



Kristinehamns
kommun

2021-04-20

Dnr: KS/2019:30

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Planbeskrivning för Del av Sunneberg, Stampbrogatan

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2021-05-25 § 67*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2021-06-21

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.
Medverkande tjänsteperson har i huvudsak varit: planarkitekt Petra Hallberg Rudsvik

INNEHÅLL

INLEDNING.....	5
PLANHANDLINGAR.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning.....	6
Areal.....	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplan.....	6
Kulturmiljöprogram	7
Undersökning av miljöeffekter och miljökonsekvensbeskrivning (MKB).....	7
LÄMPLIGHETSBEDÖMNING	7
Markens lämplighet	7
Värdefulla områden.....	7
Riksintressen.....	9
Miljökvalitetsnormer	9
Strandskydd	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
Natur och markförhållanden.....	11
Bebyggelse.....	15
Motiv till detaljplanens reglering.....	16
Allmän platsmark.....	20
Friytor.....	21
Service och verksamheter	22
Gator och trafik	22
Risk och säkerhet.....	25
Störningar.....	29
Teknisk försörjning	32
GENOMFÖRANDE.....	35
Organisatoriska frågor.....	35
Rättigheter inom planområdet.....	39
Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor	39

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	39
BILAGOR	41

INLEDNING

Kommunstyrelsens fattade genom KS/2019:30 § 41 beslut om att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Sunneberg, Stampbrogatan.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra olika typer av bostäder i ett relativt centralt läge.

Avsikten med detaljplanearbetet är att pröva möjligheten till bostadsbyggande, där volym och omfattning görs flexibel. Platsen ska, med god utformning, kunna rymma flerbostadshus som fortsättning på kvarteret Strandskatan och i öster längs Ugglevägen småhus och Stampbrogatan småhus, rad-, par- eller kedjehus.

Vidare föreslås befintlig verksamhet inom området ges planstöd. Verksamheten omfattar ett djurhem samt har viss inriktning på besöksverksamhet. Närheten till bostäder, även befintliga, innebär dock att djurhållning med större omgivningspåverkan genom ljud, lukt eller allergener inte är lämplig. Detaljplanen föreslår icke-störande djurverksamhet, djurklinik och centrumändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger 1.5 kilometer nordost om stadskärnan. Området innefattas av stamfastigheten Sunneberg 1:36 >2 som ägs av Kristinehamns kommun.



Karta: Planområdet (röd linje) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult).

Areal

Planområdet omfattar ca 42 500 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun (Sunneberg) 1:36, HSB Bostadsrättsförening Strandskatan i Kristinehamn (Strandskatan 20) och Djurskyddet i Kristinehamn (Sunneberg 1:30).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2004 pekas Sunneberg ut som ett område som kan vara av intresse för planerande av bostäder. Även i det nya förslaget till översiktsplan är området utpekade som utredningsområde för bostäder. Planuppdraget syftar till att möta behovet som beskrivs i översiktsplanen om att skapa centrumnära villatomter.

Detaljplan

En del av planområdet omfattas av detaljplan 353 – Förslag till ändring och utvidgning samt upphävande av stadsplanen för Östra Ringvägen m.m. Aktnr: 1781K-502/1984. Laga kraft 1984-02-01.

Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län” eller i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”Sevärt – värt att värda”.

Undersökning av miljöeffekter och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med den nu aktuella planläggningen har en undersökning av miljöeffekter gjorts. Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför ingen MKB behöver upprättas.

LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

Markens lämplighet

Platsen som är föremål för detaljplaneförslaget ligger i direkt anslutning till befintliga bostadskvarter och utgör en lämplig plats för vidare utveckling kommunens bostadsbebyggelse. Området ligger på promenadavstånd från Kristinehamns resecentrum och skulle därmed innebära ett gott tillskott till tätortens bostadsbebyggelse. Planområdet ligger i gränzonen mellan tätort, naturområde och ett område med jordbruksmark.

Anslutande gator och övrig infrastruktur är befintliga och att använda dessa för utveckling av tätorten stämmer väl med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning. Att möjliggöra olika boendeformer i attraktiva miljöer är också en utvecklingsstrategi för att uppnå kommunens inriktningsmål; attraktiva livsmiljöer och ett fungerande vardagsliv för alla. Att bygga staden inåt genom förtätning, omvandling och förädling är en strategi för att uppnå inriktningsmålet om hållbar och klimatanpassad samhällsplanering.

Planläggningen bedöms därmed betyda att platsen är lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap PBL samt innebär god hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap 1 § miljöbalken (MB).

Värdefulla områden

Tillgången till jordbruksmark påverkar jordbrukarnas produktionsvillkor och är därmed en viktig samhällsresurs som ska värnas, även om det saknas reglerande mål eller produktionskrav kopplat till jordbruksmark. Miljöbalken slår dock fast att brukningsvärd jordbruksmark endast ska bebyggas för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Frågor som bör besvaras är alltså:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen av väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Området vid Sunneberg/Stampbrogatan ligger i kanten av ett område med jordbruksmark. Kommunen äger ett sammanhängande område om ca 12 hektar som idag är utarrenderat till närliggande jordbruksverksamhet. Att området är i kommunal ägo har en strategisk betydelse eftersom området i såväl tidigare som pågående översiktsplanering är utpekade som ett område för tätortsutveckling med bostadsändamål.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

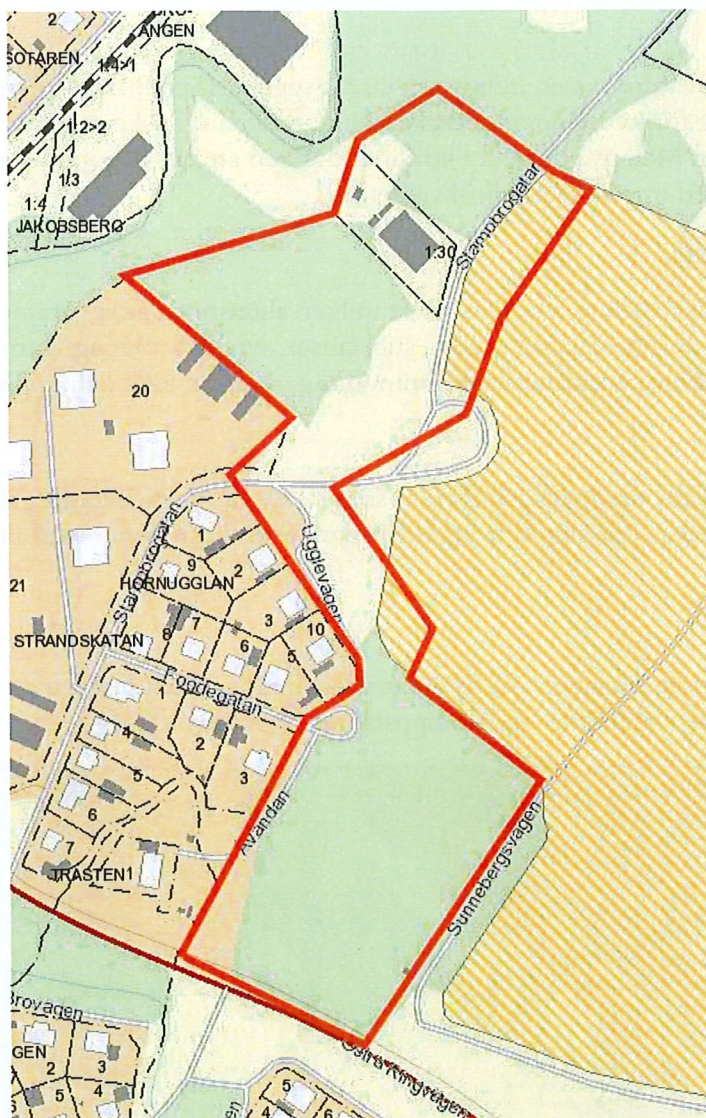
I det nu aktuella planarbetet föreslås en del av det område som idag ingår i arrendet, att övergå till kvartersmark för bostäder samt dagvattenyta/dike. Avsikten är därmed att låta Kristinehamns tätort växa i denna riktning. Området ligger nära Kristinehamns resecentrum och förhoppningen är att tillkommande bostäder innebära närhet till service, centrum och kollektivtrafik. I detaljplanen föreslås även vård att möjliggöras, där kombinationen vård och bostad kan innebära tillskott till exempelvis äldreomsorgen.

Att en mindre del av jordbruksmarksområdet föreslås tas i anspråk för exploatering, ska i en avvägning ställas emot kommunens behov av att möjliggöra fler bostäder. Platsen har tillgång till nödvändig infrastruktur och innebär därmed hushållning med kommunens resurser.

Frågan om förutsättningar för att ta annan mark i anspråk, bör i första hand hanteras på översiktsplanenivå. Att möta behovet av bostadsbyggande innebär att de olika platsernas förutsättningar måste prövas. Planeringsmässiga utmaningar finns på oavsett val av plats, och i det här fallet är det ett visst anspråk på jordbruksmark som ställs mot behovet och efterfrågan på centrumnära bostadsmark i områden som redan är infrastrukturförsörjda. Och det faktum att kommunen som markägare på ett strategiskt sätt genom översiktsplanering, detaljplanering och mark- och exploateringsprojekt kan underlätta för förstärkt bostadsbyggande. Genom platsens centrala läge samt närhet till resecentrum skapas även mycket goda förutsättningar för ett hållbart resande.

Bilden nedan illustrerar planavgränsningen och det aktuella arrendeområdet.

Den aktuella jordbruksmarken omfattas inte av Jordbruksverkets blockdatabas. Området omnämns inte heller i ängs- och betesmarksinventeringen.



Karta: Utsnitt som visar arrendets utbredning i dagsläget och planområdets tänkta utbredning.

Eventuellt kan konflikt uppstå mellan husägare och den som vill bruka jordbruksmarken när det kommer till skilda intressen i hur marken ska brukas. Det kan röra sig om användningen av olika former av gödsel och bekämpningsmedel och den områdespåverkan som dessa har. Detta är redan idag en förutsättning för befintlig bebyggelse som i södra delen av Ugglevägen ligger ca 15 meter från jordbruksmarken.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §. Område med särskilt behov av hindersfrihet, vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Hela landets yta är samrådsområde med Försvarsmakten för objekt högre än 20 m utanför tätort och högre än 45 m inom tätort.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av MB 5 kap. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Utomhusluft

Tidigare mätningar i gaturum som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört visar att miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort. Med nya bostäder kommer trafiken att öka något men inte i sådan omfattning att det bedöms försämra luftkvaliteten.

Fisk- och musselvatten

Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Vattenförvaltning

Planområdet ligger inom Varnumsvikens avrinningsområde vilken mynnar ut i Vänern via Varnan med närmaste vattendrag Varnan uppströms Övrekvarnsälven.

