



Kristinehamns
kommun

2022-08-25
Dnr: Ks/2021:21

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Samrådshandling



Planbeskrivning för
Tallunden

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 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:

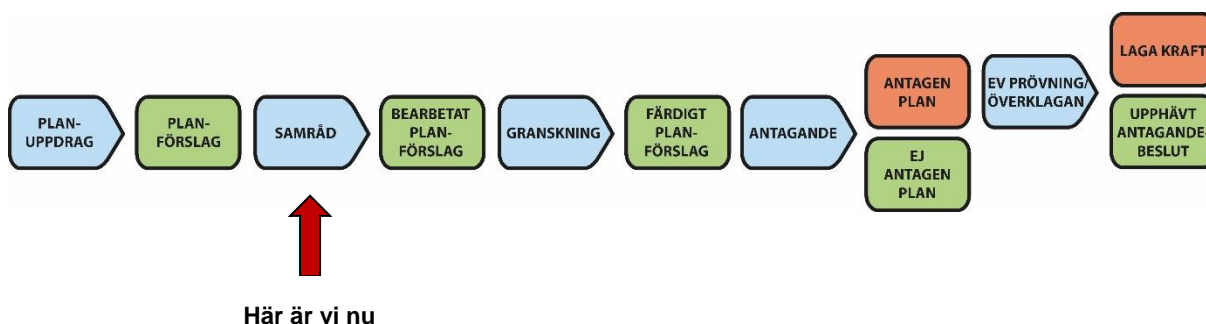
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 eller 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 planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun. Medverkande tjänstepersoner har i huvudsak varit:

Adam Nyman

plan@kristinehamn.se

Petra Hallberg Rudsvik

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	2
Berörda kan påverka detaljplanen:	2
INLEDNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANHANDLINGAR	6
UTREDNINGAR OCH UNDERLAG	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Uppdrag	7
Översiktsplan	7
Detaljplan	7
Kulturmiljöprogram och värdefull bebyggelse	8
Undersökning av miljöeffekter	8
LÄMPLIGHETSBEDÖMNING	9
Markens lämplighet	9
Värdefulla områden	9
Riksintressen	10
Miljökvalitetsnormer	10
Strandskydd	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
Natur och markförhållanden	11
Bebyggelse	14
Friytor	22
Service och verksamheter	26
Gator och trafik	26
Störningar	29
Risk och säkerhet	32
Teknisk försörjning	32
Sociala frågor	37
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	38
Inledning	38

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

Organisatoriska frågor	38
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor.....	40
Ekonomiska frågor	40
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	41

INLEDNING

Det var år 1916 som den nystartade Folkets Park-föreningen köpte ett obebyggt område på östslutningen av den barrskogsbeklädda sandåsen väster om Kurlanda. Där uppfördes Kristinehamns folkpark Tallunden. Tusentals besökare roade sig i Tallunden under större delen av 1900-talet. Folkparkseran är förbi och det är nu tid för att utreda nya användningar för Tallunden.

Kommunstyrelsen fattade 11 maj 2021 beslut om att ge positivt planbesked till att ta fram ny detaljplan för Tallunden. Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.



Dansrotundan i Tallunden, 1929.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att omvandla det gamla folkparksområdet till ett bostadsområde samt att bevara och utveckla parkmiljön.

Detaljplaneförslaget gör möjligt att bebygga delar av den gamla folkparken med bostäder samt ger den befintliga förskolan planstöd. Tallundens natur- och rekreationsvärden tillvaratas genom bevarandet av tallar och allmänt parkstråk genom området.

PLANHANDLINGAR

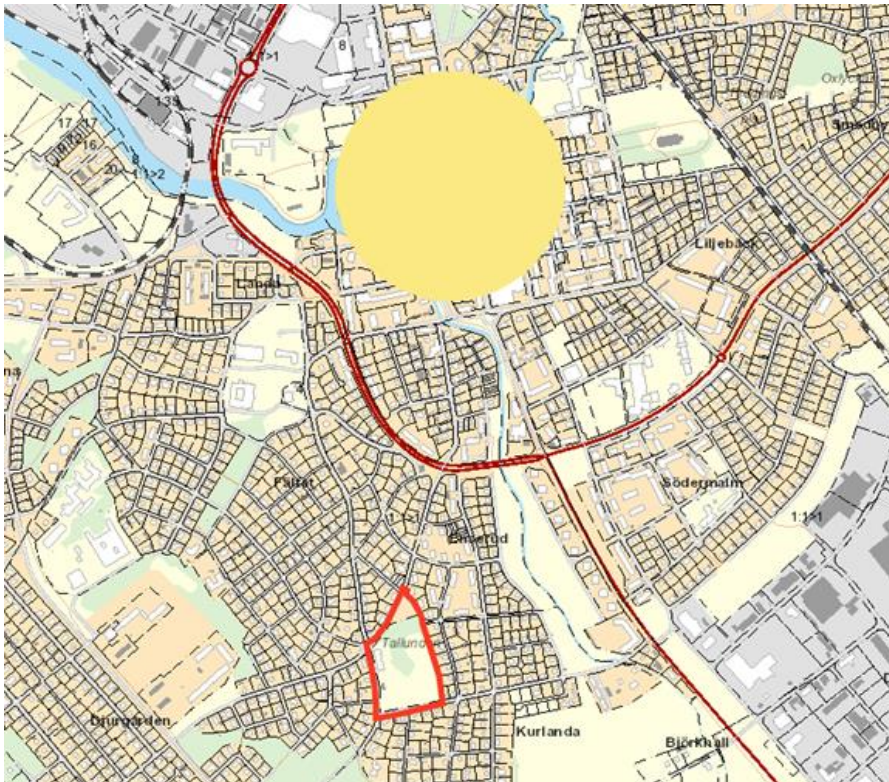
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Undersökning av miljöeffekter
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

- Bullerutredning
- Geoteknisk undersökning
- Trafikutredning
- Trädinventering
- VA- och dagvattenutredning

PLANDATA

Lägesbestämning



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

Areal

Planområdet omfattar ca 28 300 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av Tallunden 9 och delar av Enserud 1:1 och Skäringsbol 1:21 som alla ägs av Kristinehamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen fattade 11 maj 2021 beslut om att ge kommunledningsförvaltningen uppdrag att ta fram ny detaljplan.

Översiktsplan

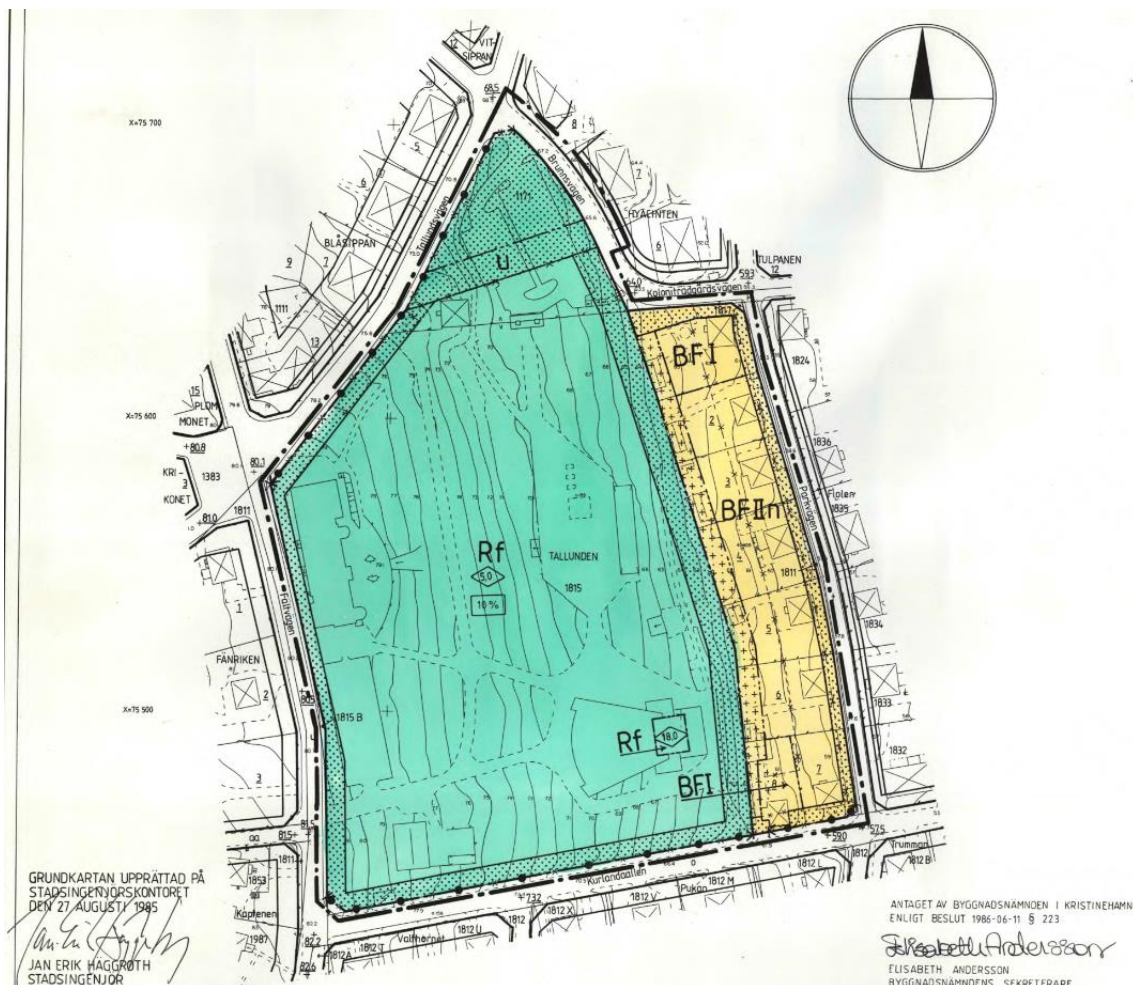
I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan är planområdet utpekade som utredningsområde U6, Folkets park, med syftet att utreda bostadsändamål delat med befintlig användning som förskolemiljö.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 375 – stadsplan för kv Tallunden mm, lagakraftvunnen 1987. Området är planlagt som specialområde för folkparksändamål (Rf) med bestämmelse om att 10 % av användningsområdet får bebyggas. Inom större delen av den gamla folkparken får byggnader med fem meters byggnadshöjd uppföras. I områdets sydöstra hörn tillåts 18 meters byggnadshöjd. Specialområde är en markanvändning som inte används vid planläggning idag. Vid tolkning av äldre detaljplaner med användningen specialområde jämföras den i huvudsak med kvartersmark. En mindre del av Kurlandaallén ingår också i planområdet. Gatan är planlagd som gatumark i detaljplan 254 – stadsplan för Kurlanda villastad mm, lagakraftvunnen 1970.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



