



Kristinehamns
kommun

Datum: 2025-03-27
Dnr: KS/2023:170

Kommunledningsförvaltningen
Samhällsplaneringsavdelningen

Samrådshandling

Planbeskrivning för
Detaljplan för Hacklehem
Förgyllaren 15 m fl



VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen:

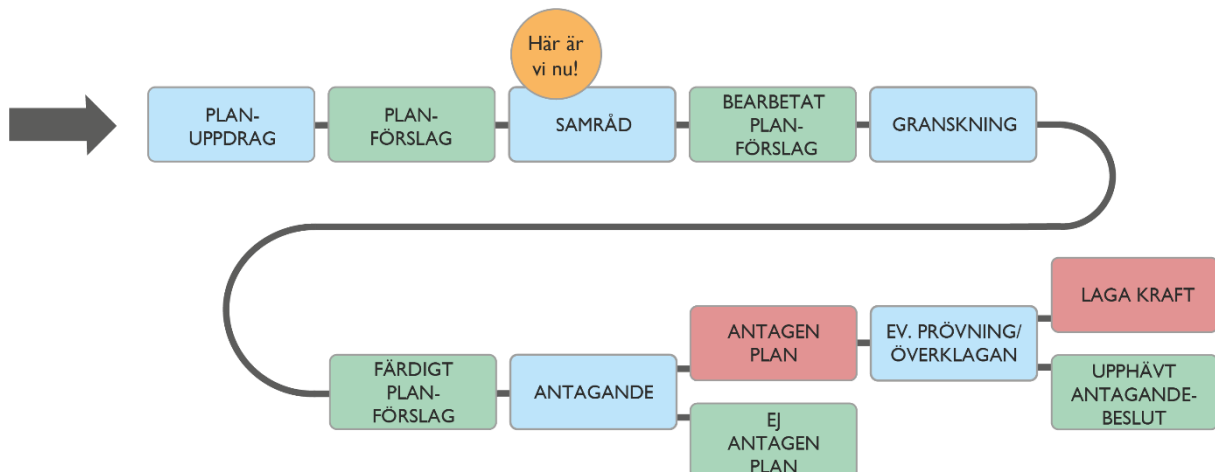
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra Länsstyrelsen, Lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar och Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av samhällsplaneringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.

Medverkande tjänsteperson har i huvudsak varit Adam Nyman, planarkitekt.

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
Planuppdrag	5
Planhandlingar	5
Bakgrund	5
Plandata	6
Hela detaljplanen	6
Genomförandetid	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Ärendeinformation	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	11
Användning av allmän plats	11
Användning av kvartersmark	11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Teknisk försörjning	15
Planlagd mark	16
Ekonomiska frågor	17
PLANERINGSUNDERLAG	17
Kommunala	17
Utredningar	18
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	18
Nuvarande bebyggelse	18
Kulturmiljö	21
Riksintressen	23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	23
Miljö kvalitetsnormer	23
Miljö	24
Geotekniska förhållanden	25
Stadsbild	25
Friytor	26
Naturmiljö	26
Teknik	27

Hacklehem - Samrådshandling

Service	29
Trafik	29
Hälsa och säkerhet	31
KONSEKVENSER	33
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	33
Konsekvenser för fysisk miljö	34
Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer	34
Konsekvenser för hälsa och säkerhet	34
Sociala konsekvenser	35
Konsekvenser för trafik	36
Konsekvenser för gällande detalplaner	36
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	36

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder på Hacklehems gamla skolområde.

Detaljplanen innebär att det blir möjligt att inreda de gamla skolbyggnaderna med bostäder eller att byggnaderna ersätts med ny bebyggelse. Även vårdboende tillåts. I de norra delarna av området möjliggörs för småhustomter eller ett mindre särskilt boende.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planuppdrag

Enligt kommunstyrelsens beslut 2024-02-05 § 16 gavs kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Förgyllaren 15, gamla Hacklehemsskolan.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 och BFS 2020:5.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- PM geoteknik
- Undersökning
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Fram till 1939 rymdes Hacklehemsskolan i ett rött trähus placerad strax öster om den befintliga gymnastiksalen. Gymnastiksalen ligger i vinkelbyggnaden med gul putsfasad som uppfördes under 1930-talet. Under 1950-talet tillkom den stora röda tegelbyggnaden samt kök- och matsalsbyggnaden. En mindre paviljong med röd träfasad upprördes 1979.



Den ursprungliga Hacklehemsskolan som stod kvar fram till 1968 (Bilder från Kristinehamns bildarkiv).

Den närbelägna Stenstalidskolan byggdes 1968 och har fungerat som högstadieskola åt Hacklehemseleverna. I början av 2010-talet beslutades att Stenstalidskolan skulle byggas ut till en F-9-skola. Hacklehemsskolan skulle därmed avvecklas som grundskola. I en utredning från 2011 framgår att Hacklehemsskolans byggnader hade ett stort underhållsbehov, bland annat krävdes helt nya ventilationsanläggningar samt stora insatser för att uppfylla tillgänglighetskraven.

Efter ombyggnationen av Stenstalidskolan revs skolbyggnaden på Magister Löfs väg där bland annat den anpassade grundskolan bedrivit sin verksamhet. Den anpassade grundskolan flyttade då in i delar av Hacklehemsskolan. De övriga delarna av Hacklehem har hyrts ut till föreningar och

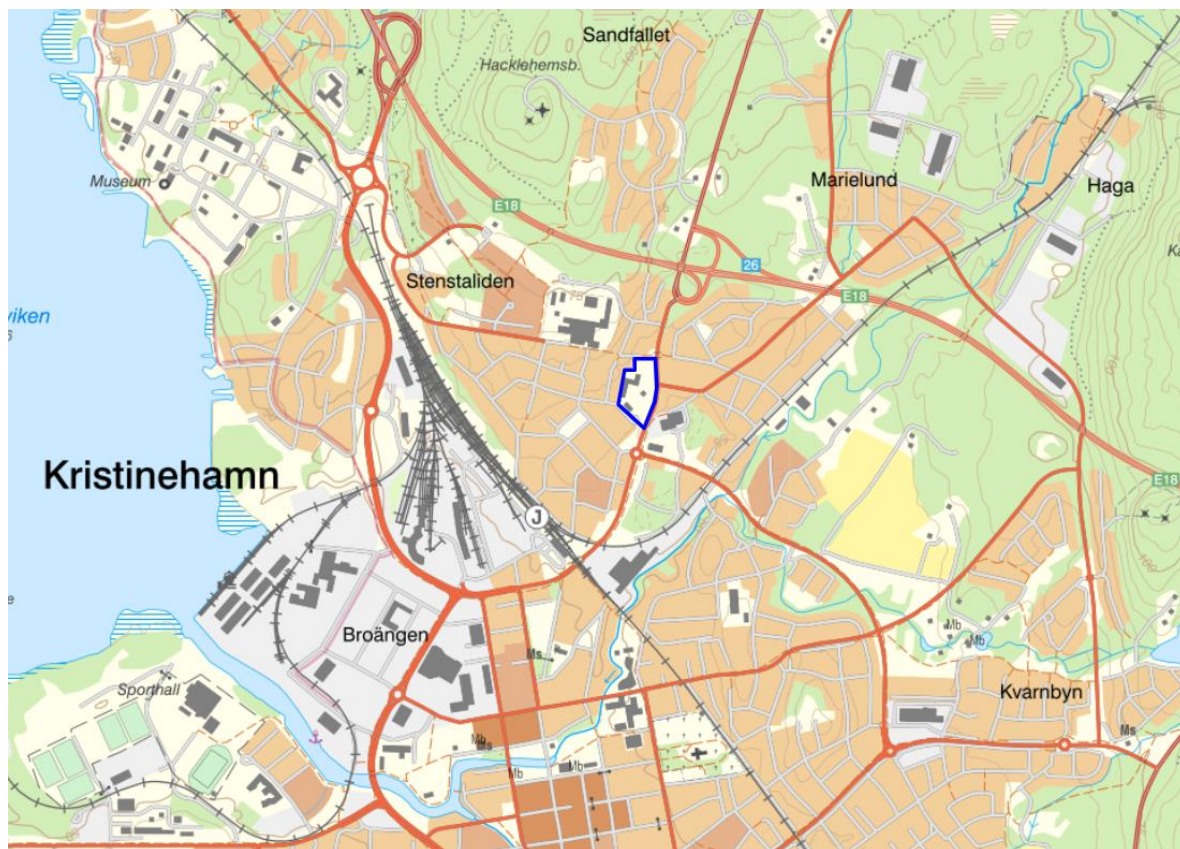
Hacklehem - Samrådshandling

Medborgarskolan, men stora delar av de gamla skolbyggnaderna har stått tomma och oanvända. Ny detaljplan upprättas för Hacklehem för att ersätta den gällande planen som anger A – allmänt ändamål med en plan som möjliggör att det gamla skolområdet kan användas för bostads- och vårdändamål.

Plandata

Läge och areal

Hacklehem ligger i stadsdelen Villastaden i norra Kristinehamn med nära avstånd till innerstaden och resecentrum, samt riksväg 26 och E18. Planområdet är cirka 19 550 kvadratmeter stort.



Planområdet är markerat med blå linje.

Markägoförhållanden

I planområdet ingår hela fastigheten Förgyllaren 15 samt mindre delar av Villastaden 1:1, som båda ägs av Kristinehamns kommun.

Hela detaljplanen

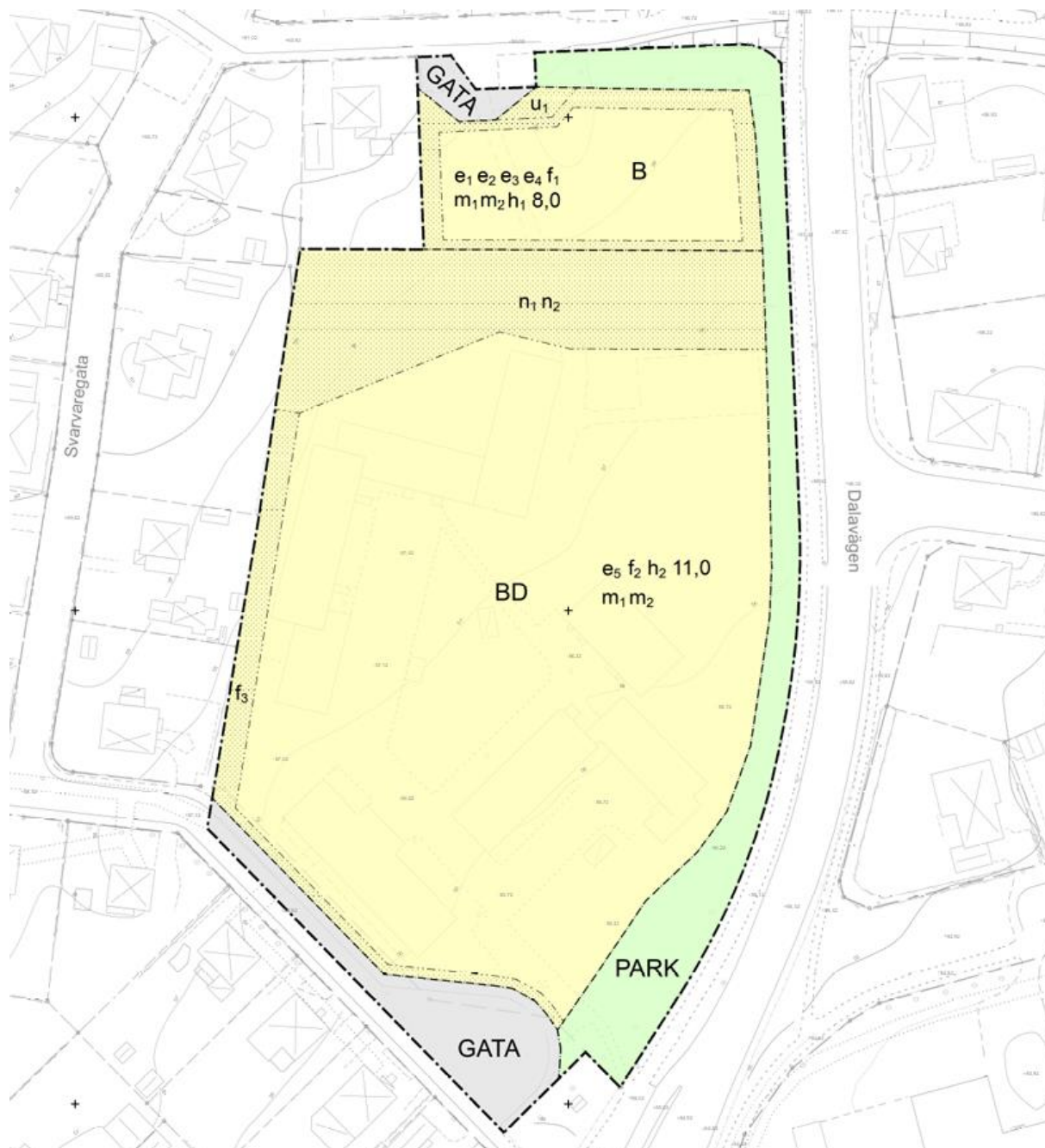
Inom större delen av den gamla skolfastigheten Förgyllaren 15 ersätts **A – Allmänt ändamål** med **BD – Bostäder** kombinerat med **Vård**. För denna del av planområdet gör detaljplanen möjligt att bevara de befintliga byggnaderna för att bygga om dem till bostäder eller riva dem för att ge plats åt ny bostadsbebyggelse. Exploateringsgraden regleras så att det inte blir möjligt att uppföra fler byggnader än vad som finns idag.

