





12. Bilagor

Kvalitets- och gestaltungsprogram - **Kronandalen**



LANDSKAPSANALYS

Landskapsanalysen ringar in landskapets förutsättningar som påverkar utformningen av områdets bebyggelse och utemiljöer.

LOKALKLIMAT



1. Norrsidans branta sluttning skapar ett kallras. Hus bör utformas och gatan bör höjsättas så att den kallal uften tillåts flyta vidare ner mot vattnet. **2.** Vinden från norr får full fart längs Bensbyvägen. Vegetation och hus bör i det här hörnet utformas för att mildra det så inte vindarna fortsätter med full fart in i Kronanområdet. **3.** Den här ytan har de bästa solförutsättningarna och det mest vindskyddade läget för bostäder. **4.** Vindskydd av träd **5.** Vindskydd av träd och hus

Kvalitets- och gestaltningsprogram - **Kronandalen**

BARRIÄRER OCH MÅLPUNKTER



1. Kronanområdet avgränsas effektivt av dels Lulsundsbergets branta sluttningar men även Bensbyvägen och Svartsövägen. Vid dessa två punkter bör tillgänglighet för gång och cykel prioriteras för att minska barriäreffekten. **2.** Den branta skidbron är en barriär för gående/skidande mot Ormberget.

RUMSLIGHET OCH UTSIKT

Kronandalen är en dalgång som med fördel kan accentueras ytterligare med ny bebyggelsestruktur.

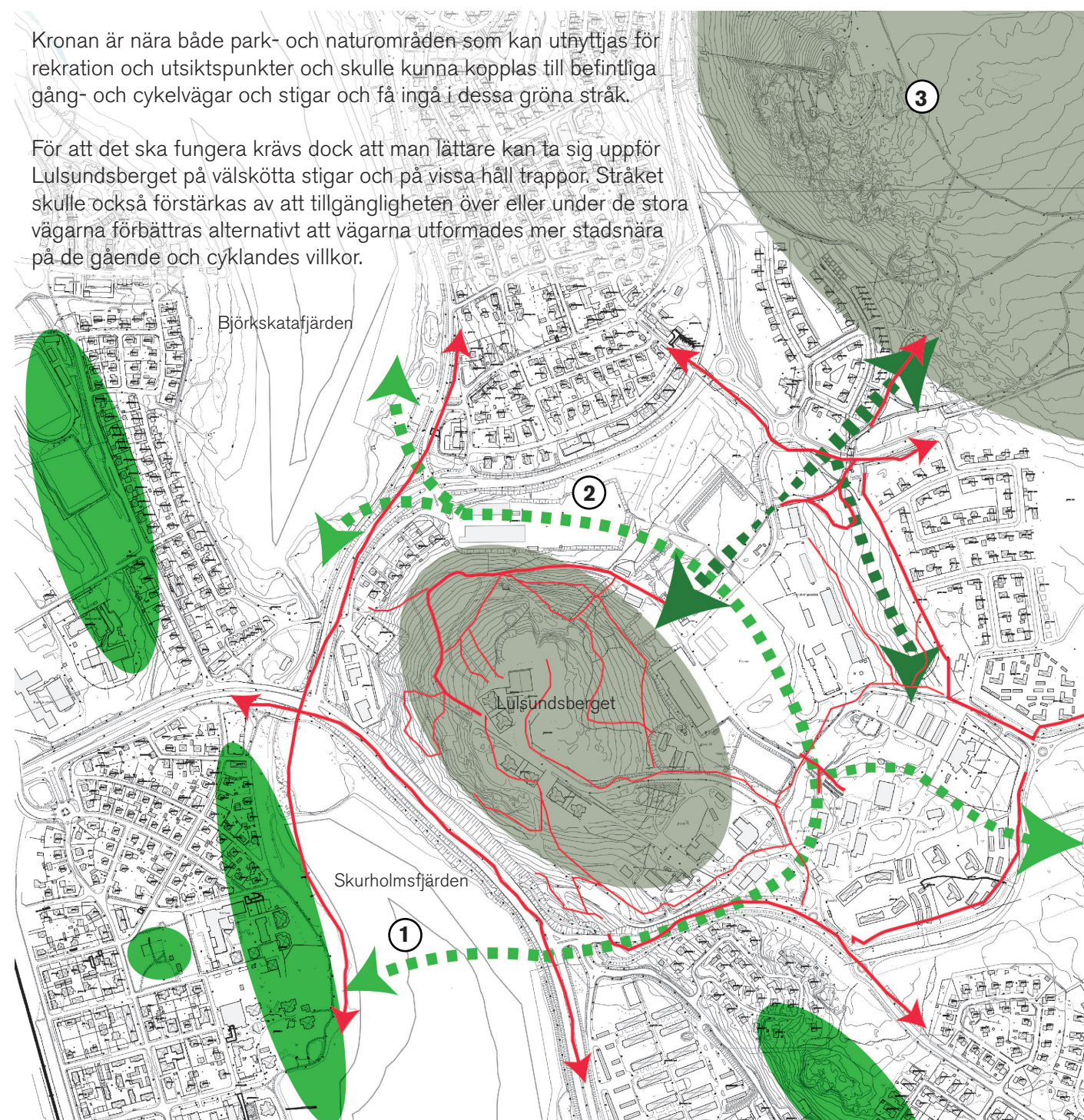


1. Stort öppet rum med hedkaraktär.
2. Logementet, ett rum som genom sin isolering gör att det idag inte känns som en del av Kronamområdet.
3. Det finns möjligheter för fina utsikter från Lulsundsberget över både Kronan och resten av Luleå men man ser inte långt från marknivå idag om man inte bor i de befintliga husen. Det är ett visuellt isolerat rum. Stor utvecklingspotential som utflyktsmål för hela Luleå om man stärker stråk och öppnar upp nya vyer.
4. Kulturbyns uppskattade småskaliga rum.