Gällande detaljplan från 1987.

Kulturmiljöprogram och värdefull bebyggelse

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

Folkets park Tallunden har dock värdefulla lokala kulturvärden för Kristinehamn. Flera värdefulla byggnader har stått i området, men av dessa finns idag endast serveringspaviljongen bevarad. Paviljongen har byggts ut i etapper men har sin ståtliga östra fasad bevarad. Denna ges nu rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Området i stort är en lokalt kulturhistoriskt värdefull miljö som vid exploatering ska visas hänsyn till.

Undersökning av miljöeffekter

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 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför ingen MKB behöver upprättas. Undersökningen samråddes med Länsstyrelsen 31 mars 2021.

Däremot har bedömningen gjorts att en närmare studie av ett antal frågor bör göras under detaljplanearbetet: behovet av allmän platsmark i området, mark- och stabilitetsförhållandena, påverkan på stadsbilden, natur- och kulturvärden samt trafiken.

LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

Markens lämplighet

Planområdet var Kristinehamns folkpark mellan åren 1916 – 2002. Sedan merparten av parkbyggnaderna revs år 2005 har det gamla parkområdet använts som rekreationsområde. Asfalterade gångvägar och ett stenlagt torg finns kvar, för övrigt består området av klippta gräsytor, gles skog (främst tall) samt delar med täta buskage och sly. Parkbyggnaderna i områdets västra del revs aldrig utan har använts som förskola sedan 1980-talet. Två parkeringsytor och en transformatorstation finns också kvar. Planområdet ligger i ett tätbebyggt bostadsområde inom Kristinehamns tätort med all nödvändig infrastruktur tillgänglig. Tallunden har rekreations- och kulturhistoriska värden, varför en exploatering endast bör ske i delar av området. Den glesa tallskogen bör bevaras i hög grad och fortsätta att fungera som rekreationsstråk. Området är stort och har mycket begränsad insyn från vägar och övrig bebyggelse, vilket har inneburit utmaningar ur underhålls- och trygghetsperspektiv. Att förtäta Kristinehamn med nya bostäder i delar av Tallunden och bevara delar av parkområdet kan råda bot på dagens utmaningar.

Marken bedöms vara lämplig för ändamålet enligt 2 kap. PBL samt innebär god hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap. 1 § miljöbalken (MB).



Ortofoto över Tallunden och de omgivande bostadsområdena.

Värdefulla områden

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i MB 3 kap. 2-5 § (stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten).

Den gamla folkparken bedöms dock vara värdefull ur kulturmiljöperspektiv. Även områdets natur- och rekreationsvärden har betydelse från allmän synpunkt. En exploatering bedöms kunna ske i delar av området så att natur-, kultur- och rekreationsvärden bibehålls.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap. 9 §, område med särskilt behov av hindersfrihet. Vidare berörs området av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap. § 1-2, Vänern. Riksintressena bedöms inte påverkas av planförslaget.

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 miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Göta älvs huvudavrinningsområde och avvattnas bl.a. via Vänern. Sjön ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas. Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineralolje-baserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dag- och spillvatten. Vattnet kommer att omhändertas på ett trygghänsynsätt innan det når recipienten. Plangenomförandet bedöms därmed inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Omgivningsbuller

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

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 miljökvalitetsnormer har antagits.

Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Lötälven (SE657382-140625) med miljökvalitetsnormer god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Lötälven en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och PBDE överskrider aktuella gränsvärden.

Enligt VISS påverkas den ekologiska statusen av parametern fisk (konnektivitet), mängd kiselalger och totalfosfor. Kvalitetskravet (MKN) påverkas av att recipienten har problem med bristande konnektivitet och åtgärder för detta går inte att genomföra för att uppnå god ekologisk status före 2033. God ekologisk status med avseende på övergödning kan inte uppnås före 2033 på grund av administrativa begränsningar, dock rekommenderar VISS att åtgärder genomförs i så stor omfattning som möjligt. Recipienten har problem med flödesförändringar och morfologiska förändringar på grund av rensning samt verksamheter.

Vad det gäller den kemiska statusen är Lötälven klassad som uppnår ej god status, avseende de prioriterade ämnena kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Den kemiska

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

ytvattenstatusen har som kvalitetskrav (MKN) att ha god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Gränsvärden för både kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids i alla ytvattenförekomster i Sverige. Det beror på att dessa prioriterade ämnen främst kommer via luftburen spridning från andra länder.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att ytvattenförekomstens miljö kvalitetsnormer kommer att påverkas. Dagvatten som uppstår vid exploateringsområdet kommer att omhändertas av kommunalt dagvattennät eller passerar fördröjning innan det når recipienten.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Tallundens vegetation består främst av glest stående träd på klippta gräsytor. Gräsytorerna har skötts sedan folkparken anlades. Tallundens träd har kartlagts i en trädinventering som genomfördes under augusti 2021 i syfte att ligga till grund för detaljplanen och det kommande skötsel- och upprustningsarbetet i parkområdet. Majoriteten av Tallundens träd är tallar och en stor del av dem är riktigt stora och bedöms utgöra områdets högsta naturvärden. Förutom tall finns bland annat rönn, lönn, lind, björk, alm, sälg och hägg i området. Urbana naturmiljöer som Tallunden uppvisar sällan mer än ”vissa naturvärden”, klass 4 enligt rådande SIS-standard.

På skolgården har ett antal riskträd (tallar) tagits ned under de senaste åren. Vegetationen i områdets östra del är i högre grad dominerad av sly och döda träd förekommer.

Planförslaget

Merparten av Tallundens stora tallarna står centralt i området där marken planläggs som PARK i syfte att bevara karaktären. Viss gallring kan behöva göras, dels för att gynna resterande tallar och dels i syfte att återställa delar av folkparksmiljön. Några riskträd kan också behöva tas ned.

Vissa blandade dungar kan bevaras, men många behöver rensas från sly eller helt tas bort för att möjliggöra exploateringen, främst i områdets östra och södra del. Det finns också större träd av varierade arter i de östra och södra delarna som behöver tas ned. En förlust av en del av vegetationen i Tallunden bedöms ha mycket liten påverkan på djurlivet. Endast ca 100 meter sydväst om området finns en liknande talldominerad naturmiljö som den i Tallunden, och dessutom med mindre mänsklig påverkan.

Områdena som planläggs som PARK omfattas av bestämmelse om att träd med minst 50 cm stamomkrets endast få fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Vid bedömningen om trädfällning kan trädens naturvärden behöva provas mot bestämmelser i artskyddsförordningen. Som ett led i värnandet om att tallar ska fortsätta att utgöra den dominerande trädarten ska nya tallar planteras i området som kompensation för de som behöver tas ned.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



Inventeringskarta från trädinventering i augusti 2021.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



Tallundens centrala del där tallarna står som tätast och föreslås bevaras.