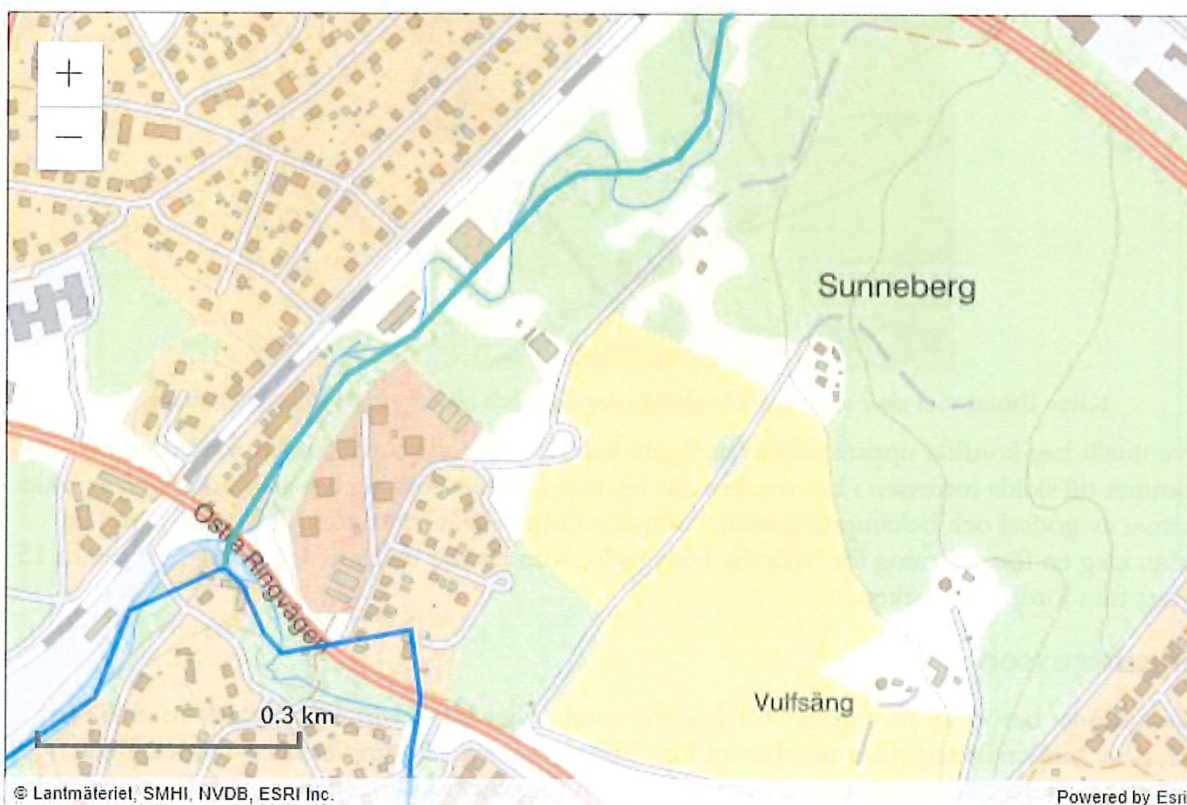


Bild: Planområdet angränsar till två ytvattenförekomster, Övrekvarnsälven och Varnan Övrekvarnsälven uppströms (VISS 2021)

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Båda ytvattenförekomster uppnår enligt denna statusklassning:

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

- Måttlig ekologisk status
- Uppnår ej god kemisk status
- Naturlig tillkomst/härkomst

Planens genomförande bedöms inte påverka Övrekvarnsälven och Varnan Övrekvarnsälven uppströms status eftersom det dagvatten som uppstår vid exploateringsområdet kommer att ha passerat fördröjning innan det når recipienten. Sammantaget bedöms inte ett genomförande av planen påverka möjligheterna att uppnå MKN ytvattenförekomsterna vilka är god ekologisk status år 2027.

Strandskydd

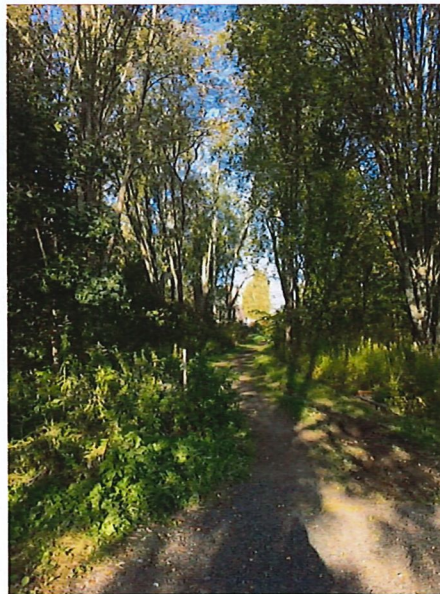
Planområdet ligger i närheten av vattendraget Övrekvarnsälven uppströms, men denna del av bäcken omfattas inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet består av en skogsdunge med lövskog, ängsmark; både brukad och obrukad och mindre samlingar med främst lövträd. I övrigt finns ett antal lokalgator i asfalt eller grus.

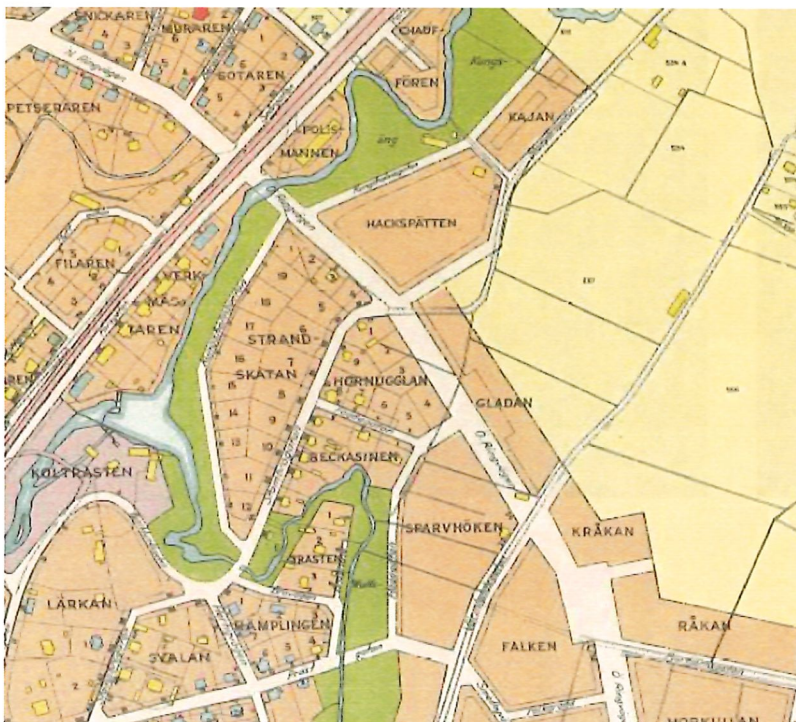


Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling



Bilder: Exempelbilder på mark och vegetation inom planområdet.

Området utgjordes av brukad åkermark under stora delar av 1900-talet, men succesivt har jordbrukets utbredning minskats och området har förskogats och växt igen. De delar av området som ligger väster om nuvarande Stampbrogatan där den fortsätter upp mot E18 som grusväg, har varit skogsbeklätt sedan 1990-talet och så även den södra skogsdungen. På 1960-talet fanns planer på att dra ringvägen genom detta område, men den kom att placeras längre söder ut. Spår av dessa förändringar i planeringsinriktning och vägstruktur går fortfarande att skönja. Kommunens markinnehav där denna typ av markområden ingår, är kontinuerligt föremål för överväganden kring skötsel och utveckling.



Karta: Adresskarta från 1947. Visar en tänkt dragning av Östra Ringvägen. Kvarteret Hornugglan har fått grannkvarter i form av Gladan, Hackspätten och Sparvhöken. Stampbrogatan har rätats ut för att leda fram till kvarteret Kajan. Det nu aktuella detaljplaneförslaget anknyter till några av dessa planeringstankar.

Västra planområdet

Området rymmer, utöver befintligt djurhem med tillhörande byggnation, vissa naturvärden. Dessa återfinns snarast i området närmast Övrekvarnälven. Övrekvarnälven är en del av bäck- och älvsystemet som i övergripande sammanhang ingår i Varnan och Vassgårdaälven. Bäckens är dock så smal att generellt strandskydd inte råder i denna delsträcka. Området mellan bäcken och Stampbrogatan är lövskog med lågt naturvärde och skötseln för detta område är anpassat efter att förhindra att området blir mer otillgängligt.

Området är delvis drabbat av den invasiva arten Kanadensiskt gullris och vid en exploatering kommer dessa att hanteras för att undvika ytterligare spridning. Inga kända fynd av skyddade arter finns inom det område som berörs av detaljplanen.

Området öster om gatumarken på plankartan

Området öster om gatumarken/Ugglevägen är tidigare jordbruksmark som numera sköts som grönytor med viss gräsklippning/röjning för att motverka igenväxning. Området har inga kända fynd av skyddade arter. En mindre del av område är jordbruksmark som idag används för odling av vall.

Befintligt dike

Ett dike finns draget genom planområdets sydöstra delar och genom den planerade bostadsmarken. Inför granskningsskedet har diket undersökts utifrån historisk information och genom platsbesök. Diket som har idag som funktion att avleda vägdagvatten från gatan intill befintlig bebyggelse. Det utgör inte något småvatten med permanent vattenyta och rinner inte heller genom någon våtmark på vägen mot den kulverterade dagvattenledning som leder till Vassgårdaälven vid Ävandan.

Genomgång av historiska kartor ger vid handen att diket hamnade i utkanten av jordbruksmarken, när jordbruksmarken väster om diket togs ur produktion. Underhållet av diket är något eftersatt och därmed är det delvis igenvuxet med högvuxen vegetation såsom högvass, exempelvis i form av kaveldun, och innehåller gott om växtrester från förmultnande gräsvegetation både i och intill diket. Intill diket växer förutom höga gräs även kanadensiskt gullris som anses som en invasiv art och som är vanligt förekommande på den här typen av blottade markytor. Även om den befintliga gräsvegetationen i diket tas bort är diket inte något permanent småvatten, utan diketens funktion är att avledningen av vägdagvatten ifrån den intilliggande vägen ska kunna ske skyndsamt vid nederbörd.

Diket omfattas av biotopskydd enligt bestämmelserna i kap 7 i miljöbalken och en dispens för igenläggande krävs.

Skogsdungen i söder

Den skogsdunge som nu föreslås få användningen Natur, är en skogsdunge som har ett förhöjt naturvärde. Tidigare var området åker men sedan 1990-talet är det skog. Området tillhör ett område som kallas för "Varnans trädridåer" i de kartläggningsarbeten som gjorts. Huvuddelen av området utgörs av uppvuxna lövskogar med höga värden för fågellivet. I en kommunal inventering och kartläggning av kommunens tätortsnära skogar och dungar, så beskrivs platsen som sumpskog med en artrik miljö och som fågellokal med gott om lågor, torrakor, stora lövträd. Platsen ger ett orört och vilt intryck med ett flerskiktat ekosystem. Marktäcke ger dock bilden av kulturmark och igenväxt hagmark. Denna plats har tidigare varit aktuell för lokalisering av ett nytt särskilt boende för äldre, enligt skiss nedan. Platsen är inte tidigare planlagd och föreslås i denna

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

detaljplan få bestämmelse om markanvändning Natur för att säkra värdena på platsen och därmed ändra tidigare ställningstagande om placering av vårdboende.

