

Detaljplan för del av Kronan, del av Kronan 1:1, Kulturbyn

Luleå kommun

Norrbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Bakgrund

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-12-05 § 393 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Kronan, del av Kronan 1:1, Kulturbyn.

Detaljplanen har stöd i Luleå kommuns översiktsplan. Kronanområdet pekas ut som ett nytt område för bostäder och arbetsplatser. Detaljplanens syfte överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

Det förslag till detaljplan som upprättats har ställts ut för samråd. Resultatet av detta samråd redovisas i denna samrådsredogörelse. Förslaget till detaljplan har bearbetats efter samrådet.

Ett detaljplaneprogram upprättades 2012 som underlag för detaljplanearbetet. Programmet har varit utställt för samråd. Resultatet av samrådet redovisas i en särskild samrådsredogörelse, daterad december 2011. Detaljplaneprogrammet godkändes av kommunstyrelsen den 27 mars 2012.

Hur samrådet bedrivits

Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler för så kallat utökat planförfarande (PBL 2010:900, 5 kap. 7). Detta innebär att samråd sker med myndigheter, sakägare och övriga berörda enligt 5 kap. 11 a §, plan- och bygglagen. Vid utökat förfarande ska samrådstiden vara minst tre veckor. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och för att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Ett förslag till detaljplan har därför visats för samråd under perioden 2018-09-05 till och med 2018-09-27.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Luleå kommuns webbplats, i Stadshuset och på Stadsbiblioteket. En kungörelse om planförslaget och samrådet har dels anslagits på kommunens anslagstavla, dels införts i lokaltidningarna Norrbottens Kuriren, Norrländska Socialdemokraten och Luleå gratistidning den 5 september 2018.

Samråd har under arbetet med planförslaget även skett kontinuerligt med berörda kommunala förvaltningar och bolag.

Under samrådstiden har tretton skrivelser kommit in.

Skrivelser utan invändningar

Skrivelser utan invändningar har inkommit från:

- Luleå Lokaltrafik AB, 2018-09-12
- Försvarsmakten, 2018-09-19

Skrivelser med synpunkter

Skrivelser med synpunkter, frågor eller kommentarer har inkommit från:

- Trafikverket, 2018-09-06
- Lantmäteriet, 2018-09-12
- Miljö- och byggnadsnämnden, 2018-09-24
- Luftfartsverket, 2018-09-19
- Brf Kronan 2, 2018-09-25
- Brf Kronan 1, 2018-09-26
- Boende på Honnörsgatan, 2018-09-26
- Räddningstjänsten, 2018-09-26
- Boende på Armévägen, 2018-09-27
- Boende på Armévägen, 2018-10-09
- Länsstyrelsen 2018-10-09

Inkomna synpunkter med kommentarer

De inkomna synpunkterna redovisas här i något sammanfattad och förkortad form. Synpunkterna i sin helhet finns att tillgå hos Stadsbyggnadsförvaltningen. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer skrivs med kursiv stil för att tydligt skilja dem från inkomna synpunkter.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Planförslaget

Planförslagets huvudsakliga syfte är att ge planmässiga förutsättningar för exploatering och utveckling av Kulturbyn med bostäder, verksamhet, kontor och förskola. Syftet är också att bevara, utveckla och värna områdets kulturhistoriska värden. Planförslaget ska säkerställa bevarandevärda byggnader, befintlig skog och värdefulla träd samt skapa förutsättningar för att de verksamheter och arbetsplatser som idag finns inom planområdet ska kunna finnas kvar.

Planförslaget möjliggör bevarande av åtta av fjorton befintliga militära byggnader.

Planen handläggs med så kallat utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunen bedömer att risken för att detaljplanens genomförande ska medföra betydande miljöpåverkan inte kan uteslutas. Med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden och historiska samband (kulturmiljöer) bör en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning genomföras. Kommunen bedömer att planens genomförande inte medför risk för människors hälsa och säkerhet.

Kommunen har efter samråd med Länsstyrelsen upprättat en kulturmiljöutredning som underlag till detaljplanen. Ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättas för planen.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen kan utifrån samrådshandlingar inte utesluta att beslutet att anta detaljplanen kan komma att prövas enligt bestämmelserna i 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt prövningsgrunder i PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och till nu kända förhållanden att frågor som berör miljön och människors hälsa- och säkerhet i enlighet med vad som anges nedan måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Ett område med förhöjda halter av krom påträffades inom planområdets nordvästra del i samband med en miljögeoteknisk undersökning 2009. Kommunen har under samrådet framfört att kompletterande undersökningar av området planeras genomföras och att planhandlingarna kommer att kompletteras med undersökningens resultat till granskningsskedet. Utifrån samrådsunderlaget kan Länsstyrelsen inte bedöma om förekomsten av kromföreningar inom planområdet är sådana så att risk för miljön och människors hälsa- och säkerhet kan befaras.

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning om tillämpning av naturvårdsverkets riktlinjer NV-01534-17 för bedömning av ljudnivåerna på skolans utemiljöer. Med hänsyn till barnens välbefinnande och rätt till en hälsosam utevistelsemiljö bedömer Länsstyrelsen förordningen (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som tillämpbar. Detta mot bakgrund av att planförslaget fastställer en befintlig skolverksamhet som tidigare inte prövats i detaljplan samt att planförslaget medger utökad byggrätt och möjliggör utveckling av skolverksamhet.

Kommentarer

*En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts. Resultatet visar att samtliga mätvärden för krom totalt ligger väl under Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (om mindre än 1% av kromförekomsten är sexvärt krom). Planhandlingarna har kompletterats med slutsatser från den miljöteknisk markundersökningen, samt en bedömning av risk för negativ påverkan på Björkska-
tafjärdens MKN.*

Förordningen (2015:2016) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller buller utomhus vid bostadsbyggnader. När det handlar om trafikbuller vid skola eller förskola ska Naturvårdsverkets handledning "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik" från 2017 tillämpas.

Enligt Naturvårdsverkets handledning gäller olika riktvärden för "ny skolgård" och "äldre skolgård". Med "ny skolgård" avses skolgårdar vid skolor, förskolor eller fritidshem som tas i drift eller inkommer som remiss eller anmälan till tillsynsmyndigheten efter det att vägledningen publicerats, i september 2017.

Den aktuella skolgården har använts i många år. Bullerutredningen (Ramböll 2018-07-02) har därför använt definitionen "äldre skolgård" vid beräkning av trafikbuller. Bilaga 2 och 3 i bullerutredningen visar att bullernivåer på skolgården till största del understiger NV's riktvärden för buller vid äldre skolgård, d v s 55 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

Vid en telefonkontakt med Naturvårdsverket avseende tolkning av riktvärden, framfördes följande resonemang: "Riktvärden för "ny skolgård" är tänkt att tillämpas när en ny skola etableras. Då kan skolgårdens placering och utformning anpassas efter omgivningen. Vägledningen publicerades i september 2017 och

som nya skolgårdar räknas de som tagits i drift efter det datumet. Innan september 2017 fanns inte vägledningen och därför ska riktvärden för äldre skolgård användas.

I det fall en befintlig förskoleverksamhet ska byggas ut med fler avdelningar och skolgården behöver utvidgas, bör man sträva efter att klara riktvärden för ny skolgård. Men eftersom möjligheterna att välja plats och utformning är begränsade, kan man vara lindrigare i tolkningen av riktvärden."

Den aktuella bullerutredningen tillämpar riktvärden för "äldre skolgård", vilket kan motiveras med att det handlar om en befintlig förskolegård med begränsade möjligheter att anpassas till omgivningen. Efter samrådet har detaljplanen ändrats så att ingen utbyggnad av befintlig förskolebyggnaden tillåts. I det fall förskolans verksamhet behöver utökas finns möjlighet att placera tillkommande markytor för skolgård längre bort från omgivande vägar, med lägre bullernivåer som följd.

Texten i planbeskrivningen har justerats avseende tolkning av bullerberäkningen.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. Planhandlingarnas redogörelse av vattenfrågor har inte tagit hänsyn till förekomsten av föroreningar inom planområdets nordöstra del. Länsstyrelsen kan utifrån samrådshandlingar inte utesluta risk för negativ påverkan på Björkskatafjärdens MKN.

Kommentarer

Resultatet från den miljötekniska markundersökningen visar att samtliga mätvärden för krom totalt ligger väl under Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. De låga kromhalterna och det stora avståndet till recipienten (Björkskatafjärden) gör att risken för spridning till recipienten bedöms som väldigt liten. Avståndet mellan den misstänkta kromföroreningen och Björkskatafjärden är drygt 900 meter. Grundvatten och ytvatten från norra delen av Kulturbyn rinner norrut mot Kronandalens parkområde. Där fångas det upp av parkens dagvattensystem där vattnet fördröjs och renas via öppna dammar och kanaler innan det leds vidare mot dagvattenledningarna som mynnar ut vid Lulsundet/Björkskatafjärden. Kronandalens dagvattensystemet är dimensionerat för hela avrinningsområdet, där även norra delen av Kulturbyn ingår.

Dagvattenutredningens beräkningar tyder på att det finns goda förutsättningar att rena dagvattnet tillräckligt mycket för att det inte ska ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna. Det innebär att detaljplanen kan genomföras utan risk för att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

Planhandlingarna har kompletterats med slutsatser från den miljötekniska markundersökningen, samt en bedömning av risk för negativ påverkan på Björkskatafjärdens MKN.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen har 2017-11-24 yttrat sig över kommunens behovsbedömning för planen och framfört att risken för betydande miljöpåverkan enligt MKB-förordningens bilaga 4 inte kunde bedömas utifrån samrådsunderlaget. Planområdets kulturmiljövärde var avgörande för Länsstyrelsens bedömning.