Tallundens södra del vid Kurlandaallén där träden föreslås tas bort för att möjliggöra radhusbebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning utförd i augusti 2021 visar att under ett mulljordstäck och/eller fyllning består marken av naturligt lagrad jord av sediment ovan fast lagrad friktionsjord på berg. Naturligt lagrade sediment utgörs överst av sand och siltig finsand med en mäktighet som varierar mellan ca 0,8 meter till 3,1 meter. Inom den södra delen av området förekommer överst grusig sand med en mäktighet som varierar från nära noll till ca 1,6 meter. Sanden åtföljs av siltig lera med en mäktighet från noll till ca 0,9 meter. I sin övre del har leran ställvis torrskorpekaraktär. Lerans mäktighet ökar mot nordost. Inom den västra delen förekommer ingen lera. Sedimenten vilar på fast lagrad friktionsjord, morän. Sonderingar har avslutats i fast lagrad morän på mellan ca 1,8 meter till 5,3 meter under nuvarande markyta. Fri vattenyta i provtagningshål har vid undersökningstillfället noterats på 1,6 meter till 1,9 meter under markytan.

Totalstabiliteten för området är tillfredsställande. Förekommande lerlager är mycket tunt, mindre än 1,0 meter, och inte sammanhängande i hela området.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

Endast mindre sättningar bedöms komma att utvecklas i naturligt lagrad jord för planerade byggnader med högst 2 à 3 våningsplan. Sättningarna är huvudsakligen elastiska och utvecklas under byggnadstid. Vid byggnader med fler än 2 à 3 våningsplan kan krypsättningar uppkomma i sedimenten.

Planerade byggnader med högst 2 à 3 våningsplan bedöms kunna grundläggas ytligt i ostörd naturligt lagrad jord. Högre byggnader kan komma att erfordra förstärkningsåtgärd i form av lastkompensation, förebelastning etc. beroende på placering i plan. Eventuellt behov och val av förstärkningsåtgärd ska utredas i detaljprojekteringskedet.

Resultat från nu utförd geoteknisk undersökning visar på att inga hinder eller allvarliga restriktioner föreligger ur ett geotekniskt perspektiv för detaljplanens genomförande. I detaljprojekteringskedet ska beslut om eventuella kompletterande geotekniska undersökningar tas i samråd med geotekniker.

För mer information om de geotekniska förhållandena och förutsättningar gällande schaktarbeten hänvisas till bilagd geoteknisk undersökning.

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskydds-enhet) kontaktas enligt MB 10 kap. 11§.

Radon

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

Enligt geoteknisk undersökning har radonhalten i markluften uppmätts till mellan 2,1 kBq/m³ och 13 kBq/m³. Området klassificeras därmed som normalradonmark och projektering och utförande av radonskydd ska ske därefter.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgörs av den gamla folkparkens serveringspaviljong som idag används som förskola. Den uppfördes 1928 och har senare byggts ut norrut och västerut. Den karaktäristiska svartvita utbyggnaden norrut gjordes 1971 och var då folkparkens danshall. Den resterande bebyggelsen från folkparkstiden är riven med undantag för en större transformatorstation i tegel i områdets sydvästra hörn uppförd under 1950-talet. På skolgården finns en tillfällig barack som är planerad att tas bort samt förråd och lekstugor.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



Serveringspaviljongen från 1928 och den svartvita danshallen från 1971. Nedan till höger transformatorstationen.



Planförslaget

Flerbostadshus

På torgytan centralt i planområdet har olika byggnader stått genom folkparkens historia men idag är den obebyggd. På torgytan och på gräsytan norr om denna föreslås tre byggrätter som möjliggör för flerbostadshus. Byggnaderna får ha en maximal nockhöjd av 18 meter, vilket innebär att max sex våningsplan kan rymmas beroende på konstruktion. Den nordligaste byggrätten ligger som närmast tio meter väster om fastighetsgräns. De två sydligare byggrätterna ligger på längre avstånd från fastighetsgränsen.

Norr om respektive byggrätt finns korsmarksområden. Inom dessa områden får komplementbyggnader uppföras med en högsta tillåten byggnadshöjd om tre meter. Här kan t.ex. avfallsutrymmen och cykelhus uppföras. På den prickmarkerade bostadsmarken kan kvartersgata och parkering anläggas.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

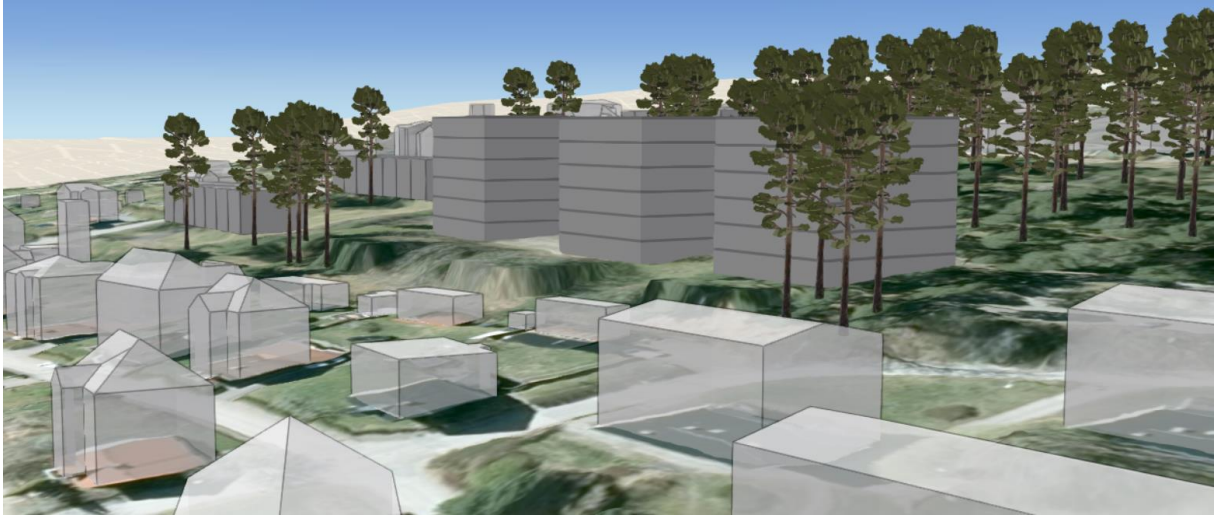


Torgytan sedd från norr.



Torgytan sedd från söder.

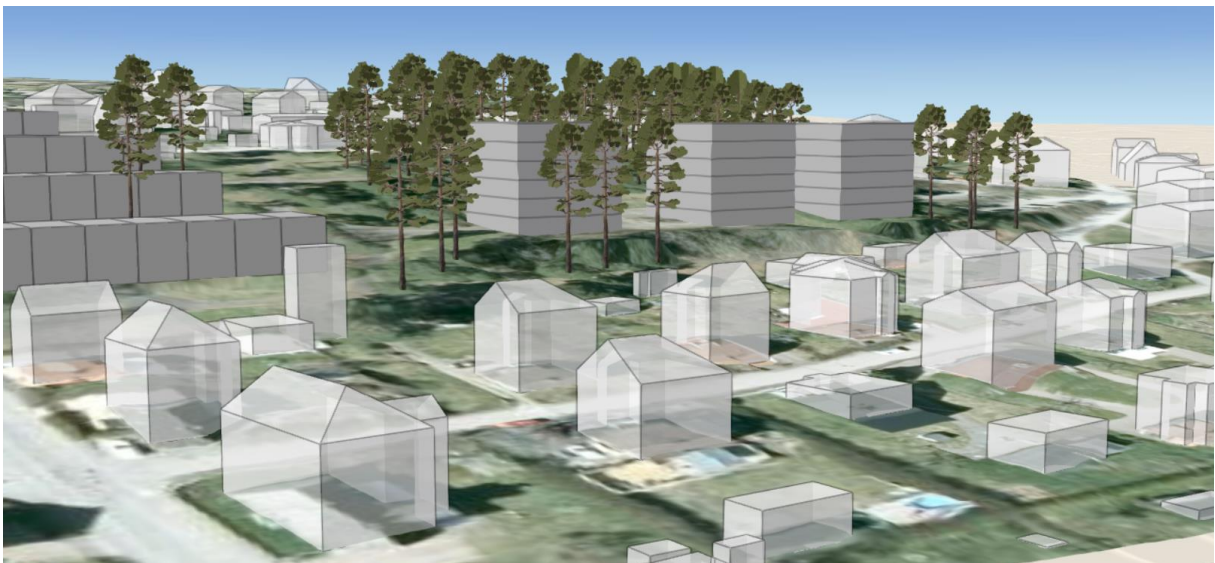
Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



3D-vy över flerbostadshusen från nordöst. Längst ned i bild syns korsningen Koloniträdgårdsvägen-Parkvägen.