REKREATIONSOMRÅDEN, STRÅK OCH STIGAR

Kronan är nära både park- och naturområden som kan utnyttjas för rekreation och utsiktspunkter och skulle kunna kopplas till befintliga gång- och cykelvägar och stigar och få ingå i dessa gröna stråk.

För att det ska fungera krävs dock att man lättare kan ta sig uppför Lulsundsberget på välskötta stigar och på vissa håll trappor. Stråket skulle också förstärkas av att tillgängligheten över eller under de stora vägarna förbättras alternativt att vägarna utformades mer stadsnära på de gående och cyklandes villkor.



1. En bro skulle väsentligt förstärka rekreationsstråken mot centrala Luleå och vattnet.
2. Parkstråk som saknas. Skulle kunna binda ihop Kronans framtida parker med stadens och göra området till en del av staden och öka närheten till vattnet.
3. Den fantastiska vyn från Ormberget.



Bedömningen görs för de rekommendationer som uttrycks i DPP. DPP gäller om inte ändring skett. (Observera att i texten avser Kronan hela stadsdelen, medan KGP i huvudsak behandlar Kronandalen med omgivningar)

BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Landskapsanalys

DPP REKOMMENDATION

Sydvästvända sluttningar och öppna ytor i dalgången har bäst förutsättningar för att ge sol i bostäder och sol på uteplatser, innergårdar och trädgårdar.

Flera skogsområden samt hållmarksområdet på Lulsunds-berget har värden som gör att de inte bör bebyggas.

Nordostsluttningar ger inte bra förutsättningar för bostäder. Inte heller områden som skuggas av stora skogspartier i sydvästlägen.

Luleås låga solvinkel, inte minst på vintern, måste vara en utgångspunkt för markanvändningen.

Vissa områden är så branta att byggandet av gator och hus innebär mycket stora ingrepp i marken. Byggnadsprojekt i sådana områden kräver större omsorg i gestaltning av både byggnader och mark än andra, mer lätt byggda områden.

Geologi och markförhållanden

De befintliga husen ligger i regel på bra mark i anslutning till höjdpartierna i området.

Husgrundläggning kan utan några grundförstärkningsåtgärder ske längs höjdpartierna och i sektion G-G till I-I.

I övriga delar finns dels sediment som är sättningskänsliga samt en del torvområden. Inga större grundförstärkningsåtgärder bedöms vara nödvändiga.

Vägar kan anläggas utan problem med stabilitet och sättningar under förutsättning att inga höga vägbankar byggs upp inom sedimentområdena.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

DPP anger att bostäder inte ska byggas på Lulsunds-bergets nord nordostsluttning.. Förslaget avviker genom att föreslå halvslutna kvarter med sydvända gårdar mot Lulsundsbergets norrsluttning och entéer mot huvudgatan i norr. Bedömning av lämplighet och byggbarhet görs i detaljplan.

Ingen ändring förutom nord-nordostsluttningen. Sluttningen har främst vissa naturvärden, medan de sociala värdena består i den skogsväg och stigar som finns här. De bevaras huvudsakligen i förslaget.

Se ovan.

Byggnaderna föreslås bli högre i KGP, vilket ger mer skugga på gator och gårdar.

Se ovan

Ingen ändring

Ytterligare bedömning görs i detaljplan och inför markanvisningsavtal.

I KGP har en utredning gjorts om olika typer av garagelösningar beroende bl a av grundförstärkning, grundvatten, jordarter etc.

Även upphöjda gårdars påverkan på sedimentområdena måste beaktas.





BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Geologi och markförhållanden

DPP REKOMMENDATION

Den ytliga jorden består främst av morän, sand eller fyllnadsjord vilka tidigare bedömts som måttligt tjälfarliga (tjälfarlighetsklass 2-3).

Husgrundläggningar på torv bör inte förekomma. All torv under byggnader ska därför schaktas bort. Torvlagren är inte särskilt mäktiga och ligger i intervallet 0,1 till 1,5 m.

Vägar kan anläggas på torvområdet om mantar hänsyn till att vissa sätt ningar kan uppstå.

Grundläggning av byggnader på fyllningar är inte att rekommendera eftersom man som regel inte vet vad fyllningarna består av och hur de är packade, vilket kan orsaka sättningar och ojämna rörelser inom byggnaden. Alla fyllningar bör antingen kontrolleras noggrant eller helst schaktas bort.

Grundläggning av vägar på fyllning går utmärkt att utföra.

Under plan- och framförallt bygglovskedet ska kompletterande geoteknisk undersökning göras för varje ny byggnad i området. Om byggnader ska anläggas inom sedimentområdena bör ostörda jordprover tas och analyseras på laboratorium.

Kultur, konst

Skydds- och varsamhetsbestämmelser bör införas i framtida detaljplaner för bevarandevärd bebyggelse.

Offentlig konst bör fortsätta beredas plats i Kronan på offentliga platser. Befintliga verk kan placeras i de fall de inte är platsspecifika till nya lägen.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Beaktas i systemhandling

Beaktas i detaljplan, markanvisningsavtal.

Beaktas i systemhandling

Beaktas i detaljplan, markanvisningsavtal.

Beaktas i systemhandling

Beaktas i detaljplan, markanvisningsavtal och bygglov.

KGP har översiktligt beskrivit kulturvärden i befintlig bebyggelse. Kulturbyn på båda sidor om infarten från Kronbacksvägen gör Kronans karaktär för många lulebor. Området kommer att utvecklas av Rikshem. Gamla bränneriet föreslås bli en gemensamhetslokal eller verksamhetslokal i Kronandalen. Avgörs i detaljplan.