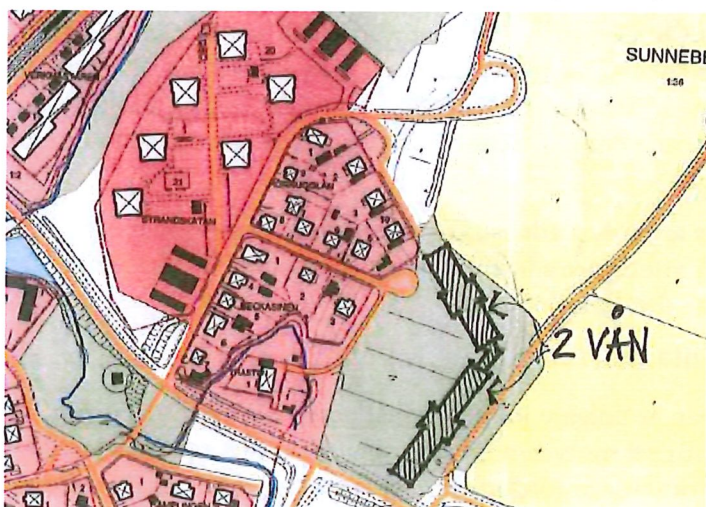


Bild: Utklipp från Lokaliseringsutredning för nytt särskilt boende i Kristinehamn. Klara arkitektbyrå AB, 2008.

Planförslaget

Området föreslås ges användningen NATUR.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet utgörs översta lagret av siltig mull ner till ett djup mellan ca 0,3 till 0,5 m under aktuell markyta. Härunder återfinns silt och lera ner till ett djup mellan ca 2,0 m till 6,4 m under aktuell markyta. Under silt och lera återfinns fast friktionsjord där sonderingarna avslutats på ett djup mellan ca 2,5 till 8,5 m under aktuell markyta.

Vid undersökningstillfället uppmättes vatten på mellan ca 1,4 till 2,2 m under aktuell markyta.

Stabilitet

Översiktlig stabilitetsberäkning har utförts i en sektion mot Varnan. En sektion mot Varnan har beräknats med totalstabilitetsberäkning och sektionen bedöms som tillfredsställande (se bilagd geoteknisk undersökning för ritningar och beräkningar).

Grundläggning

På de platser inom planområdet som bebyggelse tillåts, föreslås lätta konstruktioner grundläggas med hel grundplatta och övriga konstruktioner med stödpålar eller plintar till berg eller morän.

Markarbeten

Eventuella djupa schakter och större lokala upplag ska kontrollberäknas avseende stabilitet innan utförande.

Alla schakt- och fyllnadsarbeten ska beakta att förekommande jord är sättningkänslig och mycket störningskänslig vid mekanisk omröring och vattenmättnad.

Samråd under projekteringskedet ska ske mellan ansvariga geotekniker, markprojektör och konstruktör. Kompletterande geoteknisk undersökning ska genomföras inför detaljprojektering i anpassning till vald bebyggelse, konstruktion, marknivå m.m.

Planförslag

På grund av markens beskaffenhet och närheten till bäcken är grundläggning till fast mark nödvändig. Utfyllnad med tunga massor är inte lämplig varför en bestämmelse om utökad lovplikt för markförändringar införs.

Radon

Området har blivit undersökt med mätverktyg för radon. Jordens täthet och högt stående grundvatten gör att det är svårt att genomföra mätning. Generellt försvårar täta leror transporten av radongas. Radonhalten i jorden får därför ses som outredd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag. Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. Planområdet har så långt som kan överblickas nyttjats som jordbruksändamål. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Generellt biotopskydd/jordbruksmark

I samband med att ett mindre område jordbruksmark tas i anspråk för exploatering har frågan om generellt biotopskydd kopplat till jordbruksmarken undersökts. Se vidare information under Natur och markförhållanden, där beskrivning av diket finns.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

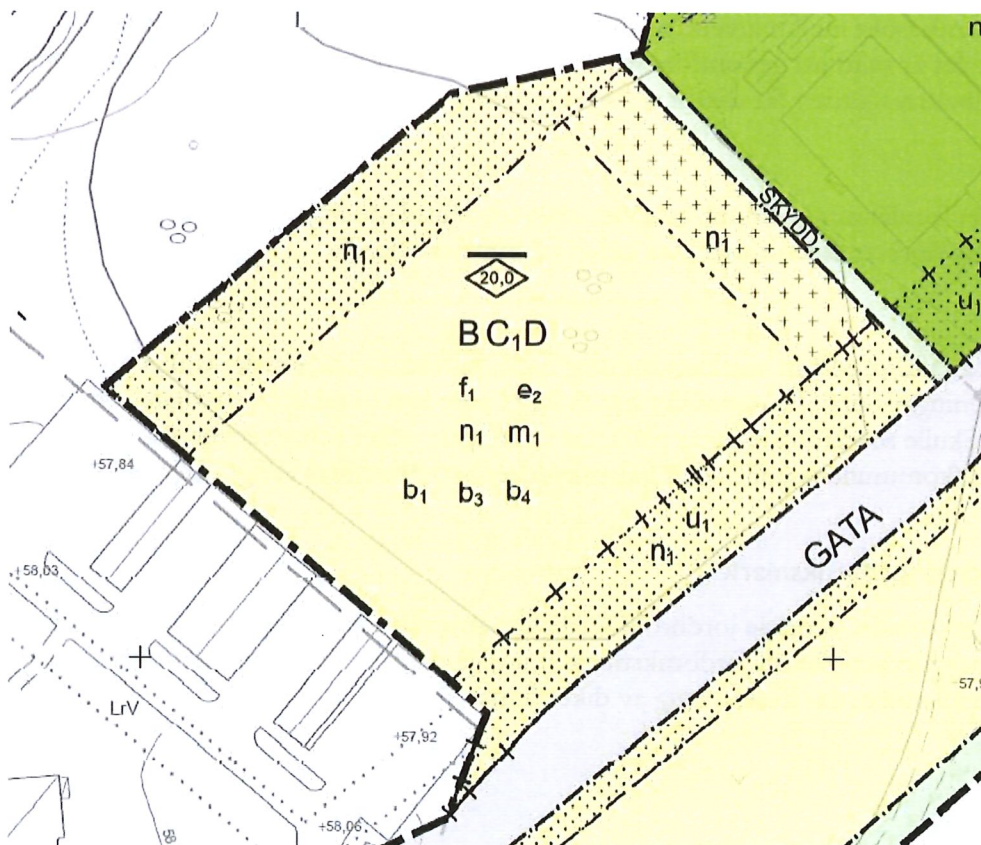


På planområdet finns en träbyggnad i ett plan med tillhörande inhägnad rastgård som tillhör den nuvarande verksamheten som är ett djurhem.

Byggnadskultur och gestaltning

Omkringliggande bebyggelse är varierad. Det finns friliggande villor i 1,5-2 plan, byggda vid olika epoker under 1900-talet och ett antal punkthus i 6 våningar som uppfördes i början på 1960-talet.

Motiv till detaljplanens reglering



Karta: Delområde 1

Delområde I

På den norra sidan av Stampbrogatans nya dragning är avsikten att möjliggöra högre bebyggelse i form av flerbostadshus. Planerad användning blir B – bostäder, D – vård och C₁ – centrum i bottenvåning. Användningarna B – bostäder och D – vård är tillåtna i bottenvåning. Bebyggelsen föreslås få en max nockhöjd på 20 meter och en högsta exploateringsgrad på 1500 m² byggnadsarea inom användningsområdet. Endast flerfamiljsbebyggelse är lämplig.

På grund av markens beskaffenhet och närheten till bäcken är grundläggning till fast mark nödvändig. Utfyllnad med tunga massor är inte lämplig varför en bestämmelse om utökad lovplikt för markförändringar införs.

För att kunna minimera mängden dagvatten införs en bestämmelse om att endast 50 procent av marken får hårdgöras. Detta ger en möjlighet till lokalt omhändertagande. För att säkerställa hanteringen införs en bestämmelse om att dagvatten ska avledas till området som planläggs som SKYDD - dike.

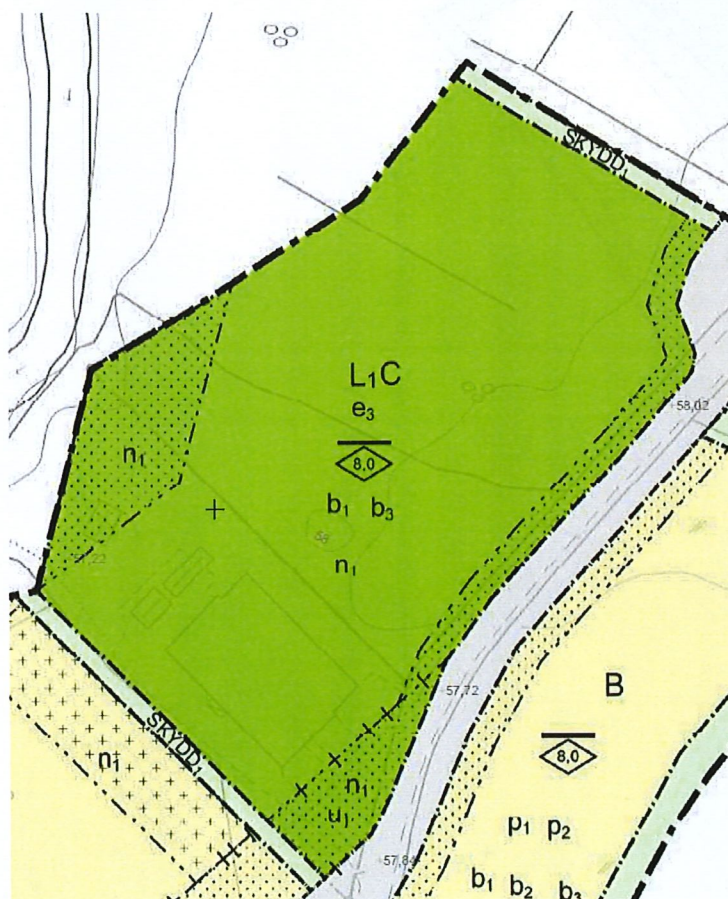
Inom området som planläggs som SKYDD - dike bör ett erosionsskyddat dike anläggas för att leda vattnet mot recipient.

Genomgående ledningar skyddas av u-område. Uteplats i bullerskyddat läge ska anordnas.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Prickmark som inte får förses med byggnad införs närmast gatumarken i söder och i områdets norra del.

Korsmark där endast byggnader som är ett komplement till flerbostadshusen får uppföras införs på den delen av användningsområdet som angränsar till L₁ – icke-störande djurverksamhet, ej hästhållning.



Karta: Delområde 2

Delområde 2

Planerad användning blir L₁ – icke-störande djurverksamhet, djurklinik och C – centrum. Anledningen till specificeringen icke-störande djurverksamhet, djurklinik är att närheten till befintliga och tillkommande bostäder omöjliggör omgivningspåverkan i form av ljud, lukt eller allergener. Bebyggelsen föreslås få en max nockhöjd på 8 meter och en högsta exploateringsgrad på 2000 m² byggnadsarea inom användningsområdet.

På grund av markens beskaffenhet och närheten till bäcken är utfyllning av marken är inte lämplig varför en bestämmelse om utökad lovplikt för markförändringar införs.