Kommunen har den 2017-10-30 begärt ett omtag av bedömningen. I samrådshandlingar bedömer kommunen att förslaget kan innebära betydande påverkan på miljön och att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bör genomföras. Utifrån de förutsättningar som beskrivs i behovsbedömningen samt tillgänglig kunskap om området vid denna tidpunkt, bedömer Länsstyrelsen att planens genomförande inte nödvändigtvis kan antas innebära betydande påverkan på miljön så som avses i Miljöbalken 6 kap. 11. Ett genomförande enligt presenterad skiss riskerar dock innebära sådan förändring av området att kulturmiljö och värdefull bebygg-

gelse påverkas negativt. Detta måste studeras och konsekvenserna måste beskrivas i samband med planarbetet.

Kommentarer

Planbeskrivningen har kompletterats med en justerad och mer detaljerad skiss, perspektivbilder, samt en tydligare beskrivning av planförslagets konsekvenser för landskapsbilden, kulturmiljön och värdefull bebyggelse.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Planförslaget beskriver tallskogarnas naturvärde på västra sidan av planområdet på ett bra sätt, men saknar uppgifter om tallskogen i planområdets östra del. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en övergripande analys av tallskogens betydelse och funktion som en del av områdets sammanhängande gröna infrastruktur. Detaljplanens konsekvenser för grön infrastruktur och rekreation behöver ses i ett större sammanhang där hela Kronanområdet och närliggande omgivning tas i beaktande vid bedömningen.

Detaljplanens genomförande innebär att delar av befintlig tallskog avverkas för att ge plats för nya byggnader. Länsstyrelsen kan utifrån samrådshandlingarna inte bedöma planens konsekvenser då avvägningarna mellan områdets allmänna intressen och motivering till kommunens ställningstagande inte framgår av planhandlingarna.

Beskrivningen av relationen mellan planförslaget och befintlig naturmiljö behöver utvecklas och kompletteras även med en handlingsplan på hur naturmiljön planeras skyddas under genomförandetiden.

Kommunen betonar, i planhandlingarna, vikten med att bevara områdets sammanhängande gröna stråk som sträcker sig genom planområdet och förbinder Lulsundsberget, Ormberget/Hertsöträskets naturreservat och Skurholmens natur, som spridningskorridor, men planlägger det osammanhängande. Detta bidrar till ytterligare fragmentering av naturmiljön och försämring av förutsättningarna för spridning mellan grönområdena. Risken för att grönstråket tappar sitt värde och funktion blir påtaglig på planområdets nordöstra sida då byggrätten för bostäder kryper närmare skolområdet och reducerar det redan smala gröna stråket som förbinder Skurholmens naturområde med Kronandalen och vidare med Ormberget. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga av att begränsa byggrätten för bostäder inom planområdets östra del med hänsyn till spridningskorridorens betydelse för flera arter inom området och i ett större sammanhang.

Länsstyrelsen anser att kommunens intentioner att bevara tallskogen inom kvartersmark kan motverkas, genom att möjligheten att anordna komplementfunktioner för bostäder (parkeringsplatser, lekplatser mm) på prickad mark inte avgränsats. Det saknas även bestämmelser som reglerar beviljande av marklov för trädfällning samt krav på återplantering.

Kommentarer

Trädinventeringen omfattar den västra delen av planområdet. Skogen i områdets östra del har inte inventerats, då exploatering endast tillåts inom ett mindre, väl avgränsat område och skogen i resten av områdets östra del skyddas med olika planbestämmelser.

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av tallskogens betydelse i ett större sammanhang. Ambitionen om att bevara det gröna stråket så långt som möjligt, har förstärkts genom följande åtgärder: I syfte att behålla ett bredare skogsområde mellan planområdet och befintlig bebyggelse

på Kronanhöjden i söder, har byggrätterna i nordost flyttats så långt norrut som det är möjligt. Byggrätten vid vakten har placerats norr om vakhuset istället för söder om detsamma.

För att tydliggöra markens användning och förhindra att markytor hårdgörs har detaljplanen kompletterats med bestämmelsen n3, "Marken får inte användas för parkering". Planbestämmelsen a1 om att marklov krävs för trädgård har kompletterats med bestämmelsen n4, "Tallar får endast fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller hinder för bebyggande av angränsande byggrätt".

Kommunen har för avsikt att teckna ett genomförandeaftal med exploatören i syfte att säkerställa skydd av träd och naturmark under byggtiden. I avtalet ställs bland annat krav på skyddsåtgärder för träd och vegetation som påverkas av exploateringen. Vid eventuella skador på träd under byggtiden kan viten komma att krävas. Uppföljning sker i samband med tekniskt samråd och slutbesiktning. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Kulturmiljö

Enligt inventeringen av områdets kulturmiljövärden som upprättats av Piteå museum 2009, är inga byggnader, var för sig, av byggnadsminneklass, men tillsammans har de ett högt bevarandevärde som bebyggelsemiljö och representant för vår egen tids militärarkitektur. Bebyggelsemiljöns karaktär har också ett militärhistoriskt värde genom att den berättar hur den militära verksamheten var organiserad med vegetationens/tallskogens funktion som avskärmning av byggnader från luften.

Efter avvecklingen av militärverksamheten har området och befintliga byggnader använts för att främja och stödja kulturlivet, småföretagande och föreningar. Kulturbyns identitet och betydelse för stadens kulturliv befästes i samband med arrangering av ett internationell konstsymposium 1999 och etableringen av en skulpturpark i området.

Länsstyrelsen kan utifrån samrådshandlingarna inte bedöma planförslagets inverkan och konsekvenser för områdets kulturvärden i sin helhet. Det saknas en analys av planområdets kulturella, historiska och arkitektoniska arv (värdefulla bebyggelsemiljöer, byggnader, tallskogar och konstpark) som en helhet i sin kontext.

Planhandlingarna behöver kompletteras med kommunens redogörelse av överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

Även om kommunen anger att planens syfte bland annat är att förstärka och bevara områdets kulturmiljövärde, så framgår detta inte tydligt av planhandlingarna. Planförslaget medger exempelvis att delar av befintlig bebyggelsen kan rivas i större utsträckning än man skulle önska i ett område med höga ambitioner för kulturmiljön.

Länsstyrelsen menar därför att den forna underofficersmässen ska skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser, för att stärka området som kulturmiljö.

Detaljplanens genomförande i sin helhet möjliggör en hårdare exploatering av området med byggnader som i skala, utseende och karaktär avviker från befintlig bebyggelse. Områdets kulturmiljövärde riskerar förlora sin karaktär och bli helt omvandlad.

Kommentarer

Kommunens överväganden och ställningstaganden har förtydligats i planbeskrivningen. Byggnad A4, underofficersmässen har främst ett miljömässigt värde. Volymen bevaras genom prickmark, samt bestämmelser om högsta nockhöjd och taklutning.

Landskapsanalys och konsekvenser

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en landskapsanalys som utgår från landskapet som helhet. Analysen ska, utöver planområdets fysiska karaktärsdrag, omfatta även kulturhistoriska, sociala och funktionella aspekter. Landskapsanalysen bör även visa relationen mellan befintlig och tillkommande bebyggelse och redogöra planförslagets konsekvenser för landskapet.

Kommentarer

Planbeskrivningen har kompletterats med en justerad och mer detaljerad skiss, perspektivbilder, samt en tydligare beskrivning av planförslagets konsekvenser för landskapsbilden, kulturmiljön och värdefull bebyggelse.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

Detaljplanen berörs särskilt av miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Enligt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö ska den bebyggda miljön fylla människors och samhällets behov, erbjuda goda och hälsosamma livsmiljöer, ta tillvara natur och kulturvärden och bidra till hållbar utveckling.

Ormbergets/Hertsölandets naturreservat ligger på ca 800 meter avstånd från planområdet. Då naturen är av särskild betydelse för människors hälsa, friluftsliv och rekreation anser Länsstyrelsen att kopplingen mellan planområdet och skyddad natur behöver säkerställas långsiktigt på ett tydligare sätt i planen. Detta med hänsyn till att exploateringsstrycket inom planområdet och angränsande områden är hårt.

Länsstyrelsen kan utifrån samrådshandlingarna inte bedöma planens utformning när det gäller beaktande av planområdets kulturella, historiska och arkitektoniska arv i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer där även tallskogen ingår. Planområdets värde redovisas inte som helhet och saknar en tydligt principiell reglering för bevarande, användning och utveckling av platser och landskap.

Kommentarer

Planområdet har idag goda kopplingar till omgivande skogsområden och närliggande naturreservat. Detaljplanens genomförande bedöms inte försämra möjligheten för människor att ta sig till och från den omgivande naturen.

Ställningstaganden och principer för reglering genom olika planbestämmelser har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimat-effekters inverkan på området. För att på bästa sätt hantera klimatförändringar fram till 2100 har Luleå kommun tagit fram riktlinjer för klimatanpassning som ska tillämpas vid planering.

Länsstyrelsen saknar kommunens analys och ställningstagande beträffande planförslagets anpassning till förändrat klimat.