En skulpturpark föreslås genom parkstråket för att binda ihop Kulturbyn och ny bebyggelse.



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Bostäder, service, fritid och rekreation

DPP REKOMMENDATION

Områden för särskilda boenden, trygghetsboenden m fl särskilda boenden kan inarbetas i framtida detaljplaner vid behov i områden som avsätts för bostadsändamål.

Ett område för idrott reserveras i anslutning till skolan. Idrott sområdet kan på så vis enkelt nyttjas både av skolan och för fritidsändamål, utanför skoltid.

Mark för framtida utbyggnad av skolan bör reserveras i anslutning till den nybyggda Spirans förskola. Utbyggnadsbehovet är bedömt att säkerställa en framtida möjlighet att utöka Spiran till en skola omfattande åk 1-6.

Närliggande skogspartier mellan Kronandalen och Kronanbacken används idag av skolan för undervisning och som strövområde. Området bör bevaras i huvudsak.

Genomgående grönstruktur. Koppling mellan Kronanbacken, Kronandalen, Lulsundsberget och Ormberget gynnar både skola och motionärer.

Skidspår finns i detaljplan för Kronanbacken. Detta anslutningsspår kvarstår.

Kommunal lekplats ska finnas inom Kronan.

Kronan ska anslutas till befintliga gångstråk.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Rekommendationer om lokalisering ges i KGP. Kvartersstorlekarna tillåter generellt placering av sådana verksamheter i egna byggnader och gårdare. Möjlighet finns också att lokalisera ett gruppboende eller en förskola i bottenvåningar, men då är en egen gård en förutsättning. Förskola placeras med fördel nära natur. I detaljplan fördjupas analysen i samråd med berörda förvaltningar.

Skola och sporthall kommer att ha ytor för lek och spel. På parkmark intill finns kompletterande aktivitetsytor. Inget renodlat område för idrott anläggs i Kronandalen. Skolan planerar för att använda Skogsvallen för ändamålet. Fritidsförvaltningen planerar för organiserad användning av sina anläggningar vid sporthallen. Det innebär att anläggningar för spontanidrott behövs på parkmark, i Kronandalen och kommande områden vid Kronanvägen (DPP Kronanvägen).

Planering och projektering pågår för skola. För sporthallen återstår nödvändiga beslut.

I den västra delen (idag bakom ÅVC:s byggnader) kommer radhus att byggas. Den östra delen blir kvar som skog.

Gångvägar eller stigar samt skoterpreparerade, smala skidspår planeras mellan områdena, genom parkerna och naturområdena.

Ett anslutningsspår kommer att finnas intill gång- och cykelvägen, men den kommer att vara ett skoterpreparerat, enkelspår. Ett vanligt 4 meter brett spår innebär att skog måste fällas i det östra skogsområdet, vilket innebär ett betydande intrång i skolbarnens lek- och naturstudieskog.

Lekplats ska finnas i stadsdelsparken och kvartersparken. På Lulsundsberget kan en äventyrslek utvecklas.

Gångvägar, stigar och cykelbanor ansluter till omgivningarna.





BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Arbetsplatser och industrier

DPP REKOMMENDATION

Befintliga verksamheter är en stor tillgång inför framtida förändringar genom att verksamheter, människor och en identitet redan finns i området. Befintliga verksamheter beaktas i fortsatta planarbetet.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Kulturbyns verksamheter är en viktig del av Kronans småskaliga och förhållandevis livfulla karaktär. Ett detaljplanearbete kommer att starta under 2015 år preliminärt. I KGP beskrivs verksamheternas positiva betydelse för Kronans attraktivitet. Filmstudions verksamhet är intressant för Kronan och Kronandalen. Verksamheten är känslig för störningar från omgivningen, vilket gör det osäkert om den kan finnas kvar. Gamla bränneriets verksamheter behöver utredas om de kan vara kvar. KGP föreslår att byggnaden och gården behålls som verksamhetsplokall eller gemensamhetslokal. Planering och projektering pågår för skola. För sporthallen återstår nödvändiga beslut.

Huvuddelen av verksamheterna innebär inte några planmässiga hinder för att bygga vare sig nya bostäder, kontor eller service inom Kronan.

Återvinningscentralen och Luleå kommuns förråd på Logementet behöver avvecklas, vilket kan påverka etapindelningen av utbyggnaden av Kronandalen.

Avveckling och flytt av vissa verksamheter är en förutsättning för omvandling av Kronan till bostäder och annan känslig markanvändning.

Se ovan.

Stadion Kronan, samt AGA Gas håller på att flytta från Kronan.

Stadion har flyttat till Ormberget. AGA Gas finns fortfarande kvar.

Återvinningscentralen och Återvinningsmarknaden utreds för flytt från Kronan.

Planarbete för ny ÅVC pågår. Utredning för ÅVC:s flytt är påbörjad.

Fördelningsstationen Björkskatan 7:12 blir kvar.

Fördelningsstationen ligger i utkanten utanför KGP:s fokusområde. Det finns ett behov av att lyfta området mellan Bensbyvägen och Lulsundsbergets fot.

En återvinningsstation behövs även i framtiden inom Kronan för de boendes möjlighet till bekväm återvinning av papper, glas, kartong och andra förpackningar.

Den ÅVS som idag finns på framtida sporthallsområdet behöver flyttas. KGP föreslår att placering görs närmare befintliga eller framtida villaområden, exempelvis i DPP Kronanvägen. För Kronandalen föreslår vi att förpacknings-återvinningen sker i botten-våningslokaler i parkeringshusen. Alternativt kan dylika lokaler läggas i kvartrens bottenvåningar mot lokalgata eller huvudgata.



