Dnr: KLF 2023/1158

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kronan 1:1, Terränglöparen, Cyklisten och Klättraren

GRANSKNINGSHANDLING - Granskning 2

2026-01-30

LULEÅ KOMMUN

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte **3**
Syfte 3

Beskrivning av detaljplanen **3**
Hela detaljplanen 3
Genomförandetid 4
Allmän plats 4
Kvartersmark 5

Genomförandefrågor **7**
Fastighetsrättsliga frågor 7
Tekniska frågor 7
Ekonomiska frågor 7
Organisatoriska frågor 7
Kulturvärden 8

Planeringsunderlag **8**
Kommunala 8
Utredningar 9

Planeringsförutsättningar **10**
Kommunala 10
Riksintressen 10
Miljökvalitetsnormer 10
Miljö 11
Hälsa och säkerhet 11
Geotekniska förhållanden och Markföroreningar 11
Kulturmiljö 13
Fysisk miljö 13
Teknisk försörjning 14
Service 15
Trafik 15

Konsekvenser **15**
Fastigheter och rättigheter 15
Natur 15
Miljö 16
Hälsa och säkerhet 17
Sociala 19
Riksintresse 20
Trafik 20
Kulturmiljö 21

Motiv till detaljplanens regleringar **22**
Motiv till regleringar 22

Medverkande i projektet **23**

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens huvudsakliga syfte är att utreda och reglera lämplig användning av C7 (Kv Terränglöparen). Detaljplanen syftar också till att möjliggöra ny plats för förskola samt plats för bostäder. Vidare syftar detaljplanen även till att möjliggöra ett tillvaratagande av markens höjdskillnader och en anpassning av bebyggelsen efter den.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

I Kronandalens östra del ligger de blivande kvarteren Terränglöparen (C7), Cyklisten och Klättraren. Terränglöparen är bebyggd sedan tidigare med motorverkstad och är i dagsläget planlagd som kvartersmark för skola, Klättraren och Cyklisten består delivs av oexploaterad mark och delvis av mark för tidigare återvinningsmarknad, de båda kvarteren är planlagda som kvartersmark för bostäder i form av radhus. Med grund i renoveringsbehov togs ett politiskt beslut att sälja Kv Terränglöparen (C7), men då med annan användning än skola. Det ihop med att behovet av förskola i området ändå kvarstår innebär att detaljplanen behöver ändras.

Figur 1. Flygbild över området, kompletterad med ungefärlig blivande kvartersstruktur och kvartersnamn

C7 byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och har tidigare använts som motorverkstad. Byggnaden är skyddad i den nuvarande detaljplan för Kronandalen genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser, byggnadens kulturhistoriska värde ska fortsatt skyddas.

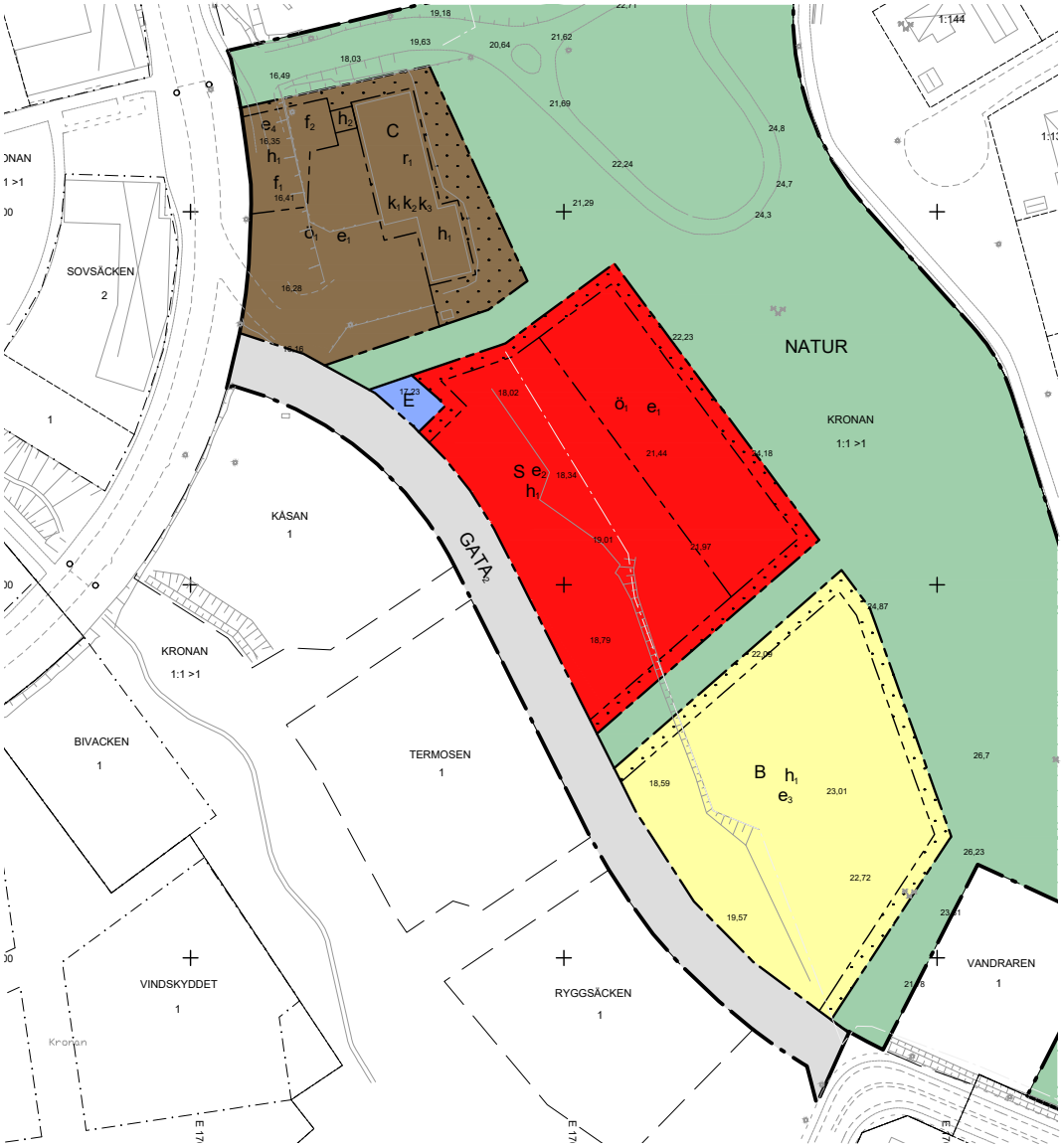
Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum den vunnit laga kraft.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut, den sträcker sig till 19:e Juli 2032. Luleå kommun äger alla fastigheterna inom planområdet, vilket möjliggör en ändring inom gällande genomförandetid.