Med hänsyn till befintliga bostäder och anläggningar på lägre liggande områden i anslutning till planområdet samt prognosticerade ökade nederbörds mängder, kan det finnas skäl att utreda eventuella vattenrelaterade risker som detaljplanens genomförande kan medföra samt planområdets dagvattenförutsättningar. Utredningen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Nedan återges några exempel på anpassningsinsatser i detaljplanering:

- Reglera andel (%) hårdgjord yta i förhållande till den totala fastighetsarean.
- Specificera dagvattensystemens kapacitet enligt branschrekommendationer (Svenskt Vatten P 110).
- Reglera hur markytan ska utformas. Här kan kommunen använda sig av det nya tillägget i PBL (9 kap. 12§) som innebär att kommunen i en detaljplan får bestämma att det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Reglera anordnande av markparkering med genomsläpplig eller fördröjd markbeläggning.
- Reglera anordning av grönstrukturer och träd så att risker vid värmebölja minimeras.
- Säkra kulturmiljöbyggnader för effekter från ett fuktigare och varmare klimat.

Kommentarer

En dagvattenutredning har tagits fram för att tydliggöra förutsättningar och åtgärder för dagvattenhantering inom området. Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från dagvattenutredningen.

Dagvattenutredningen redovisar att det är möjligt att fördröja och omhänderta dagvatten inom planområdet och ger även förslag till åtgärder. Stadsbyggnadsförvaltningen har inte för avsikt att reglera var fördröjningsmagasin får anläggas eftersom de bedöms kunna anläggas även inom prickmark. I samband med detaljprojektering inför genomförande behöver exakt placering av fördröjningsmagasin utredas mer i detalj.

Bebyggelse och gestaltning

Kommunen bedömer att planområdet tål en hög exploatering. Länsstyrelsen saknar motivering till kommunens ställningstagande. Länsstyrelsens bedömer den redovisade byggrätten i förhållande till platsens karaktär och känslighet som högt. Kommunen bör överväga att sänka exploateringsgraden med hänsyn till möjligheten att tillgodose bostädernas behov av friytor och kvalitativa utevistelsemiljöer samt risk för högt slitage av områdena som föreslås bevaras på grund av sitt höga naturvärde.

Kvalitets- och gestaltningsprogrammet som tagits fram för att komplettera planprogrammet för Kronan 1:1 saknar ett särskilt kapitel om Kulturbyn. Länsstyrelsen bedömer flera av gestaltningsprinciperna som tagits fram för Kronandalen som otydliga för att tillämpas i Kulturbyn. Ett särskilt gestaltningsprogram bör arbetas fram för Kulturbyn.

Länsstyrelsen bedömning är att planförslaget med sina generösa byggrätter inte ligger i linje med beaktande och anpassning av ny bebyggelse efter befintlig kulturmiljö och ställer krav på särskilt kompetens vid senare prövningar.

Kommentarer

Inget särskilt gestaltningsprogram har tagits fram för Kulturbyn. Den föreslagna exploateringen och utformning av ny bebyggelse utgår ifrån planområdets olika värden och förutsättningar, tillsammans med behovet av nya bostäder. Dessa är två olika intressen som har vägts mot varandra. Gestaltningsfrågor har hanterats inom ramen för detaljplanen.

Plankartan har justerats efter samråd. Byggrätter har ändrats i storlek och läge och högsta tillåtna exploateringsgrad har justerats.

Friytor och grönområden

Planförslaget tar inte ställning till hur friytan ska beräknas samt hur stor andel av området som redovisas som prickmark ska kunna tas i anspråk för att tillgodose bostädernas behov av lekplatser, utevistelsemiljöer och parkering. Otydligheten i detta avseende riskerar att områdets kvalitéer som avses bevaras förloras vid senare prövningar. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med principer för beräkning av friytor samt förtydligande av vad som är tillåtet och inte tillåtet på prickad mark.

Av planbeskrivningen framgår att inom området ska en god bebyggd miljö eftersträvas, samtidigt som planen medger generösa och flexibla byggrätter som riskerar begränsa bostädernas tillgång till kvalitativa friytor och tillgång till kvartersgårdar med bra ljusinsläpp. Planen behöver kompletteras med en solstudie.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att överväga att reglera placeringen av lekplatser till delar av kvartersgården med tillgång till solljus. Minsta storlek för sammanhängande kvartersgård och lekplats bör också regleras.

Illustrationen i plankartan visar inte den verkliga byggnadsarea som planer tillåter och ger missvisande bild av grönområden och friytornas storlek. Denna brist måste korrigeras.

Kommentarer

Detaljplanen ger goda förutsättningar att skapa ytor för lek och utevistelse inom planområdet. Bostadsgårdarna bedöms vara tillräckligt stora för att tillåta utrymme för lek på gården. Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av detaljplanens möjligheter att tillgodose friytor av tillräcklig storlek och kvalitet. Planhandlingarna har förtydligats med vad som är tillåtet på prickad mark, i syfte att undvika hårdgjorda ytor. Planhandlingarna har kompletterats med en sol- och skuggstudie. Föreslagna höjder utgår delvis från sol- och skuggstudien och delvis baserat på bebyggelsestrukturen i angränsande Kronandalen.

Planhandlingar

Planbestämmelser

Kommunen bör överväga att precisera/begränsa användningen Verksamheter (Z). Inom planbestämmelsens begrepp ingår verksamheter som, ur boendeperspektiv, kan upplevas som störande. Exempelvis bilverkstad, utbildningar med en viss omgivningspåverkan, m.m.

Otydligt vilken markanvändning som gäller för området (n2) inom planområdets östra del.

Kommentarer

Användningsbestämmelsen Z - verksamheter har preciserats för att undvika att byggnaden används för fordonsverkstad, fordonsservice, eller bilprovning för att inte orsaka onödiga störningar. Plankartan har justerats.

Bebyggandets omfattning

Eftersom att egenskapsområde är en bestämd yta finns inget behov att reglera utnyttjandegraden som en andel. Istället bör ett fast tal för byggnadsarea inom egenskapsområde anges. Bestämmelserna behöver ses över och förtydligas.

Då det finns en rad åtgärder som får uppföras inom områdena med prickmark bör överväga behovet att precisera vad som tillåts/inte tillåts och i vilken omfattning.

Kommentar:

Plankartan har justerats efter samråd, byggrätter har ändrats i storlek och läge och högsta tillåtna exploateringsgrad har justerats. Prickmarkens användning har preciserats i planhandlingarna.

Utformning

Utformningsbestämmelsen (f1) fasad i trä eller tegel spänner mellan helt olika karaktärer. Då den befintliga militärbebyggelsen i huvudsak är i trä är det en poäng att tala om var man kan ha tegel.

Bestämmelsen (f3) är otydlig och därmed olämplig. Behöver förtydligas.

Bestämmelsen (f4) medger byggrätt i hela egenskapsområdet. Bestämmelsens konsekvenser behöver beskrivas.

Länsstyrelsen ser inte som nödvändigt att ha två olika bestämmelser, (f5) och (f6), som reglerar uppförande av vegetationsklädda tak. Bestämmelserna kan med fördel slås samman till en. Bestämmelsen har inte motiverats och saknar därmed lagstöd.

Kommunen anger i planbeskrivningen att tillkommande byggnader ska utformas i varierande volymer och höjder, planen är flexibel och säkerställer inte förutsättningar för en varierande taksiluett och därmed inte heller planens syfte. Länsstyrelsens råd till kommunen, med hänsyn till områdets särskilda egenskaper, är att överväga införande av bestämmelser som säkerställer variationen av tillkommande byggnaders taksiluett.

Kommentarer

Plankartan har justerats efter samråd. Utformningsbestämmelser gällande fasadmaterial har ändrats och kompletterats. Den tidigare lydelsen av bestämmelsen f3 har tagits bort. Plankartans begränsning av byggrätter har förtydligats. Bestämmelserna f5 och f6 har slagits ihop till en. Planbestämmelsen har även motiverats i planbeskrivningen.

Skydd av kulturvärden

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16§ kan bestämmelser om skydd av kulturvärden användas för att skydda särskilt värdefulla byggnader och för att ställa krav på att befintligt material ska bevaras, alltså att något ska finnas kvar. Det är viktigt dock att av bestämmelsen tydligt framgår vilka karaktärsdrag eller värden det är som ska bibehållas. Bestämmelser q1 - q4 behöver förtydligas för att leva upp till de tydlighetskrav som finns för planbestämmelser.

Om kommunen avser att reglera befintliga taklutningar skall det göras med fast takvinkel.

Det saknas även bestämmelse om utformning/färgsättning av bullerplanken.

Kommentarer

Planhandlingarna har justerats efter samråd. Bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden har ändrats och förtydligats. Vad gäller planbestämmelserna för kulturmiljö medger dessa ett visst tolkningsutrymme men stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att bestämmelsen tillsammans med text och bild i

planbeskrivningen utgör ett nog bra underlag inför ett kommande bygglovsskede. Planbeskrivningen har kompletterats med bild och text avseende kulturmiljö, samt motiveringar till ställningstaganden.

Reglering av taklutning hos befintliga byggnader har tagits bort. Bestämmelser för bullerplank styr endast höjd och utbredning. Reglering av utformning och färgsättning anses inte nödvändigt. Önskad utformning av bullerplank beskrivs i planbeskrivningen.

Ändrad lovplikt

Länsstyrelsens tolkning av bestämmelser om ändrad lovplikt är att de ska gälla inom hela planområdet vilket är positivt när det gäller trädfällning, men för att bestämmelsen ska uppfylla sitt syfte behöver den kompletteras med bestämmelser som exempelvis reglerar att "marklov för trädfällning får endast beviljas av synnerliga skäl.