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Trafik

DPP REKOMMENDATION

På sikt möjliggörs fyra entréer till Kronan. Idag finns tre entréer till Kronan. Den fjärde anslutningen förutsätter att del av kvarteret Logementet kan tas i anspråk. Det s k "fjärde benet" behövs bl a för att inte trafiken ska öka på Kronbacksvägen.

Gaturum utförs med 12 resp 15 meters bredd. Körbanans bredd utförs så att busstrafik rymms på de bredaste gatorna.

Det bör göras en separat parkeringsutredning för Kronan. En sådan utredning kan innebära att rekommendationen om 1,5 parkeringar/lgh kan minskas något.

En möjlig utbyggnad av linbana inom Kronan behandlas inte i det här programmet.

Gång- och cykelförbindelserna över Bensbyvägen respektive Svartövägen behöver förbättras.

Väl fungerande och utformade gatuförbindelser mellan bostadsområdena inom Kronan och övriga stadsdelar förbättrar förutsättningarna för en väl fungerande lokalbusstrafik.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Ett fjärde ben har lagt i nordvästra delen, med anslutning mot Bensbyvägen. En cirkulationsplats behövs för trafik-säkerheten.

Gatornas bredder kommer att variera mellan 19 m för huvudgatan, ca 13,5-15,5 m på lokalgator och 12 m gåfartsområde.

En preliminär parkeringsutredning som gäller Luleå i stort, rekommenderar ett generellt parkeringstal på 0,7 per lägenhet för bilar. Siffran kan vara lägre om åtgärder typ bilpooler etc tillämpas. För cyklar är parkeringtalet 1 cykel per person, vilket ger i snitt 2,5 cykel/lägenhet.

Linbana är inte aktuellt.

I nordost finns en planskild gång- och cykelport mot Lulsundet, för vidare färd mot Luleå centrum eller mot Porsön och Björkskatan. Det fjärde föreslagna benet, huvudgatan, får separerade banor för gående respektive cyklister, samt en passage i plan över Bensbyvägen. I sydväst ansluts cykelbara gångvägar till gång-och cykelportar i den nya cirkulations-platsen i korsningen Kronbacksvägen och Svartövägen. Befintliga gångvägar och stigar från Lulsundsbergets norra och västra sida ner till Bensbyvägen skulle behöva en ordnad planpassage, med tanke på hur många tar sig över idag under oordnade förhållanden. En sådan passage ingår inte KGP, men behöver utredas vidare.

Huvudgatan och två typer av lokalgator är anpassade för busstrafik. Behovet av hållplatser behöver utredas tillsammans med LLT, men särskilt stadsdelscentrum, Kulturbyn och förskola/skola/ sporthall samt Lulsundsberget viktiga målpunkter/hållplatser inom området. Vid Bensbyvägen finns idag hållplatser nordost och nordväst om Kronandalen.



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Teknisk försörjning

DPP REKOMMENDATION

En vattenbalans bör upprättas för planerad och befintlig bebyggelse. En vattenbalans är underlag för hur ett dagvattensystem ska dimensioneras i området, och är nödvändigt för att t ex bedöma storleksbehov av dammar, behov av reglering för andel hårdgjorda ytor och mycket mer.

Fram tills ett nytt ledningsstråk etableras är VA-kapaciteten begränsad i området. En utökad VA-kapacitet är en förutsättning för en fortsatt utbyggnad av Kronan.

VA-utredning för ökad kapacitet måste ske så snart som möjligt om Kronan ska kunna omvandlas.

För att kunna ändra markanvändning till känsligare verksamheter som bostäder, skola, kontor m m måste vissa riskverksamheter flyttas eller åtgärder vidtas. ÅGA och ÅVC ska flytta från området. Eventuella åtgärder vid Logementet får utredas i framtida detaljplaner.

Fördelningsstationen Björkskatan 7:12 blir kvar. Det behövs en utredning om vilka störningar den kan orsaka och lämpliga avstånd i samband med planläggning.

Svartöleden är transportled för farligt gods. Säkerhetsavstånd rekommenderas.

Riktvärden för buller antagna i kommunens FÖP tätorten för bostäder och andra verksamheter ska uppnås i ny bebyggelse.

Markföroreningarna inom området utgör det största miljöproblemet inom Kronan. Föroreningarna måste utredas och åtgärdas vidare i det fortsatta planarbetet

Dagvattenhanteringen inom Kronan får inte innebära en försämrad vattenkvalitet i Björkskatafjärden. Möjliga åtgärder för bättre vatten är t ex: fördröjning av dagvatten, rening genom växtmaterial i dammar och krav på oljeavskiljare på parkeringsytor.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Vattenbalans görs i systemhandling och detaljplan.

I projektet Östra länken 4A har anslutning för dricks-, spill- och dagvatten dragits till Kronandalen. Den kan tas u bruk fr o m 2017. Fram till dess kan befintliga ledningar och diken användas.

Se ovan

Idag finns inga riskverksamheter i ÅVC. ÅVC planeras flytta 2018, men tidplanen är bl a beroende av att ny plats för ÅVC hittas. En utredning för eventuell flytt av Logementet ska starta senast 2016. ÅGA finns kvar i området.

Inga ändringar. Den yttre miljön nedanför Lulsundsberget behöver en översyn. När ny huvudgata ansluter till Bensbyvägen och Björkskatavägen blir området mer av "annonsplats" för Kronan.

Säkerhetsavståndet behöver utredas för planerat kedjehusområde sydväst om Lulsundsberget.