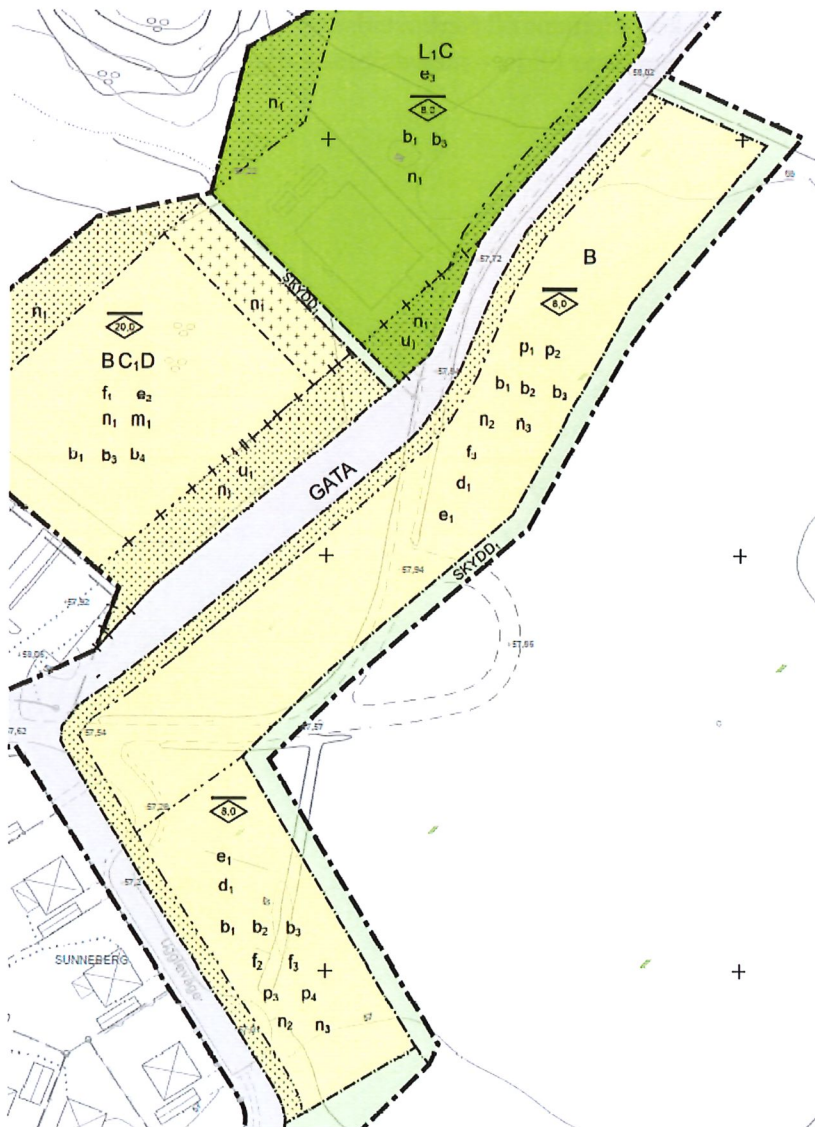
För att kunna minimera mängden dagvatten införs en bestämmelse om att endast 50 procent av marken får hårdgöras. Detta ger en möjlighet till lokalt omhändertagande. För att säkerställa hanteringen införs en bestämmelse om att dagvatten ska avledas till området som planläggs som SKYDD - dike.

Området som planläggs som SKYDD - dike inrymmer ett befintligt dike som leder vattnet mot recipient.

Genomgående ledningar skyddas av u-område.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Prickmark som inte får förses med byggnad införs närmast gatumarken i söder och i områdets norra del.



Karta: Delområde 3

Delområde 3

På den södra sidan av Stampbrogatans nya dragning är avsikten att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande villor, par-, kedje- eller radhus. Bebyggelsen föreslås få en max nockhöjd på 8 meter och en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. En exploateringsgrad på max 200 m² byggnadsarea per fastighet införs. Minsta fastighetsstorlek är 950 m². Källare får inte finnas.

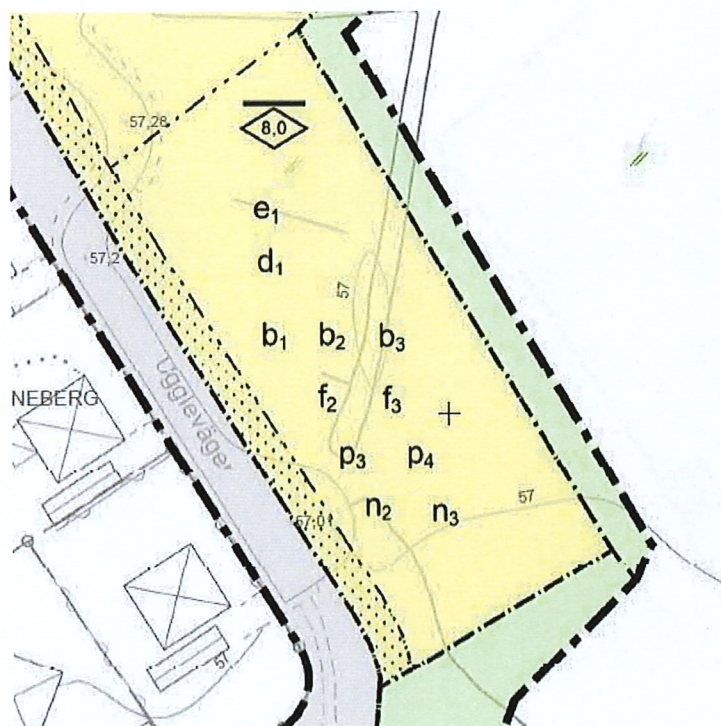
För att kunna minimera mängden dagvatten införs en bestämmelse om att endast 50 procent av marken får hårdgöras. Detta ger en möjlighet till lokalt omhändertagande. För att säkerställa hanteringen införs en bestämmelse om att dagvatten ska avledas till området som planläggs som SKYDD - dike.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag för par-, kedje- och radhus som får sammanbyggas vid fastighetsgräns. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns, med undantag för sammanbyggnad av komplementbyggnader i fastighetsgräns.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Vid bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark i nordvästra delen av planområdet avsedd för BC₁D och L₁C skall särskilda försiktighetsåtgärder vidtas.

På de platser där U-området för huvudvattenledningen behöver passeras med tunga maskiner skall VA-avdelningen på Kristinehamns kommun kontaktas. Särskilda skyddsföreskrifter behöver följas för att skydda huvudvattenledningen från vibrationer och marktryck från maskinerna under arbetets gång. Detta säkras genom att en bestämmelse om utökad marklovplikt införs på plankartan.



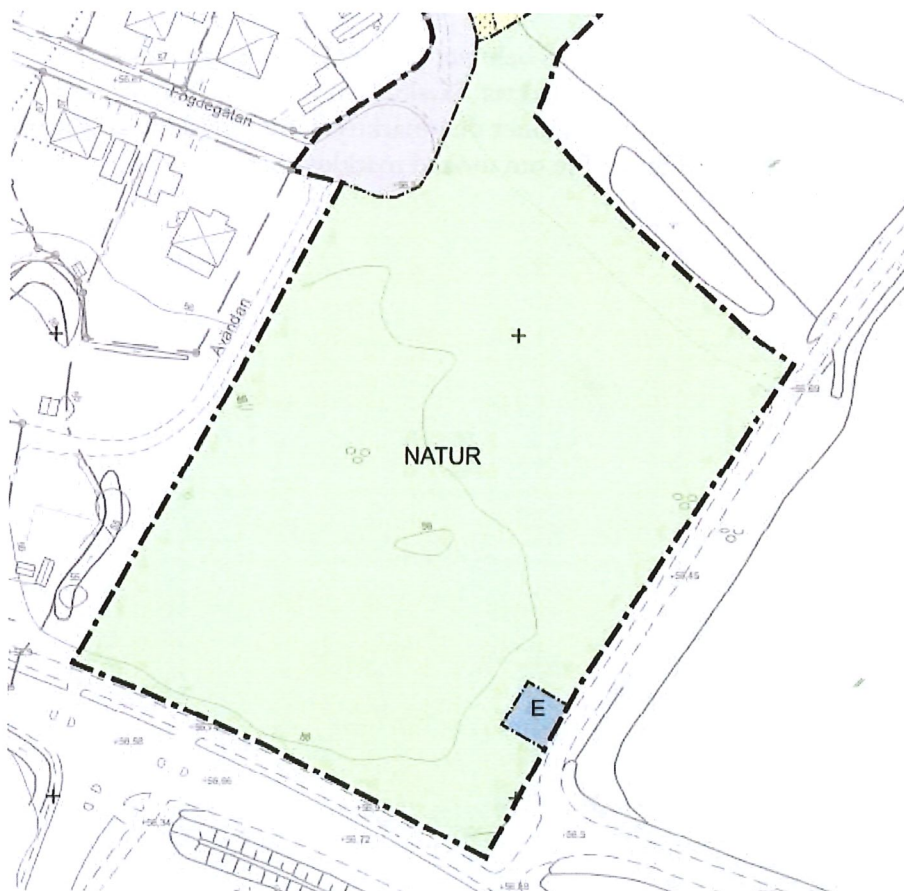
Karta: Delområde 4

Delområde 4

Inom detta område tillåts endast friliggande villor. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns. Bebyggelsen föreslås få en max nockhöjd på 8 meter och en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. En exploateringsgrad på max 200 m² byggnadsarea per fastighet införs. Minsta fastighetsstorlek är 950 m². Källare får inte finnas.

För att kunna minimera mängden dagvatten införs en bestämmelse om att endast 50 procent av marken får hårdgöras. Detta ger en möjlighet till lokalt omhändertagande. För att säkerställa hanteringen införs en bestämmelse om att dagvatten ska avledas till området som planläggs som SKYDD - dike.

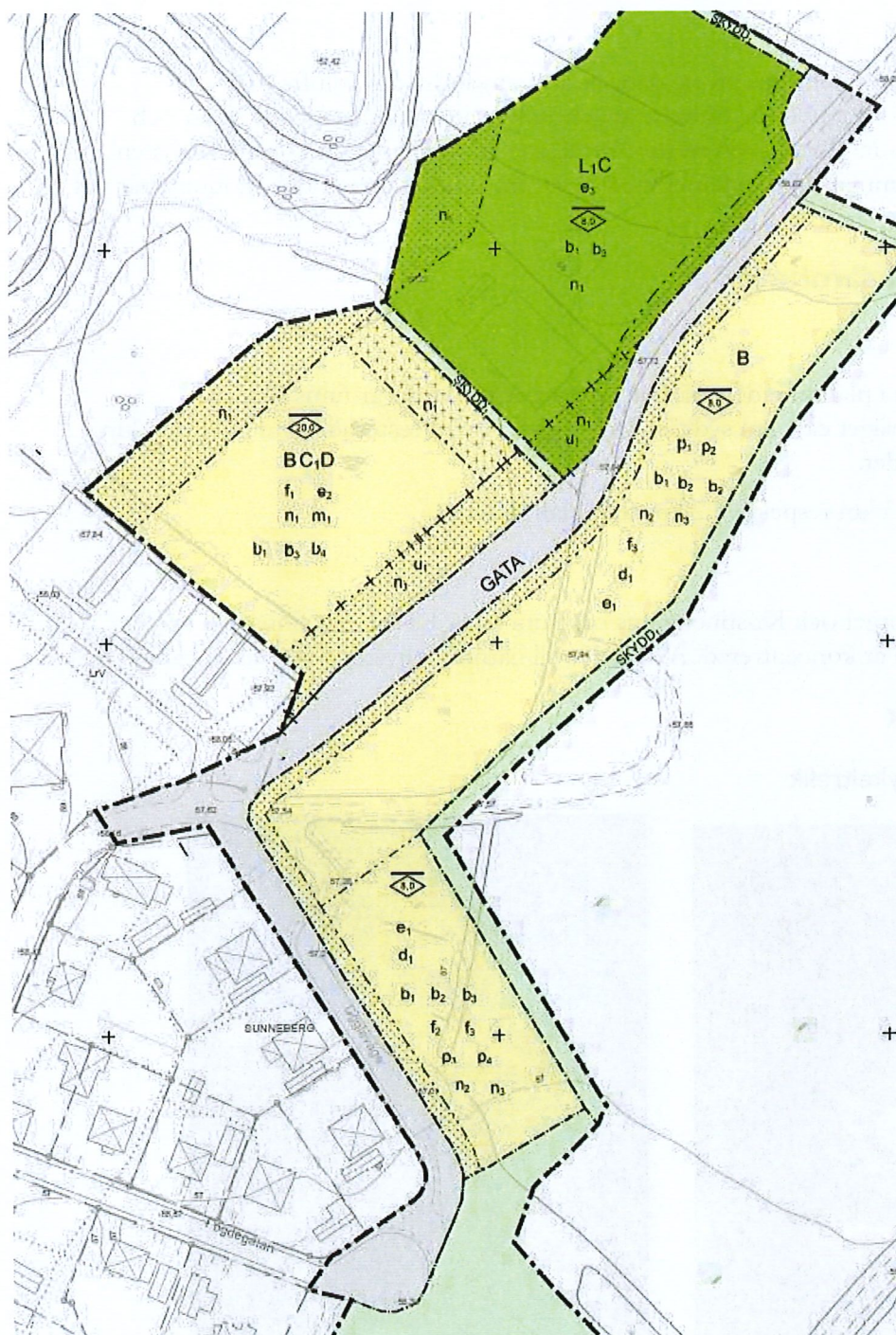
Allmän platsmark



Karta: Delområde 5

Delområde 5

Denna del av planområdet planläggs som NATUR. Hit leds dagvattnet via diket som omger den tillkommande bostadsmarken och detta ca 12 000 m² naturområde fungerar som en naturlig fördröjning innan vattnet når recipient. En del planläggs som E – teknisk anläggning.