3D-vy från ovan med rondellen där Tallundsvägen och Fältvägen möts.



3D-vy från sydöst med korsningen Kurlandaallén-Parkvägen till vänster i bild.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

Radhus

Intill Kurlandaallén i planområdets södra del föreslås byggrätter som möjliggör för fyra radhuslängor. Marken utgörs idag till stor del av öppna gräsytor men omfattas även av en grusad parkeringsyta som används av förskolan, den södra delen av skolgården och asfalterade gångvägar. En stor del av gräsytorna upptogs fram till år 2005 av den stora parkteatern.

En ny vägstruktur kopplad till Fältvägen behöver anläggas för att möjliggöra radhusbebyggelsen. Inga nya anslutningar till Kurlandaallén tillåts. Radhuslängan längst västerut kan placeras intill Fältvägen med utfarter direkt till den befintliga gatan från respektive bostadsenhet. Den radhuslängan föreslås få en villkorad byggrätt i form av bestämmelsen **a₁** – Bygglov får inte ges för bostadsändamål förrän förskoleverksamheten inte längre har behov av parkering inom användningsområdet. Det bedöms inte vara möjligt att hitta en ny parkeringsyta på tillräckligt nära avstånd från förskolan för att kunna ersätta den befintliga parkeringen. Istället ska förskolans parkeringsbehov lösas inom det här användningsområdet (**BP**) och byggrätten för bostadsändamål får utnyttjas i framtiden när parkeringsbehovet inte längre finns kvar.



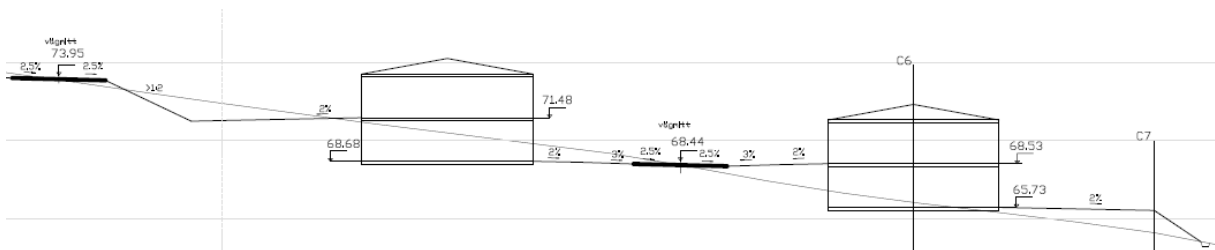
Den öppna gräsytan där parkteatern tidigare stod.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



Den södra delen av skolgården. Den nya gatan föreslås ligga ungefär i linje med staketet till höger i bilden, vilket alltså innebär att all skolgård som syns på bilden föreslås bli gatu- eller bostadsmark.

Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) för radhusen är totalt 2 400 m² (uppdelat på två användningsområden: 1 800 m² respektive 600 m²). Högsta tillåtna nockhöjd är åtta meter och det regleras att byggnaderna ska placeras och utformas efter befintlig terräng och att stora nivåskillnader ska tas upp genom suterräng/källarvåning (p₁). Bestämmelsen innebär, förutom att radhusen ska byggas i suterräng, att radhuslängorna inte kan placeras parallellt med Kurlandaallén, utan ska placeras i nivå med topografin, alltså i nord-sydlig riktning. En förprojektering har visat att suterrängsradhus med tillräckligt tilltagen förgårdsmark och trädgård samt tvärgående gator mellan längorna innebär att det inte är nödvändigt med större stödmurar.

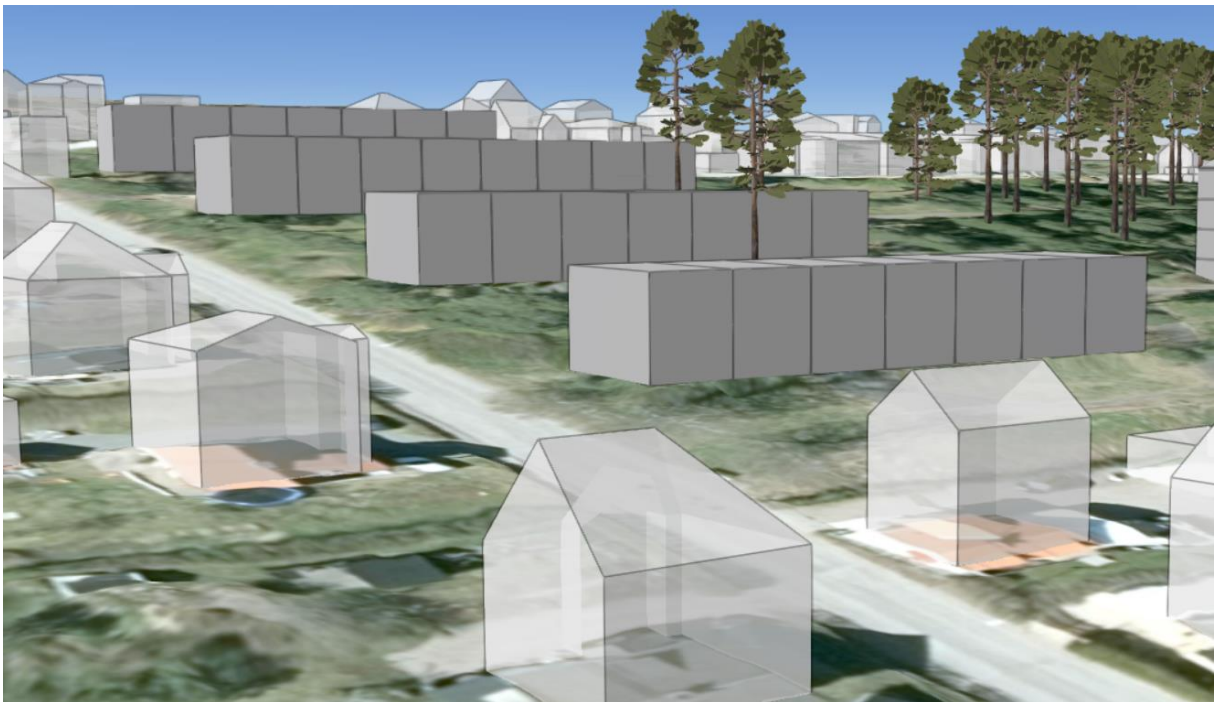


En sektion över två radhuslängor sett söderifrån från förprojekteringen.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



3D-vy över den föreslagna radhusbebyggelsen. Längst ned i bildens vänstra hörn syns korsningen Kurlandaallén-Parkvägen.



3D-vy över Kurlandaallén och radhusen. Eftersom radhusen ska byggas i suterräng kan de se högre ut i 3D-modellen än vad som kommer bli utfallet.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



3D-vy över Kurlandaallén och radhusen.

Förskolan

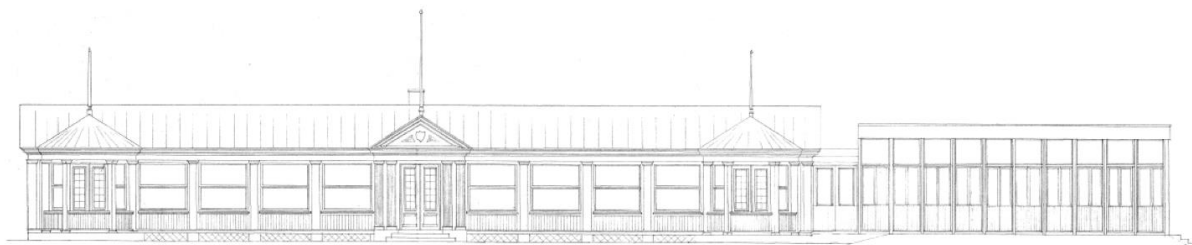
Detaljplanen innebär att den befintliga förskolan får planstöd. Idag är förskoletomten planlagd för folkparksändamål. Förskoletomten får en flexibel användning i form av ändamålen centrum, bostad och skola. Detta innebär att det är möjligt att ge förskoletomten andra användningar om det i framtiden skulle bli aktuellt att inte längre bedriva förskoleverksamhet på den här platsen. Förskolan är idag planerad att behållas i Tallunden i sina befintliga lokaler.

Förskolebyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och ges därför skyddsbestämmelse och rivningsförbud. Mer om detta nedan under Byggnadskultur och gestaltning.