Preliminära bullerutredningar visar att bullret från Bensbyvägen och Svartövägen ökar. I områden intill dem rekommenderas inte punkthus, utan kringbyggda gårdar med dubbelsidiga lägenheter med en tyst sida och skyddade gårdar.

Förorenade områden som skyttebanorna är sanerade. Övriga åtgärder hanteras i systemhandling, detaljplan och projektering.

Kvalitets- och gestaltningsprogrammet och systemhandlingen visar på möjliga lösningar för dagvattenhantering på gator och i parker. Bostädernas gator och gårdar rekommenderas fördröjningsåtgärder.Troligen är en kombination av öppet och slutet system aktuell.

Miljö



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Programskisser, exploateringsmöjligheter
Kronandalen

DPP REKOMMENDATION

I Kronandalen finns huvuddelen av den exploateringsbara marken. Kronandalen omfattar 18 ha mark. Området har goda förutsättningar för att rymma bostäder, service, handel och verksamheter. Området behöver få gemensamma grönområden som också kan rymma fördröjningsdammar för dagvatten, lekplatser och öppna grönytor för vistelse och rekreation. Området bör få en hög och stadsmässig exploatering som understödjer att Kronandalen inte bara blir en resurs för dem som bor där, utan att också kringliggande bostadsområde får nytta av området.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Kvalitets- och gestaltningsprogrammet följer rekommendationerna. Stadsmässigheten har fått ett tydligare uttryck i slutna och halvslutna kvarter med låg och tät sammanhängande bebyggelse. Gatustrukturen och dess detaljutformning gör gatorna till gemensamma sociala rum. Vissa kvarter öppnar sig mot den långsträckta stadsdelsparken. Ett centrum med kommersiell och kommunal service är flyttat till längre in i området än i DPP. Tillsammans med skola, sporthall och förskola utgör området ett centrum för hela Kronan.s

Programskisser, exploateringsmöjligheter
Lulsundsberget

Lulsundsberget är brant och har några områden med fin hållmark och fin skog som bör bevaras för rekreation. Det grönmärkerade området omfatt ar 13,5 ha mark.
På bergets sydvästsluttning finns ett utrymme för förtätning med fin utsikt mot Skurholmsfjärden och ett centralt läge i Luleå. På nordvästsluttningen är det tänkbart att på sikt komplettera med ytterligare bebyggelse, givet att man kan uppnå godtagbara gatulösningar i den sluttande terrängen. Nordostsluttningen bedöms inte vara en bra plats för bebyggelse. Området bör sparas för bl a närrekreation. Sammantaget innebär detta att den möjliga ytterligare exploateringen på Lulsundsberget bedöms som låg. Området kommer i framtiden att huvudsakligen vara grönområde, med vissa nya bostadskvarter.

Kvalitets- och gestaltningsprogrammet följer rekommendationen i stort. Föreslagen villabebyggelse i nordost har utgått på grund av stor investering i gator i förhållande till tillskott av bostäder. Nordsluttningen längs ny huvudväg planeras med bebyggelse trots skuggigheten och den branta terrängen, eftersom läget vid huvudgatan anses attraktivt.

Programskisser, exploateringsmöjligheter
Kulturbyn

Inom Kulturbyn finns flera byggnader som bör skyddas i detaljplan från rivning och förvanskning. I området finns utrymme för förtätning med främst ytterligare verksamheter: kontor, handel, skola och service. Visst inslag av bostäder är tänkbart. Kulturbyn omfattar 8,5 hektar. Området bedöms tåla en hög exploateringsgrad. Ny bebyggelse bör anpassas till befintlig bebyggelses utseende och karaktär.

Kvalitets- och gestaltningsprogrammets bedömning är att Kulturbyn är värdefull för dess kulturmiljö, arkitektoniska karaktär och verksamheternas småskaliga och varierade innehåll. KGP:s bedömning är att exploateringsgraden ska anpassas till områdets värden. För Kronandalen är det viktigt att skogsparken norr om området blir en del av allmän park. Ett skulpturstråk, aktivitets- ytor för lek och spel samt gångvägar kan binda ihop det nya området med det gamla. En detaljplan ska upprättas tillsammans med Rikshem som har köpt området från kommunen.



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Programskisser, exploateringsmöjligheter
Bensbyvägen

DPP REKOMMENDATION

Området längs Bensbyvägen är bullerutsatt. Marken är med hänsyn till närheten till en större väg och bullersituationen lämplig för verksamheter, även icke störande industri. Området omfattar ca 5 ha.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

I området planeras främst bostäder med slutna kvarter och dubbelsidiga lägenheter med en tyst sida och skyddade gårdar. Vid infarterna från Bensbyvägen är verksamheter mer lämpliga eftersom slutenhet är svår att uppnå.

Programskisser, exploateringsmöjligheter
Kronanbacken, natur

Ett område avsätts som naturområde mellan Kronanbacken och Kronandalen eftersom området har höga rekreationsvärden, inte minst för skolan.

Skogsområdets östra del avsätts för rekreation medan den västra delen planeras som radhusområde. Gångvägar tvärs igenom skogen ska binda ihop områdena. Ett skidspår längs östra sidan ska ge åtkomst till skidbron/ny skidbro/planpassage till Ormberget.

Allmänna platser
Gator

Gatunätet byggs ut med två bredder för gaturummen, 12 respektive 15 m. De bredaste gaturummen reserveras för gator som bedöms bli huvudstråk i stadsdelen. Ett antal korsningspunkter behöver studeras noggrannare i framtida planer, de markeras med ring i ritningen ovan.

Gatuhierarkin har tre nivåer: huvudgata, lokalgata och gåfartsområde (kommunal respektive privat i kvarteren). Bredderna varierar mellan 19 och 12 meter. Korsningar studeras, bl a busstrafikens behov, i systemhandling, .

