

Detaljplan för del av kv. Nebulosan
(del av Broängen 1:1 och 1:2)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande (efter utställning)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall möjliggöra uppförande av ca 30 lgh i flerbostadshus. En gång- och cykelväg som förbinder centrum med de nya handelsområdena i kvarteret Tapiren skall anordnas igenom kvarteret.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen

Planområdet berörs ej av riksintresseområde och anses vidare uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler m.m. enligt 2 kap.

PLANOMRÅDE

Omfattning

Planområdet omfattar ett område som i söder begränsas av Norra Hamngatans förlängning, i väster av infart till räddningsstationen / badhuset, i norr av Norra Staketgatan och i öster av befintlig bebyggelse i kvarteret Nebulosan.

Areal

Planområdets sammanlagda areal är ca 1 hektar.

**Markägo-
förhållanden**

Marken ägs i sin helhet av Kristinehamns kommun

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Den föreslagna förändringen strider inte mot kommunens översiktsplan från 1991.
En ny översiktsplan är under utarbetande. Förslaget till nya bostäder strider ej heller mot denna plan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

För föreslaget planområde gäller detaljplan antagen av KF 2001-02-22.

Planen anger parkmark för den del som föreslås för bostadsbebyggelse, och gårdsgata för den del som föreslås som gång- och cykelväg.

Kulturminnen

Planområdet gränsar till det område mellan Staketgatorna som ingår i "den gamla staden", vilket i riksantikvarieämbetets register upptagits som fast fornlämning nr 43.



Angränsande bebyggelse i Nebulosan 8

Strandskydd

Strandskydd för Varnan är upphävt i gällande plan

Kommunala beslut

Fullmäktige har nyligen tagit ett beslut med inriktning att bygga bostäder inom föreslaget område.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur topografi

Föreslaget område är i stort sett plant med en höjd på ca 46 m över havet.



Planområdet sett från söder.

vegetation	Planområdet har i väster ett bestånd av lövträd, främst björk. Väster därom finns ett värdefullt parkområde med ädellövträd. Den större delen av planområdet saknar vegetation.
geotekniska förhållanden	Området utgör en del av Broängens sedimentslätt. Under c:a 0,5 m fyllning av grus och tegel, består jorden av finkorniga sediment till fast lagrad friktionsjord på berg. Sedimenten utgörs överst av löst lagrad sandig och lerig silt med en mäktighet av c:a 1,5 m. Härunder återfinns lös till halvfast lera. Lerans mäktighet är c:a 10 – 12 m.
föroreningar i mark	Tidigare har gatukontoret haft verksamhet (verkstäder, förråd, garage) inom aktuellt område. En markundersökning har utförts av WSP i juni 2005. Resultaten av nu utförd provtagning samt utförda fält- och laboratorieanalyser visar på något förhöjda halter av flera olika metaller i provtagningspunkterna K2 och K3. Generellt för de prover som uppvisar värden över riktvärdesnivån KM består de huvudsakligen av slagg men provet från punkt K3 0-0,2 m som är en "ren" fyllning av grusig sand uppvisar en Cd-halt på 0,632 mot riktvärdets 0,4 mg/kg TS.
radon	Planområdet är vad gäller markradon klassat som lågriskområde.
Verksamheter inom planområdet	I dag finns inga verksamheter inom området.
utom planområdet	Söder om planområdet ligger stadens badhus samt brandstation/räddningsstation. Väster och norr om parken finns Lantmännen och Konsums handelshus. I öster innehåller kvarteret blandad verksamhet med handel, kontor och bostäder.

Bebyggelseinom
planområdet

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

utom
planområdet

Bebyggelsen utom planområdet är heterogen och härstammar från olika tider.

Den östra anslutande bebyggelsen innehåller byggnader mellan en och fem våningar. I söder och väster dominerar den storskaliga bebyggelsen som badhus och handelshus.

Materialkaraktern varierar mellan faluröd träpanel till putsade fasader och moderna plåtfasader.

Offentlig service

Området ligger inom centrumkärnan, och är väl försörjt med offentlig service.

I nära anslutning till området finns förskolor och skolor.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiker och annan kommersiell service finns i nära anslutning till planområdet.