Byggnadskultur och gestaltning

Tallunden är en kulturhistoriskt viktig plats. Serveringspaviljongens nästintill ursprungligt intakta östra fasad, samt murarna runt den gamla uteserveringen, har höga kulturhistoriska värden. Tillsammans med de omgivande höga tallarna i den sluttande terrängen utgör den här delen av området en mycket välbevarad helhetsmiljö från folkparkstiden. Även danspaviljongen har en välbevarad exteriör och håller tydligt liv i minnet av att Tallunden en gång var en nöjesanläggning. Transformatorstationen i tegel uppfördes under 1950-talet och bedöms ha en värdefull exteriör.

Stenplattorna längs den gamla norra entrén och över hela torgytan är bevarade, liksom trappor och terrasseringar i ett stråk mellan serveringspaviljongens entré och torgytan. Mer om parkområdets kulturvärden under Friytor.



Ritning över serveringspaviljongen och den sammanbyggda danspaviljongen till höger (utbyggnad norrut).

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



Serveringspaviljongen (förskolan) med omgivande mur.



Stenplattorna längs norra entrén som fortsätter över torgytan.

Planförslaget

Serveringspaviljongens östra fasad och de omgivande murarna skall bevaras och därför införs rivningsförbud (**r₁**) och skyddsbestämmelser (**q₂** samt **q₃**). Det regleras att vid förändring av den värdefulla östra fasaden ska exteriören återställas till ursprungligt skick gällande material och form och den nuvarande karaktären ska bibehållas. Byggnaden ska underhållas med traditionella material och färgsättning och färgtyp ska vara tidstypisk. Den rundade stenmuren med balustrad ovanpå stödmuren som bygger upp den gamla uteserveringen ska bevaras. Även danspaviljongens exteriör får skyddsbestämmelse för att bibehållas till sin ursprungliga karaktär. Tillägg och förändringar i byggnadens fasad ska utformas i enlighet med dess karaktär avseende material, kulör och form (**q₄**). För transformatorstationen regleras att byggnadsverket ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär. Tillägg och förändringar i byggnadens röda tegelfasad ska utformas i enlighet med dess karaktär avseende material, kulör och form (**q₅**). Planförslaget innefattar även bestämmelser om trädfallningsförbud (**träd₁**) samt bibehållande av områdets karaktär med gles tallskog, terrasseringar och trappor (**q₁**). Markanvisningsavtal ska även reglera att nya tallar ska planteras som kompensation för de som måste fällas samt att de mönstrade stenplattorna vid den norra entrén och på torgytan ska återanvändas på andra platser inom planområdet.

Friytor

Park och naturmiljö

Planområdet inrymmer en stor mängd träd varav merparten utgörs av stora tallar, vilket också är skälet till att folkparken döptes till just Tallunden. Områdets naturmiljö inhyser alltså både natur-

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

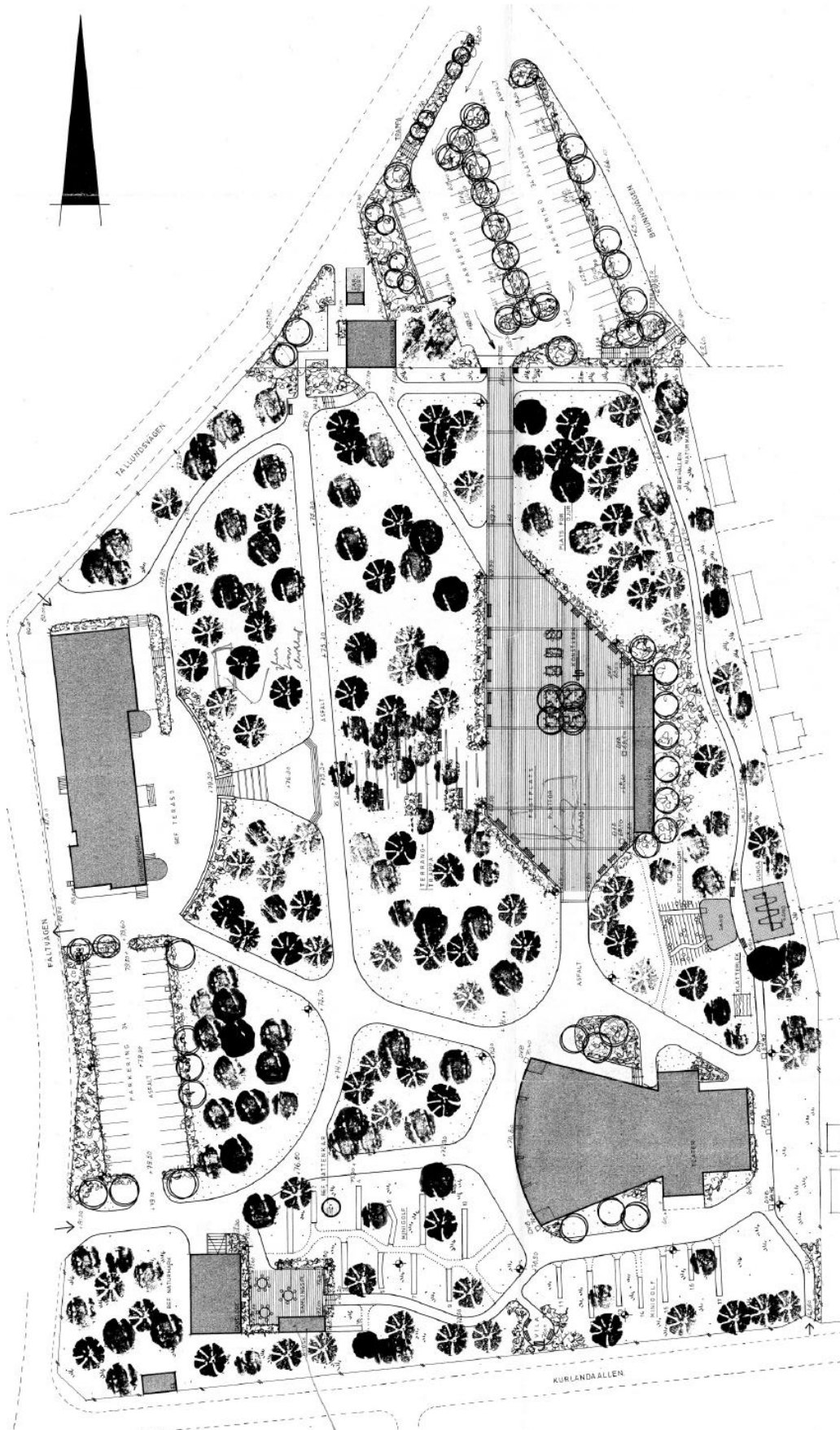
och kulturvärden. Förskolan använder både skolgården och det övriga parkområdet för aktiviteter. I övrigt är Tallunden relativt sparsamt använd. Dess gångvägar är uppskattade promenadstråk för närboende och torgytan har använts för gruppträning. Stora delar av området är välskött med klippta gräsytor mellan de glest stående träden. Bitvis har dock sly tagit över och buskage har brett ut sig. Kommunen har inte underhållit området på samma sätt som görs med de kommunala parkerna av anledningen att Tallunden inte har klassats som en av kommunens parker. Tallunden har klassats som ett område i väntan på ny användning. Sedan tidigt 2000-tal har områdets långsiktiga användning varit under diskussion och år 2021 togs beslut om att utreda nya bostäder i området. Inriktningen är dock att skapa en kommunal park inom planområdet vars skötsel ska likställas med skötseln av övriga kommunala parker.

Runtom i området finns mycket gångvägar, stigar och trappor kvar sedan folkparkens tid. I ett stråk rakt österut från serveringspaviljongens entré ned till torget finns trappor och terrasseringar kvar med ett flertal parkbänkar. Stråket är igenvuxet med sly och parkbänkarna vid terrasseringarna är slitna.



Trappor, terrasseringar och gamla parkbänkar i ett stråk mellan torget och serveringspaviljongens entré.