Allmän plats

I planområdets västra del sträcker sig blivande Regementsvägen, området regleras som lokalgata **[GATA$_2$].** Lokalgatan kommer att förses med trädplanteringar samt möbleras upp i syfte att hålla nere hastigheten på fordonstrafiken. Sträckan förbi området som regleras med användningen Skola, **[S]** förses med längsgående parkering för hämtning och lämning av skolbarn. En stor del av planområdet, huvudsakligen dess östra delar består av befintlig uppvuxen tallskog och regleras som naturmark **[NATUR].**



Figur 2. Utsnitt ur plankarta, kompletterad med blivande Kvartersnamn

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är kommunalt för de allmänna platserna.

Kvartersmark

Detaljplanen medger fortsatt 3 kvarter, det första bestående av området kring befintlig byggnad i norr (Kv Terränglöparen) planläggs för Centrumverksamhet **[C]**. Centralt i planområdet ligger Kv. Cyklisten, kvarteret planläggs för Skola **[S]** och i planområdets södra del ligger Kv. Klättraren som planläggs för bostäder **[B]** (Se Figur 2. ovan)**.**

Planområdet innehåller stora höjdskillnader. Inom de tre kvarteren finns höjdskillnader på upp till 4-5 meter i riktning från väst till öst. Detta innebär att hänsyn till markens nivå behöver tas vid byggnation, lösningar som exempelvis sutterängvåningar eller delvis sutterängvåningar är att föredra. Detaljplanens regleringar medger flera olika utformningar, men dess huvudsyfte är att möjliggöra men inte låsa fast lösningar som tillvaratar höjdskillnaderna snarare än motarbetar dem.

Kv. Terränglöparen

Inom Terränglöparen finns den befinltiga byggnaden C7, enligt tidigare genomförd kulturmiljöutredningen har byggnaden kulturvärden. Byggnaden skyddas därmed med rivningsförbud **[r_1]** samt med varsamhetsbestämmelser som skyddar byggnadens fasadfärgsättning och fasadmaterial. Formen, proportionerna, placeringen och färgen på fönster och portar samt slutligen urformningen av byggnadens tak regleras med bestämmelserna **[k_1]**, **[k_2]** och **[k_3]. ** Byggnadens nockhöjd regleras till 12 meter över medelmarknivå **[h_1]**

Detaljplanen möjliggör även en utökad byggrätt i den norra delen av kvarteret, den nya byggnaden kan anslutas mot befinlig genom en passage som får byggas i en högsta höjd på 4 meter över medelmarknivå **[h_2]**. Tillbyggnaden får utföras till en största byggnadsarea på 375 kvm och en högsta höjd på 12 meter över medelmarknivå **[e_4]** och **[h_1]**. Byggnaden får vara maximalt 12 meter bred **[f_1].**

Tillkommande byggrätt inom Kv. Terränglöparen ska utformas med utgångpunkt i fastighetens och befinlig byggnads kulturvärde **[f_2]**. Ny byggnad ska underordna sig, materialval och färgsättning ska göras med hänsyn och samspel med den befintliga byggnaden (C7).

Markanvändningen relgeras till Centrumverksamhet **[C]** i syfte att möjliggöra en bredd av användingar av byggnaden och på så sätt skapa flexibiltet. Markområdet mellan befintlig byggnad och Naturmarken begränsas med prickmark **[marken får inte förses med byggnad]** regleringen görs i syfte att skydda marken från ny bebyggelse och skapa bättre förutsättningar för att bevara skog. Markområdet mellan befintlig byggnad och gatuområdet regleras med en största tillåtna totala byggnadsarea på 100 kvm i kombination med största tillåtna byggnadsarea per byggnad på 60 kvm samt med begränsningen att marken enbart får förses med komplementbyggnad **[e_1]** och **[$ö_1$]**.

Komplementbyggnader ska placeras och utformas med hänsyn till den befintliga huvudbyggnadens kulturvärden.

Kv. Cyklisten

På Kv Cyklisten regleras markanvändningen till Skola **[S]**, den mark som huvudbyggnaden medges placeras på ligger i kvarterets västra del mot gatan. Inom området medges en största tillåtna byggnadsarea på 950 kvm **[e_2]** och en högsta nockhöjd på 12 meter över medelmarknivå **[h_1].** Begränsningen av byggnadsarea syftar till att säkerställa att delar av den plana marken kan iordningställas som friyta även om byggnaden placeras på den. Byggnadsarean baseras på ytbehovet för fyra avdelningar förskola inklusive personalutrymmen, komplementbyggnader och lekredskap.

Markområdet i planområdets östra delar mot Naturområdet regleras med en största tillåtna byggnadsarea på 100 kvm samt en största tillåtna byggnadsarea per byggnad på 60 kvm samt med begränsningen att marken enbart får förses med komplementbyggnad **[e_1]** och **[$ö_1$]**. Avsikten med området är att utforma den som friyta, syftet med byggrätten är att ge förutsättningarna för komplementbyggnader/lekredskap som kompletterar och stärker friytans funktion.