Friytor

Området utgörs idag till stora delar av en enda stor friyta med ytskikt av grus/matjord. Den gränsar till sammanhängande parkområden runt badhuset.

Trafik

biltrafik

Området nås idag från Brandkårsvägen, samt från Norra Hamngatan. Den planerade gårdsgatan mellan Norra Hamngatan och Norra Staketgatan är ej utbyggd.

kollektivtrafik

Kollektivtrafik med bussar är utbyggd och hållplatser finns inom den centrumkärnan. Järnvägsstation ligger 900 m norr om planområdet.

gång- och
cykel trafik

Mellan förslagen bebyggelse och övrig bebyggelse i kv. Nebulosan är i gällande plan en gårdsgata föreslagen, men ej utbyggd.

båttrafik

I nära anslutning till de föreslagna bostadshusen finns i Varnan kajplatser avsedda för fritidsbåtar.



Utblick mot Varnan

Störningar Planområdet gränsar i norr till Norra Staketgatan, som är en lokalgata med c:a 5000 fordon per dygn.

Teknisk försörjning Teknisk försörjning finns i erforderlig utsträckning i området. Möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi Området är i stort sett plant med en höjd på ca 46 m över havet. Det nya förslaget kommer inte att innebära några förändringar.

vegetation Planförslaget innebär att viss avverkning kommer att ske inom björkbeståndet. En planbestämmelse som innebär att vissa ädellövträd inom kvartersmarken ej får avverkas har införts.

geotekniska förhållanden Planerade byggnader förordas djupgrundläggas med spetsburna pålar.

förorenad mark En markundersökning har utförts av WSP i juni 2005. Här ger man följande rekommendationer.

Den nu utförda provtagningen/analyserna visar på att jorden ställvis innehåller föroreningar över riktvärdesnivån KM. Förorening föreligger i de översta lagren (0-0,4 m) och består huvudsakligen av slagg samt sand och grus. Denna volym av jorden kommer förmodligen att schaktas bort på grund av både byggnader och markarbeten inom området. Om så inte är fallet bör delområden med förorenad jord ändå schaktas bort på grund av det ringa djupet till markytan och den exponering detta för med sig. Det är av vikt att kontroll utförs vid schaktning så att rätt mängd jord schaktas bort samt att underliggande jord inte innehåller förhöjda halter. Dock anses inte schaktning behöva utföras djupare än en meter om föroreningsnivån håller sig inom nu uppmätta nivåer.

För övriga delområden skall uppmärksamhet iakttas vid schaktning inom området vad gäller färg- och luktförändringar i jord. Uppmärksamhet skall också iakttas vad gäller äldre nedgrävda cisterner för exempelvis oljeuppvärmning vilket var vanligt vid äldre byggnationer. Vid eventuell upptäckt av jord med lukt- och/eller färgförändringar eller annan misstänkt förorening (cistern, vatten e.d.) skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten i kommunen enligt Miljöbalken 10 kap. 9 §.

radon Inga särskilda krav ställs på ny bebyggelse.

fornlämningar Det finns enligt fornminnesregistret inga kända fornlämningar inom området.

Verksamheter	<p>Planområdet kommer att bli ett renodlat bostadsområde, marken skall användas för bostadsändamål.</p> <p>Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet bostäder ingår även bostadskomplement av olika slag. Med bostadskomplement menas tvättstuga, garage/parkering, förråd och liknande.</p>
Bebyggelse	<p>Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus för ca 30 lgh.</p> <p>Planen ger byggrätt för bostadshus i 3-5 våningars höjd. Vindsvåning indragen 3 m från fasadliv får anordnas utöver angivet högsta antal våningar, vilket ger möjlighet till vindslägenheter med terrass mot söder.</p> <p>Den nya bebyggelsen kommer att utföras som punkthus med mellanliggande friyta dvs. "hus i park". Byggnaderna avses utformas med modern urban karaktär och fasader skall därför putsas och avfärgas i ljus karaktär. Taklutning begränsas till 7° för att inte taken skall få en alltför stor dominans.</p> <p>Bostadskomplement som garage/förråd placeras i gräns mot gårdsgatan i öster. De skall utformas med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på andra sidan gatan och skall därför bekläs med träpanel och avfärgas med faluröd slamfärg.</p> <p>Kommunen har för avsikt att skriva exploateringsavtal med en privat byggherre. Ett förslag till utformning som har tagits fram av byggherren bifogas denna planbeskrivning.</p>
Offentlig service	Föreslagen exploatering bedöms inte utlösa behov av ytterligare offentlig service.
Kommersiell service	<p>Kommersiell service finns inom korta avstånd från planområdet.</p> <p>Utbyggnaden bedöms dock inte, i sig, skapa förutsättningar för någon nyetablering av ytterligare kommersiell service inom närområdet.</p>
Friytor	<p>Efter exploateringen kommer friytorna inom planområdet att minska. Detta område bedöms dock utgöra den minst attraktiva delen av områdets parkmark.</p> <p>Övriga parkområden kommer fortsatt att vara allmänt tillgängliga.</p>
Trafik	
biltrafik	Den nya bebyggelsen kommer att angöras från väster.
kollektivtrafik	Kollektivtrafik med bussar är utbyggd och hållplatser finns inom den centrumkärnan. Järnvägsstation ligger 900 m norr om planområdet.