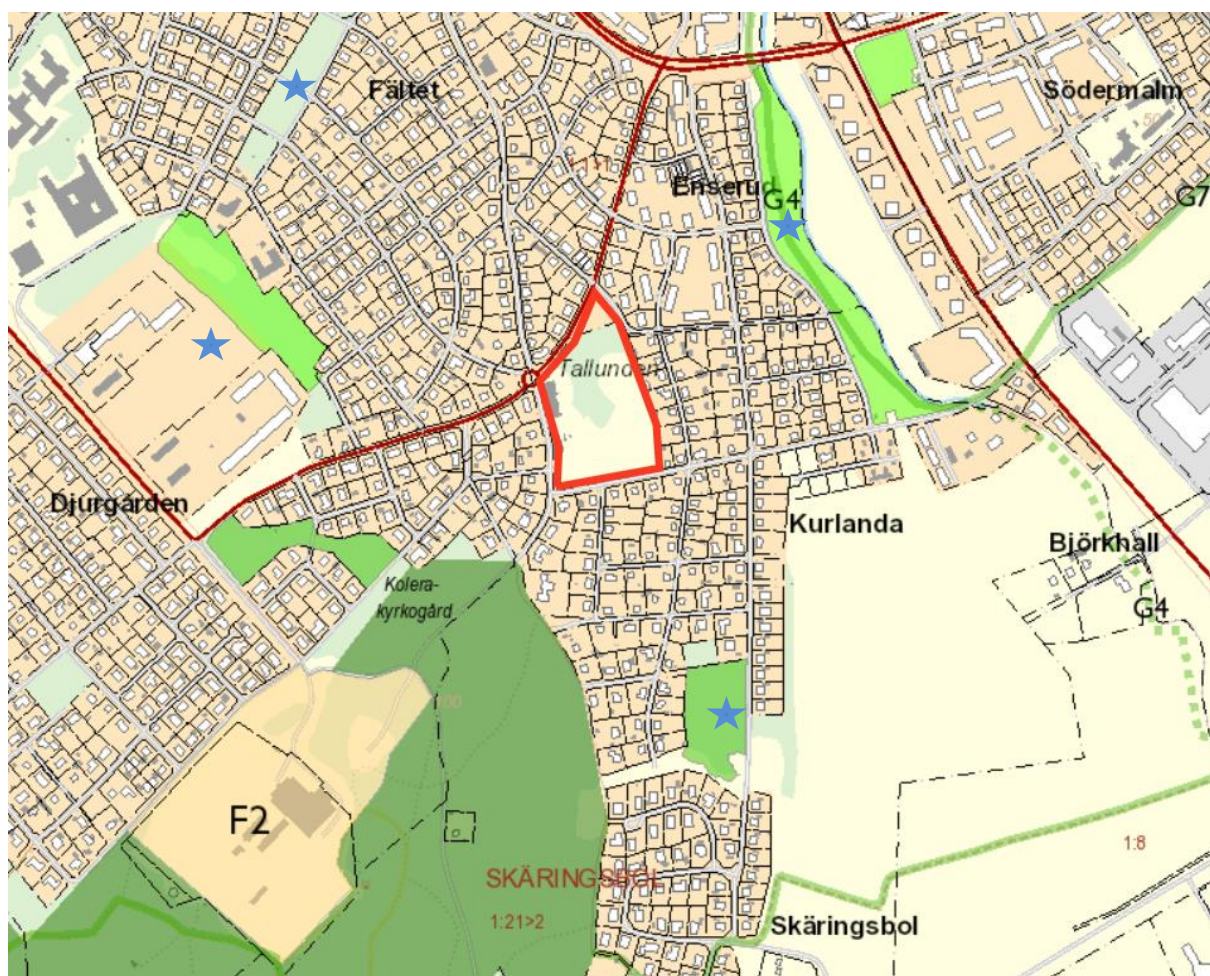
Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



En skiss över Folkets park från 1976. Merparten av byggnaderna är rivna men samtliga de illustrerade gångvägarna finns kvar.

Planförslaget

Enligt samrådsförslaget blir parkområdet mellan förskolan och den föreslagna bostadsbebyggelsen ca 7 300 m² stort. Områdets struktur och karaktär med de bevarade gångvägarna, trapporna och terrasseringarna mellan de stora tallarna ska bevaras. Trapporna och terrasseringarna mellan serveringspaviljongens entré och torgytan kan rensas upp för att återställas till en öppen siktlinje genom området. Placeringen av de föreslagna byggrätterna på torgytan har anpassats till att inte hamna inom den värdefulla öppna siktlinjen. Det införs bestämmelser om trädfällningsförbud (**träd₁**) samt bevarande av områdets karaktär (**q₁**). Det införs också en bestämmelse om att det nordsydliga gångstråket som idag löper längs skolgården får en förlängning ut till Kurlandaallén i form av en allmänt tillgänglig passage genom radhusområdet (**x₁**). Passagen ska ansluta till Kurlandaallén i närhet till korsningen med Källvägen för att därmed skapa ett långt sammanhängande promenadstråk utan större kupering. På plankartan har den befintliga gångvägen samt en befintlig stig markerats med illustrationstexter för att visa på avsikten att bevara dessa stråk.



Grönområden (parker, grönstråk och naturområden) i Tallundens närhet. De blå stjärnorna visar de lekplatser som finns inom ca 500 meter från planområdet.

Lek och skolgård

Sommartid är Tallundens gräsytor och glesa tallskog en trevlig plats för t.ex. picknick och vintertid gör kuperingen att området lämpar sig väl för pulkaåkning. Lekanordningar finns idag på skolgården men har tidigare funnits även på andra platser i Tallunden.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

Tillgången till parker, lekparkar, grönstråk och naturområden är relativt god i Tallundens närhet som kartan ovan visar.

Skolgården, som är avgränsad med ett staket, omfattar idag ca 5 700 m². Verksamhetens friyta för lek och utevistelse omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. Skolgården ska vara tillgänglig för lek för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden då den klassas som allmän kvartersmark. Skolgården uppfyller Boverkets minsta rekommenderade friyta per barn, 40 m², med mycket stor marginal. Dagens 50-60 barn innebär ca 100 m² friyta per barn. Det finns plana hårdgjorda ytor som är värdefulla för många av verksamhetens aktiviteter men det finns också god tillgång på sluttande mark, vilket är positivt för barnens motorik.

Planförslaget

Parkmiljön med gräsytor och den glesa tallskogen kommer till stor del att bevaras. Detta gäller både inom det som idag uppfattas som allmänt parkområde och det som fungerar som skolgård. Båda områdena planläggs som PARK men skolgården får bestämmelsen att stängsel med grind får finnas (**stängsel**). Förskolans skolgård föreslås minskas till ca 4 500 m² för att ge plats åt ny gata och radhusbebyggelse. Boverkets rekommenderade minsta friyta per barn uppfylls fortfarande med stor marginal.

Som ett led i att lyfta Tallundens historiska arv och kulturvärde föreslås en temalekplats i parkmiljön. En lekplatsanordning skulle kunna utföras i form av en replika av folkparkens gamla teater som revs 2005. Lekplatsen och det bevarade parkstråket kan kompletteras med informationsskylt för att skapa en besöksvärd plats både för de leksugna och de historieintresserade. Flera av de befintliga lekplatserna i Tallundens närhet är små och i dåligt skick. Det föreslås därför att se över om några av de befintliga lekplatserna kan tas bort för att ersättas av en större och mer påkostad lekplats i Tallunden.

Service och verksamheter

Offentlig service

Planområdet ligger i Kristinehamns tätort med god tillgång till offentlig service. Förskola finns inom planområdet.

Kommersiell service

Det finns god tillgång till kommersiell service i Kristinehamns tätort, inte minst i centrum som ligger ca 850 meter norr om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykeltrafik

Planområdet omgärdas av Tallundsvägen och Fältvägen, båda utrustade med dubbelsidiga trottoarer, samt Kurlandaallén som har enkelsidig trottoar. Via Fältvägens förlängning norrut finns GC-väg längs hela sträckan från planområdet till Västra Staketgatan och Kristinehamns centrum. I nordost angränsar planområdet också till Koloniträdgårdsvägen. Fältvägen är en plan gata medan Tallundsvägen och framförallt Kurlandaallén har stark lutning. Kurlandaallén har en konstant lutning på ca 13 % utan naturliga eller konstruerade vilplan eller utjämnings. Lutningen överskrider alltså den lutning om 6 % där varningsmärken rekommenderas att sättas upp.

Genom Tallunden finns stenlagda och asfalterade gång- och cykelvägar som ansluter till områdets två vägangöringar. De asfalterade gångvägarna och stigarna inom planområdet används främst i

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

rekreationssyfte, t.ex. för hundpromenader. Från Koloniträdgårdsvägen i planområdets norra del och från Fältvägen i områdets sydvästra del nås områdets två bilparkeringsplatser. Biltrafik är inte tillåten vidare in i området från parkeringsplatserna.