Karta: Delområde 6 (gatuområdet).

Delområde 6

Delområde 6 utgörs av gatumarken som knyter ihop de olika delområdena. Gatuområdet är 9 meter brett, på en viss sträcka 12 meter brett. Detta för att ha fortsatt rådighet över underjordiska ledningar. Vändplatsen är 22 meter bred, se avsnitt Gatunät, gång- och cykeltrafik.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet gränsar mot ett skogsparti som används som rekreationsområde.

Park och naturmiljö

Direkt norr om planområdet finns ett skogsparti som används som frilufts- och rekreationsområde av kringboende. Skogen är genomkorsad av upptrampade stigar och begränsade nivåskillnader gör skogen relativt lättillgänglig. Möjlighet att korsa E18 via en undergång kopplar samman stigssystemet med ett större friluftsområde och motionsspår vid Hultets friluftsgård.

Service och verksamheter

Offentlig service

F-9 grundskolor finns i planområdets närhet. Gymnasieutbildningar finns bl.a. på Brogårdsgymnasiet beläget ca 1 km sydväst om området och Presterudsgymnasiet ca 3 km sydväst om planområdet.

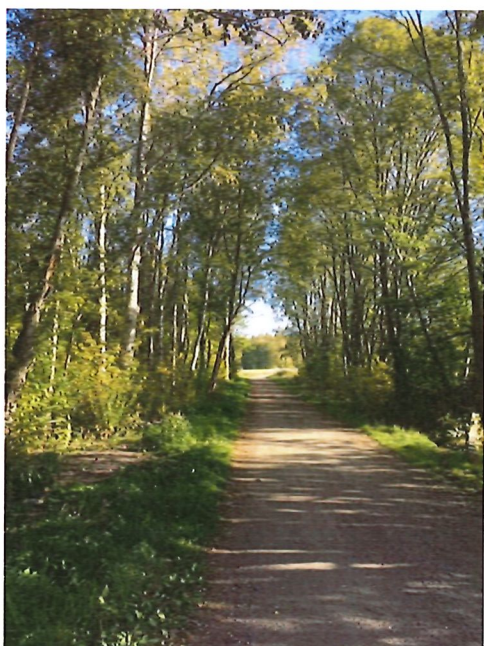
Vårdcentraler finns 1.3 km respektive 2 km från planområdet.

Kommersiell service

Avståndet till Södra torget och Kristinehamns centrum är ca 1.3 km där finns den mesta kommersiella servicen är koncentrerad. Avståndet till närmaste livsmedelsbutik är ca 500 meter.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik



Bilder: Sunnebergsvägen och vändplatsen på Fogdegatan.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling



Bilder: Ugglevägen i dess befintliga läge.



Bilder: Ugglevägen och Stampbrogatan.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling



Karta: Skissen visar Ugglevägen och Stampbrogatans befintliga lägen. I detaljplaneförslaget får gatorna en rakare sträckning (grå illustration) Skiss: Wikon, Wermlands infrakonsult.

Planområdet ligger utmed Ugglevägen och Stampbrogatan som i söder ansluter till Östra ringvägen. Längs Östra Ringvägen finns en gång- och cykelväg.

Planförslaget

Ugglevägen

Ugglevägen får i detaljplaneförslaget möjlighet till bebyggelse även på den östra sidan och rätas ut i norr för att kunna skapa mer rationell tomtindelning. Vändzonen i söder tas bort och Ugglevägen kopplas ihop med Fogdegatan. Vägområdet blir 10 meter brett och där ska hantering av vägdagvattnet rymmas. Lämpligen med infiltrationsstråk eller makadamdiken.

Stampbrogatan

Stampbrogatan rätas ut för att ge möjlighet till ett effektivare utnyttjande av bostadsmarken och för att ta så lite jordbruksmark som möjligt i anspråk. Bostadsmarken på den sydöstra sidan av Stampbrogatan sträcker sig upp till skogsbrynet och där anläggs en vändzon. Vägområdet blir 10 meter brett och där ska hantering av vägdagvattnet rymmas. Lämpligen med infiltrationsstråk eller makadamdiken. En del av gatuområdet är något bredare för att inrymma underjordiska ledningar.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

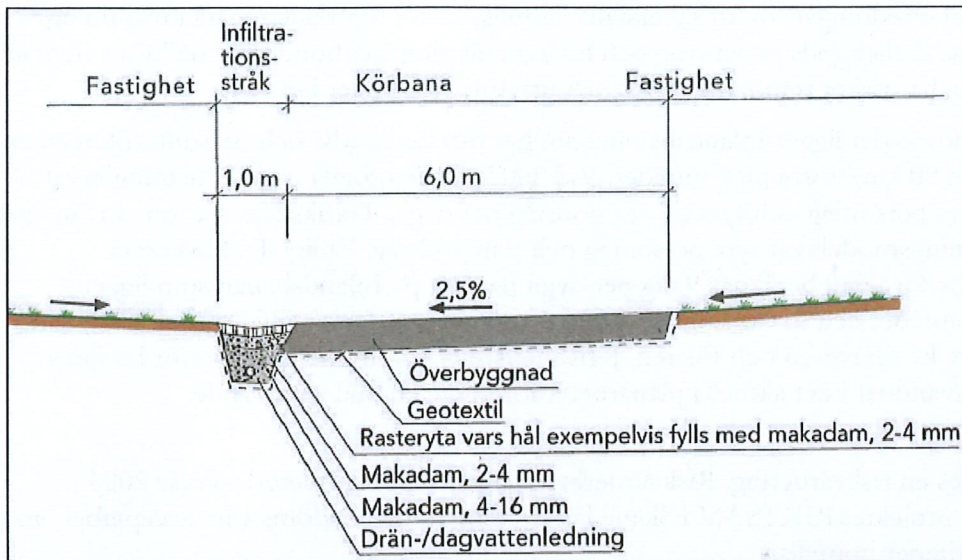


Bild: Principskiss gatusnitt med infiltrationsstråk. Figuren är tagen från Svenskt Vattens publikation P105, augusti 2011, ISSN nr: 1651-4947.

Kollektivtrafik

En busshållplats för lokaltrafik finns ca 200 m syd om planområdet och trafikeras av en anropsstyrd linje. Linjetrafikhållplatser kan nås på ca 1 km gångavstånd. Resecentrum är beläget ca 1 km väst om planområdet och det går att färdas hela sträckan på gång- och cykelväg.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och eventuell varumottagning förväntas ske inom respektive fastighet.

Risk och säkerhet

Farligt gods

2007 bedrev kommunen ett planarbete på den västra sidan av järnvägen, Detaljplan för Karlsholm del av kv Garvaren och Filaren.

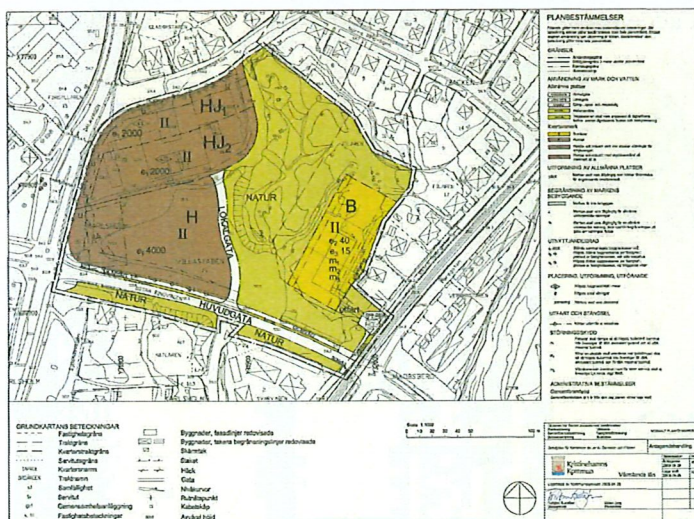


Bild: Detaljplan för Karlsholm del av kv Garvaren och Filaren, Kristinehamns kommun 2007.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Då utfördes ett antal utredningar för att säkerställa lämpligheten i föreslagen markanvändning, bostäder. ”Riskanalys farligt gods på järnväg och bullerberäkning spårbunden trafik” togs fram av Sweco Viak. I denna har risker från farligt gods och utsatthet för buller belysts.

I anslutning till planområdet ligger Inlandsbanan som har blandad gods- och persontrafik med en skyltad hastighet om 90 km/ förbi planområdet. Vid 2007 var den totala trafikbelastningen ett genomsnittsdygn fyra persontåg och fyra till sex godståg per dygn. Trafiksiffrorna som användes i utredningens beräkningsmodell var fyra persontåg och fem godståg. Enligt Trafikverkets trafikmängdsprognos för 2040 beräknas 9 tåg per dygn passera på Inlandsbanan som ligger i anslutning till planområdet och det är samma summa som vid utredningstillfället för Detaljplan för Karlsholm del av kv Garvaren och Filaren, Kristinehamns kommun 2007. Därför bedöms utredningen som användbar i det aktuella planarbetet för att ge en bild av rådande planeringsförutsättningar.