Föreslagen bestämmelse om ändrad lovplikt för ändring av färgsättning av befintliga byggnader är onödig då det inom detaljplanelagt området alltid krävs bygglov (med undantag för en- och tvåbostadshus) för ändring av byggnadens yttre utseende.

Kommentarer

Planbestämmelsen om utökad lovplikt har specificerats avseende inom vilka områden den gäller, samt kompletterats med en bestämmelse att "tallar endast får fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk, eller hinder för bebyggande av angränsande byggrätt" vilket också har tydliggjorts i planbeskrivningen.

Bestämmelsen om ändrad lovplikt för ändring av färgsättning av befintliga byggnader har tagits bort och har ersatts med en upplysning i planbeskrivningen.

Information

Länsstyrelsen rekommenderar att inkludera följande information i plankartan: Samråd med sakkunnig för kontroll av kulturvärden enligt plan- och bygglagen ska hållas i samband med lovprövning.

Planbeskrivning

Planbestämmelser som reglerar användningen av mark ska alltid förtydligas med vad som ingår i begreppet. Detta med syftet att underlätta dess tolkning och tillämpning vid senare prövningar. Generellt gäller att alla bestämmelser ska motiveras och förklaras i planbeskrivningen. Exempelvis införande av bestämmelsen marklov för trädfällning får endast beviljas av synnerliga skäl" behöver förtydligas i planbeskrivningen med innebörden om vad som skall anses utgöra synnerliga skäl.

Planbeskrivningens redovisning av planens förutsättningar, förändringar och möjliga konsekvenser behöver kompletteras med illustrationsmaterial som underlättar förståelse av planens innebörd och konsekvenser. Planbeskrivningen behöver exempelvis kompletteras med illustrationer som på ett tydligt sätt visar:

- Förhållandet mellan planförslaget, angränsande detaljplanelagda naturområden och kommunens gröna strategi för området.
- Relationen mellan den inventerade naturvärden och planförslaget.
- Visualisering av planerade bebyggelse i befintlig miljö.

Generellt gäller att väsentlig information från utredningar och övriga kommunala planeringsunderlag ska finnas sammanfattat i planbeskrivningen. Exempelvis anges i planbeskrivningen att maximalt gångavstånd till bilparkering följer kommunens rekommendationer från parke-

ringsnormen, men inga värde anges. Detta gäller även redogörelsen av avståndet till kollektivtrafik.

Samråd

Samråd i ärendet har ägt rum med länsstyrelsens enheter för naturmiljö, miljöskydd, miljöanalys, kulturmiljö och samhällsskydd.

Kommentarer

Planhandlingarna har justerats efter samråd. Planbeskrivningen har kompletterats med information om att samråd krävs med certifierad sakkunnig för kontroll av kulturvärden i bygglovskedet.

Planbestämmelsen a₁ om att marklov krävs för trädfällning har kompletterats med bestämmelsen n₄, "Tallar får endast fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller hinder för bebyggande av angränsande byggrätt".

Planbeskrivningen har kompletterats med följande: en översiktlig illustration över gröna stråk och samband, med perspektivbilder som redovisar befintlig och planerad bebyggelse i området och en hänvisning till kommunens parkeringsnorm avseende rekommenderade avstånd mellan bostad och parkering. Då parkeringsnormen innehåller ett flertal olika rekommendationer, anses en hänvisning till parkeringsnormen vara rimlig.

Lantmäteriet

Administrativa bestämmelser

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för VA-ledning. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Att planen har enskilt huvudmannaskap framgår visserligen av rubriken "Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap" bland planbestämmelserna, men frågan om huvudmannaskap för allmänna platser ska redovisas som en administrativ bestämmelse.

Planbeskrivning

Planförutsättningar-Tidigare ställningstagande

Motivering saknas varför ersättning av plan ske när gällande plan ännu har genomförandetid.

Genomförande-Organisatoriska-Ansvar och huvudmannaskap

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Genomförande-Organisatoriska-Avtal

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd angående lagstiftningens krav när ni kom-

pletterar planhandlingarna angående exploateringsavtal

Genomförande-Fastighetsrättsliga-Fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentarer

En större fjärrvärmeledning korsar planområdet längs med Honnörsgatan. Ledningen säkerställs med en planbestämmelse om markreservat, "u-område". Plankartan har kompletterats.

Detaljplanen har kompletterats med en administrativ bestämmelse om Huvudmannaskap för allmänna platser.

Endast vissa delar av planområdet är tidigare planlagda och omfattas av gällande planer. Bland annat ingår Krondalsvägen och Honnörsgatans sträckning genom Kulturbyn i gällande detaljplaner, enligt förteckning i planbeskrivningen. Större delen av planområdet är inte tidigare planlagd.

Planbeskrivningen har kompletterats med en motivering till delat huvudmannaskap.

Kommunen har inte för avsikt att teckna något exploateringsavtal. Däremot ska ett genomförandeavtal upprättas i syfte att säkerställa skydd av träd i genomförandeskedet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Fastighetsägaren initierar och bekostar fastighetsbildning. Texten i planbeskrivningen har kompletterats med information om ansvar för fastighetsbildning.

Trafikverket

Eftersom planen ligger inom MSA-ytan för Luleå Airport och om en byggnad i planen har en anseelig höjd ska samråd tas med flygplatsen.

Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten. Det krävs en lokaliseringsbedömning av luftfartsverket. Blankett och mer information hittas hos LFV: <http://www.lfv.se/sv/Tjanster/Flyghinderanalys---en-unik-kompetens-hos-LFV/Sa-har-gor-du-/>

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentarer

Detaljplanen tillåter byggnader med en högsta nockhöjd av 25 meter. Samrådshandlingarna har remitterats till Luleå flygplats, som inte inkommit med något yttrande. I syfte att utreda konsekvenserna för luftfarten har en flyghinderanalys gjorts. Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av flyghinderanalysen.

Luftfartsverket

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot förslaget till detaljplan. Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude". LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvägar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se www.lfv.se/flyghinderanalys.

Kommentarer

Detaljplanen tillåter byggnader med en högsta nockhöjd av 25 meter. Samrådshandlingarna har remitterats till Luleå flygplats, som inte inkommit med något yttrande. I syfte att utreda konsekvenserna för luftfarten har en flyghinderanalys gjorts. Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av flyghinderanalysen.

Kommunala förvaltningar och bolag

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens framkomlighet i området ska beaktas. Det ska finnas två alternativa (oberoende) vägar in till bostäder/kontor/förskola m.m. så att räddningstjänsten har framkomlighet om den ena vägen spärras av t ex en brand.

I planen anges att räddningstjänsten ska ha åtkomst till bostadshus från gata. Dock framgår det inte om räddningstjänsten också har åtkomst till alla lägenheter från gata för utrymning med utskjutsstege/höjdfordon. Åtkomlighet saknas om lägenheterna inte är genomgående, eller har fönster/balkong mot annan sida än uppställningsplats för räddningsfordon. Det ska framgå av planen att räddningstjänsten inte utgör alternativ utrymningsväg till flerbostadshusen om räddningstjänsten inte har framkomlighet till alla lägenheter.

Markbrandposter ska finnas med max 150 meters mellanrum i området. För villor, rad- och kedjehus samt flerfamiljshus i fler än fyra våningsplan ska markbrandposterna ha en minsta kapacitet på 1200 l/min (under fyra våningar gäller 600 l/min). För kontor och förskoleverksamhet ska markbrandposterna ha en minsta kapacitet på 600 l/min.

Kommentarer

I detta tidiga skede är det inte känt hur lägenheterna kommer att planeras. Därför har texten i planbeskrivningen kompletterats med information om att räddningstjänsten inte utgör alternativ utrymningsväg. Markbrandposter finns i närliggande kommunala gator; Honnörsgatan och Kronaldsvägen. Längs Kaserngatan saknas markbrandposter. Kapacitet på markbrandposter kan inte regleras i en detaljplan. Stadsbyggnadsförvaltningen hänvisar därför räddningstjänsten till kommunens VA-avdelning för en dialog kring detta.

Miljö- och byggnadsnämnden

Förorenad mark

Förhöjda halter av krom är påträffade i marken inom planområdet vid kokhuset. För att ta reda på i vilken form krom förekommer och hur föroreningen har spridits kommer det att göras kompletterande undersökningar under planprocessen. Med hänsyn till att marken inom planområdet vid kokhuset planläggs för bostäder och kontor anser Miljö- och byggnadsförvaltningen att det är viktigt att säkerställa att riktvärden för känslig markanvändning kan uppnås.

Dagvattenhantering

Av texten i planbeskrivningen framgår det inte tydligt hur dagvatten kommer att hanteras inom planområdet. Exploateringen av planområdet medför att mer markytor kommer att hårdgöras vilket innebär försämrade möjligheter till infiltration av dagvatten inom området. Vidare föreslås att dagvatten från gator, uppfarter och tak som lutar mot gatan leds mot öppna diken och dagvattenledningar. Det anges inte om dagvattennätet i området har tillräcklig kapacitet att ta emot ökande flöden av dagvatten från planområdet i samband med områdets exploatering. I planförslaget anges att nya dagvattenbrunnar och dagvattenledningar kommer att byggas i Honnörsgatan. Däremot är det väldigt svårt att bedöma om denna åtgärd är tillräckligt för att dagvatten från planområdet ska tas omhand eller om det kommer behövas vidta ytterligare åtgärder.