Bostadsanvändningen tillåter också att olika slags vårdboenden som särskilt boende eller gruppboende blir möjligt att uppföra. Genom att dessutom kombinera **B – Bostäder** med **D – Vård** blir planen än mer flexibel och långsiktigt hållbar. Boendeformer där vårdinslaget är stort kan kräva att detaljplanen tillåter **D - vård**. Angöringen föreslås fortsätta ske från Montörsgatan.

Hacklehem - Samrådshandling

I den nordligaste delen av planområdet reglerar planen att småskalig bostadsbebyggelse i form av två parhus eller småhus får uppföras på det som idag är gräsyta. Även ett mindre särskilt boende tillåts. Denna bebyggelse föreslås ha sin angöring från Maskinistgatan.

Ett genomförande av detaljplanen kan innebära vissa åtgärder på Montörsgatan och Maskinistgatan. På Montörsgatan kan en trottoar anläggas på gatans norra sida längs matsalsbyggnaden. På Maskinistgatan behöver vändplanen utökas.



Plankartan.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft.

När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Parkmark

Parkmark föreslås längs Dalavägen samt i områdets nordöstra och sydöstra delar. Inom parkmarken är det möjligt att plantera växtlighet, till exempel en enkelsidig allé längs Dalavägen, för att skapa en trevligare miljö och få en viss skyddseffekt mellan kvartersmarken och Dalavägen. Parkmarken är också viktig för hantering av dagvatten. Den befintliga GC-vägen längs Dalavägen ligger inom gatemark strax utanför planområdet, men kan vid behov flyttas in i parkmarken.

Montörsgatan

I söder ingår en del av Montörsgatan i planområdet och planläggs som allmän plats GATA. Skälet till detta är att minska ner på det planlagda gatuområdet som enligt gällande plan är 13 meter. Den totala bredden av Montörsgatans gatuområde blir tio meter, vilket inrymmer både körfält och trottoarer. Trottoar saknas på Montörsgatans norra sida där det idag finns en parkeringsrad längs matsalsbyggnaden. Om denna parkering tas bort ska en trottoar anläggas längs gatan. Montörsgatans vändplan ingår delvis i planområdet. Vändplanen är väl tilltagen då den tidigare har använts av skolbuss och lämpar sig för att fortsätta användas för till exempel upphämtning, sophämtning och lastning.

Maskinistgatan

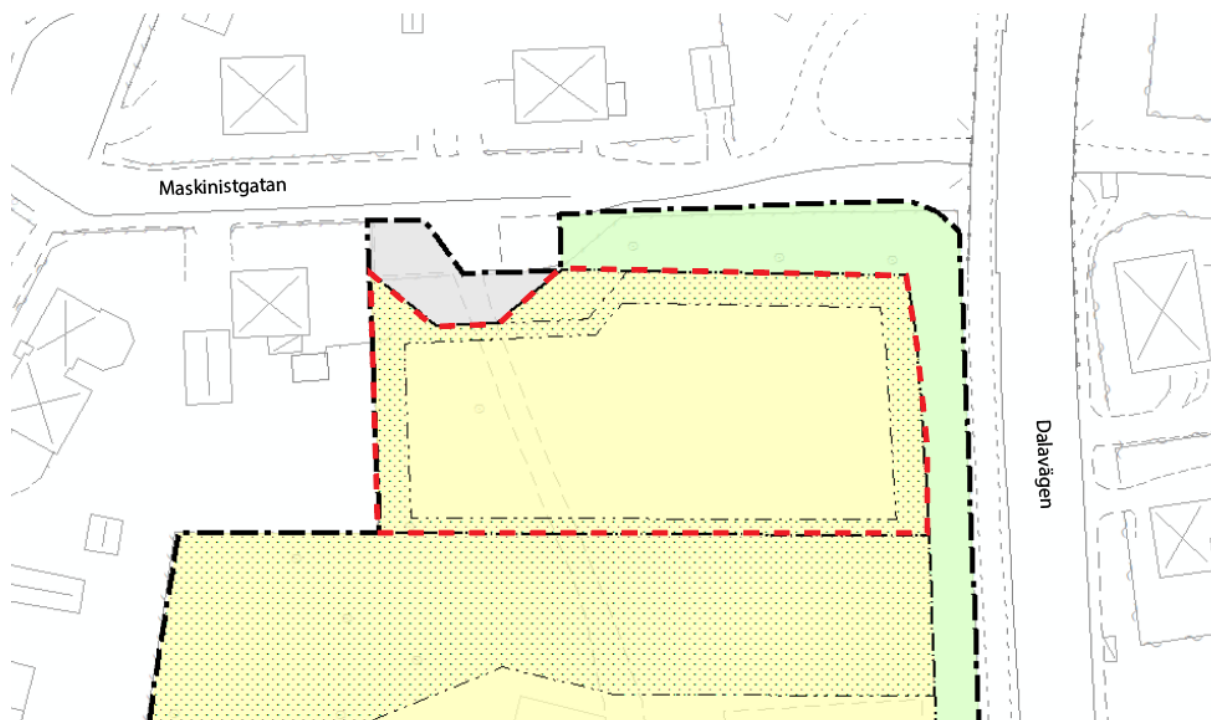
I planområdets norra ände möjliggörs för en utökning av Maskinistgatans vändplan till 10,5 meters radie för att rymma infarter till nya bostäder samt för att möjliggöra vändning för renhållningsfordon.

Kvartersmark

Bebyggelse

Inom planområdets kvartersmark finns två användningsområden med skilda exploateringsmöjligheter. Intill Maskinistgatans vändplan i norr planläggs cirka 2100 kvadratmeter kvartersmark som **B - Bostad** med möjlighet att bygga två parhus eller två enbostadshus eller ett särskilt boende (**e₁** och **f₁**). Den högsta tillåtna nockhöjden är åtta meter (**h₁**) och den största tillåtna byggnadsarean (BYA) är 200 kvm per enbostadshus (**e₂**) och för parhus gäller 200 kvm per parhus och därutöver 40 kvm per fastighet/tomt för komplementbyggnader (**e₃**). För särskilt boende regleras maximal bruttoarea (BTA) till 750 kvm (**e₄**), vilket innebär att exempelvis ett LSS-boende med ett halvdussin lägenheter rymms. Angöring ska ske från Maskinistgatan. Detaljplanen reglerar att buller behöver hanteras för bostäder inom användningsområdet om de uppförs i ett läge där bullerriktlinjerna överskrids (**m₁** och **m₂**).

Hacklehem - Samrådshandling

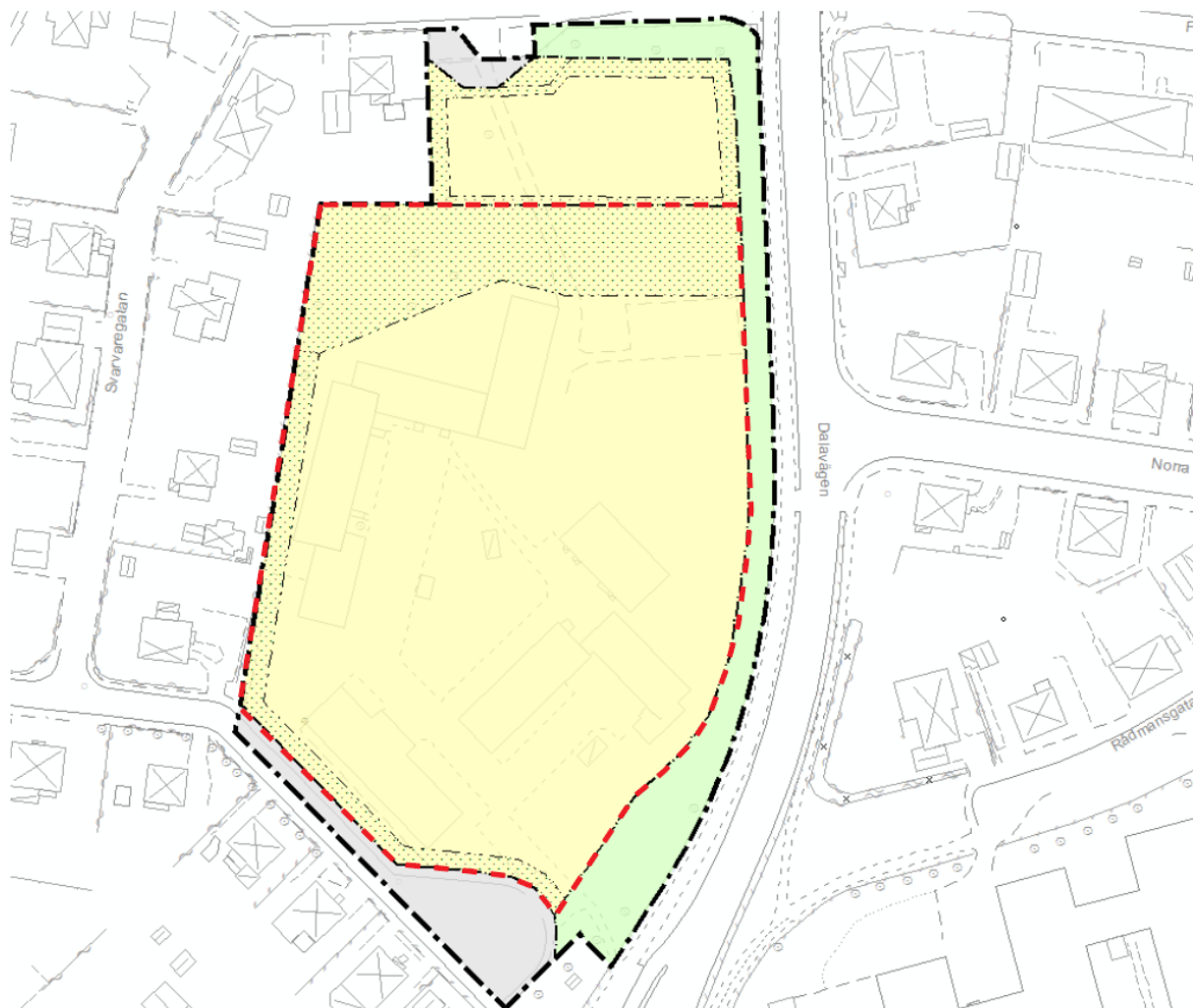


Intill Maskinistgatan i norr möjliggörs för småhus eller särskilt boende inom det rödmarkerade området.