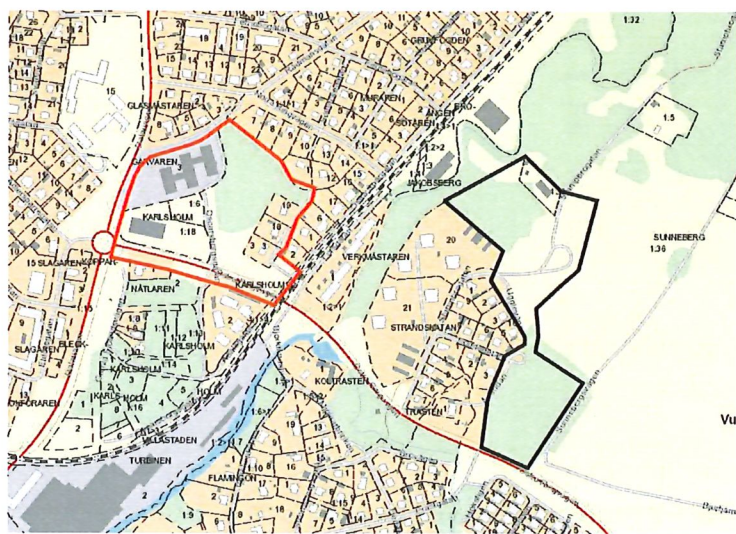
I utredningen gjordes en riskvärdering. Riskvärderingen utgår från den metod som år 2004 presenterades inom projektet RIKTSAM i Skåne län där situationen bedöms vara acceptabel om något av följande kriterier uppfylls:

- individrisken beräknas till mindre än 10^{-7} per år, eller
- förväntat antal farligt gods olyckor understiger $5 \cdot 10^{-6}$ per år, beräknad enligt VTI-modellen, eller
- den beräknade individrisken understiger 10^{-5} per år (eller det förväntade antalet farligt gods olyckor understiger $5 \cdot 10^{-4}$ per år), och åtgärder vidtas som förhindrar utsläpp av brandfarliga vätskor från att leda till brandspridning till byggnad (skadekriterium 15 kW/m^2).

Den beräknade individrisken understiger 10^{-7} för hela planområdet som var föremål för utredningen. Inte heller vid framtidsscenario som beräknar fem gångers godsökning samt utökning av godsslag överstiger individrisken 10^{-7} .

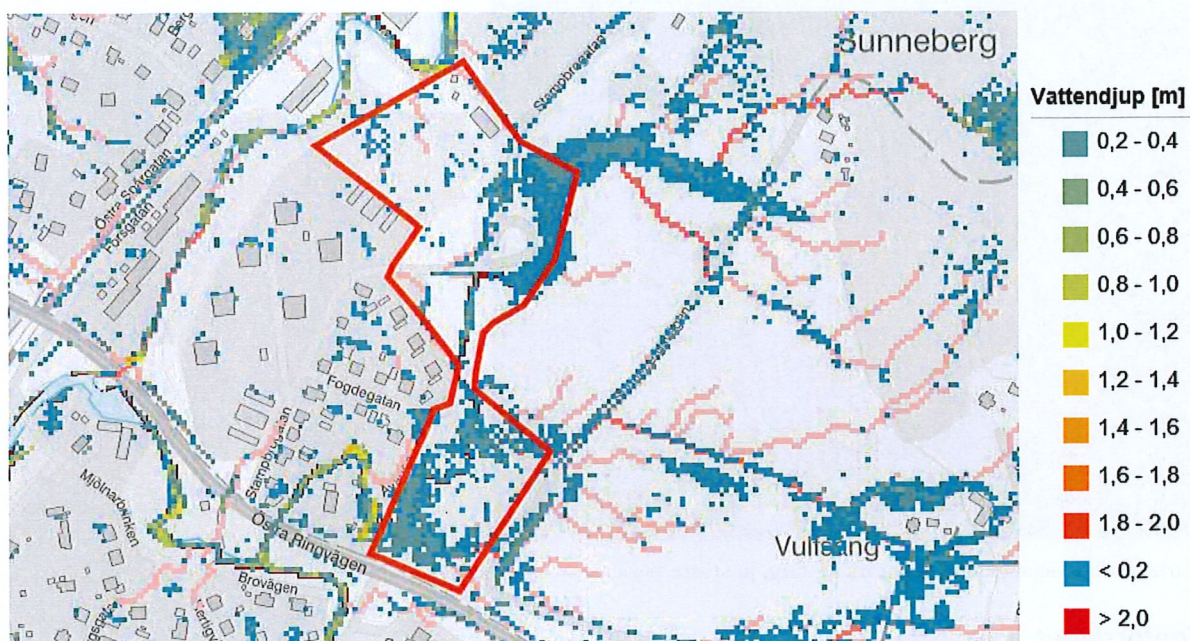
Det aktuella planområdet ligger längre ifrån spårmiten än det område som utredningen utgick ifrån. Som närmast 70 meter från spårmiten. Mellan planområdet och järnvägsspåret finns en barriär i form av en bäckfåra. Spjutbäcken rinner norr om planområdet. Höjdinformation om bäckfåran visar att den ligger på ca + 55 RH2000 medan planområdet ligger mellan +57-58 RH2000. Detta ger planområdet ett naturligt skydd i händelse av en farligt godsolycka.

Detaljplanens risknivå bedöms därför vara acceptabel med befintlig planutformning.



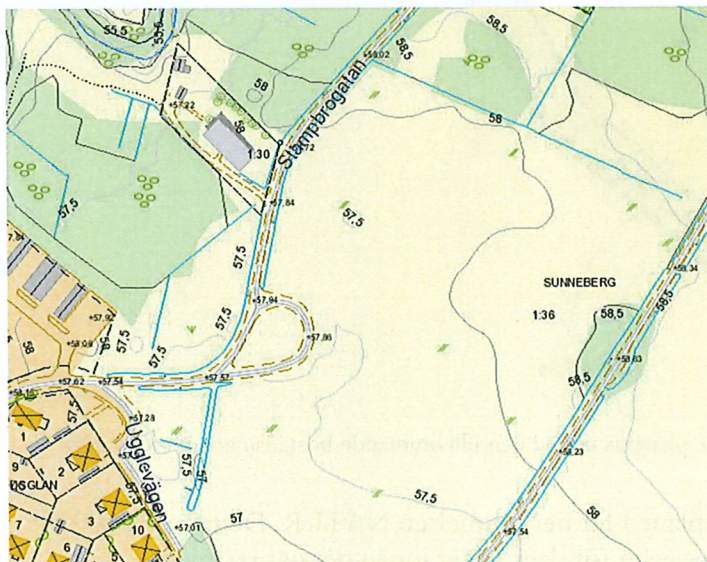
Karta: Detaljplaneförslagets utbredning i svart, för Detaljplan för Karlsholm del av kv Garvaren och Filaren, Kristinehamns kommun 2007 i rött.

Skyfall



Karta: Skyfall i form av 100-års regn med flödesvägar. Delar av den planerade bostadsmarken är översvämmad upp till 40 cm vatten i planområdets norra del.

Vid ett skyfall kommer delar av planområdet att översvämmas. Skyfallskarteringen visar att dagens markhöjder styr vattnet till att samlas i skogsdungen i söder, ett avvattningsdike i mitten av planområdet och på ängsmarken i områdets nordöstra del. Här som mest upp till 40 cm vatten. Höjddata visar att ängsmarkens sluttar från +58.00 RH2000 nordöst om planområdet ner till +57.01.



Karta: Höjder inom det planerade bebyggelseområdet.

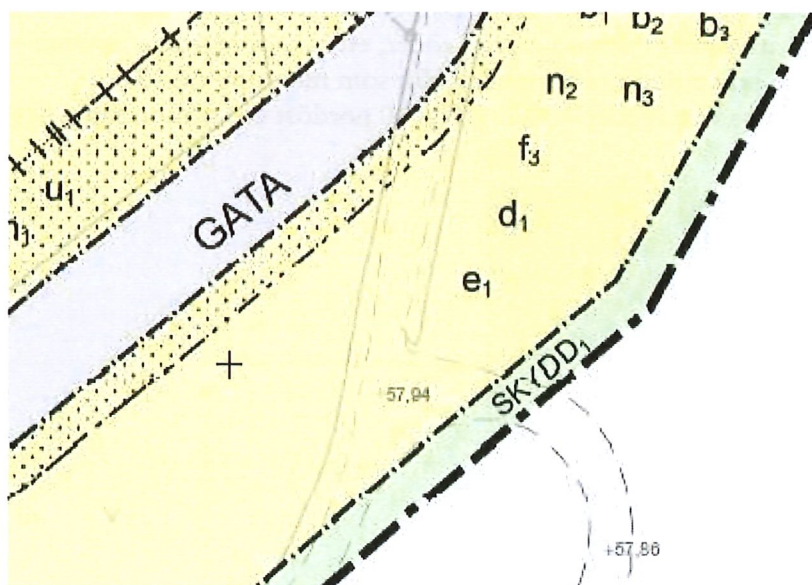
Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling



Karta: Flödesvägar skyfall. Ju mörkare färg, ju större flöde.

Planförslaget

I planen föreslås ett 5 meter brett SKYDD - dike. Detta område omger och avvattnar den tillkommande bostadsmarken söder om Stampbrogatan och öster om Ugglevägen.



Karta: Ett 5 meters skyddsområde i form av dike planeras utmed den tillkommande bostadsmarken sydost om Stampbrogatan.

Diket leder ned till skogsområdet som i planen får bestämmelsen NATUR. Detta ca 12 000 m² område utgör ett naturligt fördröjningsmagasin för dagvattnet innan det når recipient.

För att minimera mängden dagvatten läggs en bestämmelse om att endast 50 procent av fastighetsarean får hårdgöras. En bestämmelse om att dagvattnet ska avledas till diket införs också på plankartan.

Störningar

Buller

Trafikbullerförordningen

Regelverket kring att skapa god boendemiljö vid samhällsplanering regleras i Förordning (2015:216) och SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och gäller för byggnader inom planområdet.

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
Utomhus	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid bostadsfasad	60 ^{a) b)}	70 ^{b.2)}
På uteplats (om sådan skall anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 ^{c)}

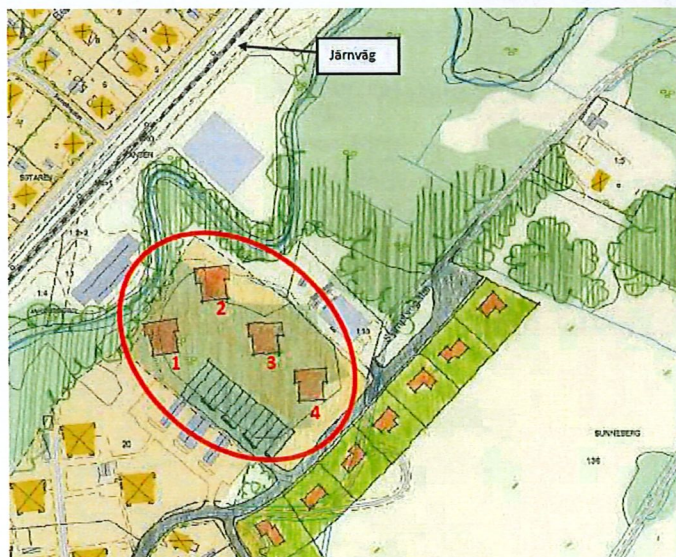
a) För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

b) Om ljudnivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

c) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Bild: ÅF Infrastructure AB.



Kartutsnitt: Trafikbullerutredningen har utgått ifrån ett skissförslag av Torbjörn Gustafson, Klara Arkitekter.

Trafikbullerutredningen är utförd i början på 2020 med utgångspunkt från tänkbar, kommande bebyggelse i 8 våningar. Beräkningsresultaten redovisas som beräknade ljudnivåer vid fasad (frifältsvärden) för år 2020 och prognosår 2040.

Omgivningsbullret från omkringliggande gator bedöms inte påverka planområdet.