Längs Kvarterets ytterkanter förses en remsa på 4 meter med prickad mark **[Marken får inte förses med byggnad]** i syfte att säkerställa utrymme för staket.

Teknisk Anläggning:

Mellan Kv Terränglöparen och Kv Cyklisten placeras ett användingsområde för teknisk anläggning **[E]**. Syftet med regleringen är att skapa förutsättningar för elnätstation. Placeringen är något förskjuten norrut i relation till placeringen i nu gällande detaljplan.

Kv. Klättraren

Inom kvarteret Klättraren regleras markanvändningen till bostäder **[B],** största tillåtna byggnadsarea begränsas till 1 950 kvm **[e_3]** och högsta tillåtna nockhöjd regleras till 12 meter över markplan **[h_1]**. Syftet är att möjliggöra stadsradhus eller stadsradhusliknande kvarter där befintlig skog gärna beaktas och vävs in i strukturen. Byggnadsarean räcker till ca 18 radhus och ett antal mindre komplementbyggnader, alternativt några färre kedjehus eller flerfamiljshus. Längs Kvarterets ytterkanter förses en remsa på 4 meter med prickad mark **[Marken får inte förses med byggnad]** i syfte att säkerställa att intilliggande skog inte ianspråktas vid byggnation samt i syfte att säkerställa utrymme för fasadunderhåll.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. Detta innebär att tre nya kvarter kan tillskapas genom att kvarterstraktgräns bildas längs detaljplanens användningsgränser.

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 Luleå kommun, avdelning miljö och bygg, sanering bekostas av Luleå kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Blivande kvarteret Terränglöparen ges en ny användning vilket möjliggör försäljning. Kvarteret Cyklisten regleras som skola och kommer fortsatt vara inom kommunens ägo. Kvarteret Klättraren kommer att fördelas till byggaktör genom markanvisning.

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Planavgift

Detaljplanen finansieras genom planavgift vid bygglov.

Drift allmän plats

Detaljplanens allmänna platser, bekostas och driftas av kommunen. Flytten av befintligt dike delvis på Kv.Terränglöparen bekostas av Luleå kommun.

Drift vatten och avlopp

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

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Efter att detaljplanen vunnit lagakraft kommer kvarteret Cyklisten fördelas till byggaktör genom markanvisning. Utveckling och gestaltning av kvarteren inspireras av Kvalitets och gestaltningsprogrammet 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.

I markanvisningen ska inkomna förslag som tillvaratar markens lutning och beaktar befintlig skog ges mervärden. På kvarteret Klättraren ska det i markanvisningen redovisas lösning för sophantering samt infartsgata till bostäder.

Kulturvärden

Kronandalen är ett tidigare militärområde, luftvärnsregemente 7. Kvarvarande byggnader och miljöer är rester från den militära verksamheten. Flera byggnader är kulturhistoriskt intressanta.

Rivningsförbud

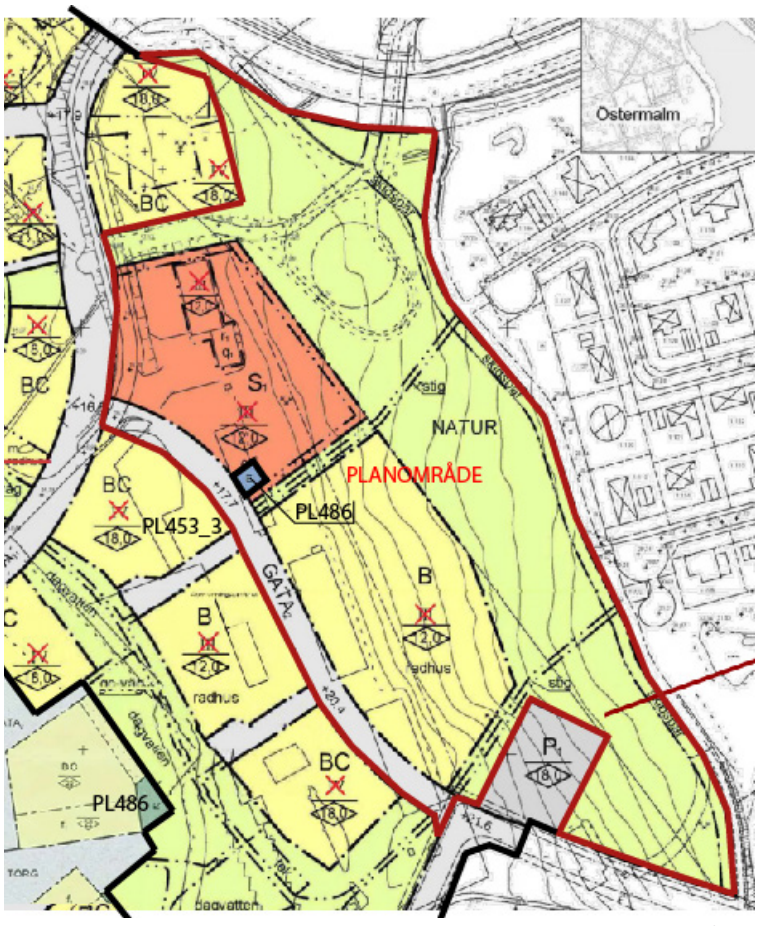
Befintlig byggnad inom blivande kvarteret Terränglöparen skyddas med rivningsförbud.

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. Området är i detaljplanen avsatt för bostäder, skola och natur.