Större delen av den gamla skolgården och de befintliga byggnaderna planläggs som **BD - Bostad** och **Vård**. Det blir möjligt med bland annat bostadslägenheter, särskilt boende och andra boenden för personer i behov av vård.

Detaljplanen tar inte ställning till om de gamla skolbyggnaderna ska bevaras eller rivas. Den största tillåtna exploateringsgraden regleras så att det inte blir möjligt att både bevara skolbyggnaderna och uppföra ny bostadsbebyggelse (**e₅**). Alternativt är att antingen bevara byggnaderna för att bygga om dem till bostäder/vårdboende eller riva dem för att ge plats åt nya byggnader. Planen begränsar också att antalet bostadslägenheter får vara max 40 stycken (**e₅**). Skälet till att inte tillåta fler lägenheter eller mer bebyggelse är främst på grund av de trafikmässiga förutsättningarna. Om angöringen ska kunna fortsätta ske från kvartersgatan Montörsgatan krävs att antalet dagliga trafikrörelser inte är för stort. Montörsgatan bedöms klara att trafikförsörja 40 lägenheter och fler lägenheter än så bedöms inte inrymmas i den befintliga bebyggelsen. Att tillföra mer bebyggelse och fler lägenheter skulle också skapa större behov av parkeringsytor vilket lämnar mindre ytor kvar som permeabla grönytor. Om ny bebyggelse ersätter den gamla bebyggelsen reglerar planen att den nya bebyggelsen inte får uppföras i form av småhus inom användningsområdet (**f₂**). Detaljplanen reglerar att buller behöver hanteras för bostäder inom användningsområdet om de uppförs i ett läge där bullerriktlinjerna överskrids. (**m₁** och **m₂**).

Största tillåtna BTA är reglerad till 4 000 kvm (**e₄**). Detta är den ungefärliga summan av befintlig BTA för den stora röda byggnaden, matsalsbyggnaden och den gula byggnaden. Marginal lämnas för att inrymma komplementbyggnader. Den röda paviljongen med träpanel är inte inräknad då förslaget är att riva byggnaden.



Inom större delen av Förgyllaren 15 möjliggörs för flerbostadshus eller vårdboende antingen i form av ombyggnation av den befintliga bebyggelsen eller genom att bebyggelsen rivs för att ersättas med ny bebyggelse.

Stadsbild och gestaltning

Planområdet har ett mycket framträdande läge intill en av Kristinehamns huvudsakliga infartsvägar mot innerstaden. Om den gamla skolan fylls med bostäder kan området levandegöras igen med ljus från fönstren, balkonger på fasaderna och människor i rörelse mellan byggnaderna. Åtgärder skulle även göras för att lyfta utemiljön. Allt detta skulle bidra till en trevligare stadsbild. Den högsta tillåtna nockhöjden och den största tillåtna bruttoarean reglerar att flerbostadshus endast får uppföras upp till samma totala volymer som den befintliga bebyggelsen har. Området kommer med andra ord inte bli tätbebyggt utan bibehålla en luftig karaktär med stora friytor. Det är en fördel om ny bebyggelse skulle uppföras i form av lamellhus för att på sätt bibehålla bullerskyddade sidor så som den befintliga bebyggelsen har.

De befintliga skolbyggnaderna har en viss skuggeffekt idag på närliggande bostadsbebyggelse. Den högsta tillåtna nockhöjden på elva meter (h_2) är den nockhöjd som den högsta delen av den befintliga bebyggelsen har.

Mark och vegetation

Delar av planområdets gräsytor ska bibehållas för att säkerställa god infiltration av dagvatten, både på kvartersmark och allmän plats. Det är också viktigt att dagvatten kan avrinna från planområdet utan att bli stående mot en byggnad eller annat hinder. Detta regleras på kvartersmarken i den norra delen av planområdet (n_1 och n_2). Grönytor ska iordningställas på

Hacklehem - Samrådshandling

kvartersmarken av fastighetsägaren för att skapa en trivsamt och trygg boendemiljö. Befintliga större träd på skolgårdens utkanter ligger inom parkmark.

Angöring och parkering

BD-området ska angöras från Montörsgatan. Angöringsvägen ska anläggas inom kvartersmarken och ska därmed ha enskilt huvudmannaskap då den endast får till syfte att ansluta de kommande funktionerna inom användningsområdet. Parkmarkens utbredning samt bestämmelsen **n₂** innebär att planen inte tillåter att körbar koppling skapas över planområdet mellan de tre angränsande gatorna Montörsgatan, Dalavägen och Maskinistgatan.

De norra småhustomterna angörs från Maskinistgatan.

Ärendelinformation

Diarienummer: KS/2023:170

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	Instans	Datum
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen	2024-02-05
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen	2025-04-14
Beslut om granskning	Kommunstyrelsen	hösten 2025
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	vintern 2025-2026

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

GATA

GATA – Gata

Gatemark ingår i planområdet för att säkerställa att dessa kan användas för ändamålet. Inom områdena kan åtgärder göras på till exempel vändplaner och trottoarer.

PARK

PARK - Park

Stråk av parkmark planläggs för att inrymma växtlighet, underjordiska ledningar och vid behov justerad sträckning av GC-väg. Parkmarken tjänar också ett syfte för dagvattenhantering.

Användning av kvartersmark

B

B – Bostäder

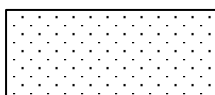
Planområdet har ett attraktivt läge nära centrum och kommunikationer och bedöms vara lämpligt för nya bostäder/särskilda boenden genom nybyggnation eller ombyggnation av befintliga byggnader.

D

D – Vård

Kristinehamns kommun har behov av olika former av vårdboenden och behovet beräknas öka i framtiden. Vårdboenden är i många fall förenliga med bostadsändamål (B) men kan i vissa fall där vårdinslaget är stort även kräva vårdändamål (D).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Prickmark runt det norra användningsområdet införs för att reglera att byggnad placeras på lämpligt avstånd från befintlig bostadsfastighet, Maskinistgatan, markförlagda ledningar, parkmark (som gränsar till slänt och Dalavägen) samt mark som gränsar mot kvartersmark där åtgärder kan göras för dagvattenhantering.

Det större sammanhållna området med prickmark inom BD-området prickmarkeras för att säkerställa att området inte exploateras då åtgärder för dagvattenhantering behöver göras inom området.

5 meter prickmark mot den västra plangränsen införs för att säkerställa att bebyggelse uppförs på lämpligt avstånd från angränsande småhusbebyggelse.

2 meter prickmark mot Montörsgatan införs för att säkerställa att bebyggelse uppförs på lämpligt avstånd från gatan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen reglerar befintliga ledningssträckningar som antingen redan har ledningsrätt eller som behöver få ledningsrätt.

Utformning

f₁ – Endast särskilt boende eller friliggande parhus/enbostadshus

Angränsande fastigheter är bebyggda med en- och tvåbostadshus. Det bedöms vara lämpligt att komplettera med småhus eller ett mindre särskilt boende för att bibehålla karaktären på Maskinistgatan.

f₂ – Ej småhus

Viljeinriktningen är att möjliggöra för en ombyggnation av befintliga större byggnader till lägenheter eller att ny bebyggelse av liknande skala uppförs. Därför styr planen att småhus endast får uppföras på en annan del av planområdet än området som berörs av denna bestämmelse. Att angöringsväg till berört område ska ordnas på kvartersmark och att andra användningar kan tillkomma inom området talar för att inte tillåta småhus just här.

f₃ – Balkong och loftgång får kraga ut upp till 1 meter över prickmarken

För att säkerställa att servicefordon och räddningstjänst kan passera längs den västra fastighetsgränsen regleras att balkonger och loftgångar inte får kraga ut längre än en meter prickmarken. Detta innebär att minst fyra meter hindersfri mark finns kvar längs fastighetsgränsen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 8,0 meter

Nockhöjden regleras för att säkerställa att karaktären längs Maskinistgatan bibehålls.

h₂ – Högsta nockhöjd är 11,0 meter

Delar av planområdets befintliga skolbebyggelse ligger i nära anslutning till befintlig småhusbebyggelse. Skolbyggnaderna har en nockhöjd på cirka elva meter och gällande plan anger max tio meters byggnadshöjd. Ny nockhöjd regleras till elva meter för att möjliggöra att befintlig bebyggelse kan bevaras och samtidigt säkerställs att eventuell ny bebyggelse inte blir avsevärt högre, vilket annars skulle medföra ökad skuggning på grannfastigheter.

Hacklehem - Samrådshandling

Skydd mot störningar

m₁ – Vid nybyggnation eller större ombyggnation i ett läge där ekvivalenta ljudnivåer på 60 dBA överskrids vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad orienteras mot en sida som vid fasad har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA, eller utgöras av enkelsidiga lägenheter om högst 35 kvm

Om bostäder uppförs i de allra ostligaste delarna av planområdet, inom område utsatt för trafikbuller från Dalavägen, behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en luddämpad sida. Detta gäller inte lägenheter upp till 35 kvm.

m₂ – Om en bostad har en eller flera uteplatser ska minst en av dessa ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå. Maximalt värde får överskridas med som mest 10 dBA upp till fem gånger i timmen dagtid

Om bostäder uppförs i de delarna av planområdet som utsatt för trafikbuller som överstiger angiven ljudnivå från Dalavägen behöver gemensam tyst uteplats anordnas.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Marken ska höjdsättas med lutning ned mot Dalavägen, på sådant sätt att vatten vid extrema regn inte avleds mot bebyggelse.

Vid extrema regn avrinner större mängder vatten in på planområdet i nordväst från omgivande högre belägna områden. Bestämmelsen reglerar att marknivåerna ska utformas så att vattnet leds österut och inte blir instängt/stående mot bebyggelsen.

n₂ – Marken får inte användas för parkering eller kvartersgata och får inte hårdgöras.