Allmänna platser
Gång- och cykelvägnät

Inom Kronan skapas ett gång- och cykelnät av nya gångvägar i områdets bredaste gaturum samt av gång- och cykelvägar inom parkområden. Målet är ett finmaskigt och gent nät som underlättar för de oskyddade trafikanterna att ta sig fram. Gång- och cykelvägar förläggs så att de i huvudsak ligger i gaturum och i anslutning till hus för att uppnå största möjliga trygghet, samt i genast möjliga lägen för att underlätta bekvämligheten. Gång- och cykelvägar får en relativt flack lutning. Det ger en god tillgänglig-

Stadskaraktären i området innebär snarare gång- och cykelbanor än vägar. Fotgängare och cyklister separeras. De viktigaste parkvägarna belyses och snöröjs. .

Allmänna platser
Park och natur

I Kronandalen föreslås en ny stadsdelspark. Parken ska rymma ytor för lek, spontanidrott och fördröjning och avledning av dagvatten. Vissa ytor bör kunna tjänstgöra som snöupplag vintertid. Parken bör utföras som ett genomgående stråk i dalgången. Lokaliseringen är naturlig utifrån vattenhanteringssynpunkt - det lägsta området är också mest lämpligt för avledning av vatten inom området. I natur-områdena på Lulsundsberget och i Kronandalen anläggs parkstråk, huvudsakligen på befintliga stigar. Parkstråk är gångvägar sommartid och prepareras med

Inriktningen ligger fast. Dispositionen av marken har ändrats så att parkmark ersätter kvartersmark norr om Kulturbyn. Det är viktigt för att skapa gröna samband mellan stadsdelsparken, skola/sporthall och Kulturbyn. Snöupplagen på parkmark ska vara för kommunala behov.



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Exploateringsgrad och användning

DPP REKOMMENDATION

För att uppnå att Kronan kan upplevas som en stad krävs att exploateringen inte är för liten. Exploatering räknas i total byggd yta (BTA)/kvartersyta. Olika typer av bebyggelse ger olika exploateringsgrad. Exempel:

Vad ryms inom Kronan?

Inom programområdet finns enligt stadsbyggnadskontoret utrymme för ytterligare 1200-1800 bostäder. Bedömningen baseras på byggnader om bebyggelseom 2-6 våningar, varav 10% av bostäderna är rad- eller kedjehus. Dessutom finns utrymme för en betydandeutökning av verksamheter och service. Exploateringsgraden är nära sammanlänkad med krav på parkering. Enkelt utt ryckt kan exploateringen oftast ökas när antal parkeringar minskas per bostad/m2 byggd yta. Vill man uppnå en stadsdel med upp till 1800 bostäder måste parkering ske i parkeringsgarage eller parkeringsdäck. Med enbart markparkering kan mindre än 1000 bostäder byggas. Siffran förutsätter alltså att effektiva parkeringslösningar

Tid

Med en utbyggnadstakt om ca 100 lgh/år innebär det att Kronan kommer att byggas ut under två decennier. Att ett område byggs ut under lång tid är i grunden något positivt. Förutom att området får en naturlig variation i bebyggelsen blir också förut-sättningarna för att olika generationer bor samtidigt i området bättre. Detta är två positiva konsekvenser av en etappvis utbyggnad. Till de negativa konsekven-serna hör att utbyggnaden blir svårare att detaljförutsäga. Det går inte att 10 eller 20 år i förväg exakt bestämma vad den färdiga stadsdelen kommer att innehålla. Vissa saker bestäms dock tidigt i projektet och ligger bestämt för mycket lång tid. Det är gator, ledningsnät och annan infrastruktur. Stor tonvikt läggs därför i programmet på att finna en grundläggande stabil, struktur för stadsdelen Kronan - ett ramverk som sedan kan fyllas med olika innehåll.het även för rörelsehindrade.

Kopplingar

Om Kronan ska fungera som stadsdel måste interna stråk till Lulsundsberget och Kronanbacken stärkas.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Ingen exploateringsgrad har beräknats ännu, men med nära 50 % fler lägenheter än i DPP kommer exploateringsgraden att genomsnittligt bli hög i området, ca 1,0 och högre. Genom parkeringhus och garage i källare/bottenvåning blir tätheten hög, jämfört med markparkeringar som tar ytmässigt stor plats. Lulsundsbergets höghus har en högre exploateringsgrad, men saknar stadsmässighet.

I kvalitets- och gestaltningsprogrammet är utrymmet utökat till 2 200 enheter/lägenheter. 2,5 person/lägenhet ger cirka 5 500 personer i Kronandalen. Det beror bl a på att verksamhetslokaler mot Bensbyvägen har ersatts med bostäder, parkeringstalet för bilar har sänkts till 0,55 med enbart parkeringshus som lösning. Om även garage byggs i källare/souterrängvåning så blir parkeringstalet 0,7 (i enlighet med utkast till parkerings-utredning). Det mest förekommande våningsantalet är 4-5 våningar, därefter 5-6 våningar och enstaka 6-7 våningar samt radhus 3-4 våningar.

Det är svårt att säga om utbyggnadstakten kommer att vara högre i området. Utbyggnaden av kommunala gator och parker bedöms sketidigt för att öka områdets attraktivitet. Preliminär etappindelning ger fem etapper.





BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Sammanfattande rekommendationer
Kvartersmark - Kronandalen

Kvartersmark - Lulsundsberget

Kvartersmark - Kulturbyn

Kvartersmark - Längs Bensbyvägen

Kvartersmark - Kv Luftvärnet

DPP REKOMMENDATION

I Kronandalen rekommenderas blandad bebyggelse med stort inslag av bostäder. Exploateringen bör bli hög och innehållet blandat för att åstadkomma stadsbebyggelse. Området kan lämpligen funktionssepareras i höjdlägen i bebyggelse, så att lokaler för service, kontor och andra verksamheter finns i bottenplan längs huvudgatorna i området. I kommunens skisser bedöms lämpliga hushöjder. Stora delar av Lulsundsberget lämnas obebyggda som natur- och rekreationsområde. Ny bostadsbebyggelse föreslås i sydväst samt att det i framtiden är möjligt med ett bostadskvarter i nordväst. Lämplig höjd för bebyggelse bedöms till 2-3 våningar. Nya gångstråk ska anläggas mellan Kronandalen och Lulsundsberget, utförs inom Kronan.

Befintliga Kulturbyn har ett större antal byggnader som bör bevaras för framtiden genom bestämmelser i detaljplan. Bebyggelsen kan kompletteras och området förtätas. Förtätning bör ske med anpassning till den befintliga bebyggelsen. Området kan kompletteras med bostäder i vissa delar om hänsyn tas till bl a KKV (Konstnärernas Kollektivverkstad) med flera verksamheter som ger upphov till buller m m som kan uppfattas som störande. Delar av området avsätts för framtida utbyggnad av skolverksamhet så att befintlig förskola ska kunna kompletteras med en skola. Ett område reserveras för idrott jämte skolan.

Området föreslås för kontor, service och andra verksamheter med hänsyn till närheten till Bensbyvägen som är en väsentlig bullerkälla. Bebyggelsen bör utformas med hänsyn till att hus kan skärma bakomliggande bebyggelse från buller och att fasaderna mot Bensbyvägen kommer att utgöra Kronans ansikte mot Bensbyvägen.

Kvarteret Luftvärnet är planlagt för bostäder. Kvarteret är bullerutsatt, dock inte över riktvärden för befintlig bebyggelse enligt kommunens modellberäkningar. Eventuella framtida buller-skyddsåtgärder får utredas i kommunens bullersaneringsprogram och i samband med genomförandet av det s k "fjärde benet".

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Exploateringen och hushöjderna är något högre i KGP. Lokaler för verksamheter förbereds i bottenvåningar längs huvudgatan, i centrum och runt torg. Infartslägena kan vara attraktiva för verksamheter. Annars är också lämpligt att placera verksamheter –som inte behöver vara i centrum –i kvarteren mot Bensbyvägen.

Föreslagna villor i nordväst har utgått på grund av låg exploatering iförhållande till infrastruktur-kostnader. Ett annat skäl är bullerstörningar som kommer att öka i området. I stället föreslås flerfamiljshus i nordslutningen längs huvudgatans södra sida. Det finns risk att nordslutningen kommer att upplevas skuggig och bullerstörd.

Kommande detaljplaner kommer att ge eventuella bestämmelser för bevarande och utveckling. Skolan projekteras. Sporthallen kan efter politiskt beslut i år börja planeras och projekteras. Aktivitetsytor med kombiplaner, inget regelrätt idrottsområde, planeras vid skolan och sporthallen, liksom mer generella lek- och spelytor i stadsdelsparken. Idrottslektioner ska hållas på Skogsvallen enligt skolan. En sjumannaplan planeras i Kronanvägenprojektet.

I området planeras främst bostäder med slutna kvarter och dubbelsidiga lägenheter med en tyst sida och skyddade gårdar. Vid infarterna från Bensbyvägen är verksamheter mer lämpliga eftersom slutenhet är svår att uppnå.

Med den prognosticerad trafikutveckling kommer befintlig bebyggelse att ha buller över riktvärden. Då behöver bullerskyddsåtgärder göras.



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Sammanfattande rekommendationer
Kvartersmark - Kv Gasverket

DPP REKOMMENDATION

Gasverket är en industrifastighet. Området är bullerutsatt och gränsar till en fördelarstation.Marken är lämplig för icke störande industri, kontor eller liknande. Ej bostäder- och också det som ger flest bostäder - ges av en bebyggelse om 3-5 våningar.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

I dagsläget är det inte känt om och när AGA ska flytta från fastigheten. Rekommendationen om icke-störande industri och kontor står kvar.

Kvartersmark - Parkering

Parkeringstal för bostäder bör utredas ytterligare för en lämplig rekommendation inom hela Kronan.

KGP föreslår ett lägre parkeringstal, 0,7 eller lägre om åtgärder för att få ner bilägandet genomförs av byggherrar och bostadsbolag. I detaljplanerna för Kronan och Kulturbyn behöver parkeringstal för bilar och cyklar utredas ytterligare.

Sammanfattande rekommendationer
Allmänna platser - Gator

Kronan föreslås få fyra entréer i stället för dagens tre infarter i framtiden. De fyra entréerna behövs för att fördela trafiken så att inte belastningen ökar på Kronbacksvägen och för att skapa ett nytt centralt och bekvämt stråk genom Kronan. Inom området byggs ett nytt trafiknät ut för samtliga trafikslag. Gatunätet får två huvudsektioner, en sektion för huvudgator och en för lokalgator. Gatorna ska ha en stadskaraktär i sin utformning. Gatuutformningen ska utredas i detalj-planeskedet. Nätet för fotgängare och cyklister ska vara finmaskigt - dvs med en större genhet, än vad biltrafiknätet behöver ha. Gång- och cykelnätet består därför både av gc-vägar längs gatorna och av gc-stråk inom park- och naturområden. Huvudgator byggs så att bussen enkelt kan trafikera området. Genomgående gator är en förutsättning för effektiv busstrafik.