På varje bild redovisas ljudnivån för det våningsplan som får högst beräknad ljudnivå.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

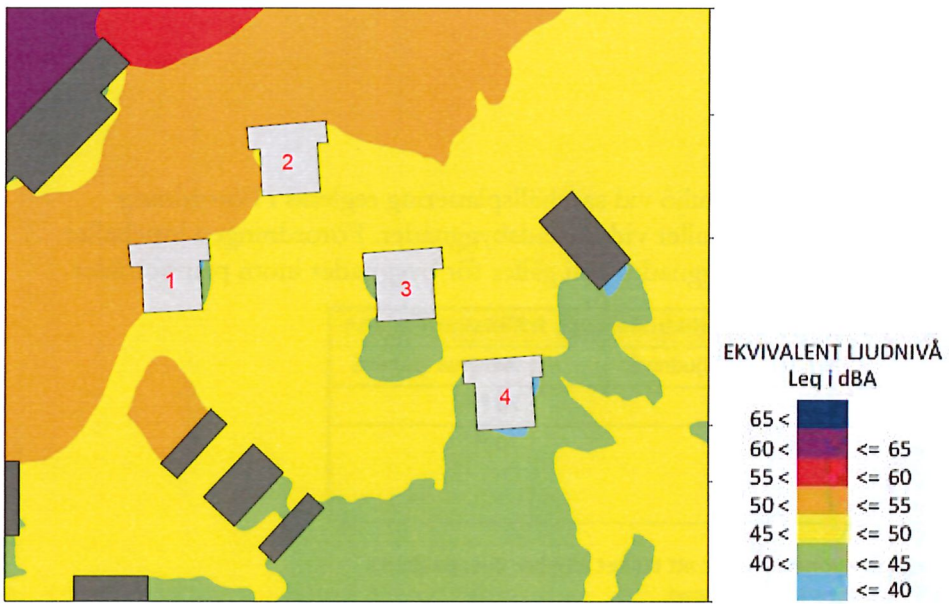


Illustration: Trafikbuller prognosår 2040, ljudnivå 1,5 meter över mark.

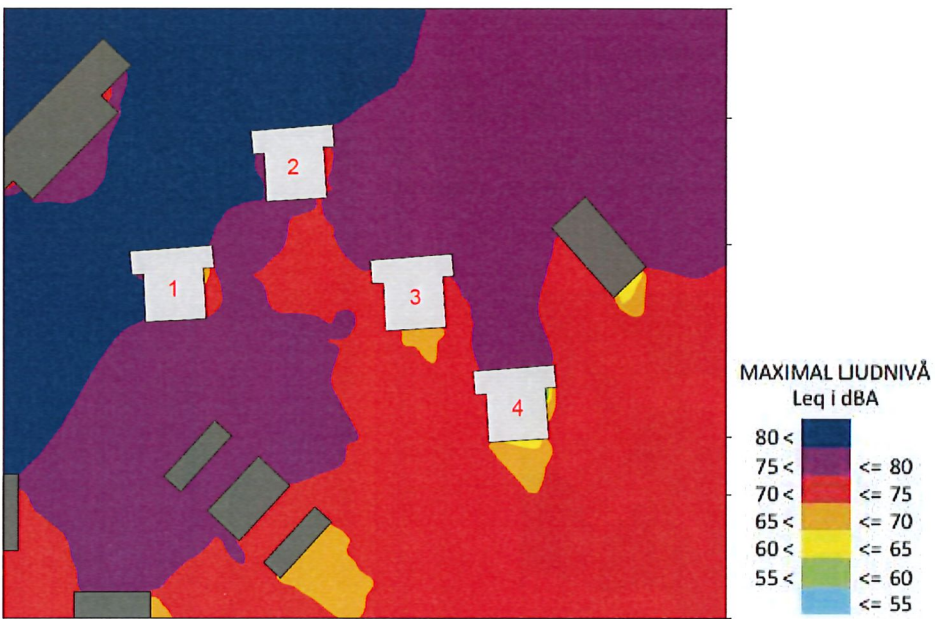


Illustration: Trafikbuller prognosår 2040

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

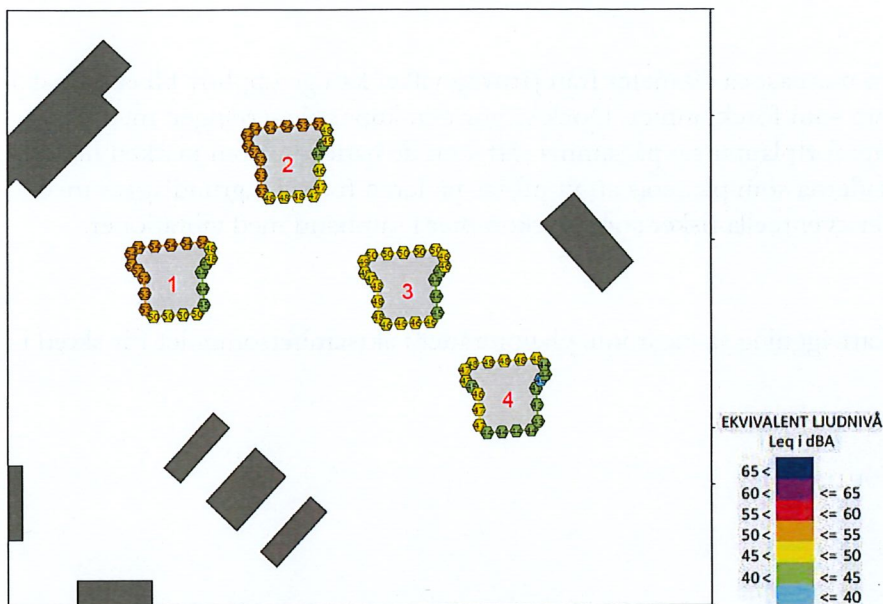


Bild: Ekvivalent ljudnivå trafikbuller prognosår 2040.

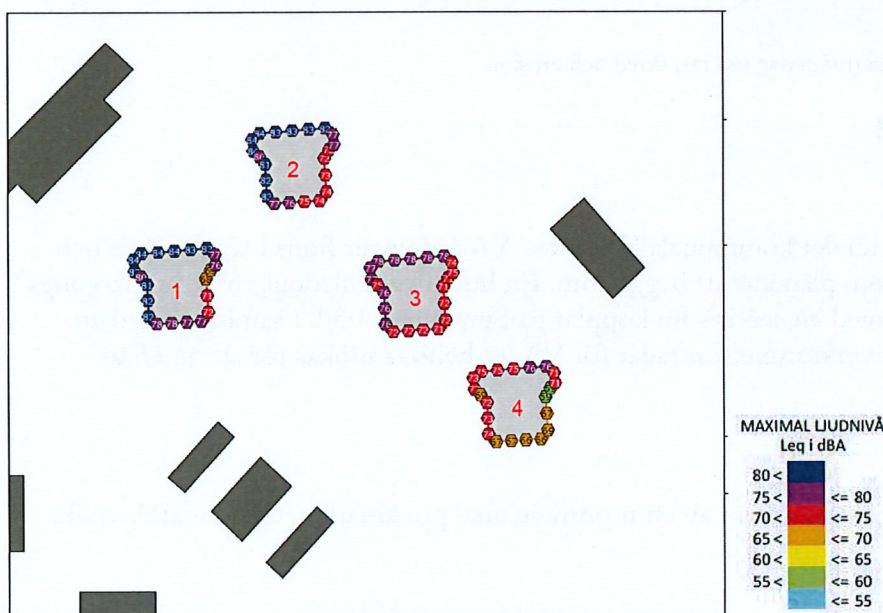


Bild: Maximal ljudnivå 24 h prognosår 2040.

Utifrån beräkningsresultaten för prognosår 2040 kan konstateras att:

Beräknade ekvivalenta ljudnivåer uppfyller riktvärdet 60 dBA som anges i trafikbullerförordningen för samtliga byggnader och fasader. Det föreligger med aktuell byggnadsutformning därmed inget behov av en tystare sida eller begränsning av bostäders storlek till max 35 kvadratmeter.

Möjlighet till enskilda uteplatser som uppfyller riktvärdena i trafikbullerförordningen finns för den större delen av fasaderna. Undantagen är de norra och västra fasader på punkthus 1 och 2 som ligger närmast järnvägen. Inför granskningen har dock byggrätten begränsats så att bebyggelse i läget för hus 1 och 2 inte är möjlig.

Om det finns möjlighet att skapa en gemensam uteplats där trafikbullerförordningens riktvärden innehålls så kan normalt enskilda uteplatser vid bostäder accepteras trots att riktvärdena vid dessa överskrids. Enligt beräknade ljudnivåer finns det möjligheter till sådan gemensam uteplats.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Vibrationer

Planområdet är beläget som närmast ca 70 meter från järnväg vilket kan ge upphov till en viss del vibrationer på grund av leran som förekommer. Dock så gör den kuperade terrängen med bäckfåran att vibrationer inte fortplantar sig på samma sätt som de hade gjort om marken hade varit plan. De högte byggnaderna som planeras att uppföras på leran förordas grundläggas med pålar och därmed försvinner eventuella risker som förekommer i samband med vibrationer.

Ras- och skredrisk

Enligt SGU:s översiktliga kartläggning så ingår inte planområdet i aktsamhetsområdet för skred i finkornig jordart.



Karta: SGI:s kartvisningstjänst, kartunderlag om ras, skred och erosion.

Teknisk försörjning

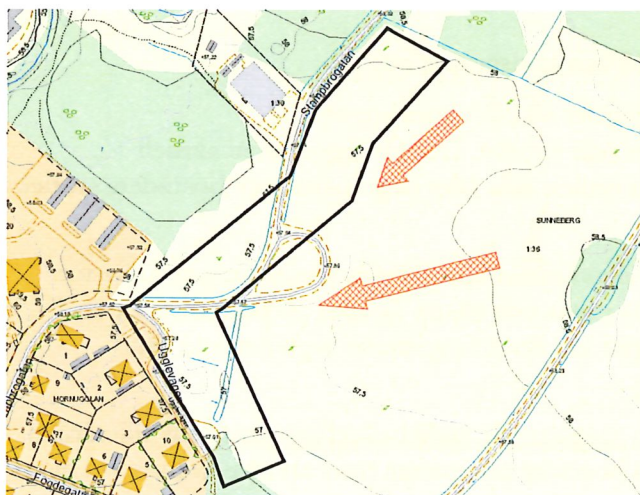
Vatten och avlopp

Området är delvis anslutet till det kommunala VA-nätet. VA-ledningar finns i Ugglevägen och följer den delen av vägen som planeras att byggas om. En huvudvattenledning från Sandköpings löper genom planområdet med en servis som kopplar på Sunneberg 1:30. I samband med att detaljplanen antas kommer verksamhetsområdet för VA att behöva utökas för att innefatta detaljplaneområdet.

Planförslaget

Huvudvattenledningen ges skydd i form av ett u-område med prickmark. Utökad marklovplikt införs för markarbeten.

Dagvatten



Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Karta: Höjdsatt kartutsnitt som visar markens lutning. Planerat område för bostadsbebyggelse på den sydöstra delen av Stampbrogatan i svart markering.

Området sluttar åt sydväst och vatten rinner in mot planområdet. Befintligt dike går rakt igenom det planerade området för bostadsbebyggelse. Som nedanstående bild visar går vattnets befintliga flödesvägar i utkanten och genom av det planerade området för tillkommande bostadsmark.



Bild: Flödesvägar för dagvatten inom planområdet.