Friyta

Av planhandlingar framgår att både friytan per barn och den totala storleken på friytan intill förskolan är betydligt mindre än det som Boverket och forskningen rekommenderar. I planbeskrivningen bedöms även att friytan på 30 m² per barn är tillräckligt eftersom det finns gott om utemiljöer i närområdet. Miljö- och byggnadsförvaltningen ställer sig frågande till denna bedömningen. Detta med bakgrund till att utifrån de redovisade uppgifterna kan beräknas att friytan per barn inte kommer att ligga på 30 m² utan på mindre än 30 m². Vidare bör det tydligare framgå i planförslaget vilka utemiljöer i närområdet till förskolan som avses lämpliga för förskolebarn att vistas i och om det finns trafiksäkra GC-banor till dessa. Av plankartan framgår att endast park och naturområden i närheten av Kronbacksvägen är de närmaste utemiljöerna till förskolan. Dessa områden är dock utsatta för högre bullernivåer och kan inte anses som lämpliga miljöer där barnen kan vistas i.

Trafikbuller

I den utförda bullerutredningen framstår att riktvärden för trafikbuller på gården till förskolan kommer att innehållas förutsatt att den befintliga bullerskärmen i gårdsgräns står kvar. Detta framgår dock inte av utredningens bilagor 2 och 3. Enligt dessa kan riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå inte uppfyllas inom hela förskolegården dvs. i den delen av gården som är närmast Kronbacksvägen. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att det bör tydligt framgå i planförslaget om riktvärden för trafikbuller på gården till förskolan kommer att överskridas eller inte.

Risakanalys-skyddsavstånd

I planbeskrivningen anges att det gäller 50 m skyddsavstånd från byggnaden H5 på grund av explosionsrisk i samband med brand. För att minimera risk för olyckor och skadegörelse i samband med intrång i utomhusverkstaden placeras ett bullerplank i fastighetsgräns norrut mot skolan. Av plankartan framgår att skyddsavstånd på 50 m från H5 inte heller uppfylls mot de andra befintliga och tillkommande byggnader i närområdet. Däremot anges det ingenting i planbeskrivningen om vilka åtgärder som kommer att vidtas för att minimera risken för olyckor, brand och störningar mot dessa byggnader.

Plankarta

Enligt planbeskrivningen ska planförslaget möjliggöra för de verksamheter och arbetsplatser som finns inom området att kunna finnas kvar. Vidare anges att dessa verksamheter med sitt småskaliga och varierade innehåll har en positiv betydelse för Kronanområdets attraktivitet. Byggnaderna H1, H2, H3 och H4 inom planområdet används i dagsläget för mindre verksam-

heter som t.ex. café/restaurang, konstnärateljéer osv. Dessa byggnader planläggs dock i plankartan för bostäder och kontor vilket omöjliggör för de befintliga verksamheterna att finnas kvar i området när planförslaget vinner laga kraft. I och med detta anser Miljö- och byggnadsförvaltningen att den aktuella delen av planområdet bör betecknas på plankartan som centrum (C) istället för bostäder och kontor (BK).

Av plankartan framgår det att marklov krävs för trädfällningen. Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att i planbeskrivningen även bör anges skäl till varför träden bör besparas och att omplantering kommer att krävas i de fall då träd verkligen måste fällas, till exempel på grund av sjukdom och skada.

Planbestämmelsen q2 som anges i plankartan och i planbeskrivningen stämmer inte överens med varandra och bör ses över.

Övrigt

Texten om förorenad mark i planbeskrivningen under rubriken Marken och rubriken Hälsa och säkerhet stämmer inte överens med varandra och bör ses över.

Texten om dagvattenhantering inom planområdet som finns i planbeskrivningen under rubriken Vatten och rubriken Teknisk försörjning bör ses över och förtydligas.

Kommentarer

Förorenad mark: En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts. (Miljöteknisk markundersökning Kulturbyn Kronan, EFKAB 20190207). Resultatet visar att samtliga mätvärden för krom totalt ligger väl under Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (om mindre än 1% av kromförekomsten är sexvärt krom). Förekomsten av sexvärt krom har inte analyserats, då tidigare undersökningar i området visar på mycket låga halter av sexvärt krom (under detektionsgränsen). Vid en jämförelse med tidigare markundersökningar i Kronanområdet kan konstateras att uppmätta kromhalter tenderar att vara lägre i Kulturbyn än i Kronandalen.

Den miljötekniska markundersökningen visar på att generella riktvärden för känslig markanvändning inte överskrids. Det vill säga, krom förekommer inte i sådana föroreningshalter som kan orsaka skadliga effekter på människor och miljö.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av resultatet av den miljötekniska markundersökningen.

Dagvattenhantering: En översiktlig dagvattenutredning har gjorts i syfte att tydliggöra förutsättningar och ge förslag på dagvattenåtgärder. Texten i planbeskrivningen har kompletterats med ett tydligare beskrivning av hanteringen av dagvatten inom området.

Friyta: Efter samrådet har exploateringsförslaget justerats avseende skolgårdens funktion och storlek. Detaljplanen tillåter en ny byggrätt strax norr om den befintliga förskolan som kan användas för att utöka förskoleverksamheten med fler avdelningar. En utökning från dagens två förskoleavdelningar till högst fem avdelningar skulle innebära att Boverkets rekommendationer på minst 40 m² friyta per barn kan uppnås. Texten i planbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende skolgård och friytor.

Trafikbuller: I planbeskrivningen (samrådshandling) anges felaktigt att riktvärden för ekvivalent- och maximal ljudnivå uppfylls på skolgården. Beräkningarna visar att riktvärden både för ekvivalent- och maximal ljudnivå uppfylls till största del på gården. Det finns en smal zon med några meters bredd strax intill bullerplanket där beräknad ljudnivå överskrider riktvärdet för ekvivalent- och maximal ljudnivå. Avsnittet i planbeskrivningen om buller på skolgård har förtydligats.

Riskanalys, skyddsavstånd: Enligt riskanalysen från 2009 gäller skyddsavstånd 50 meter från H5 på

grund av explosionsrisk i samband med brand. Räddningstjänsten i Luleå gör i dagsläget en annan bedömning. De anser att skyddsavståndet från H5 till befintliga och planerade bostäder är 25 meter, vilket är jämförbart med skyddsavståndet mellan en bensinstation och bostäder. Texten i planbeskrivningen har förtydligats avseende skyddsavstånd.

Plankarta: Planbestämmelsen BK (bostäder, kontor) har ersatts av BC (bostäder, centrum). Beteckningen "C, centrum" omfattar en bredare användning än "K" och tillåter, förutom kontor, även butiker, restauranger, hantverk, samlingslokaler, vuxenutbildning, m.m. På detta sätt möjliggör planen en fortsatt användning för befintliga verksamheter och arbetsplatser.

För att undvika onödiga störningar i området har beteckningen "Z", verksamheter, kompletteras med en precisering Z₁ - verksamheter med undantag av fordonsverkstad, fordonsservice, bilprovning.

Planbeskrivningens avsnitt om träd och varför de ska skyddas har kompletterats.

Planbestämmelserna för varsamhet (k) och skydd av kulturvärden (q) har justerats och kompletterats.

Övrigt: Planbeskrivningens avsnitt om förorenad mark respektive dagvattenhanteringen har setts över och justerats.

Övriga

Boende på Armévägen

Det bevarandevärde som finns borde omfatta även byggnaden H7 enligt utredning. Byggnaden bör inte rivras utan kan istället användas som ett billigare boende för studenter.

Det är sorgligt att vackra tallar kommer att fällas på grund av uppförande av nya hus. Träden betyder oerhört mycket för djur, människor och särskilt för barnens hälsa. Träd ska inte fällas i städer, nära barnens vistelseområden. Kronan har saluförts som ett naturområde och det blir inte trovärdigt att tillåta att träd tas ned.

Det är olämpligt att tillåta hus i tre-sex våningar inom detta kulturområde som endast har i huvudsak tvåvåningshus i området. Dessutom är det högsta punkten inom området. Tillåt endast två våningar och hus i samma stil (trähus/ med miljötänkande) så att de ser ut som övriga kulturbyggnader i området.

Genomfarten för de blivande boende på H7-tomten kommer att gå genom kulturområdet. Om sexvåningshus tillåts kommer det att innebära intensiv biltrafik. Det är ytterst olämpligt eftersom detta är ett naturparkområde. Det är också olämpligt med tanke på barnen som går på Tallkronan. Alla tungmetaller i avgaser sjunker nedåt, vilket innebär att barnen kommer att inandas dessa. Barnen på Tallkronan får en mycket sämre livsmiljö.

Bygg inga fler höga hus i området.

Kommentarer

I den kommunala planeringen behöver olika intressen vägas mot varandra. Allmänna intressen ställs mot enskilda intressen och vissa ställningstaganden och prioriteringar behöver göras.

Bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer förutsätter att byggnaderna eller miljöerna fortsätter att användas och utvecklas. I detta fall har en avvägning gjorts mellan vilka byggnader som ska bevaras och vilka som kan ersättas med ny bebyggelse. Det har inte bedömts möjligt att bevara samtliga byggnader och samtidigt utveckla och exploatera området på ett ändamålsenligt sätt. Därför tillåter detaljplanen rivning av vissa byggnader medan andra ska vara kvar och kunna användas och utvecklas.

Byggnad H7 har ett värde som har vägts mot behovet av nya bostäder. En rivning av H7 har stöd i planprogrammet från 2012, där området kring H7 är utpekad som "reservområde för skola".