Planförslaget

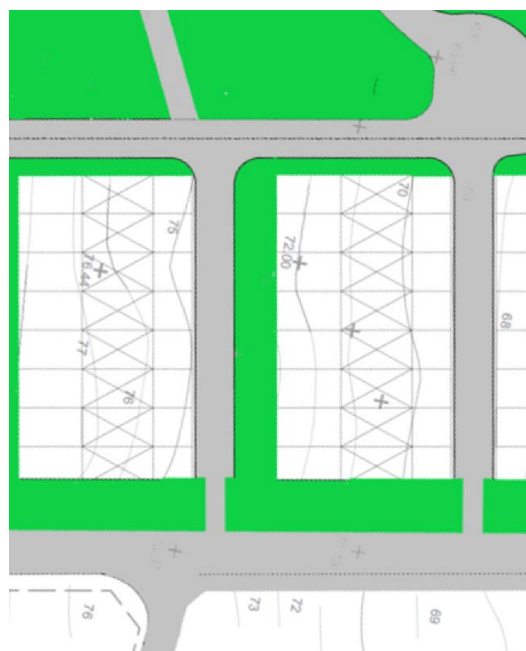
En trafikutredning har tagits fram i syfte att utreda de trafikala förutsättningarna för att bygga bostäder i Tallunden. Utredningen visar förslag på hur området kan tillgängliggöras med gator utifrån trafiksäkerhet, framkomlighet och trafikmiljö.

Trafikutredningen resulterade i bedömningen att nya väganslutningar mot Kurlandaallén inte är lämpligt ur vare sig trafiksäkerhets- eller framkomlighetssynpunkt på grund av den branta lutningen. Att utnyttja den befintliga anslutningen mot Fältvägen bedöms vara mer lämpligt. Denna bör utföras med erforderligt vilplan samt goda siktförhållanden. Planförslaget innebär att väganslutningen till Fältvägen flyttas ca 25-30 meter norrut från den befintliga anslutningen. Vägen föreslås få just denna sträckning för tillföra mer yta till radhuslängorna utan att skolgården och parken minskas ned i för hög grad. En ny anslutning mot Fältvägen i ett nordligare läge än den befintliga kan innebära att förskolans hämta/lämnplatser på Fältvägen behöver ses över för att skapa en lugnare och säkrare trafikmiljö för föräldrar och förskolebarn.

Detaljplanens föreslagna nya västöstliga gata från Fältvägen (prickmarkerad bostadsmark) kan utföras med en liknande lutning som Kurlandaallén. Utförandet har inte stöd i VGU men bedöms vara en godtagbar lösning i den här miljön och det bästa alternativet för att möjliggöra en exploatering i Tallunden. Kurlandaallén är en fungerande och relativt vältrafikerad gata idag, vilket bedöms tala för möjligheten att anlägga den nya gatan. Kommunens renhållningsfordon väljer i dagsläget bort att köra västerut (uppför) på Kurlandaallén vid vinterväglag på grund av lutningen. Renhållningsfordon och andra tunga fordon ska därför inte heller här inom planområdet hänvisas enbart till uppförsvägen västerut för att köra ut från området. Planförslaget möjliggör för genomkörning för behörig trafik som t.ex. renhållningsfordon. Infart till området sker alltså från Fältvägen och utfart sker till Koloniträdgårdsvägen för dessa. Personbilstrafik rekommenderas dock inte tillåtas köra genom området på det sättet. Förslaget enligt trafikutredningen är att vägbom sätts upp för att hindra detta.

Trafikutredningens skisser visar lösningar där parkering inte sker på radhusens förgårdsmark utan är samlad till en gemensam yta i sydväst. Det konstaterades under arbetet med trafikutredningen att en förprojektering krävdes för att svara på om det är möjligt att ha biltrafik i området - och därmed låta radhusen angöras på respektive bostadsenhetens förgårdsmark - med hänsyn till topografin och de markanspråk som vägar och bebyggelse kräver. Det utfördes därför en förprojektering efter trafikutredningen hade färdigställts. Förprojekteringen visade att det är en möjlig lösning att anlägga tillräckligt breda vägar för att kunna ha parkering på radhusens förgårdsmark. Det är möjligt att anlägga vägar med en bredd på sex meter.

Det befintliga asfalterade gångstråket som sträcker sig i nordsydlig riktning längs skolgården föreslås behållas genom parkområdet och ska få en förlängning ut till Kurlandaallén i



X-området innebär att ett allmänt tillgängligt stråk ska finnas genom radhusområdet mellan parken och Kurlandaallén.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

närhet till korsningen med Källvägen. Passagen genom radhusområdet möjliggörs i form av ett x-område över bostadsmarken (x₁). Bestämmelse om utfartsförbud mot Kurlandaallén reglerar att inga väganslutningar för biltrafik får anläggas.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje trafikerar Fältvägen. Hållplats finns i anslutning till rondellen vid planområdets nordvästra gräns.

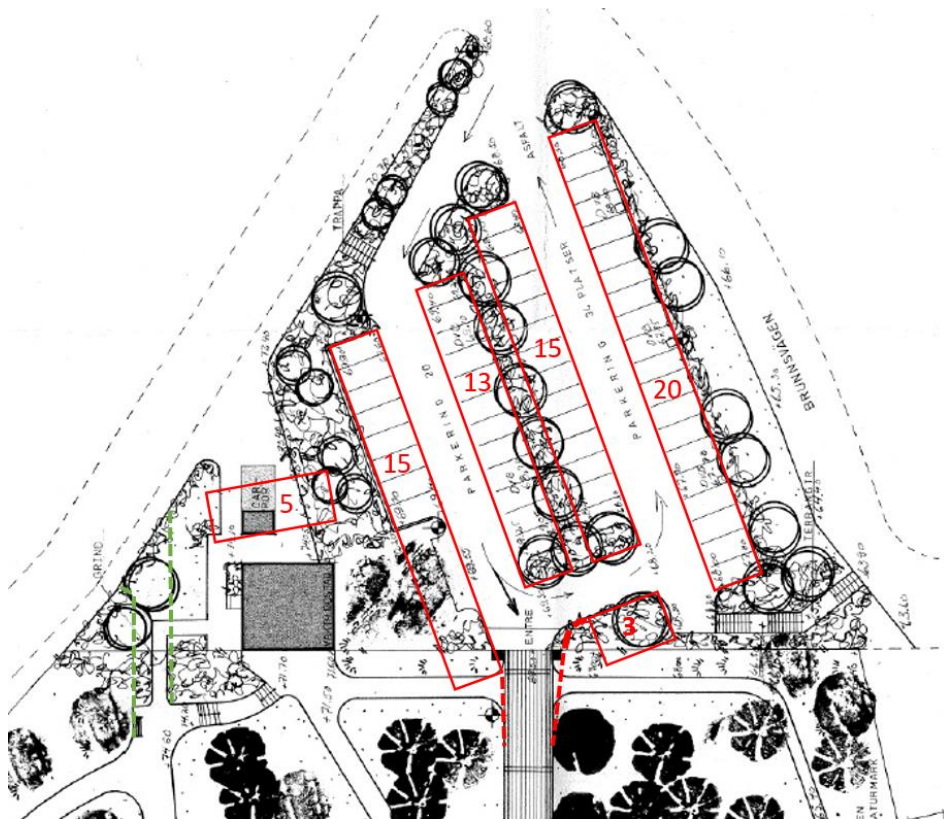
Parkering, varumottagning, utfarter

I planområdets norra del finns den gamla folkparkens besöksparkering kvar. Denna omfattar 54 bilparkeringsplatser samt en yta med cykelparkeringsställ.

I områdets sydvästra del finns en grusad parkeringsyta som används av förskolan. Denna rymmer ungefär åtta bilar. På Fältvägen intill förskolan tillåts parkering i tio minuter för hämtning/lämning längs en sträcka som rymmer max tre bilar. Förskolans varumottagning sker också direkt från Fältvägen.

Planförslaget

Folkparkens gamla besöksparkering är i kommunal ägo och fungerar som allmän parkering reglerad till max 24 timmar. Det är möjligt att utöka parkeringsplatsen till att rymma ca 70 bilparkeringsplatser. Parkeringsytan planläggs som prickad bostadsmark. Väster om parkering, på en något högre marknivå, finns en liten plan rivningstomt. Även denna markyta planläggs som prickad bostadsmark för att kunna iordningsställas som boendeparkering. Cykelparkering under vindskydd kan anläggas i anslutning till flerbostadshusen. Bilparkeringsplatser för rörelsehindrade kan anordnas på kvarteretsmark inom 25 meter från flerbostadshusens entréer.



Skiss över den befintliga parkeringsplatsen i planområdets norra del med röda illustrationer över möjlig utökning för att fungera som parkering för boende i flerbostadshusen. Dagens 54 parkeringsplatser bedöms kunna utökas till ca 70 platser.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

Så länge som förskolan finns kvar i Tallunden behöver dess bilparkeringsbehov om ca tolv platser lösas i planområdet sydvästra del, inom BP-området. Vid byggnation ny gata och radhus ska parkeringsyta för förskolan ordnas. Parkeringsytan kan angöras via den nya gatan eller via den befintliga angöringsvägen till dagens parkering. Radhuslängan längst västerut, inom BP-området, kan byggas först den dagen som parkeringsbehovet inte längre finns. Detta regleras genom bestämmelsen a₁.