Planförslaget

Ett 5 meter brett dike anläggs kring den kommande kvartersmarken längs Ugglevägen och Stampbrogatan. Dikets tänkta dimensionering och utformning finns beskrivet i den till planen bifogade *Översiktlig dagvattenutredning Sunneberg Stampbrogatan* utförd av Wikon 2021. Diket leder ned till skogsområdet som i planen får bestämmelsen NATUR. Detta ca 12 000 m² område utgör ett naturligt fördröjningsmagasin för dagvattnet innan det når recipient. Emellan användningsområdena för bostäder och icke störande djurverksamhet anläggs ett erosionsskyddat dike där vattnet kan hanteras innan det når recipienten Övrekvarnsälven. Även detta dikes dimensionering finns beskrivet i *Översiktlig dagvattenutredning Sunneberg Stampbrogatan* utförd av Wikon 2021. Hanteringen av dagvattnet måste anpassas till de geotekniska förutsättningarna på platsen.

En bestämmelse om att dagvattnet ska avledas till diket införs också på plankartan. Dagvattenutlopp ned mot Övrekvarnsälven bör erosionsskyddas.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

Planförslaget

I samband med flytt av lokalgatan kommer en del av elnätet att behöva flyttas för att följa den nya vägdragningen och för att skapa ett effektivt utnyttjande av den kommande kvartersmarken.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark. Däremot ligger ledningar i Stampbrogatans befintliga läge och dessa kommer behöva dras om så att de följer den nya vägdragningen.

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns som nämnts ovan ett flertal allmänna ledningar inom planområdet. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen.

Flera av dessa kommer att behöva flyttas för att skapa ett effektivt utnyttjande av den kommunala marken. Flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) med ledningsrätt kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd mars 2020

Granskning juni-juli 2020

Antagande maj 2021

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kristinehamns kommun initierar lantmåteriförrättningarna inom planområdet.

Kristinehamn projekterar och genomför byggnation av all allmän plats inom planområdet.

Namnsättning

Äldre kvartersnamn finns för området i form av kvarteret Gladan för området norr om Ugglevägen och kvarteret Hackspetten och Kajan för området väster om Stampbrogatan. Detta utifrån adresskarta för Kristinehamns stad 1947.

Huvudmannskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Kristinehamns kommun är också huvudman för vatten och avlopp i och med att planområdet är del av kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning. Dock så innefattas inte hela planområdet. I samband med att detaljplanen antas kommer verksamhetsområdet för v/a att behöva utökas åt något nordöst för att innefatta hela detaljplaneområdet.

Avtal

Markanvisningsavtal finns upprättat mellan kommunen och exploatörer. Parternas gemensamma målsättning är bebygga östra delen av Ugglevägen/Stampbrogatan.

Gatu-och VA-utbyggnad

I och med detaljplanens genomförande så dras Ugglevägen och Stampbrogatan om. Delar av gatumarken inom planområdet ändrar karaktär från grusväg till asfaltväg. En befintlig rundkörning rivs och en ny vändzon anläggs längts norr ut på Stampbrogatan. Mängden gatumark som ska skötas ökar inom planområdet från ca 3000 m² till 5200 m².

Delar av ledningarna inom spillvattenområdet behöver uppgraderas, kontrolleras och dimensioneras efter förutsättningarna.

En etappindelning av gatubyggnaden är inte meningsfull då gatubyggnad och VA-utbyggnad sammanfaller. Eftersom Stampbrogatan får en annan dragning är det inte möjligt att göra ombyggnationen i etapper. Då den befintliga vändzonen försvinner behöver vändplanen i slutet av Stampbrogatan att byggas i anslutning till att vägen dras om.

I samband med att den tillkommande tomtmarken längs Ugglevägen skapas rivs den befintliga vändplatsen och en ihopkoppling av Ugglevägen och Stampbrogatan skapas.

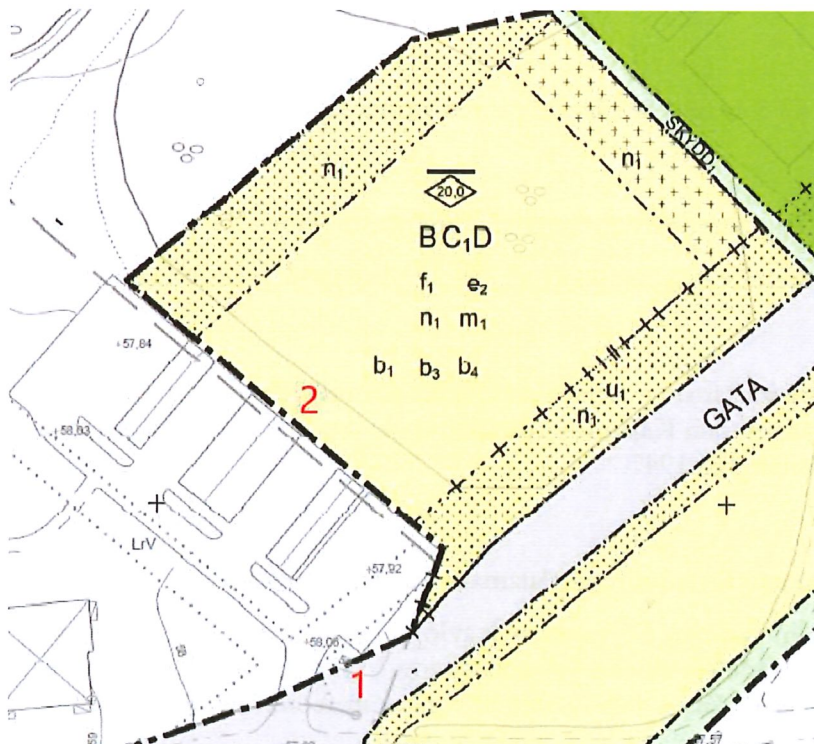
Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Exploateringsekonomi

Ett antagande av planen innebär kostnader för kommunen i form av gatuutbyggnad, VA-förstärkning, dagvattenhantering och upprustning av befintlig naturstig. Utöver detta tillkommer ökade driftkostnader för en ökad mängd gatumark.

I gengäld skapar kommunen ca 17 500 m² säljbar bostadsmark och ca 5000 m² säljbar mark för djurverksamhet som kommer att generera intäkter vid försäljning.

Fastighetsbildningsåtgärder



Karta: 1. Del av Strandskatan 20 som kommer behöva regleras till gatufastigheten, 2. Del av Sunneberg 1:36 som behöver regleras till Strandskatan 20, 3. Del av Sunneberg 1:30 som kommer behöva regleras till gatufastigheten.

Delar av Sunneberg 1:36, Sunneberg 1:30 och Strandskatan 20 kommer att bli planlagda som gatumark när Ugglevägen och Stampbrogatan dras om. En del av Sunneberg 1:36 kommer att överföras till Strandskatan 20 då de befintliga garagebyggnaderna på Strandskatan är uppförda inom Sunneberg 1:36. Kommunen initierar och bekostar lantmäteriförrättningen.

Kommunen har rätt att planlägga och lösa in mark för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Fastighetsägaren har rätt att begära att kommunen löser in marken.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Sunneberg 1:36	<p>En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark GATA</p> <p>En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark SKYDD - dike</p> <p>En del av fastigheten planläggs som allmän platsmark NATUR</p> <p>En del av fastigheten planläggs som kvartersmark E – teknisk anläggning</p> <p>Norr om den föreslagna gatumarken:</p> <ul style="list-style-type: none">- fastigheten planläggs som kvartersmark B – bostäder, D – vård och C₁ – Centrumändamål i bottenvåningen respektive L₁ – icke-störande djurverksamhet. Ej hästhållning och C - centrum- en bestämmelse om att endast flerbostadshus är tillåtna- högsta nockhöjd 20 meter respektive 8 meter- största byggnadshöjd 6,5 meter- största byggnadsarean är 1500 m² av fastighetsarean inom användningsområdet- största byggnadsarean är 2000 m² av fastighetsarean inom användningsområdet- endast 50 procent av fastighetsarean får hårdgöras- dagvatten ska avledas till SKYDD - dike- ett 12 meters område närmast Sunneberg 1:30 får en bestämmelse om att endast komplementbyggnader får uppföras- ett u-område införs för att skydda underjordiska ledningar- prickmark införs- höjd marklovplikt

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
	<p>Söder om den föreslagna gatumarken (längs Stampbrogatan):</p> <ul style="list-style-type: none"> - fastigheten planläggs som kvartersmark B – bostäder - en bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek 950 m² - högsta nockhöjd 8 meter - högsta byggnadshöjd är 6,5 meter - största byggnadsarean är 200 m² av fastighetsarean - dagvatten ska avledas till SKYDD - dike - källare får inte finnas - endast 50 procent av fastighetsarean får hårdgöras - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, med undantag för par-, kedje- och radhus som får sammanbyggas vid fastighetsgräns - Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns, med undantag för sammanbyggnad av komplementbyggnader i fastighetsgräns - lägsta golvnivå + 57,7 (RH2000) - marken ska ansluta i nivå mot allmän plats - markens höjd i meter får inte understiga + 58 (RH2000) <p>Söder om den föreslagna gatumarken (längs Ugglevägen):</p> <ul style="list-style-type: none"> - fastigheten planläggs som kvartersmark B – bostäder - en bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek 950 m² - högsta nockhöjd 8 meter - högsta byggnadshöjd är 6,5 meter - största byggnadsarean är 200 m² av fastighetsarean - dagvatten ska avledas till SKYDD - källare får inte finnas - endast 50 procent av fastighetsarean får hårdgöras - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns - Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns. - marken ska ansluta i nivå mot allmän plats - markens höjd i meter får inte understiga + 57.5 (RH2000)
Fastighet	Konsekvenser

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Sunneberg 1:30	<ul style="list-style-type: none">- Fastigheten planläggs som kvartersmark L₁ – icke-störande djurverksamhet, djurklinikhögsta nockhöjd 8 meter- största byggnadsarean är 2000 m² inom användningsområdet- källare får inte finnas- dagvatten ska avledas till SKYDD – dike- höjd marklovplikt
Strandskatan 20	<ul style="list-style-type: none">- Del av fastigheten planläggs som GATA när Stampbrogatan får en ny dragning.

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last för:
Ledningsrätt, VATTENLEDNING 1781-16/5	SUNNEBERG 1:30, DJURSKYDDET KRISTINEHAMN STAMPBROGATAN 10 68132 KRISTINEHAMN
Ledningsrätt VATTEN 1781K-42/1985.1	STRANDSKATAN 20 68132 KRISTINEHAMN

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Bullerutredning

En trafikbullerutredning har tagits fram av Efterklang.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Sweco Civil AB.

Dagvatten

Översiktlig dagvattenutredning Sunneberg Stampbrogatan utförd av Wikon 2021

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett jordbruksarrende med en förnyande period på 1 år med 8 månaders uppsägningstid finns för närvarande på en del av planområdet. Om planen genomförs så behövs en uppsägning eller att jordbruksarrendet omarbetas till ett mindre område.

Planbeskrivning Del av Sunneberg, Stampbrogatan - Antagandehandling

Tidigare planlös mark detaljplaneras till bostadsmark i olika upplåtelseformer. En ny gatudragning möjliggörs för att skapa en god kvartersstruktur och trafiksäkra siktlinjer. Ett djurhem får planstöd och ges möjlighet att utvecklas. Ett område med höga naturvärden ges skydd i form av att det planläggs som naturmark och en befintlig naturstig i anslutning rustas upp för att öka möjligheterna till rekreation i området.

BILAGOR

- Geoteknisk undersökning avseende ny detaljplan, Kristinehamn Del av Sunneberg, Stampbrogatan
- Trafikbullerutredning Sunneberg, Kristinehamns kommun
- Översiktlig dagvattenutredning Sunneberg Stampbrogatan utförd av Wikon 2021

