trafikförsörjningen (2 kap 7 § p1)
PARK	Regleringen görs i syfte möjliggöra rekreativa värden samt motiveras genom att användningen kompletterar kvartersmarkens användningar. (2 kap 7 § p3 och p4)
GCVÄG	Regleringen behövs som komplement till bostäderna, skolan och verksamheterna. Området hanterar trafikförsörjningen (2 kap 7 § p1)

Kvartersmark

Användning	
B-Bostäder	Regleringen möjliggör detaljplanens syfte och främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet PBL (2 Kap 3 § p5 och 2 kap 2 §)
C-Centrum	Regleringen möjliggör detaljplanens syfte och främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. (2 Kap 3 § p4, samt 2 Kap 7 § p5)
P_1-Parkeringshus	Regleringen syftar till att möjliggöra fristående parkeringshus och på så sätt bidra till planens syfte genom att skapa flexibilitet kring hur parkeringar kan lösas.
Egenskapsbestämmelser	
h_1- Högsta nockhöjd är 18 meter	Regleringen syftar till att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
h_2- Högsta nockhöjd är 20 meter	Regleringen syftar till att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
h_3- Högsta nockhöjd är 21 meter	Regleringen syftar till att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
h_4- Högsta nockhöjd är 5 meter	Regleringen syftar till att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
h_5- Högsta nockhöjd är 15 meter	Regleringen syftar till att säkerställa en högsta höjd som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)

p_1 - Byggnad ska placeras med fasad i fastighetsgräns mot GATA inom användningsområdet, gäller huvudbyggnader	Regleringen syftar till att skapa stadsmässighet och ett tydligt gaturum samt bekräftar den befintliga bebyggelsen och bidrar till en god helhetsverkan inom stadsdelen. (2 Kap 6 § p1). Regleringen åsyftar GATA1 och GATA2.
m_1 - Inom användningsområdet medges endast genomgående lägenheter alternativt lägenheter mindre än 35 kvm mot GATA1	Regleringen syftar till att möjliggör bostadsbebyggelse genom att hantera bullerproblematiken. (2 Kap 5 § p4)
f_1 - Inom användningsområdet ska huvudbyggnader förses med entreér mot GATA	Regleringen syftar till att skapa stadsmässighet och trygghet genom mer rörelse i gaturummet samt och bidrar till en god helhetsverkan (2 Kap 5 § p4)
f_2 - Inom användningsområdet får balkonger kraga ut över allmän plats från en lägsta fri höjd på 3.5 meter	Regleringen syftar till att skapa stadsmässighet och ett tydligt gaturum samt bekräftar den befintliga bebyggelsen och bidrar till en god helhetsverkan inom stadsdelen. (2 Kap 6 § p1)
f_3 - Inom användningsområdet ska entréer mot GATA utformas indragna	Regleringen syftar till att skapa stadsmässighet och ett tydligt gaturum samt bekräftar den befintliga bebyggelsen och bidrar till en god helhetsverkan inom stadsdelen. (2 Kap 6 § p1)
e_1 - Största tillåtna byggnadsarea för Bostäder och centrumverksamhet är 65% av fastighetsarean inom användningsområdet	Regleringen syftar till att säkerställa en struktur och volym som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
e_2 - Största byggnadsarea för bostäder och centrumverksamhet är 3075 kvm inom användningsområdet.	Regleringen syftar till att säkerställa en struktur och volym som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)
Marken får inte förses med byggnad	Regleringen görs i syfte att säkerställa befintlig bebyggelsestruktur men samtidigt möjliggöra en utökning av fastigheten och säkerställa räddningsvägar. (2 kap 5 § 1 PBL) (2 kap 6 § 2 PBL)
Marken får endast förses med komplementbyggnad	Regleringen syftar till att säkerställa en struktur och volym som samspelar med den omgivande bebyggelsen med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan i området. Planbestämmelsen görs med stöd i: (2 kap 3 § 1 PBL) (2 kap 6 § 1 PBL)

Medverkande i projektet

Detaljplanen har tagits fram av Kommunstyrelseförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och Demokrati 2026-09-28

Daniel Rova
Planchef

Ruben Norén Selberg
Planarkitekt

LULEÅ KOMMUN