gång-, cykel- och mopedtrafik	Gårdsgatan ändras i planförslagets norra del till gång- och cykelväg och har som syfte att förbinda handelsområdena i nordväst med centrum.
båttrafik	I nära anslutning till de föreslagna bostadshusen finns i Varnan kajplatser avsedda för fritidsbåtar.
Störningar	Planområdet gränsar i norr till Norra Staketgatan, som är en lokalgata med ca 5000 fordon per dygn.
	En bullerberäkning enl. Trivectors program "Buller VÄG, version 8.6" för det hus som ligger närmast Norra Staketgatan visar en ekvivalentnivå på 56 dBA och maxnivå 70 dBA. Värdena tangerar därmed de riktvärden som eftersträvas för god bebyggd miljö. Bestämmelser införs om högsta trafikbuller i boningsrum på högst 30dBA ekvivalentnivå, samt 45 dBA maximalnivå nattetid.
	I väster gränsar planområdet till utfart för räddningstjänstens verksamhet. Antalet brandlarm / år är c:a 300. Antalet ambulanslarm / år är c:a 3500, varav mellan 19.30 – 07.30 c:a 400 st prio 1 (sirén) och mellan 07.30 – 19.30 c:a 700 prio 1. Vid brådslande larm dagtid användes blåljus och sirén. Mellan 22.00 - 07.00 råder instruktion tyst utryckningskörning dvs. bara blåljus.
	Inga andra störningar är kända.
Teknisk försörjning	Teknisk försörjning finns i erforderlig utsträckning i området. Möjlighet att ansluta till fjärrvärme finns.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid är satt till tio (10) år från den dag planen vinner laga kraft.
Konsekvenser av planens genomförande	<p data-bbox="453 1464 1327 1527">En exploatering enligt planen innebär en förändring i förhållande till nuvarande markanvändning.</p> <p data-bbox="453 1568 1401 1765">I gällande detaljplan är området planlagt för parkmark. Planens intentioner har dock ej genomförts utan planområdet utgörs idag av en grusplan som angränsar till en fritt växande björkdunge, och utnyttjas inte till något särskilt ändamål. En utbyggnad enligt planförslaget innebär att detta område tas i anspråk för bostäder. Den parkmark som idag är iordningställd kommer i allt väsentligt att behållas.</p> <p data-bbox="453 1805 1385 1935">Genom att bebygga området vitaliseras denna del av centrum. Ny bostadsbebyggelse innebär fler människor i rörelse under dygnets alla timmar och bidrar dessutom till att stärka underlaget för service av olika slag.</p> <p data-bbox="453 1975 1343 2098">Genom planen skapas dessutom ett antal konkurrenskraftiga och attraktiva bostäder i ett centrumnära område, vilket är en angelägen uppgift för kommunen när statliga arbetstillfällen lokaliseras till Kristinehamn.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har planeringschef Lars Nilsson samt stadsarkitekt Torbjörn Gustafson medverkat

2006-08-01

Göran Grönkvist
arkitekt SAR/MSA

bilagor - förslag till ny bebyggelse upprättat av
torbjörnsson + edgren arkitektkontor ab

*Antagen av kommunstyrelsen i
Kristinehamn 2006-09-28 § 93*

Kommunstyrelsens sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2006-11-08