Figur 3. Planmosaik, gällade detaljplaner inom eller i anslutning till planområdet

Delar av planen kommer upphävas i och med att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Planen berör gällande planer enligt 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
PL486	Detaljplan för del av Kronan, Del av Kronan 1:1 Kronandalen stads-delscentrum	2021-05-26

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 maneér.

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.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

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. Samråd med Länsstyrelsen angående undersökningen har skett i samband med detaljplaneprocessens samråd, Länstyrelsen delar kommunens bedömning.

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

Utredningar

Detaljplaneförslaget tas fram med stöd i utredningar som togs fram till underliggande detaljplan. Tidigare utredning är genomförd kring; buller, dagvatten, geoteknik, gestaltning, kulturmiljö och trafikflöden. De redan genomförda utredningarna kompletteras med en skuggstudie på den i detta detaljplaneförslag uppdaterade strukturen.

Övriga underlag:

- *Miljötekniskt markundersökning, Kronans Återvinningscentral*. Golder 2020
- *PM-Miljökontroll vid efterbehandlingsåtgärd, Kronan 1:1 och 1:5.* WSP 2022

- *Dag- och grundvattenutredning Kronandalen.* Afry 2024-09-04

Annat

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt standard förfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). Ett standard förfarande 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.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Kronandalen, mellan Lulsundsberget, Lulsundet och Skurholmen. Planområdets areal är ca 5.1 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Kronan 1:1 ägs av kommunen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 24 oktober 2022 (§ 222) att ge Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten C7 i kvarteret Terränglöparen, Cyklisten, Klättraren och Vandraren.

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

Kronandalens dagvatten avvattnas delvis via ledningar och en öppen dagvattenlösning som består av två dammar och ett kanalstråk. Kronanområdets recipient är Björkskatafjärden.

Det kommunala dagvattensystemet på planområdet är dimensionerat för ett 20-års regn, därefter kan det dämma dagvatten upp till marknivå. Planområdet måste höjdsättas så att vatten vid kraftigare regn kan ledas bort från byggnader och inte åsamka skada med hänsyn till fria vattenvägar.

Kronanområdet ska höjdsättas i sin helhet så att ett 100-års regn klaras genom att vattnet tar fria vattenvägar i riktning mot recipient.

Hälsa och säkerhet

På fastigheten C7 finns ett skyddsrum för 45 personer, skyddsrummet ska bevaras.

Geotekniska förhållanden och Markföroreningar

Under planerandet och genomförandet av Kronandalen har flertalet geotekniska undersökningar och markundersökningar genomförts. Enligt borrpunkter från kommunens geoarkiv består marken inom planområdet i huvudsak av siltig sand med mäktighet ca 1.5 meter som överlagrar siltig sandmorän.

Intill planområdet låg tidigare kommunens återvinningscentral och återvinningsmarknad. Vid framtagandet av gällande detaljplan för Kronandalen genomfördes marktekniska undersökningar, i ett antal provpunkter påträffades då föroreningar.

Inför verksamhetens flytt genomfördes en Miljöteknisk markundersökning av Golder (2020) syftet med utredningen var att avgränsa utbredningen av i tidigare utredningar påträffad förorening och bedöma behovet av sanering i relation till blivande markanvändning.

I de tidigare utredningarna har det i två provpunkter (16W409 och 16W412) påträffats bly som överskridit gränsvärdena för mindre känsig markanvändning samt alifater i en provpunkt (16W410) och PAH i en provpunkt (16W411) överskridanade gränsvärden för känslig markanvändning. Det har även påträffats vanadin och barium i de södra delarna av ÅVC området, marken där proverna togs visade sig delvis bestå av hyttsten vilket normalt innehåller förhöjda halter av vanadin och barium. Dessa förekomster ligger alla i utkanten av planområdet inom allmän plats gata/utanför planområdet (Golder 2020) Se figur 5 nedan.

Förekomsterna undersöktes av WSP (2022) genom provgropsgrävning och jordprovtagning. Föroreningar som överskrider använda riktvärden KM och MKM har påträffats i totalt tre av 21 prover som analyserats och dessa tre prover kommer från provgroparna 20GA01 och 20GA05.

Metallförorening påträffades i två prover vilka utgörs av fyllnadsmaterial. Prov 20GA01 0,5 - 1,0 m, där förhöjda halter av bly, barium och zink har påträffats, utgörs av fyllnadsmaterial med inslag av tegel, krossat glas, träflisor och träfiberskivor.

Förhöjda halter av PAH, överskridande KM, analyserades i prov 20GA01 1,0 - 1,1 m vilket utgörs av ett mörkbrunt tunt jordlager med hög halt organiskt material. Föroreningarna bedömdes utifrån genomförda utredningar vara avgränsade i plan och profil.

När ÅVC verksamheten flyttade genomfördes sanering av marken till nivån för känslig markanvändning. Efterbehandlingen bestod av schaktsanering och genomfördes i maj 2022. Efter saneringen genomfördes schaktprover vilka generellt visade på värden som underskred åtgärdsmålen (KM),med undantag för tre jordprover. Wsp (2022) som genomfört kontrollen gjorde trots resultatet bedömningen att inga ytterligare åtgärder behövs inom området.

Intill C7 byggnaden har provtagning av grundvatten genomförts av Golder (2017), utredningen visar att det inte förekommer några föroreningshalter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning.

Med grund i områdets historik bör överskottsmassor kontrolleras vid avfallshantering, vidare rokommenderas det att som försiktighetsåtgärd i senare skede att ta extra prover i de områden inom användningen skola där barn kan komma i kontakt med mark.

Om markföroreningar trots detta påträffas ska de anmälas till Luleå kommun, Avdelning Miljö och bygg samt måste avhjälpas i samband med byggnation.

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

Figur 5. Borrhål och Provgropar. Källa: Golder 2020

Kulturmiljö

När detaljplanen för hela Kronandalen togs fram genomfördes en kulturmiljöinventering av Piteå museum. Kronanområdet var tidigare luftvärnsregemente LV7 till dess att verksamheten flyttades till Boden 1993.