Bestämmelsen säkerställer att prickmarken i fråga kan användas för dagvatteninfiltration eller annan dagvattenåtgärd. Den reglerar också att kvartersgata inte får anläggas norrut, vilket motiveras av att genomkörning över planområdet från Maskinistgatan till Montörsgatan inte är lämpligt. De två gatorna ska besparas från ej nödvändig trafik och ny enskild kvartersgata inom planområdet ska endast fungera som angöringsgata till funktioner inom planområdet, ej genomfart.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största antal friliggande parhus/enbostadshus är 2

Antalet friliggande byggnader regleras för att säkerställa att området bebyggs i lämplig omfattning och att karaktären längs Maskinistgatan bibehålls.

e₂ – Största byggnadsarea per friliggande enbostadshus är 200 kvm

Byggnadsarean regleras för att säkerställa att området bebyggs i lämplig omfattning och att karaktären längs Maskinistgatan bibehålls. 200 kvm ska inrymma både huvudbyggnad och komplementbyggnader.

e₃ – Största byggnadsarea per friliggande parhus är 200 kvm och därutöver är största byggnadsarea för komplementbyggnad 40 kvm per fastighet/tomt

Byggnadsarean regleras för att säkerställa att området bebyggs i lämplig omfattning och att karaktären längs Maskinistgatan bibehålls. 200 kvm ska inrymma ett parhus och på respektive bostadsenhets fastighet/tomt kan komplementbyggnader upptill 40 kvm uppföras.

e₄ – Största bruttoarea för särskilt boende är 750 kvm

Inom det cirka 2 100 kvm stora användningsområdet bedöms ett särskilt boende med upp till 750 kvm BTA vara lämpligt att uppföra. Detta innebär 750 kvm i en våning eller 375 kvm per våning i två våningar och inrymmer ett LSS-boende med cirka ett halvdussin lägenheter.

e₅ – Största totala bruttoarea inom användningsområdet är 4 000 kvm och max antal bostadslägenheter är max 40.

Den totala bruttoarean regleras för att begränsa att den befintliga exploateringsgraden bibehålls oavsett om befintlig bebyggelse bevaras eller ersätts. Marginal finns så att komplementbyggnader ryms inom reglerad BTA. Antalet bostadslägenheter regleras till en nivå som bedöms kunna trafikförsörjas av den omgivande infrastrukturen. Om vårdboende uppförs inom området kommer boendet inte innehålla bostadslägenheter. I det fallet är denna reglering inte applicerbar och påverkar alltså inte hur många vårdplatser som är möjliga att skapa.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

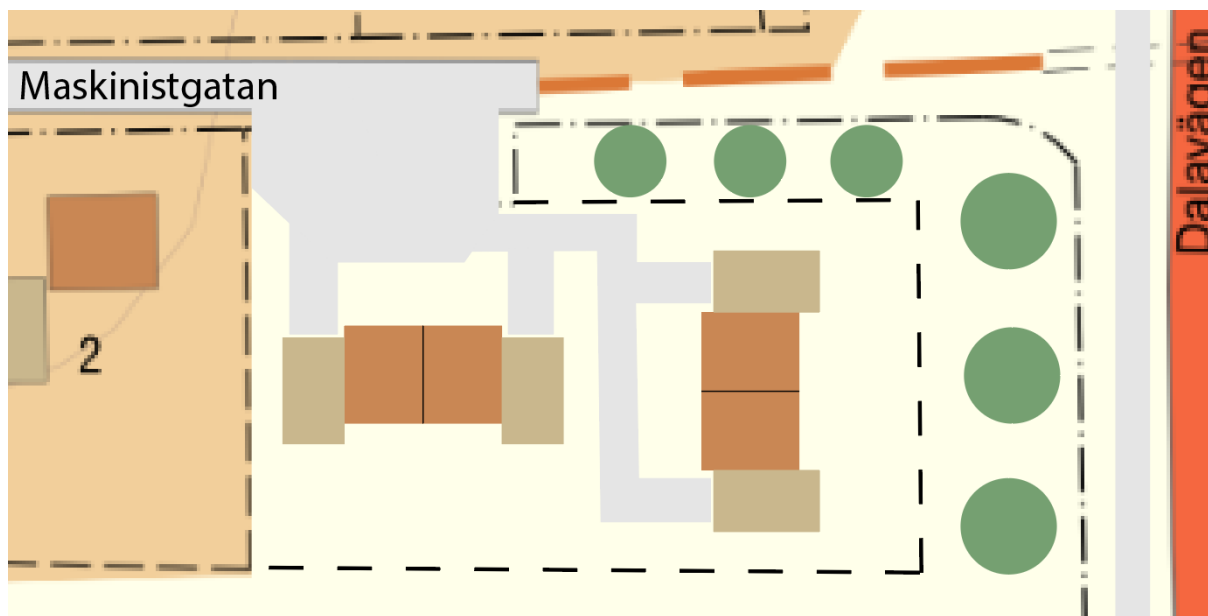
Fastighetsrättsliga frågor

Kristinehamns kommun initierar lantmäteriförrättning i samband med genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning bostadstomter i norr (B)

Detaljplanen ger möjlighet till nybildning av fastigheter för bostadsändamål i planens norra del genom avstyckning från Förgyllaren 15.

Samrådsförslaget är flexibelt utformat och möjliggör byggnation i form av två parhus eller två enbostadshus. Det är också möjligt att uppföra ett mindre särskilt boende. Om två enbostadshus uppförs delas användningsområdet i två fastigheter. Om ett särskilt boende uppförs blir området en fastighet. Om två parhus med totalt fyra bostäder uppförs kan antalet fastigheter antingen bli en eller fyra. Ett sådant scenario kräver att angöringsväg till de två östra parhusen ordnas gemensamt.



En möjlig utformning av den norra delen av planområdet med fyra bostäder i form av två parhus intill Maskinistgatans vändplan, vars dimensioner utökas.

Fastighetsbildning bostad och vård (BD)

Detaljplanen ger möjlighet till nybildning av en eller flera fastigheter för kombinerad användning mellan bostad och vård genom avstyckning från Förgyllaren 15.

Den del av den kommunala fastigheten Villastaden 1:1 som planläggs som kvartersmark för bostad och vård ska överföras till fastigheten Förgyllaren 15.

Fastighetsbildning allmän plats

Detaljplanen föreslår två separata områden med användningen allmän plats gata samt ett stråk av allmän plats park. Allmän platsmarken ska överföras till den kommunala fastigheten Villastaden 1:1 och således fortsätta vara i kommunal ägo.

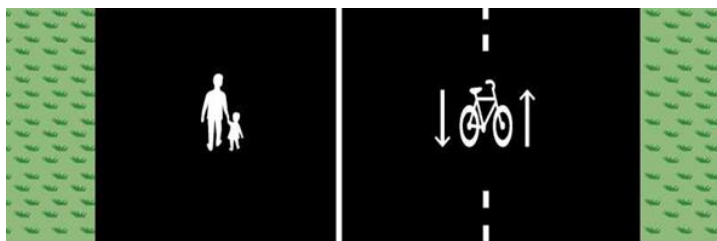
Teknisk försörjning

Utbyggnad gata, gång- och cykelvägar och gångvägar

Om parkeringen längs matsalsbyggnaden tas bort iordningställs trottoar på Montörsgatan av kommunen.

Iordningställande av vändplan på Maskinistgatan genomförs av kommunen i samband med iordningställande av anslutande bostadstomter.

Gång- och cykelvägen längs Dalavägen ligger strax utanför planområdet men ingår i stråket längs planområdet som kan ses över i samband med genomförandet av planen. Längs GC-vägen kan skolans gamla stängsel tas bort och växtlighet planteras. Om en trädrad skulle planteras rör det sig om cirka 20 träd inom planområdets parkstråk. Dessa bör inte planteras inom tre meter från ledningar i marken. Samtidigt kan GC-vägen bättre kopplas till det kommande interna GC-nätet som skapas på kvartersmarken. En lämplig åtgärd för att höja säkerheten på GC-vägen är att separera de gående från cyklisterna.



Att separera gående från cyklisterna på GC-vägar höjer säkerheten.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för all utbyggnad av vatten, dagvatten- och avloppsvattenledningar inom kvartersmark. Den kommunala anläggningen börjar vid förbindelsepunkten 0,5 m utanför fastighetsgräns. De stora obebyggda markområdena inom planområdet tjänar ett viktigt syfte för dagvattenhantering och även efter genomförandet ska det finnas goda förutsättningar för marken att ta hand om dagvattnet. Detaljplanen ger möjlighet till exploateringar som kan förväntas innebära högre hårdgöringsgrad till följd av till exempel ny kvartersgata, parkeringsytor och ny bebyggelse. De befintliga byggnaderna inom planområdet är idag felkopplade vilket betyder att dagvatten avleds genom spillvattenledningen. Om byggnaderna ska bevaras behöver de kopplas rätt. Den ökade andelen hårdgjord mark samt begränsad kapacitet i kommunens dagvattenledningar gör att det finns ett behov av dagvattenfördröjning inom området.

Om befintliga byggnader bevaras behöver åtgärder göras på marken i planområdets nordvästra delar för att leda dagvattnet österut mot Dalavägen. Idag rinner vattnet söderut och riskerar att bli instängt och stående mot den stora röda byggnaden.

Hacklehem - Samrådshandling



Kartan till vänster visar befintliga flödesvägar där vatten riskerar att bli instängt i vinkelbyggnaden. Kartan till höger visar hur vattnet istället ska ledas österut genom markåtgärder.

Utbyggnad av fjärrvärme, el och IT-infrastruktur

Flytt av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Detaljplanen har anpassats så att elledningsstråket längs Dalavägen inte behöver flyttas. Träd bör inte planteras inom tre meter från ledningsstråket.

Skolbyggnaderna är kopplade till el- och fjärrvärmenätet via ledningar i Montörsgatan som leder till matsalsbyggnaden. Från matsalen kopplar sedan ledningar vidare till övriga skolbyggnader. Då detaljplanen är flexibel och gör möjligt att spara eller riva befintlig bebyggelse, samt behålla området som en fastighet eller stycka i flera fastigheter, behöver ledningarna med största sannolikhet dras om.

Befintliga transformatorstationer finns strax söder och norr om planområdet. Det finns inte behov av ny station inom området.

Planlagd mark

Utbyggnad kvartersmark

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av ny angöringsväg från Montörsgatan över kvartersmarken.

Befintliga byggnader

Skolbyggnaderna ingår i området planlagt som bostad och vård. Detaljplanen gör möjligt att byggnaderna kan bevaras eller ersättas med undantag för den röda paviljongen med träfasad som föreslås rivas. Kristinehamns kommun ansvarar för rivningen av denna.

Hacklehem - Samrådshandling

Skyddsrum

I källaren på den större röda tegelbyggnaden finns två skyddsrum med 129 respektive 118 platser som underhålls av Kristinehamns kommun. Om byggnaden i fråga bevaras kan även skyddsrummen bevaras. Om byggnaden rivs för att ge plats åt ny bebyggelse behöver en ansökan om avveckling göras hos MSB. Utgångspunkten är att skyddsrumspatser som avvecklas ska ersättas med nya skyddsrumspatser. Ansvaret för skyddsrummen ligger på fastighetsägaren. Om kommunen säljer fastigheten följer ansvaret för skyddsrummen med till den nya fastighetsägaren.

Övriga planlagda ytor, park och gata

Detaljplanens kvartersmark omgärdas av parkmark och gatumark. Dessa områden ska iordningställas och driftas av kommunen. GC-vägen öster om planområdet ligger inom gatumark men kan vid behov förläggas till parkmarken.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med beviljande av bygglov.

Kostnad för utbyggnad av allmän plats

Kristinehamns kommun bekostar om- och utbyggnad av allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar

I det fall planområdet styckas i flera fastigheter med olika ägare kommer behov finnas att bilda gemensamhetsanläggning för väg.