Träden är av flera olika skäl viktiga för Kulturbyn. En del träd kommer onekligen att behöva fällas i samband med nybyggnad, men den nya bebyggelsen har planerats så att de viktigaste träden och skogsdungarna kan sparas. Efter samrådsskedet har bygggrätter och exploateringsgrad justerats så att ännu fler träd kan sparas. Träden skyddas så långt det är möjligt genom olika planbestämmelser, samt i ett genomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

Kaserngatan är inte någon genomfartsgata. Den försörjer idag verksamheterna i de före detta kasernbyggnaderna och efter genomförd exploatering, även de nya bostadshusen i planområdets östra del. Stadsbyggnadsförvaltningens ambition är att antalet resor med bil till och från Kronanområdet ska minska och ersättas av andra färdmedel än den egna bilen.

Brf Kronan 1

Brf Kronan 1 Kronanhöjden, angränsar detaljplaneförslaget längst den södra sidan mot det i planområdet märkt "Natur". Bostadsrättsföreningen anser att trädinventeringen ska omfatta hela den södra delen i planområdet märkt "Natur".

Här framstår det som en brist i underlaget att det saknas höjdkurvor.

Det smala naturområdet som redovisas mellan Brf Kronan 1 och planområdet bör kompletteras med prickmark för att garantera en tillräcklig bredd på skogsområde mellan Brf Kronan 1 och kommande exploatering.

I naturstråkets södra del är det markerat en blågrön rektangel för tänkt utbyggnad av tidigare vaktlokal. Placeringen tenderar att inkräkta på naturstråket varför Brf Kronan 1 förordar utbyggnad av den norra delen, i dag bilparkering.

I fig 15 (planbeskrivningen) redovisas gång och cykelstråk genom naturstråket och in på Brf Kronan 1:s mark. I dagsläget avstängda med betongblock på Kulturbyns mark. Brf Kronan 1 är inte beredd att tillmötesgå samfärdsel inom vårt område.

Kommentarer

Trädinventeringen omfattar den västra delen av planområdet. Skogen i områdets östra del har inte inventerats, då exploatering endast tillåts inom ett mindre område och skogen i resten av områdets östra del skyddas med olika planbestämmelser. Texten i planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Plankartan har kompletterats med höjdkurvor för att underlätta tolkning.

Bestämmelsen "marken får inte förses med byggnad" (prickmark) behöver inte användas inom naturmark, då bestämmelsen NATUR inte tillåter varken byggnader eller parkering.

Byggrätten för utbyggnad av vakten har flyttats till norra sidan av byggnaden, på befintlig parkeringsyta, i syfte att bevara en större del av det gröna stråket. Plankartan har justerats.

Illustrationen i planbeskrivningens (samrådshandling) figur 15 visar befintliga gångstigar och stråk i Kulturbyn och angränsande områden. Det finns idag ett antal gångstigar genom skogen mellan Kronanhöjden och kasernbyggnaderna. De ingår i det område som betecknas "NATUR". Detaljplanen innebär inte någon förändring av dessa gångstigar och de finns därför inte med på plankartan.

Brf Kronan 2

Bostadsrättsföreningens synpunkter har sin tyngdpunkt mot planområdets östra del.

Allmänt anser vi att kulturbyn i sin befintliga form har stora miljömässiga kvaliteter med bebyggelsens skala och skogsområdena med sina välväxta träd. Föreningen delar därför de bevarandeintressen som uttrycks i de olika underlagen till detaljplanen.

Bostadsrättsföreningen anser dock att trädinventeringen ska omfatta även den östra halvan av planområdet för att möjliggöra en bedömning av lämpligt markutnyttjande inom de delar av planen där nybebyggelse planeras. Där blir det nödvändigt med avverkning inför kommande byggnationer och schaktningar/fyllningar. De sår som uppkommer i marken och nyöppnade ytor i gammal skog blir hårda prövningar för kvarvarande träd och kan vid felbedömningar leda till oönskad träddöd bland de som skulle vara kvar.

Därvid framstår det dessutom som en allvarlig brist i bedömningsunderlaget att detaljplane-kartan saknar höjdkurvor. Påverkan på topografin kommer att på ett avgörande sätt påverka vilka skogspartier som kommer att överleva då stora förändringar i markvattenförhållandena blir svåra att klara för dessa träd. Grannarnas möjligheter att bedöma planens konsekvenser blir också mycket begränsade på grund av brist på höjdinformation i planmaterialet. Den nivåskillnad på ca 5 m som exempelvis finns mellan förskoletomten, öster om planområdet och tomten vid H7, sjukhusbyggnaden, bör på något sätt påverka nybyggnationerna.

Det smala naturområde som redovisas mellan Brf Kronan 2 och nyexploateringen bör kompletteras med byggförbud, prickmark, inne på byggrättsområdet för att bättre än i framlagt planförslag, garantera en rimlig bredd på skogsområdet. Helst borde i denna känsliga miljö byggprojektering gå parallellt med planarbetet för att säkra bevarandeintressena. Då skulle byggrätten kunna, i planen, koncentreras till just de ytor som ska bebyggas och även nödvändig infrastruktur lokaliseras till ytor som är minst känslig att avverka. Genom att "pricka bort" mark som inte ska bebyggas ges vi som grannar möjlighet att bedöma effekterna på insyn och dylikt då byggrätten i framlagt förslag ligger närmare vår byggnad Armévägen 19 än det inbördes avståndet mellan Kronan 2:s byggnader. Den redovisade illustrationen av bebyggelsen saknar ju rättsverkan och torde enbart vara just ett exempel som troligen inte är förankrat hos exploatören och inte heller motsvarar den omfattning på bebyggelse som föreslås.

Enligt planförslaget får byggnadsarean uppgå till 50% av tomtytan. Detta mått framstår som alltför stort inom ett område som ska omfattas av betydande hänsyn till den befintliga miljön. Trots ett förslaget parkeringstal på 0,7 pl/lgh torde den planerade exploateringsnivån inte gå att kombinera med bevarande av skogsområdet. Förslagen tillståndsplikt för trädfällning garanterar inte att skogen blir kvar om hela planen i övrigt redovisar en hård exploatering.

Det parkeringstal som föreslås bli tillämpat förefaller vara alltför litet. Erfarenheten är den att goda kollektiva transporter inte nämnvärt minskar behovet av bilplatser. Behov av mer än en bil för vissa lägenheter och uppställning av enstaka släp, husvagnar eller husbilar resulterar i p-platsbehov. Otillräckligt med p-platser ökar trycket på omgivande fastigheters platser. Exploaterings totala omfattning behöver en översyn.

I en karta fig 15 redovisas bl a gång och cykelstråk. Dessa finns inte med i planförslaget. Deras status är oklar och ansvaret för underhåll, snöröjning är inte heller klargjort. Brf Kronan 2 är inte beredd att ta på sig ett ansvar och säkerhet för någon allmän samfärdsel på sin mark.

Kommentarer

Trädinventeringen omfattar den västra delen av planområdet. Skogen i områdets östra del har inte inven-

terats, då exploatering endast tillåts inom ett mindre område och skogen i resten av områdets östra del skyddas med olika planbestämmelser. Texten i planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Plankartan har kompletterats med höjdkurvor för att underlätta tolkning.

Bestämmelsen "marken får inte förses med byggnad" (prickmark) behöver inte användas inom naturmark, då bestämmelsen NATUR inte tillåter byggnader eller parkering.

Projektering av Honnörsgatan i planområdets västra del har påbörjats och kommer att löpa parallellt med planarbetet, bland annat för att klarlägga gränser mellan gatemark och kvartersmark. Detaljprojektering av ny bebyggelse på kvartersmark kommer inte att göras i samband med planarbetet. Istället har planbeskrivningen kompletterats med ett antal perspektivskisser som förhoppningsvis kan tydliggöra den tänkta exploaterings utbredning, volymer samt påverkan på siktlinjer och insyn.

Exploateringsgraden för olika områden har setts över och justerats efter samråd. Skogsdungar och värdefulla träd skyddas med olika planbestämmelser. Bland annat har bestämmelsen a₁ om krav på marklov för trädfällning kompletterats med en bestämmelse n₄ - "Tallar får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk." Denna bestämmelse tydliggör att det måste finnas särskilda skäl för att fälla de mest värdefulla träden inom planområdet.

För Kulturbyn och Kronandalen eftersträvas ett parkeringstal för bil på 0,7 bilplatser per bostad inklusive besöksparkering (7 bilplatser / 1000 m² bruttoarea). Parkeringstalet motiveras med Kronanområdets närhet till Luleå centrum, tillsammans med ambitiösa satsningar på kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik, bilpooler, m.m. Bedömningen är att detaljplanen ger möjlighet till att uppfylla parkeringstalet för bil på 0,7 bilplatser per bostad.

Illustrationen i planbeskrivningens (samrådshandling) figur 15 visar befintliga gångstigar och stråk i Kulturbyn och angränsande områden. Det finns idag ett antal gångstigar genom skogen mellan Kronanhöjden och kasernbyggnaderna. De ingår i det område som betecknas "NATUR". Detaljplanen innebär inte någon förändring av dessa gångstigar och de finns därför inte med på plankartan.

Boende på Honnörsgatan

Vi anser att detaljplanen medför alltför ingående förändringar i områdets karaktär, vilken enligt tidigare utfästelser från Luleå kommun skulle bevaras. Detta berör såväl områdets byggnader, dess historiska och kulturella särprägel, som dess natur.