Den byggnad och miljö som pekas ut och ingår i denna detaljplan är C7 byggnaden. I utredningen beskrivs byggnaden som en av LV7:s bäst bevarade byggnader från tillkomsttiden, byggnaden speglar LV7:s verksamhet som motoriserat förband. Byggnadens funktion var motorverkstad för reparation av militära fordon och materiel. Byggnaden är en del av den ursprungliga bebyggelsen från 1945.

Byggnaden beskrivs enligt följande i utredningen: Putsat hus, möjligen på betongstomme. Grå betonggrund, ljust gul puts. Ursprungliga fönster och portar i galvaniserad plåt, grönmålade. Glasat entréparti med skärmtak förmodligen senare tillägg. Flackt sadeltak, förmodligen täckt med papp.

Figur 6. Foto byggnaden C7 inom blivande kvarteret Terränglöparen.
Källa: Piteå Museum 2009

I utredningen framförs även att de äldsta byggnaderna är värdefullare än de senare tillkomna, att autentiska byggnader är värdefullare än de som förvanskats av senare ombyggnader och tilläggsisoleringar.

Med grund i utredningen ges C7 byggnaden skydd med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Fysisk miljö

Bebyggelse och landskapsbild

Området är idag obebyggt med undantag för byggnaden C7. Byggnaden på C7 är kulturhistoriskt värdefull och skyddas i gällande detaljplan genom rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Tidigare var resterande delar av planområdet bebyggt med byggnader tillhörande Återvinningscentral och återvinningsmarknad. Verksamheten är flyttad och byggnaderna är rivna.

Friyta

På Kv. Cyklisten och Kv. Klättraren finns goda förutsättningar för tillräcklig friyta till de planerade bostäderna och den planerade skolan. Dock finns vissa problematiska förutsättningar som i huvudsak handlar om tillgänglighet. Marken

lutar flera meter, med sin lägsta punkt intill gatan och sin högsta i anslutning till naturmarken.

I direkt anslutning till de båda kvarteren finns parkområden och naturområden.

Rekreation och friluftsliv

Intill planområdet finns grönområden och Ormbergets friluftsområde med skidspår, skidskytteanläggning, utförsåkning, pulkabacke och motionsleder för löpning och mountainbike. Ett skidspår som ansluter till Ormberget är tänkt att placeras mellan planområdet och Kronanbacken i den befintliga detaljplanen. Den skog som finns inom kvartersmarken kommer att påverkas, men möjlighet finns att bevara den inom skolgården.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kronanområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta det dagvatten som uppkommer inom fastigheten beroende på den naturliga infiltrationen som marken klarar och de förutsättningar marken har att leda undan dagvattnet. Detta enligt kommunens riktlinjer i första hand ska dagvattnet omhändertas lokalt, i andra hand fördröjas och i tredje hand ledas till kommunens nät.

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten. Anslutning sker via hänvisad förbindelsepunkt i Regementsgatan.

För planområdet gäller de antagna allmänna bestämmelserna för användandet av Luleå kommuns allmänna vatten och avloppsanläggning, ABVA 2021.

Värmeförsörjning

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät.

El-, tele- och IT-försörjning

El- och fiberanslutning finns intill fastigheten C7. Mellan blivande Kv Terränglöparen och Kv Cyklisten regleras plats för en Teknisk anläggning **[E]** som ska förses med elnätstation.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Luleå kommuns renhållningsföreskrifter.

Brandposter

Markbrandposter finns inom och i nära anslutning till planområdet, en placerad mellan Kv. Sovsäcken och Kv Terränglöparen, intill Liggunderlaget 1, där planområdet ansluter mot Kompanivägen och mellan Termosen och Cyklisten.

Erforderlig kapacitet/flöde på brandpostuttag ska planeras utifrån typ av bebyggelse enligt generella riktlinjer i Svenskt Vattens publikation P114. För skola anges exempelvis 20 liter/sekund (1200 liter/min) som grundläggande flöde från brandpost. Generellt maximalt avstånd mellan respektive brandpost får uppgå till 150 meter.

Detaljplanens genomförande påverkar inte brandposternas lägen eller tillgängligheten till dem.

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 kommer att vara nåbart via den nya förlängningen av Regementsvägen/Kompanivägen som sedan ansluter till Exercisvägen.

Gång- och cykeltrafik

Till planområdet finns gång- och cykelvägar längst Kompanivägen/ Regementsvägen och Exericisvägen.

Kollektivtrafik

Busshållsplatser för Luleås lokaltrafik finns norr om planområdet, intill Kronanrondellen, och söder om planområdet, intill Kompanirondellen samt intill kvarteret Sovsäcken mitt emot blivande kvarter Terränglöparen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärdersom är en förutsättning för detaljplanens genomförande. Planen möjliggör att området kan delas in i fyra nya fastigheter genom lantmäteriförrättning.

Natur

Landskapsbild

Denna detaljplans genomförande innebär att C7 kvarstår och kan byggas ut i riktning mot gatan samt att intilliggande mark kan bebyggas med delvis förskola i upp till 12 meter över marknivå samt radhus med höjder till maximalt 12 meter över marknivå.

I övrigt innebär detaljplanen också att större del av den befintliga skogen kom-

mer att sparas i och med att skolgården flyttas samt eftersom att marken bakom C7 byggnaden skyddas delvis med prickmark och delvis regleras som allmän plats NATUR. Stora delar av kvarteret Cyklisten begränsas genom en liten byggrätt för komplementbyggnader bakom blivande område för skolbyggnad.