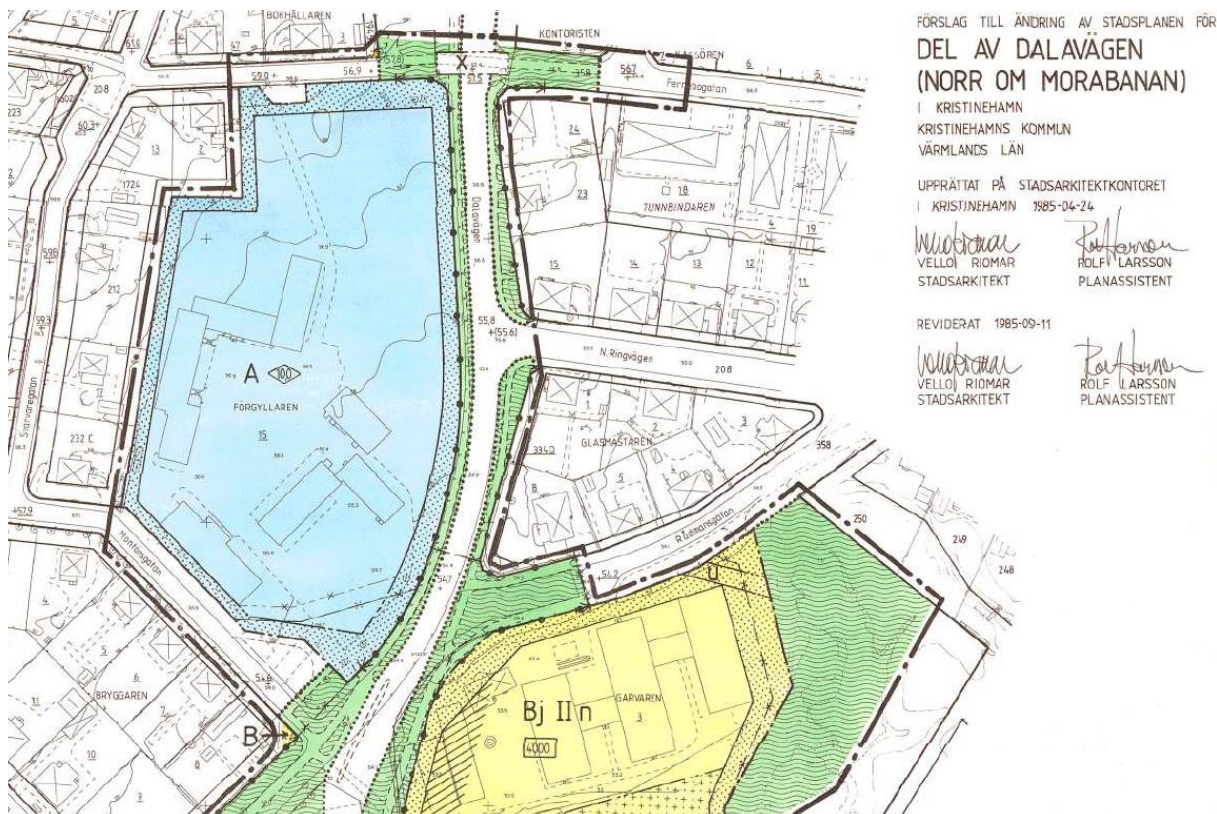
PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Förgyllaren 15 ingår i stadsplan för del av Dalavägen, fastställd 1986. Stadsplanen anger A – Allmänt ändamål för fastigheten och reglerar maximal byggnadshöjd till tio meter. Byggrätten är för övrigt inte reglerad inom Förgyllaren 15. Planen reglerar också utfartsförbud och att stängsel ska finnas i fastighetsgränsen mot Dalavägen.

Hacklehem - Samrådshandling



Ett utsnitt av stadsplanen för del av Dalavägen där planområdet är planlagt som A-område med blå färg.

Grundkarta

Grundkartan utgörs av ett utdrag från primärkartan från 2025-03-21.

Översiktsplan

I översiktsplanen är planområdet utpekad som befintlig blandad stadsbygd.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

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

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte tas fram.

Utredningar

PM Geoteknik.

En geoteknisk studie har tagits fram av Sweco och dess innehåll presenteras under *Geotekniska förutsättningar*.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Nuvarande bebyggelse

På Hacklehem finns fyra skolbyggnader som av skolverksamheten har gått under namnen Gula huset, Röda huset, Matsalen och Paviljongen.

Hacklehem - Samrådshandling



De fyra byggnaderna inom planområdet. Gymnastiksalen ligger i Gula huset.

Gula huset

Det gula huset är Hacklehems äldsta byggnad, uppförd 1939. Det är en vinkelbyggnad i två plan och källare. I den ena vinkeln ligger klassrum på rad och i den andra finns en mindre gymnastiksal med omklädningsrum. Gula huset har en BTA på cirka 1 040 kvadratmeter.



Gula huset med gymnastiksalen till vänster i bild och den större lektionssals-delen till höger.

Hacklehem - Samrådshandling

Röda huset

Det röda huset uppfördes 1954 och är en tegelbyggnad i huvudsakligen två plan med källare under hela byggnaden. Byggnaden utgörs av fyra längor kopplade till varandra med trapphus. På entréplanet finns skolans gamla administrationsdel och i källaren finns två skyddsrum. Total BTA för det röda huset är cirka 2 240 kvadratmeter. Idag huserar den anpassade grundskolan i delar av byggnaden.



Röda huset med dess två större huskroppar och den mindre administrationsdelen i mitten.

Matsalen

Kök- och matsalsbyggnaden uppfördes samtidigt som Röda huset och har samma utformning med rött tegel. Det är en enplansbyggnad med källare och har cirka 475 kvadratmeter BTA. Idag hyrs byggnaden ut som träningslokal åt idrottsförening.



Matsalen sedd från vändplanen på Montörsgatan.

Paviljongen

Den fristående paviljongen med röd träfasad uppfördes 1979 och hade tidigare två klassrum och grupprum. Idag är den ombyggd och används som hundträningshall. BTA är 260 kvadratmeter.

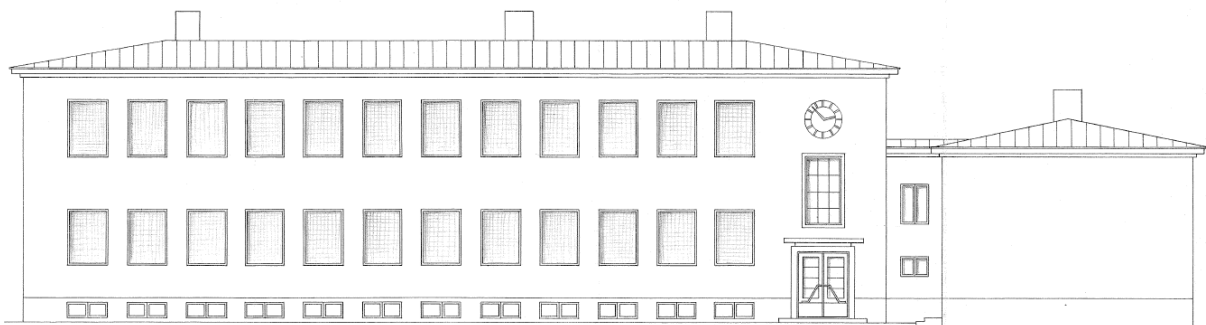


Paviljongen.

Kulturmiljö

Skolbyggnaderna

Hacklehems skolbyggnader är typiska exempel på 1900-talets svenska folkskolearkitektur. De är funktionella, enkla och stilrena i sina uttryck men har till exempel fina smidesdetaljer både interiört och exteriört.



Ritning över den gula putsbyggnaden vars bygglov är daterat 1938.

Det pittoreska trähuset i ett och ett halvt våningsplan som ursprungligen utgjorde Hacklehems folkskola räckte inte till för det växande elevantalet så mot slutet av 1930-talet byggdes en stor och kvalitativ stenbyggnad med två våningar, källare och gymnastiksal. Villastaden var redan vid denna tid relativt tätbebyggt med småhus och kvartersgator. Hacklehems skolgård var ungefär hälften så stor som idag då Norra Ringvägen sträckte sig till Svarvaregatan och delade således dagens skolfastighet. Den nya skolbyggnaden fick en klassisk utformning med tre klassrum på rad längs en korridor på båda våningsplanen. I byggnadens östra del byggdes en gymnastiksal och vaktmästarbostad. Byggnaden har gul putsfasad, ett svagt lutande sadeltak och tätt sittande stora fönster. Byggnaden har flera tydligt markerade dörrar i mörkt trä. Gymnastiksalen har senare kompletterats med redskapsutrymme i form av en utbyggnad i söder med stående träpanel målad i samma ljusgula kulör som resten av fasaden. Utbyggnaden har placerats där det tidigare fanns ytterligare en dörr i mörkt trä. Byggnaden är sliten men välbevarad med mycket originaldetaljer kvar.

Hacklehem - Samrådshandling

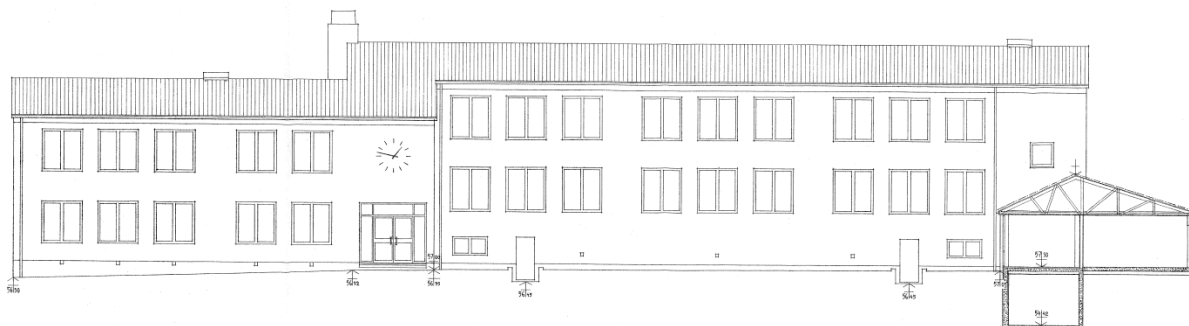


Den gula byggnaden sedd från sydväst med gymnastiksalens förrådsutbyggnad synlig till höger i bild.



Två av den gula byggnadens tydligt markerade trädörrar.

På 1950-talet behövdes en ytterligare skolbyggnad. De sex klassrummen i den gula byggnaden kompletterades då med 14 klassrum och en administrationsdel. Även denna byggnad fick tätt sittande stora fönster och ett svagt lutande sadeltak. Men till skillnad från den gula byggnaden lämnades tegelväggarna bara. En matsalsbyggnad i samma utformning uppfördes samtidigt.



Ritning över den röda tegelbyggnaden vars bygglov är daterat 1955.

Den stora fasadklockan på den gula byggnaden är sedan länge nedmonterad men fasadklockan på den röda byggnaden finns kvar. Bakom klockan markerar teglet klockans position genom att tegelstenarna har placerats på snedden och bildar en cirkelform.



En av entréerna till den röda byggnaden, under den bevarade fasadklockan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagen.

Riksintressen

Planområdet berörs ej av några riksintresseområden men ingår i område av betydelse för totalförsvaret enligt MB 3 kap. § 9, område med särskilt behov av hindersfrihet, lågflygningsområde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap 1 § MB ska områden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Då planområdet utgörs av ett ianspråktaget skolområde inom tätbebyggelse bedöms det inte beröra 3 kap 2 § som avser stora oexploaterade områden eller vara ett sådant ekologiskt särskilt känsligt område som avses enligt 3 kap 3 § MB. Inte heller bedöms planen beröra 3 kap 4 § MB, jordbruk och skogsbruk eller 3 kap 6 § MB, områden och fysiska miljöer med natur- eller kulturvärden

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Tidigare mätningar i gaturum som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört visar att miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort.