Området har i dag tillgång till skog och vatten i flera väderstreck som gör det närmast unikt utifrån det centrala läget. Den förtätning som föreslås i detaljplanen kommer att kraftigt minska naturvärdena i området. Vi befarar också att de verksamheter som i dag bedrivs i området, såsom småföretagande och konst, på sikt kan påverkas negativt, inte minst p.g.a. ökad attraktivitet, vilket driver upp hyreskostnaderna. Detta skulle i sin tur urvattna benämningen Kulturbyn, som är en del av Kronan enligt detaljplanen. Vi skulle vilja se att skyddet för Kulturbyn och dessa verksamheter uttrycks specifikt i planförslaget.

Det planförslag som nu presenteras har avsevärda avvikelser från det Kvalitets- och gestaltungsprogram som togs fram 2015. Där sades bl.a. att:

"Kulturbyn är värdefull för dess kulturmiljö, arkitektoniska karaktär och verksamhetens småskaliga och varierande innehåll."

"Hela Kronanområdet har ett militär- och kulturhistoriskt intresse."

"Byggnaderna och områdets disposition och användning berättade om hur Sveriges försvar fungerade under perioden från andra världskriget till kalla krigets slut. Varje byggnad hade sin

särpräglade funktion och tillsammans bildade bebyggelsen en berättelse om verksamheten.

Militäranläggningen på Kronanområdet berättade om ett skede när den sociala ordningen gick från att vara strikt hierarkiskt till att bli mer demokratisk.”

Vi som upplevt allmän värnplikt, finner följande bevarande- och minnesvärt:

- Vakten. En markering av övergången mellan regementet och det vanliga samhället.
- Matsalen. Dagens höjdpunkt (ärtsoppa och plättar på torsdagar).
- Logementen. Här tillbringades mycket tid.
- Förrådet. Här fick man förklara sig för förrådsmanen när persedlar saknades.
- Marketenteriet. Plats för avkoppling efter veckans strapatser. Här fanns olika marketenterier utefter den militära rangordningen: mellanbefälens lite finare än de menigas och ytterligare bättre för högre befäl. Här visas med all tydlighet den hierarki som gestaltungsprogrammet påtalar. Byggnaderna bör samtliga sparas!

Som det påpekas i det senaste planförslaget hade varje byggnad sin särpräglade funktion. Detta avspeglade också den sociala ordningen, strikt hierarkiskt. Att riva vissa byggnader skulle avsevärt urholka ovanstående värden. Luleå har historiskt sett präglats av rivningshets - låt oss inte upprepa dessa misstag igen! Planförslaget säger att byggnaderna kan rivas då de ursprungliga fasaderna inte finns kvar. Denna motivering till att riva är ytterst tveksam, då fasaderna utifrån t.ex. äldre fotografier relativt enkelt bör kunna återställas till ursprunglig karaktär. Kulturbyn har alla möjligheter att bli det som gestaltungsprogrammet beskriver. I kombination med de intilliggande nya bostadsområdena kan helheten ge en smakfull och attraktiv mix av bebyggelse, men värdet av de gamla byggnaderna bör definitivt höjas. Det kan rentav vara av riksintresse att så sker.

Vi är inte emot nybyggnation i sig, men tycker att det är viktigt att det byggs i samklang med den befintliga bebyggelsen och dess kulturvärden. Det är svårt att i nuläget sätta sig in i tillkommande byggnaders utformning och påverkan på området, då detta inte beskrivs i materialet i någon större omfattning. Detaljplanen bör kompletteras med skisser och animeringar innan den godkänns. I dess nuvarande form lämnar planen alltför vida ramar för utformningen av de planerade byggnaderna.

Som boende i området oroas vi särskilt över det parkeringshus som föreslås uppföras. Detta skulle leda till kraftigt ökad bil- och gångtrafik i området över stora delar av dygnet.

Vi föreslår därför att Luleå kommun överväger en annan parkeringslösning, t.ex. med garage i källaren i de flerbostadshus som kan komma att uppföras (vilket också omnämns i detaljplanen, eller parkeringshus med placering och infart där boende inte störs av vare sig placering eller trafik. Att planera för ett parkeringshus intill lägenheter med balkonger och uteplatser vända mot avsedd plats, och med ett nybyggt kvarter med småhus som granne, anser vi synnerligen olämpligt.

Ett parkeringshus skulle på ett negativt sätt även kunna påverka säkerheten för de som bor och vistas i området. Förutom boende berör detta även den förskoleverksamhet som enligt detaljplanen kommer att bli granne med det planerade parkeringshuset.

Kommentarer

Att öka områdets attraktivitet ses av kommunen mer som ett mål än som en risk. Utvecklingen av Kronanområdet påbörjades för många år sedan, med exploateringen av Kronanhöjden, Östra Kronan, Lulsundsberget och Honnorsbacken. När nu Kulturbyn planläggs innebär detta en möjlighet att skydda de kulturvärden som tidigare saknat skydd i detaljplan. All planering förutsätter avvägningar mellan olika

intressen, så också i detta fall. De värden som finns i området har vägts samman och prioriterats på olika sätt för att uppnå ett bästa resultat.

Verksamheter kan inte skyddas i detaljplan. Däremot kan en detaljplan ge förutsättningar för verksamheters bedrivande i och med att lokaler/byggnader säkerställs. Vid försäljningen av marken och byggnaderna i Kulturbyn till exploatören angavs i köpeavtalet en målsättning att exploatören ska verka för möjliggöra fortsatt utveckling av förutsättningarna för den verksamhet som bedrivs där idag.

Kommunens bedömning av vilka byggnader som ska vara kvar och förses med rivningsförbud grundas bland annat på de analyser och inventeringar som tagits fram som underlag för detaljplanen. I vissa fall har kommunen gjort egna ställningstaganden, vilka motiveras i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har efter samråd kompletterats med tydligare skisser, volymstudier, skuggstudier, m.m. för att ge en bättre bild av hur området kan komma att se ut efter genomförd exploatering.

Parkeringsplatser för bilar anordnas dels i undergrävda parkeringsgarage under bostadsgårdar och dels i ett fristående parkeringshus. Parkeringshuset behövs för att klara det förväntade parkeringsbehovet för boende i området.

Boende på Armévägen

Kulturbyn på Kronan ligger väl avskilt från bostadsrättsföreningarna Kronan 1 och Kronan 2 med ett sammanhängande mindre skogsområde bevuxen med tall som en barriär. De befintliga före detta LV 7 byggnaderna bildar en arkitektonisk väl sammanhållen enhet med sina särpräglade låga byggnader och strategiskt utplacerade konstverk. Det är ju detta som gör att området benämns som en kulturby. Det sammanhängande skogsområdet fungerar också som en korridor för djurlivet. Bl.a. ser man ofta harar, igelkottar som använder "skogskorridoren" mellan byggnaden H7 och Armevägen 19 och 21 för sina förflyttningar.

Enligt samrådshandlingen föreslås tvåvåningsbyggnaden H7 – f.d. Lv7:s sjukhusbyggnad, att rivas och ersättas med två hyreshus om sex våningar vardera. Av uppgifter i samrådshandlingen framgår att byggnaden H7 är klassad bevarandevärd. Att byggnaden har bevarandevärde har sin grund i att den utgör en viktig del för att området ska behålla sin nuvarande särprägel som kulturby. Jämfört med vad som sägs i samrådshandlingen för byggnaden. Att då på detta mycket begränsade markområde uppföra föreslagna sexvåningars hyreshusbyggnader, och därigenom bilda ett nytt bostadsområde med tillhörande lokaler för sophantering, parkeringsplatser, friytor och utrymme för lek på gården, blir ett apart inslag i kulturbyn. Att boendet för ett stort antal familjer ska passera rakt genom kulturbyn för att nå sina respektive bostäder är inget man förknippar med en kulturby.

När Rikshem köpte Kulturbyn måste de ha varit väl medvetna om att de köpte ett område med bevarandevärde. Köpeskillingen måste ha varit därefter. Det bör ligga i kommunens intresse att eventuella nybyggnader ska utformas så att de väl smälter in i miljön.

För att området fortsättningsvis ska göra skäl för att benämnas Kulturbyn Kronan bör eventuella nybyggnationer omfattas av samma princip som exempelvis nybyggnader vid Storgatan i Luleå, alltså arkitektoniskt anpassas så att de väl smälter in såväl i höjd, stil och övrig miljö, bland de befintliga byggnaderna på området.

Nu är både Brf Kronan 1 och Kronan 2 genom det skyddade skogsområdet naturligen avskild från Kulturbyn Kronan. En eventuell nybyggnation på platsen för H7 bör också ske så att man naturligen ser att byggnaderna inte tillhör Kronan 2 bl.a. genom att ha kvar befintlig skogskorridor.

I denna skogskorridor finns idag konstverket "Vill vara skog". Konstverket skyddas genom planbestämmelse n2 – "Marken avsedd för konstverk". För att det ska fylla sin funktion som detavsetts för, går det ju inte att avverka några träd där den står och markområdet är ju dessutom skyddat. Det måste innebära att någon som helst avverkning av enskilda träd i och kring detta konstverk inte får ske och att även kommunen själv respekterar detta.

När vi nu pratat med planarkitekten visade det sig att det redan förberetts på sådant sätt att konstverket "vill vara skog" ska flyttas till annan kommunens mark inom området. Det innebär att den befintliga skogen där konstverket nu står anpassas till Rikshems begäran. Det förfarandet innebär att klassificeringen som bevarandevärd i sig inte har någon betydelse. "Allt är ett givande och tagande" säger planeringskontorets tjänstemän. Vi anser att man ska höja ambitionsnivån så att Kulturbyn Kronan även i fortsättningen ska fungera som ett sådant område.

Vi vill alltså höja ett varningens finger. Det är lätt att bli fartblind och "offra" något som inte ligger nära.