Gatunätet får tre huvudsektioner: Huvudgata (delvis annan sträckning i KGP än i DPP), lokalgator och gåfartsområde (både kommunal och privat). Gatuutformningen har utretts i KGP och studeras ytterligare i systemhandling. Sedan kan detaljplanen komma att innebär ytterligare, små förändringar. Gåfartsområdena i bostadskvarteren innebär ett mycket tätt nät för gång och cykel. Bussen ska kunna trafikera både huvudgata och lokalgata (utom lokalgata 2 längst i norr).

Allmänna platser - Parker och natur

Ett sammanhängande parkområde skapas genom Kronandalen. Skogssluttningarna inom Kronanbacken och på Lulsundsberget sparas för rekreations-ändamål.

Ingen förändring förutom att i DPP föreslagen kvartersmark norr om Kulturbyn föreslås vara park för att knyta ihop stadsdelsparken, skola/sporthall och Kulturbyn.

Huvudmannaskap

Gator, parker och naturområden som redovisas i kartan, se nedan, är allmän plats med kommunen som huvudman. Allmänna ledningar lokaliseras till allmän plats vid nyanläggning.

Ingen förändring



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Idrott

DPP REKOMMENDATION

I detaljplanen för Kronanbacken finns planlagt för ett anslutningsspår till Ormbergets skidspår. Denna anslutning föreslås genomföras i takt med ett framtida ökat behov.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Ett enkelt skidspår skoterprepareras från Lulsundsberget och förskolan till skidbron/ny bro/planpassage till Ormberget.

Etapputbyggnad

Kronan kommer att byggas ut i etapper. Kommunen förväntar att med en utbyggnadstakt om ca 100 bostäder per år tar det två decennier innan Kronan är omvandlad till en ny stadsdel. Detaljplaneringen kommer också att ske i etapper i området.utförs inom Kronan.

Utbyggnadstakten blir 100 bostäder eller fler per år. Detaljplaner görs för kedjehusen i sydväst (pågår), Kulturbyn (planeras) och för Kronandalen (en stor detaljplan för hela området planeras.)

Miljömässigt stadsbyggande

Kronan föreslås byggas ut till en miljöcertifierad stadsdel. Miljöhänsyn och miljövänligt byggande kan genomföras på flera sätt. I programarbetet har följande miljöfrågor identifierats som väsentliga att hantera i framtida detaljplaner.

Frågan om miljöcertifiering eller inte är inte avgjord än. Hanteras i kommande detaljplan och markanvisningsavtal. I systemhandling ska utredas försörjning för elenergi för framtida elbussar, elbilar och elcyklar.

Miljömässigt stadsbyggande
Markföroreningar

Förorenad mark ska saneras så att de krav som ställs för känslig markanvändning uppfylls inom mark för bostäder, lek, odling etc.

Ingen ändring.

Miljömässigt stadsbyggande
Dagvattenhantering

Det finns fastställda miljökvalitetsnormer förvattenkvaliteten i Björkskatafjärden. Bådegrund- och ytvatten förs genom Kronanområdet till både Björkskatafjärden respektive Skurholmsfjärden. Målet med planering och utbyggnad inom Kronan är att inte försämra vattenkvaliteten i Björkskatafjärden. Det är idag klart att det finns kapacitetsproblem för hanteringen av dagvattnet. Det behövs därför fördröjningsdammar inom Kronan. På sikt planerar kommunen för att dagvatten-hanteringen ska kunna utvecklas så att också vattenkvaliteten kan förbättras inom dagvattensystemet. För att kunna dimensionera och föreslå åtgärder behöver en särskild utredning göras för dagvattenhanteringen. Redovisade dammar är endast schematiska anvisningar.

Dagvattensystemets utformning hanteras i systemhandling, detaljplan och detaljprojektering. En kombination av öppet och slutet system är troligt.



BEDÖMNING AV FÖRSLAGETS UPPFYLLELSE MOT REKOMMENDATIONER I DETALJPLANEPROGRAM FÖR KRONAN 1:1, 2012

DPP, RUBRIK

Miljömässigt stadsbyggande
Minskat bilberoende

DPP REKOMMENDATION

Tät och blandad stad minskar behovet av bil för dagliga transporter. Genomgående gator med plats för buss är en förutsättning för en attraktiv och effektiv busstrafik. Ett tätt nät av gång- och cykelvägar underlättar för människor att gå och cykla till arbetet, skolan, affären osv. En hög exploatering och en stadsmässig bebyggelse ger därför de bästa förutsättningarna för att minska bilanvändningen i stadsdelen. Andra trafikslag ska göras så attraktiva att bilen väljs bort för de flesta av de dagliga transporterna.

KGP ÄNDRINGAR/KONSEKVENSER

Närheten och de korta avstånden har utvecklats ytterligare i KGP. Kronandalens centrum nås på fem minuter (400 meters promenad) från områdets ytterdelar.



Miljömässigt stadsbyggande
Buller

Nya bostäder ska klara uppställda bullerriktvärden. Byggnaders möjlighet att skärma varandra för en tystare miljö bör utnyttjas.

Slutna och halvslutna kvarter, stängda mot gatorna bidrar till tysta gårdar.



Miljömässigt stadsbyggande
Bebyggelse

I nya byggnader ska hänsyn tas till energianvändningen. Nya bostäder ska utföras så de boende har god tillgång till dagsljus, grön- och friyt samt en i övrigt god boendemiljö. Bebyggelsekvaliteter ska hanteras i framtida detaljplaner.

Bebyggelsekvaliteterna och boendekvaliteterna har hanterats i KGP. Detaljplanen ska hantera dessa frågor och markanvisningsavtal ska slå fast krav och rekommendationer samt ansvar för kvaliteterna.