Vattenförvaltning

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 och

Hacklehem - Samrådshandling

miljökvalitetsnormer har antagits. Avståndet från planområdet till ytvattenrecipienten Varnan uppströms Lötälven är cirka 350 meter. Varnan uppströms Lötälven har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen ska vara god 2033. Statusen för konnektivitet och hydromorfologisk påverkan har tidsfristen 2027 medan status avseende näringsämnen och biologiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning från jordbruk har tidsfristen 2033.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram. Skyldigheten gäller endast för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Miljö

Dagvatten och skyfall

Planområdet är i stort sett plant men åt nordväst börjar en stigning i det omgivande bostadsområdet. Närliggande Stenstalidskolan ligger således på cirka tio meter högre marknivå än Hacklehem. Avrinningen sker därmed huvudsakligen åt sydost och planområdet utgör ett viktigt avrinningsstråk vidare söderut längs med Dalavägen. En simulering av ett 100-årsregn visar att flödet som når planområdet från nordväst riskerar att bli instängt och stående i den röda byggnadens vinkel. Vid en skyfallshändelse med 58 mm regn kan vattendjupet nå 25 cm mot fasaden.

Området är inom verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledningar finns i planområdets omgivande gator, med undantag för Dalavägen norr om korsningen med Norra Ringvägen.



Karta från Scalgo som visar de huvudsakliga flödesvägarna och vattenansamlingarna vid ett skyfall med 58 mm regn.

Hacklehem - Samrådshandling

Risk för erosion, ras och skred

Marknivåerna inom planområdet lutar mycket svagt från norr mot söder med nivåer från cirka +58 till +55 med en medellutning flackare än 1:50. Området bedöms sakna förutsättningar för ras och skred, vilket innebär att geometrier, geotekniska och hydrologiska faktorer inte indikerar en ökad risk för ras och skred. Totalstabiliteten bedöms som tillfredställande.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av finkornig jord med varierad mäktighet. Åt väster och norr gränsar området mot fast mark och friktionsjord. Inom delar av området återfinns överst fyllning över den finkorniga jorden. Fyllningen utgörs av blandade jordmassor, grus, sand och lera med mäktighet mellan cirka 0 à 1 meter.

De finkorniga jordmassorna utgörs överst av cirka 2 à 3 meter torrskorpelera på upp till cirka 2 à 4 meter lera och siltig lera. Enligt tidigare undersökningar är lerans odränerade skjuvhållfasthet uppmätt till cirka 15 à 20 kPa. Leran är bestämd till att vara normalkonsoliderad. De finkorniga jordmassorna underlagras av fast till mycket fast friktionsjord, morän, på berg.

Grundvattennivån bedöms till ca 2 à 3 m under mark, dvs i nivå med underkant torrskorpeleran. Grundvattennivån ska förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden.

Stadsbild

Hacklehem har ett väl synligt läge längs den relativt vältrafikerad gatan Dalavägen som också tjänar som infartsväg till Kristinehamn norrifrån. Den södergående trafiken på riksväg 26 skymtar Hacklehems röda paviljong och gula putsbyggnad redan en kilometer norr om Solbackemotet (E18). Större förändringar på Hacklehem innebär förändringar på en av stadens entréer och på ett stadsrum som för kristinehamnarna är välbekant. Sedan Dalavägen anlades för över 50 år sedan är stadsbilden i stort sett oförändrad här. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt utmärker sig dock inte området som värdefullt eller känsligt.



Hacklehem sett norrifrån, från Dalavägen (bild från Google Maps).

Skuggning

Planområdet ligger dikt an Svarvaregatans småhusbebyggelse i väster där den befintliga tegelbyggnaden har en viss skuggeffekt på bostäderna. Framförallt är ett småhus på Svarvaregatan påverkat av skuggning från den högsta delen av den röda tegelbyggnaden. Den högsta delen är cirka elva meter hög. Planområdets befintliga bebyggelse har i övrigt ingen eller endast mycket liten skuggpåverkan på närliggande bostadsbebyggelse åt norr, öster och söder.

Friytor

Hacklehemsskolan var tidigare en relativt stor skola med några hundratal elever och har stora friytor. Här fanns tidigare flertalet iordningsställda bollsportplaner och lekanordningar. Efter att grundskolan flyttades härifrån har mycket anordningar och redskap successivt flyttats ifrån området. Kvar finns främst stora öppna friytor, vissa med gräs och vissa grusbelagda. Dagtid under vardagar bedrivs skolverksamhet i utemiljön och under främst eftermiddagar bedrivs hundkurser. Området är även tillgängligt för spontanidrott för närboende. Inom 200 meter från planområdet finns en nyligen iordningställd större lekplats med bollplan (Adlersparretorget) samt bollplaner och lekplatser på Stenstalidskolan och Bergiihagevägen.

Naturmiljö

Inom planområdet består växtligheten av klippta gräsytor, några mindre buskar och ett dussintal träd. På bilden nedan syns en trädrad bestående av fyra tätt stående större lindar, varav de två sydligaste står utanför planområdet. Något längre norrut står en femte lind. Samtliga fem lindar bedöms ha god vitalitet. Ytterligare två lindar, av betydligt mindre storlek, står på skolgårdens centrala grusplan. Dessa bedöms ha måttlig vitalitet.



De fem lindarna på skolgårdens södra del. De två närmast i bild står utanför planområdet (bild från Google Maps).

På planområdets norra delar finns en stor asp och en stor lönn med god vitalitet samt rönnar och björkar. Två björkar är av betydande storlek och bedöms ha god vitalitet.



Asp, björk och lönn längs den norra plangränsen (bild från Google Maps).



Rönnar och björkar i den nordvästra delen. Granarna står på grannfastigheten (bild från Google Maps).

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom tätorten och i direkt anslutning till dagvatten-, dricksvatten- och spillvattenledningsnätet.

Kristinehamns kommun tillhandahåller vattentjänster inom det geografiska område som är beslutat som verksamhetsområde av kommunfullmäktige. Kommunens vattentjänster är leverans av dricksvatten, avledning av avloppsvatten och avledning av dagvatten från gator och fastigheter.

Hacklehem - Samrådshandling

Alla fastigheter inom ett verksamhetsområde ska ha en anslutning till det kommunala ledningsnätet. Vattentjänsterna debiteras enligt kommunens taxa. Hur den kommunala anläggningen får användas beskrivs i kommunens ABVA, allmänna bestämmelser för användande av Kristinehamns kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Avfall

Återvinningsstation finns cirka 100 meter söder om planområdet.

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

Planering gällande avfall behöver ske med hänsyn till renhållningens breda fordon. Enligt tekniska nämndens renhållningsanvisningar (TNRA) bör körväg vara minst 5,5 meter bred där körning i båda riktningar förekommer. Är vägen mötesfri bör den vara minst 3,5 meter bred. Vändplaner ska ha en minsta diameter av 18 meter, med en hinderfri remsa på ytterligare 1,5 meter.

Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, belägna i markplan samt placerade så att backning kan undvikas. Boverket rekommenderar att avstånd från bostad till avfallsutrymme inte överstiger 50 meter.

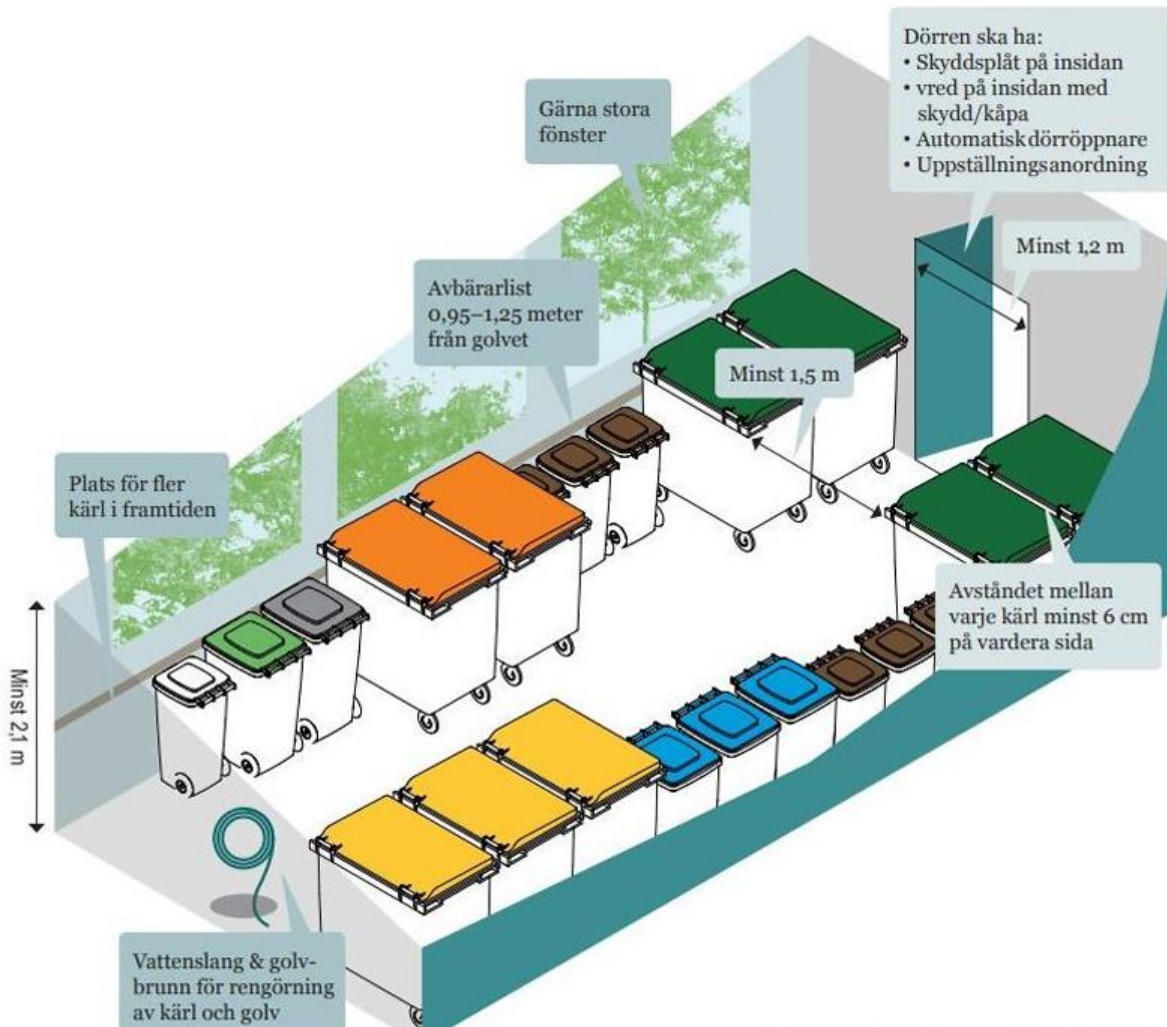


Illustration från tekniska nämndens renhållningsanvisningar (TNRA) på avfallsutrymme med fastighetsnära insamling dimensionerad för 50 lägenheter.

Hacklehem - Samrådshandling

Fjärrvärme

Planområdet är idag anslutet till fjärrvärmeledningsnätet.

El- och IT-infrastruktur

Planområdet är idag anslutet till elnätet och till fiber. Kristinehamns Elnät AB är elnätsägare och Global Connect är fibernätägare. Transformatorstation finns ett fåtal meter söder om planområdet, intill Montörsgatans vändplan, samt ett fåtal meter norr om planområdet, vid tunneln under Dalavägen. Elledningsstråk finns i planområdets utkanter.