I förslaget att dels flytta på "vill vara skog" samt tillåta 2 st höghus om 6 våningar på platsen för H7, glömmer kommunen bort alla de människor som redan bor där intill denna mark samt platsen Kulturbyn för att anpassa sig till Rikshems intresse.

På vilket sätt gäller devisen "ge och ta" för oss som redan bor här?

Kommentarer

I den kommunala planeringen behöver olika intressen vägas mot varandra. Allmänna intressen ställs mot enskilda intressen och vissa ställningstaganden och prioriteringar behöver göras.

Bevarandet av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer förutsätter att byggnaderna eller miljöerna fortsätter att användas och utvecklas. I detta fall har en avvägning gjorts mellan vilka byggnader som ska bevaras och vilka som kan ersättas med ny bebyggelse. Det har inte bedömts möjligt att bevara samtliga byggnader och samtidigt utveckla och exploatera området på ett ändamålsenligt sätt. Därför tillåter detaljplanen rivning av vissa byggnader medan andra ska vara kvar och kunna användas och utvecklas.

Byggnad H7 har ett värde som har vägts mot behovet av nya bostäder. En rivning av H7 har stöd i planprogrammet från 2012, där området kring H7 är utpekade som "reservområde för skola".

Träden är av flera olika skäl viktiga för Kulturbyn. En del träd kommer onekligen att behöva fällas i samband med nybyggnad, men den nya bebyggelsen har planerats så att de viktigaste träden och skogsdungarna kan sparas. Efter samrådsskedet har byggrätter och exploateringsgrad justerats så att ännu fler träd kan sparas. Träden skyddas så långt det är möjligt genom olika planbestämmelser, samt i ett genomförandeaftal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

Konstverket "Vill vara skog" ska flyttas till annan plats utanför planområdet, där det inte kan utgöra en säkerhetsrisk för barn som leker i skogsområdet. Planbestämmelsen "marken är avsedd för konstverk" har därför tagits bort från plankartan.

Ambitionen är att skapa en koppling mellan ny bebyggelse och områdets befintliga bebyggelse och bevara de kulturhistoriska värdena så långt det är möjligt. Ny bebyggelse ska anpassas till områdets befintliga bebyggelsemiljö. Detaljplanens utformningsbestämmelser har justerats efter samråd.

Skogsområdet mellan Kronanhöjden och Kaserngatan skyddas i detaljplanen genom planbestämmelsen NATUR. Planbeskrivningen har efter samråd kompletterats med tydligare skisser, volymstudier, skuggstudier, m.m. för att ge en bättre bild av hur området kan komma att se ut efter genomförd exploatering.

Ställningstagande och förändringar

Med anledning av inkomna synpunkter har följande förändringar gjorts i detaljplanen efter samråd.

Plankarta

- Plankartan har kompletterats med höjdkurvor för att lättare kunna tolkas.
- Planbestämmelser med syfte att skydda och bevara träd har kompletterats och tydliggjorts både på plankartan och i planbeskrivningen.
- Plankartans begränsning av byggrätter har förtydligats. Byggrätter har ändrats i storlek och läge och högsta tillåtna exploateringsgrad för olika områden har setts över och justerats. Placeringen av byggrätten i nordost och byggrätten vid vaktstugan har ändrats.
- Reglering av bebyggandets omfattning uttrycks i kvadratmeter per egenskapsområde istället för ett procenttal.
- Reglering av taklutning hos befintliga byggnader har tagits bort.
- Prickmarkens användning har preciserats.
- Detaljplanens utformningsbestämmelser har justerats efter samråd. Bestämmelser gällande fasadmaterial har ändrats och kompletterats.
- Bestämmelser om varsamhet (k) och skydd av kulturvärden (q) har justerats och kompletterats.
- Önskade taklutningar har reglerats med fast takvinkel. Nockhöjder hos befintliga byggnader har justerats efter en inmätning av exakta nockhöjder hos befintlig bebyggelse.
- Planbestämmelsen om ändrad lovplikt har specificerats avseende inom vilka områden den gäller, samt kompletterats med bestämmelsen n₄ "tallar endast får fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk, eller hinder för bebyggande av angränsande byggrätt", vilket också motiveras i planbeskrivningen.
- Bestämmelsen om ändrad lovplikt för ändring av färgsättning av befintliga byggnader har tagits bort och har ersatts med en upplysning i planbeskrivningen.
- Plankartan har kompletterats med en administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmän plats.
- Planbestämmelsen BK (bostäder, kontor) har ersatts av BC (bostäder, centrum)
- Användningsbestämmelsen Z "verksamheter" har preciserats för att undvika att byggnaden används för fordonsverkstad, fordonsservice, eller bilprovning.
- Planbestämmelsen "marken är avsedd för konstverk" har tagits bort, då det ena konstverket flyttas och det andra säkerställs genom att marken regleras som parkmark.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med slutsatser från den miljötekniska markundersökningen, samt en redogörelse avseende bedömning av risk för negativ påverkan på Björkska-tafjärdens miljö kvalitetsnormer. Planbeskrivningens avsnitt om förorenad mark respektive dagvattenhantering har setts över och justerats.
- Texten i planbeskrivningen har justerats avseende tolkning av bullerberäkningen.
- Planbeskrivningen har efter samråd kompletterats med tydligare och mer detaljerade skis-

ser, volymstudier, perspektivbilder, skuggstudier, m.m. för att ge en bättre bild av hur området kan komma att se ut efter genomförd exploatering.

- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av tallskogens betydelse i ett större sammanhang.
- Planbestämmelser med syfte att skydda och bevara träd har kompletterats och tydliggjorts både på plankartan och i planbeskrivningen.
- Texten i planbeskrivningen har kompletterats med information om trädinventeringen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om det genomförandeavtal som kommunen har för avsikt att teckna ett med exploitören i syfte att säkerställa skydd av träd och naturmark under byggtiden.
- Kommunens överväganden och ställningstaganden avseende bevarande av områdets kulturvärden har förtydligats.
- Ställningstaganden och principer för reglering genom olika planbestämmelser har tydliggjorts.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet från dagvattenutredningen och en tydligare beskrivning av hantering av dagvatten inom området.
- Planbeskrivningen har förtydligats med vad som är tillåtet på prickad mark, i syfte att undvika hårdgjorda ytor.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en sol- och skuggstudie.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en översiktlig illustration över gröna stråk och samband.
- Planbeskrivningen har kompletterats med perspektivbilder som redovisar befintlig och planerad bebyggelse i området
- Planbeskrivningen har kompletterats med en hänvisning till kommunens parkeringsnorm avseende rekommenderade avstånd mellan bostad och parkering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en motivering till delat huvudmannaskap.
- Texten i planbeskrivningen har kompletterats med information om ansvar för fastighetsbildning.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultatet av flyghinderanalysen.
- Texten i planbeskrivningen har kompletterats med information om att räddningstjänsten inte utgör alternativ utrymningsväg.
- Exploateringsförslaget har justerats avseende skolgårdens funktion och storlek. Texten i planbeskrivningen har justerats och kompletterats avseende skolgård och friytor.
- Avsnittet i planbeskrivningen om buller på skolgård har förtydligats.
- Texten i planbeskrivningen har förtydligats avseende skyddsavstånd.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om att samråd krävs med certifierad sakkunnig för kontroll av kulturvärden i bygglovskedet.
- Planbeskrivningens samrådsversion innehöll ett avsnitt om Hållbarhet, som redogjorde för vilka konsekvenser detaljplanen förväntades ge upphov till för sett ur ett hållbarhetsperspektiv. Detta avsnitt har tagits bort. Konsekvenserna beskrivs istället under respektive ämnesområde.

Kvarstående synpunkter

Följande skriftliga synpunkter har inte blivit tillgodosedda, det vill säga, de har inte föranlett någon ändring i detaljplanen. Stadsbyggnadsförvaltningens motivering finns beskrivna i kommentarer under varje yttrande, ovan.

- Länsstyrelsens synpunkt gällande tillämpning av naturvårdsverkets riktlinjer för bedömning av ljudnivåer på skolans utemiljöer.
- Länsstyrelsens synpunkt gällande begränsning av byggrätt för bostäder inom planområdets östra del. Byggrätten har istället förskjutits norrut.
- Länsstyrelsens synpunkt avseende införande av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för den forna underofficersmässen (A4).
- Länsstyrelsens synpunkt avseende reglering av placeringen av lekplatser samt minsta storlek för sammanhängande kvartersgård och lekplats.
- Länsstyrelsens synpunkt avseende reglering av utformning och färgsättning av bullerplank.
- Länsstyrelsens rekommendation om att inkludera information om samråd med sakkunnig för kontroll av kulturvärden i plankartan. Informationen har istället lagts in i planbeskrivningen.
- Räddningstjänstens synpunkt gällande placering och kapacitet av markbrandposter.
- Miljö- och byggnadsförvaltningens synpunkt gällande centrumverksamhet istället för bostäder och kontor.
- Närboendes synpunkt gällande bevarande av byggnad H7
- Närboendes synpunkt gällande fällning av träd nära barnens vistelseområden
- Närboendes synpunkt gällande högsta tillåtna höjder för ny bebyggelse.
- Bostadsrättsföreningens synpunkter avseende trädinventeringens omfattning.
- Bostadsrättsföreningens synpunkter avseende parkeringstal.
- Närboendes synpunkt gällande byggrätt för parkeringshus.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Avdelning stadsplanering 2019-05-03

AnneLie Granljung
Planchef

Annika Ohls
Planarkitekt