Miljö

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

Under projektets genomförande har det framkommit att marken inom planområdet har ett högt vattentryck. Befintlig byggnad (C7) inom Terränglöparen har exempelvis försetts med ett avledande dike mot den lutande delen av gården. Med grund i detta har en kompletterande dagvattenutredning/geohydrologisk utredning tagits fram av AFRY (2024).

Generellt kan konstateras i utredningen att det upplevda problemet med vatten i området är på grund av grundvattnet. Dock är det generellt så att dagvatten innebär större flöden än grundvatten. Det konstruerade systemet behöver därför klara av att både avleda dagvatten och grundvatten, givet att anläggande sker under grundvattenytan.

Dagvattenflödet som uppkommer inne på den exploaterade marken är respektive exploatörs ansvar att säkerställa avledningen för. Det är således flödena som riskerar att belasta fastigheterna från naturmarken som ska hanteras och avledas på den kommunala marken. Hela naturmarksområdet är på ungefär 3 hektar och varje enskild fastighet påverkas av en mindre yta, som mest ungefär 1 hektar. Därmed blir flödena som ska hanteras på kommunal mark relativt låga, eftersom de kommer från naturmark.

För att omhänderta vatten från naturmarken krävs någon form av uppsamlande och avledande system. Förslagsvis anläggs avskärande diken som avleder dagvattnet. Aktuella flöden bedöms som små nog för att inte nämnvärt påverka kapaciteten eller belastningen i det befintliga dagvattenledningsnätet.

Av utredningen framgår också att grundvattennivån generellt är hög och att flödet är stort, men dagvattenflöden är större och även dimensionerande för ledningsnätet.

Detta innebär därmed att källare/sutterrängkonstruktion kan anläggas, men då bör dräneringar anpassas till höjderna på respektive dagvattenservis, om det anläggs djupare dränering finns risk att det krävs pumpning för att hålla torrt runt byggnader.

Geotekniska förhållanden och Markföroreningar

Alla påträffade förekomster av markföroreningar inom planområdet är sanerade till nivån för känslig markanvändning. Skulle markföroreningar trots detta stötas på ska det anmälas till avdelning miljö och bygg samt måste avhjälpas inför byggnation.

Miljökvalitetsnormer

Detaljplaneförslaget innebär att den totala byggrätten minskar vilket därmed innebär lägre risk för påverkan på miljökvalitetsnormer.

Hälsa och säkerhet

Skuggstudie

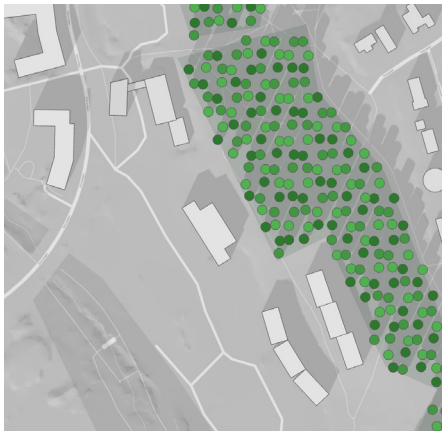
En skuggstudie som redovisar planförslagets påverkan har genomförts och redovisas nedan.

Tidigare illustrerade förslag har bestått av i huvudsak radhus som placerats i längor i riktning väst till öst genom kvarteren, samt en länga längs gatan. Detta planförslag har en annan illustrerad struktur, delar av radhusen har ersatts av plats för förskola och delar kvarstår, dock kommer utformningen att styras i kommande markanvisningsavtal så att byggnaderna placeras längre in på gården och inte i riktning väst till öst.
Den huvudsakliga påverkan under dagen sker internt inom kvarteren (Se figur 7-12 nedan). Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömingen av skuggbildningen inte är av sådan karaktär att den riskerar leda till betydande påverkan på närområdet.

Figur 7. Skuggstudie, kl: 08:00 höstdagjämning

Figur 8. Skuggstudie, kl: 10:00 höstdagjämning

Figur 9. Skuggstudie, kl: 12:00 höstdagjämning



Figur 10. Skuggstudie, kl: 14:00 höstdagjämning

Figur 11. Skuggstudie, kl: 16:00 höstdagjämning

Figur 12. Skuggstudie, kl: 1800 höstdagjämning

Beräkning av omgivningsbuller

Boverket skriver i sin rapport ”Gör plats för barn och unga” att det på skolgårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor bör, som målsättning, helst inte ha ljudnivåer överskridande 55 dBA (se Figur 13. nedan).

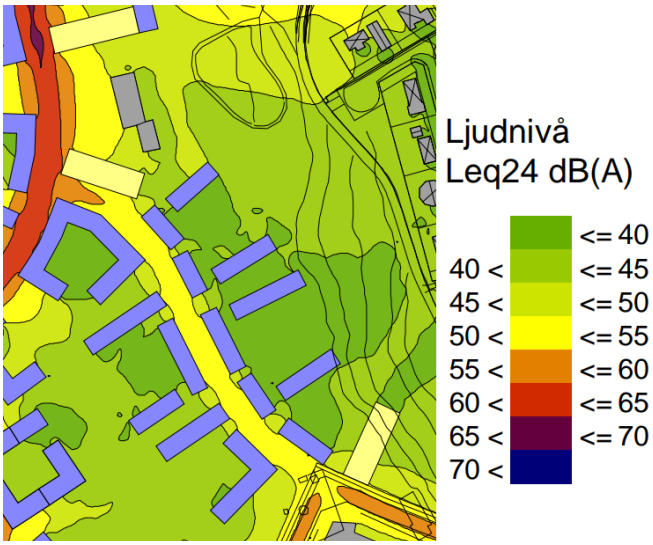
Del av skolgård	Ljudnivå för dygn [dBA]	Ljudnivå [dBA]
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet.	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70*

*Får inte överskridas mer än 5ggr per maxtimme under ett årsmedeldygn under tiden skolgården nyttjas.