Skyddsrum

I den större röda tegelbyggnaden finns två skyddsrum med 129 respektive 118 platser. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att underhålla skyddsrummen, vilket innebär att Kristinehamns kommun är ansvarig i detta fall. Skyddsrummens upptagningsområde bör kunna antas omfatta stadsdelarna Villastaden, Stenstaliden, Karlsholm, Solbacken, Sandfallet och Marielund. Det finns 24 skyddsrum med totalt 2 766 skyddsrumspplatser inom detta område där invånarantalet uppgår till cirka 2 600 personer. Behovet av skyddsrumspplatser får därmed anses vara uppfyllt i denna del av staden.

Idag finns inget skyddsrumdirektiv för nybyggnad av skyddsrum vid nyexploatering, men däremot finns det krav på att antalet skyddsrumspplatser över tid inte ska minska. En eventuell avveckling av skyddsrum ska ansökas om hos MSB. I regel ska skyddsrum bevaras och får endast i undantagsfall avvecklas, och då om det finns särskilda skäl för det. Utgångspunkten är att skyddsrumspplatserna ersätts med nya skyddsrumspplatser.

Service

Offentlig service

I Hacklehems närområde finns F-9-skolan Stenstalid, förskolan Björkdungen samt ett särskilt boende. Vårdcentral med mera finns i Kristinehamns centrum, cirka en kilometer söderut.

Kommersiell service

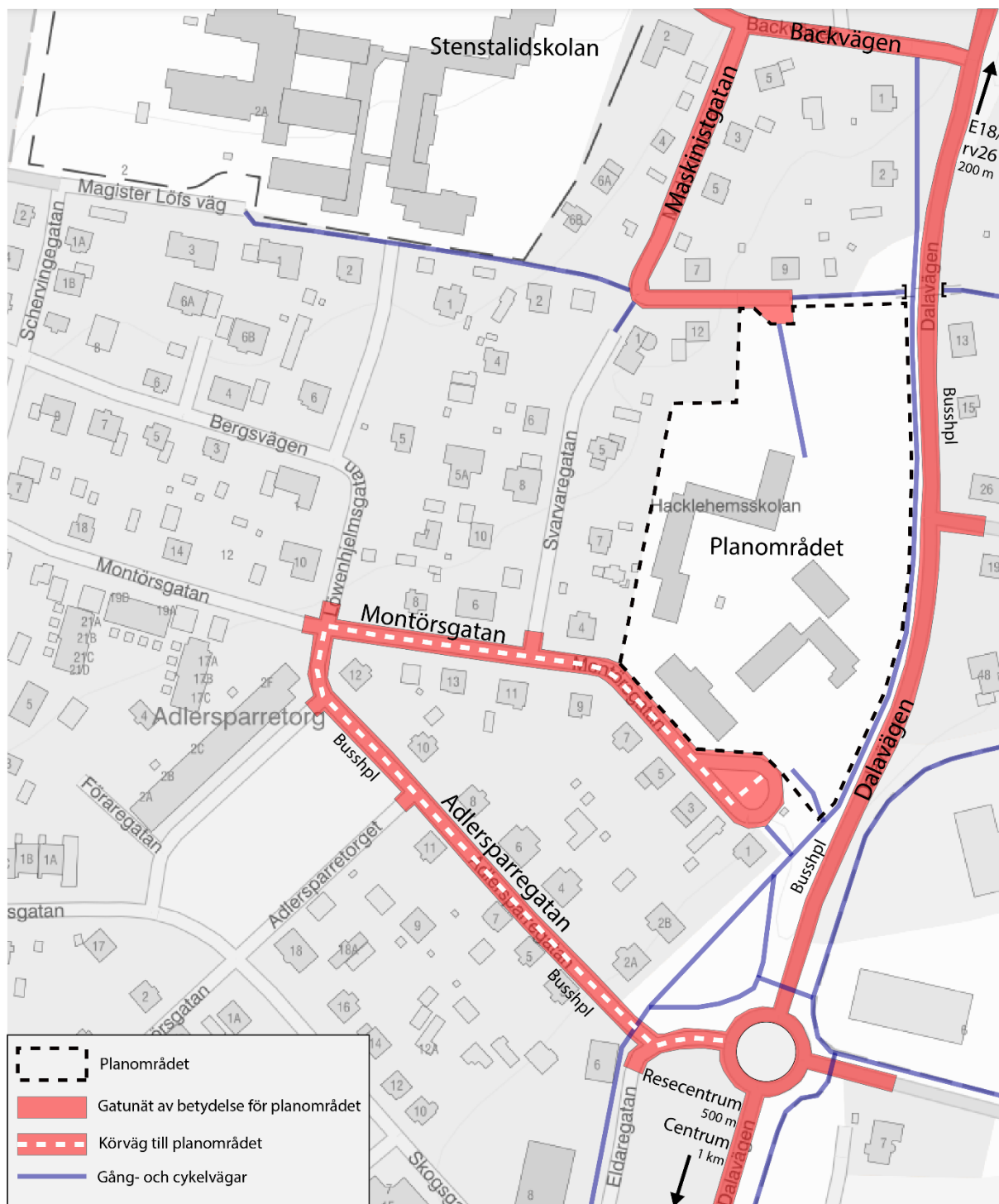
Livsmedelsbutik finns 100 meter söder om planområdet. Ett bredare utbud av handel, restauranger och övrig service finns i Kristinehamns centrum.

Trafik

Motorfordonstrafik

Hacklehem ligger intill Dalavägen som är en större genomfartsväg mellan riksväg 26/E18 och centrum. Angöringen till skolområdet sker dock via Montörsgatan som är en mindre kvartersgata. Personbilar, varustransporter och skolbussar rundar kvarteret Bryggaren via Adlersparregatan och Montörsgatan för att nå Hacklehems parkeringsytor och varumottagning, samt en väl tilltagen vändplan som har använts av skolbussar. Vändplanens radie är över 10 meter.

Hacklehem - Samrådshandling



På kartan visas den enda angoringsvägen till Hacklehem (via Montörsgatan). Gång- och cykeltrafikanter kan nå området direkt från Maskinistgatan och Dalavägen. Fyra busshållplatser finns i närområdet.

Kollektivtrafik

Kristinehamns tätortstrafik, busslinje 2, gör två stopp längs Adlersparregatan strax söder om planområdet. Linje 2 sträcker sig mellan Strand-Stenstaliden-Resecentrum-Kvarnbyn.

Busslinje 400 mellan Kristinehamn-Storfors-Filipstad stannar längs Dalavägen i anslutning till planområdet.

Avståndet från planområdet till Kristinehamns resecentrum är cirka 600 meter.

Parkering

Parkering för befintliga verksamheter på Hacklehem sker på planområdets södra del med angöring från Montörsgatan.

Kristinehamns kommun har en gällande parkeringsnorm som anger bilplatsbehov per BTA för ett antal olika användningar. För flerbostadshus bör tolv parkeringsplatser anläggas per 1000 kvadratmeter BTA.

Gång- och cykeltrafik

Genomfartstrafik över planområdet är möjlig för gång- och cykeltrafikanter men denna möjlighet bedöms vara av ringa betydelse eftersom GC-väg löper parallellt med planområdet längs Dalavägen. GC-vägen i fråga är asfalterad till skillnad från passagen över skolområdet som till största del är grusad och därmed inte optimal för cyklister. Som kartbilden på föregående sida visar finns ett ordentligt nät av GC-vägar samt lågtrafikerade kvartersgator som lämpar sig för GC-trafikanter. Dalavägen har en viss barriäreffekt idag längs planområdet då det inte finns någon passage över vägen mellan GC-tunneln vid planområdets nordöstra hörn och övergångsstället vid rondellen 300 meter längre söderut.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet utsätts för visst vägtrafikbuller från Dalavägen. Spårtrafikbuller från Kristinehamns station och Inlandsbanan kan nå planområdet men är av låga nivåer utan risker för människors hälsa enligt mätning från 2007. Kristinehamns kommun har under de senaste åren inte fått in klagomål på störande ljud från trafiken på Dalavägen från närboende. Trafiken utgörs till största del av personbilar men även busstrafik förekommer (busslinje 400 till Filipstad) samt enstaka lastbilar mot till exempel Marielunds industriområde. Cirka 75 meter sydost om planområdet har en livsmedelsbutik sin varumottagning och intill denna finns en återvinningsstation. Dessa funktioner kan ge upphov till högre ljudnivåer och därför har bullerplank satts upp.

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme nattetid och då med högst 10 dB.

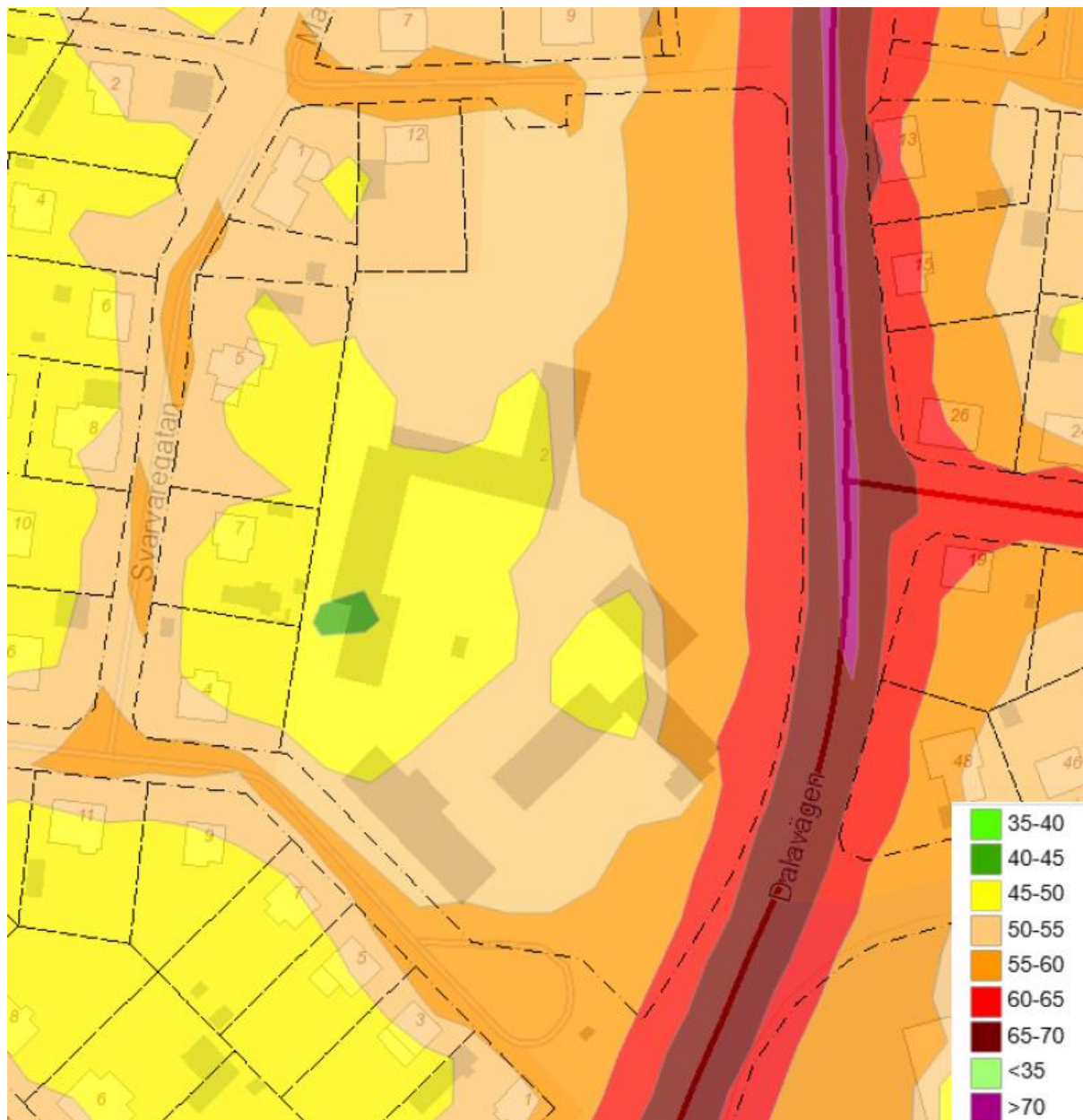
Kristinehamns kommun har utfört en bullersimulering på Dalavägen intill planområdet utifrån en mätning genomförd i december 2014. Mätningen visar att årsdygnstrafiken, det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn (ÅDT), är 6 615 fordon. På Dalavägen ger trafiken upphov till som mest:

- Ekvivalent ljudnivå: 66 dBA
- Maximal ljudnivå, max 5 st överskridande per natt: 80 dBA

För att säkerställa att trafikmängden, och därmed bullersimuleringen, fortfarande är aktuell har Dalavägens trafik mätts i mars 2025. Resultatet visar att ÅDT är 4 585 fordon, alltså mindre trafik än 2014 och därmed sannolikt lägre trafikbullernivåer än 2014 års simulering samt bullerkartläggningen från 2007 som visas på nästa sida.

Hacklehem - Samrådshandling

Den ekvivalenta nivån från 2014 års simulering stämmer väl överens med den bullerkartläggning som gjordes över Kristinehamns tätort år 2007. Den visar att en ekvivalent nivå på mellan 60–65 dBA som mest når cirka tolv meter in på planområdet. Merparten av planområdet har dock ekvivalenta nivåer som understiger 55 dBA. Bullret mot den befintliga bebyggelsens fasader överstiger inte 60 dBA. Det framgår också att den befintliga bebyggelsen har så kallade skyddade sidor.



Ekvivalent ljudnivå från Dalavägen.

Förorenad mark

I länsstyrelsernas EBH-karta finns en punkt utplacerad på Hacklehems gula byggnad som redovisar en potentiell markförorening. Den har riskklass 4, liten risk. Den potentiella föroreningen härrör från Mölnlycke Väveris verksamhet på platsen mellan åren 1948–1968. De tillverkade sanitets- och förbandsartiklar men enligt uppgifter som Länsstyrelsen fått in så har varken färgning eller blekning förekommit på väveriet. Det är därför som den har bedömts ha en låg riskklass. Det har alltså sannolikt inte använts tunga kemikalier.

Hacklehem - Samrådshandling

På EBH-kartan är punkten felaktigt placerad på den gula byggnaden. Punkten behöver flyttas till gräsytan strax öster om gymnastiksalen eftersom det var i den äldre skolbyggnaden som Mölnlycke Väveri bedrev sin verksamhet. Byggnaden revs under 1968.

Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt MB 10 kap. 11–13 §§.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas i bygglovet varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

Under våren 2024 utförde kommunen mätningar av radon inuti den stora röda byggnaden. Samtliga nivåer låg då under 200 Bq/m³. I de andra byggnaderna har radonmätning inte utförts. SGU:s underlag för gammastrålning i byggnader visar att det kan finnas risk för förhöjda halter radon i matsalsbyggnaden. Mätningen som ligger till grund för antagandet gjordes från bil för att mäta strålning från byggnader. Vid ombyggnation eller rivning av äldre bebyggelse som den på Hacklehem behöver risken för inte bara radon utan även PCB och asbest tas i beaktande.

KONSEKVENSER

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Rättigheter inom planområdet

Ledningsrätt för fjärrvärme, 1781-07/41.1, vidrör planområdet i söder mellan Montörsgatan och den gamla matsalsbyggnaden. Eventuellt kan ledningsrättens belägenhet behöva justeras till följd av planförslaget.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Förgyllaren 15	Norra delarna av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostadsändamål där det möjliggörs för parhus och enbostadshus. Styckas av till en eller flera bostadsfastigheter. Merparten av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostads- och vårdändamål. Användningsområdet kan styckas av till en eller flera fastigheter. Delar av fastigheten planläggs som allmän plats – park och överförs till Villastaden 1:1. Delar av fastigheten planläggs som allmän plats – gata och överförs till Villastaden 1:1.
Villastaden 1:1	Delar av fastigheten får gällande användning som allmän plats – gata bekräftad i denna plan. En mindre del gatemark planläggs som kvartersmark för bostads- och vårdändamål och överförs till Förgyllaren 15, alternativt ingår i nya fastigheter som avstyckas från Förgyllaren 15.

Konsekvenser för fysisk miljö

Stadsbild

Planförslaget bedöms ge liten påverkan på stadsbilden då planen reglerar den maximala bruttoarean till den nivå som området redan har idag. Om den befintliga bebyggelsen bevaras kommer endast ny bebyggelse i form av komplementbyggnader kunna tillkomma. Om den befintliga bebyggelsen rivs kan ny bebyggelse uppföras till samma volymer som den befintliga. Därutöver kan dock två bostadshus uppföras intill Makinistgatans vändplan.

Skuggning

Planförslaget gör möjligt att bygga upp till elva meters nockhöjd. I gällande plan från 1987 reglerades högsta byggnadshöjd till tio meter och i enlighet med denna reglering har den befintliga bebyggelsens högsta del en nockhöjd på elva meter. Den nya höjdregeringen innebär med andra ord inte att den högsta tillåtna höjden blir högre. Om den befintliga bebyggelsen ersätts med ny bebyggelse kan denna inte placeras närmre de idag skuggpåkade bostäderna på Svarvaregatan. Delar av de befintliga byggnaderna är något lägre än elva meter i nock och skulle därmed kunna ersättas av marginellt högre bebyggelse med mycket liten skuggningsökning till följd.

Dagvatten

Möjligheten till dagvattenhantering kan bli något sämre till följd av planförslaget i planområdets centrala delar. Inom planområdet krävs ytor för fördröjning av dagvatten. Fördröjning krävs för hantering av tillkommande hårdgjorda ytor men även på grund av begränsad kapacitet i befintligt dagvattenledningsnät. I norr och längs Dalavägen ska förutsättningarna för dagvattenhantering inte försämrats. Prickmarkerad kvartersmark som inte får hårdgöras samt parkmark säkerställer att gröna ytor för dagvatten finns kvar. I nordväst säkerställs att vatten vid större regnmängder inte ska riskera att bli instängt och stående i den befintliga byggnadens vinkel genom planbestämmelsen att vattnet ska ledas österut mot Dalavägen.

Konsekvenser för miljö kvalitetsnormer

Inga miljö kvalitetsnormer påverkas av planförslaget. Avseende MKN vatten är avståndet till recipienten Varnan uppströms Lötälven cirka 350 meter med såväl grönområden som vägar och bebyggelse däremellan. Planförslaget innebär att utnyttjandegraden av Förgyllaren 15 blir mindre än vad som är möjligt sedan tidigare enligt gällande plan från 1987. Det finns goda förutsättningar att bibehålla stora ytor för markinfiltration inom planområdet och de ytor som har identifierats som särskilt viktiga att behålla för dagvattenssyfte har reserverats för ändamålet.

Dagvattenledningssystemet omhändertar det dagvatten som inte infiltreras i marken. Nya dagvattenledningar kan byggas inom planområdet, anpassade till den framtida strukturen. Förändringarna inom planområdet som kan ske till följd av planförslaget bedöms varken påverka förutsättningarna för förbättring eller orsaka försämring av vattenkvaliteten eller miljö kvalitetsnormer.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt MB 10 kap. 11–13 §§.

Buller

För bostäder ska riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader uppfyllas. Detta kan få konsekvenser för hur eventuella nya byggnader i Dalavägens närhet kan placeras så att tyst sida skapas. Möjligheten att skapa tysta sidor för eventuella nya bostäder i den befintliga bebyggelsen bedöms vara god. De båda större byggnaderna är placerade så att tysta sidor uppstår. Där bullerriktvärdena för uteplats överskrids förordningen uppfyllas om balkonger/uteplatser placeras antingen på byggnadens tysta sida eller på annan avskärmd plats. På kartorna nedan visas ungefärligt hur den ekvivalenta nivån förändras när den röda paviljongen med träfasad rivs vilket kan få till följd att den gula byggnadens fasader utsätts för buller som överskrider den för uteplats. Planen hindrar inte att bullerplank uppförs men detta är inte nödvändigt för att uppfylla bullerförordningen.

Bullerförordningen kan uppfyllas för de två föreslagna småhusen i planområdets norra del antingen genom att bullerplank uppförs mot Dalavägen eller att den östra byggnaden ges en avlång utformning i nord-sydlig placering likt bilden på sidan 13.

Tillkommande trafik som planförslaget kan ge upphov till bedöms inte medföra att bullerriktvärdena överskrids på befintligt gatunät. Boendeparkering avses lösas inom planområdet. Parkerande bilar i närhet till bostadshusen kommer innebära ökade ljudnivåer, men dessa bör inte heller överskrida riktvärdena.



På bullerkartan till höger har den röda paviljongen tagits bort och högre bullernivåer letar sig således något längre in på planområdet, längs den gula byggnadens norra sida.

Sociala konsekvenser

Fler bostäder ökar antalet människor som rör sig inom och i anslutning till planområdet. Detta kan bidra till ökad känsla av trygghet. Bättre och mer belysning i området bidrar också positivt.

Barnkonsekvenser

Den ökade tryggheten för barn och unga av att ha mer människor i rörelse i området är en positiv konsekvens av planförslaget. Förlusten av de stora öppna gräsytorerna som idag kan användas för spontanidrott är en negativ konsekvens för närområdets barn. Att yngre barn kan vistas på och röra sig över den till stor del inhägnade skolgården är tryggt då stängslet skapar en barriär mot Dalavägen. Denna möjlighet blir inte längre säkerställd till följd av planförslaget då de öppna ytorna kan behöva iordningsställas för exempelvis dagvattensyften, parkering/garage eller gemensam uteplats för framtida boende inom området. Dessutom kommer trafik ledas in på

Hacklehem - Samrådshandling

Hacklehem på annat sätt och i högre utsträckning. Detta blir negativt ut barnkonsekvensperspektiv.

Konsekvenser för trafik

Trafiken på Montörsgatan kommer öka till följd av planförslaget. Planen reglerar att den största tillåtna bruttoarean i stort sett är uppnådd redan med den befintliga bebyggelsen, och antalet lägenheter begränsas till max 40. Detta bedöms generera trafikrörelser till en nivå som Montörsgatan tål. Under Hacklehems långa historia som grundskola för hundratals barn har Montörsgatan fungerat som den enda tillfartsvägen till skolan. Det har rört sig om stora trafikmängder under flera decennier fram till 2010-talet. Trafikrörelserna kopplade till skolan har främst varit koncentrerade till vissa tider medan trafikrörelserna till och från bostäder kommer ha en något större spridning över dygnet.

Trafikmängden på Maskinistgatan kommer öka marginellt till följd av de föreslagna småhusen eller det särskilda boendet vid änden av gatan.

Konsekvenser för gällande detaljplaner

Efter aktuell detaljplan vunnit laga kraft kommer den gällande detaljplanen stadsplan för del av Dalavägen, fastställd 1986, fortsätta att vara gällande utanför den nya detaljplanens planområde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Genom att ersätta det snäva allmänna ändamålet med bostads- och vårdändamål finns goda möjligheter att skapa ett livfullt bostadskvarter i denna relativt centrala del av Kristinehamns tätort med närhet till handel, service och kommunikationer.