Figur 13. Riktlinjer buller inom skolgård, källa: Boverket 2015

Längs med planområdet kommer det att uppföras en Lokalgata, gatan kommer att ”möbleras upp” i syfte att hålla nere hastigheten. I tidigare genomförd bullerutredning framgår att de ekvivalenta bullernivåerna inom allmän plats gata uppgår till ca 50-55 dBa, inne i kvarteren är ljudnivåerna enligt utredningen ca 40-50 dBa. Längs fastighetsgräns på blivande Kv. Terränglöparen är bullernivåerna något högre.

Utredningen visar även att riktvärdet för maximala ljudnivån, 70 dBA, innehålls på övervägande del av planområdet (Se Figur 14. nedan). Detaljplanen behöver med grund i detta inte reglera några bullerdämpande åtgärder.



Figur 14. Ekvivalent bullernivå, källa: Ramböll 2016

Sociala

Barnkonsekvensanalys

Enligt barnkonventionens artikel 3 – barnets bästa – ska man, vid alla åtgärder och beslut som rör barnet direkt eller indirekt, i första hand beakta vad som är barnets bästa. Det innebär att det måste redas ut om det finns barn som berörs av beslutet eller åtgärden och hur de i så fall berörs.

De beslut som berör barn ska föregås av en bedömning/analys av vilka konsekvenser beslutet kan få för enskilda barn eller för barn som grupp. En sådan analys brukar kallas för en barnkonsekvensanalys (ofta förkortad BKA).

Under detaljplaneprocessen för detta planförslag har en barnkonsekvensanalys tagits fram kring den nya byggrätten för skola på kvarteret Cyklisten. I barnkonsekvensanalysen beskrivs platsens förutsättningar, vägval och avvägningar som gjorts kring kvarterets byggrätt. Generellt gäller att en mindre dela av kvarteret är plan och att övriga delar lutar. Blivande byggnad kommer att ta upp delar av den plana ytan vilket gör att kvarvarande yta behöver ges särskild hänsyn och användas och utformas effektivt. Den lutande delen av friytan behöver utformas tillgängligt och skogen behöver inkorporeras i friytan och sparas i den mån det är möjligt.

Kommunstyrelseförvaltningen har gjort en bedömning av positiva och negativa konsekvenser som den aktuella nya platsen för förskola medför och vad dess förutsättningar och utformning kan medföra ur ett barnperspektiv. Barnkonsekvensanalysen har gjorts med utgångspunkt i den framtida situationen för eleverna och fokuserat främst på elevernas utemiljö och friyta samt trafikfrågor. Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen är att de positiva konsekvenserna överväger de negativa och att kvarteret med stöd i detaljplanens regle-

ringar och en framtida projektering med stöd i denna barnkonsekvensanalys kan resultera i ett utfall där en tillgänglig skolgårdsmiljö av god kvalité kan uppnås.

Barnkonsekvensanalysen finns i sin helhet i bilaga 1.

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 överskirda 45 m. Planbestämmelsen reglerar en max höjd om 12 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.

Trafik

De i gällande detaljplan aktuella trafiklösningarna kvarstår även i planförslag. En skillnad blir i anslutning till kvartersmarken för skola, där allmän plats gata kommer att förses med längsgående parkeringar för hämtning och lämning av barn samt för byggnadens logistik och leveranser.

En sådan lösning förespråkas eftersom det möjliggör att plana ytor inom skolgården kan användas som friyta snarare än som ytor för angöring. Mellan de längsgående parkeringarna och förskolegården kommer en gångbana ligga, förskolebarnen kommer därmed korsa gångbanan på väg in till gården. Logistiken med övriga transporter ska styras till de tider på dagen som inte sammanfaller med det huvudsakliga flödet av hämtning och lämning (Se BKA i Bilaga).

Biltrafiken antas öka till planområdet i och med att området planläggs för skola. Huvudsakligen de tider när barn hämtas och lämnas på skola/förskolan.

Parkering

Befinltiga C7 byggnaden/byggrätten inklusive möjligheten för utökning har en total BTA ovan mark på ca 2800 kvm. Detaljplanen medger centrumverksamhet vilket inte har ett utpekat parkeringstal enligt kommunens parkeringsnorm. Verksamheter som kan inrymmas inom användningen är bland annat kontor (P-tal 25: 25*2.8= 70), handel (P-tal 38: 38*2.8=106), hotell (P-tal 13: 13*2.8=37), mm.

Parkeringsbehovet blir således olika beroende på vilken typ av verksamhet som uppförs inom användningen. Eftersom att endast centrumverksamhet och inga bostäder möjliggörs så är det rimligt att parkeringar delvis löses inom fastigheten

och att resterande löses på annan plats exempelvis inom gemensamma parkeringshus.

Vad gäller förskola så anger parkeringsnormen 12 platser per 1000 BTA (9 platser för anställda och 3 för besökare). Detaljplanen medger en byggnadsarea på 950 kvm och en byggnadshöjd på 12 meter över markplan vilket möjliggör förskola i två plan och således 1900 kvm BTA. Förskolans parkeringsbehov vid maxilmalt utnyttjad byggrätt blir därmed 23 platser. Avsikten är att förskolan byggs i ett plan, vilket innebär ca 12 parkeringsplatser. Platser för hämtning och lämning löses inom allmän plats gata och arbetsplatsparkeringar löses i parkeringshus på Kv. Vandraren. Parkeringarna för hämtning och lämning finns med i projekteringshandlingar för gatan. För att förhindra att platserna används av närboende kommer de tidsregleras.

Vad gäller bostäder så är parkeringstalet för bil 7 bilplatser per 1000 kvm BTA inklusive besöksparkering. Parkeringstalet för bostäder i Kronandalen är politiskt beslutat i och med Kvalitets och gestaltningsprogrammet. Tanken är att kvarteret som planläggs B-Bostäder i första hand ska bebyggas med radhus. Det fåtal antal parkeringsplatser som radhus innebär (ca en plats per byggnad) kan lösas inom respektive fastighet/i anslutning till respektive byggnad alternativt inom angränsande parkeringshus på blivande Kv Vandraren.
Om kvarteret bebyggs med en annan typ av bostäder kan parkeringsbehovet lösas i undergrävda garage alternativt i externt parkeringshus.

Snöhantering

Upplag för snö är inte reglerat i befintlig detaljplan, PL 453_3. Planområdet omges av prioriterade snöröjningsstråk för både bil- och GC-trafikanter.

Kulturmiljö

Den utökade byggrätt som detaljplanen möjliggörs inom Kv. Terränglöparen bedöms inte riskera leda till betydande negativ påverkan på befintliga kulturvärden inom fastigheten. Befintlig byggnads kulturvärde skyddas genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud, tillkommande byggrätt regleras med utformingsbestämmelser och byggnadsarea som syftar till att säkerställa att intrånget i kulturmiljö blir begränsat och att tillkommande byggrätt underordnar sig befinlig byggnad i volym.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till regleringar

Allmän plats

Natur [NATUR] Regleringen syftar till att skydda skogsområdet från bebyggelse samt till att möjliggöra ett tillgängliggörande och utvecklande med exempelvis skidspår och stigar i syfte att tillskapa rekreativa värden och komplettera kvartersmarkens användningar. (2 kap 7 § p3 och p4)

Lokalgata [GATA$_2$] regleringen behövs som komplement till bostäderna, skolan och verksamheterna. Området hanterar trafikförsörjningen (2 kap 7 § p1)

Kvartersmark

Bostäder [B], regleringen möjliggör detaljplanens syfte och främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet PBL (2 Kap 3 § p5 och 2 kap 2 §)

Skola [S], regleringen möjliggör detaljplanens syfte då det är en stödjande funktion till bostäderna. Regleringen möjliggör och främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt möjliggör anordnande av samhällsservice. PBL (2 kap 5 § p3, 2 Kap 7 § p5)

Centrumverksamhet [C], regleringen möjliggör detaljplanens syfte och främjar en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. (2 Kap 3 § p4, samt 2 Kap 7 § p5)

Tekniska anläggningar [E] regleringen kompletterar de andra användningarna samt regleringen möjliggör på så sätt detaljplanens syfte. (2 kap 5 § 3 pkt)

Rivningsförbud [r$_1$], regleringen syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värde och främja en estetiskt tilltalande utformning med hänsyn till kulturmiljön (2 Kap 6 § p1)

Fasad ska vara av ljusgul puts [k$_1$] regleringen syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värde och främja en estetiskt tilltalande utformning med hänsyn till kulturmiljön (2 Kap 6 § p1)

Fönster och portar ska till form, proportioner,placering och färg vara lika de ursprungliga. [k$_2$] regleringen syftar till att skydda byggnadens kulturhistoriska värde och främja en estetiskt tilltalande utformning med hänsyn till kulturmiljön (2 Kap 6 § p1)

Byggnad ska ha flacka sadeltak [k$_3$]. Regleringen syftar till att skydda C7 byggnadens kulturhistoriska värde. (2 Kap 6 § p1)

Marken får inte förses med byggnad [Prickmark] regleringen syftar till att begränsa påverkan på skogen samt till att hindra ny bebyggelse. (2 Kap 6 § p1)

Marken får endast förses med komplementbyggnad [ö$_1$], regleringen syftar till att möjliggöra begränsade ingrepp i form av mindre komplementbyggnader inplacerade i skogen. (2 Kap 6 § p1)

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 60 kvm, största byggnadsarea per byggnad är 40 kvm [e_1] regleringen syftar till att möjliggöra begränsade ingrepp i form av mindre komplementbyggnader. (2 Kap 6 § p1)

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 950 kvm [e_2] regleringen kompletterar använgningen skola och möjliggör därmed detaljplanens syfte genom att specifiera hur stor area som får bebyggas. (2 Kap 6 § p1)

Största totala byggnadsarea inom användningsområdet är 1950 kvm [e_3] regleringen kompletterar använgningen bostäder och möjliggör därmed detaljplanens syfte genom att specifiera hur stor area som får bebyggas. (2 Kap 6 § p1)

Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 375 kvm [e_4],

Högsta nockhöjd är 12 meter [h_1], regleringen gäller inom alla detaljplanens kvarter och samtliga användningar. Befinltig byggnad med kulturvärde inom kvarteret Terränglöparen har en befintlig höjd på 12 meter varför även de övriga kvarteren ges motsvarande höjd. (2 Kap 6 § p1)

Högsta nockhöjd är 4 meter [h_2], regleringen gäller för den del av tillkommande byggrätt inom Kv. Terränglöparen som ansluter mot befinlig byggnad C7, bestämmelsen syftar till att säkerställa att påverkan på fasad blir begränsad till en våning (2 Kap 6 § p1).

Största bredd på byggnad är 12 meter [f_1], regleringen syftar till att expansionsmöjligheten inom Kv. Terränglöparen ska underordna sig befintlig byggnad C7, regleringen görs i syfte att begränsa påverkan på befintlig byggnads kulturvärde. (2 Kap 6 § p1).

Byggnaden ska utformas med hänsyn till fastighetens kulturvärden [f_2], regleringen syftar till att begränsa påverkan på befintliga kulturvärden men samtidigt möjliggöra utveckling av fastigheten (2 Kap 6 § p1).

Medverkande i projektet

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Sektor Samhällsbyggnad och Demokrati 2026-01-30

Daniel Rova
Planchef

Ruben Norén Selberg
Planarkitekt

LULEÅ KOMMUN