Till vänster en ritning över parkeringsytan från 1970-talet. I mitten ett drönarfoto över skolgården idag med den tillfälliga paviljongen. Till höger ett förslag på hur parkeringsplatser kan återställas söder om den nya vägen.

Störningar

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från främst Kurlandaallén och Tallundsvägen. För att förebygga olägenheter för människors hälsa finns riktvärden i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring (SFS 2017:356).

Enligt förordningen gäller att buller från vägar inte bör 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 bostadsbyggnaden.

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 under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

Bedömningsgrunden för buller på skolgårdar är baserad på Naturvårdsverkets vägledning *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik*.

I rapporten *Gör plats för barn och unga!* skriver Boverket att det på skolgårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

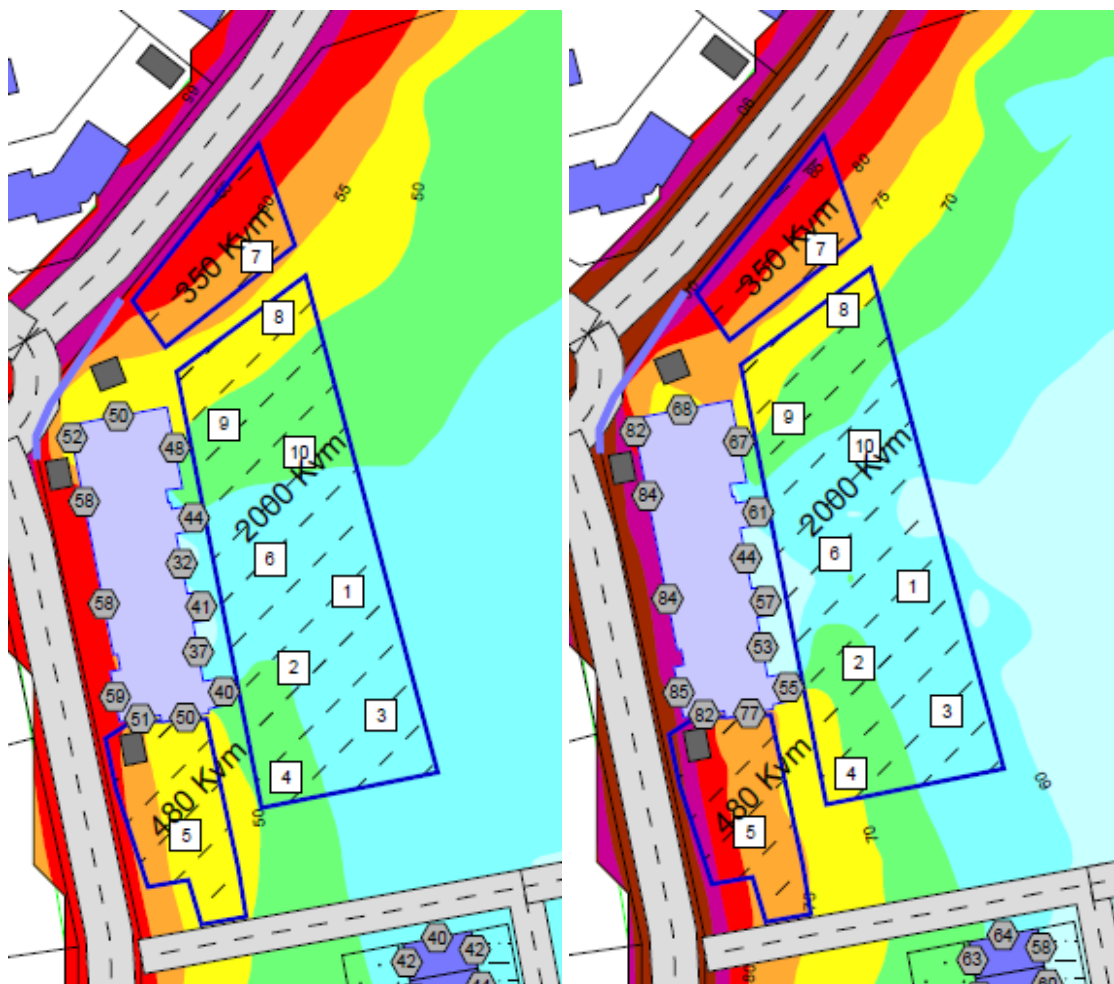
pedagogisk verksamhet. Resterande ytor bör ha målsättningen att inte ha ljudnivåer överskridande 55 dBA.

Planförslaget

En trafikbullerutredning har tagits fram för att kartlägga ljudnivån vid de föreslagna radhusen, flerbostadshusen samt på den befintliga skolgården.

Flerbostadshusen ligger relativt långt från bullerkällorna och klarar därmed bullerriktvärdena både idag och för prognosåret 2040.

För skolgården klaras i nuläget inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maximal ljudnivå på hela området. Det är närmast vägen som ljudnivån ej innehålls. Med den storlek som skolgården har i förhållande till antalet elever bedöms detta inte vara ett problem. Det finns stora ytor med godkända ljudnivåer för lek, vila och pedagogisk undervisning. För att göra ljudnivån bättre närmare Tallundsvägen kan dock bullerskyddsåtgärder göras. Det finns idag ett plank längs del av fastighetsgränsen (markerat med blå linje i kartorna nedan). Planket bedöms inte ge erforderlig effekt eftersom det förekommer mycket glipor. Planket kan både tätas och förlängas för att förbättra ljudnivån på den norra delen av skolgården.



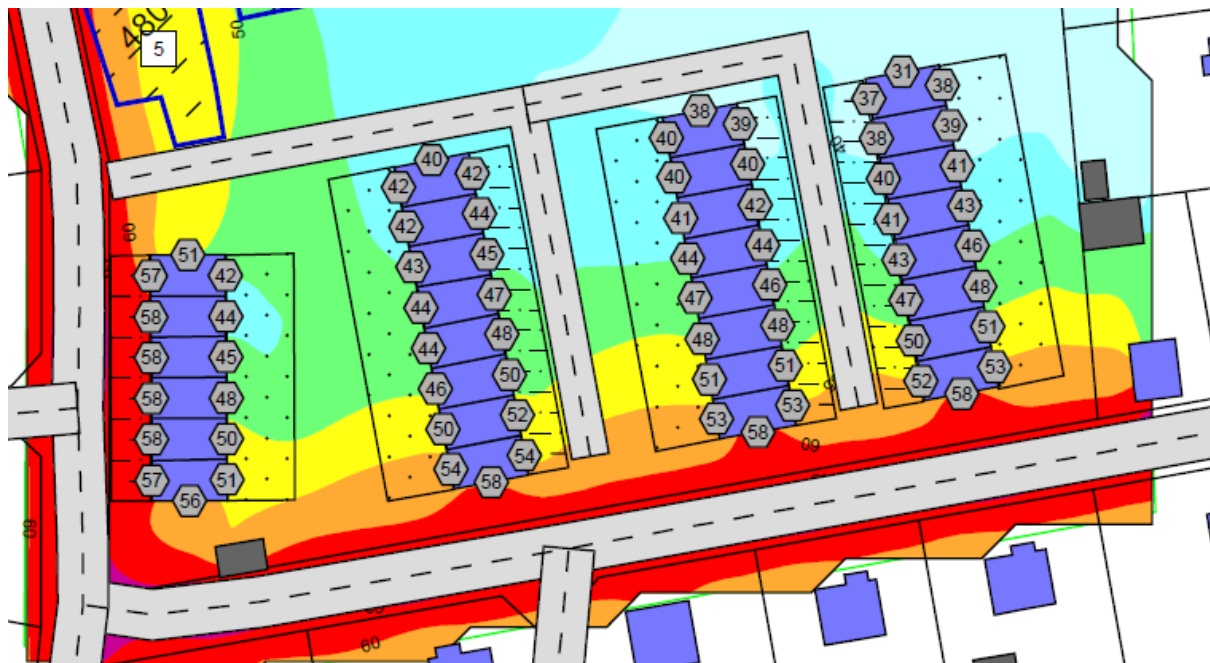
Ekvivalent ljudnivå över skolgården till vänster och maximal ljudnivå till höger för prognosår 2040.

I radhusområdet klaras 60 dBA vid fasad från Kurlandaallén. För uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga radhus. De två sydligaste bostadsenheterna i varje radhuslänga klarar inte riktvärde 50 dBA för uteplats med föreslagen utformning och placering. Det bör eftersträvas att uppnå en ljudnivå mindre än 50 dBA vilket innebär att det krävs skärmning av

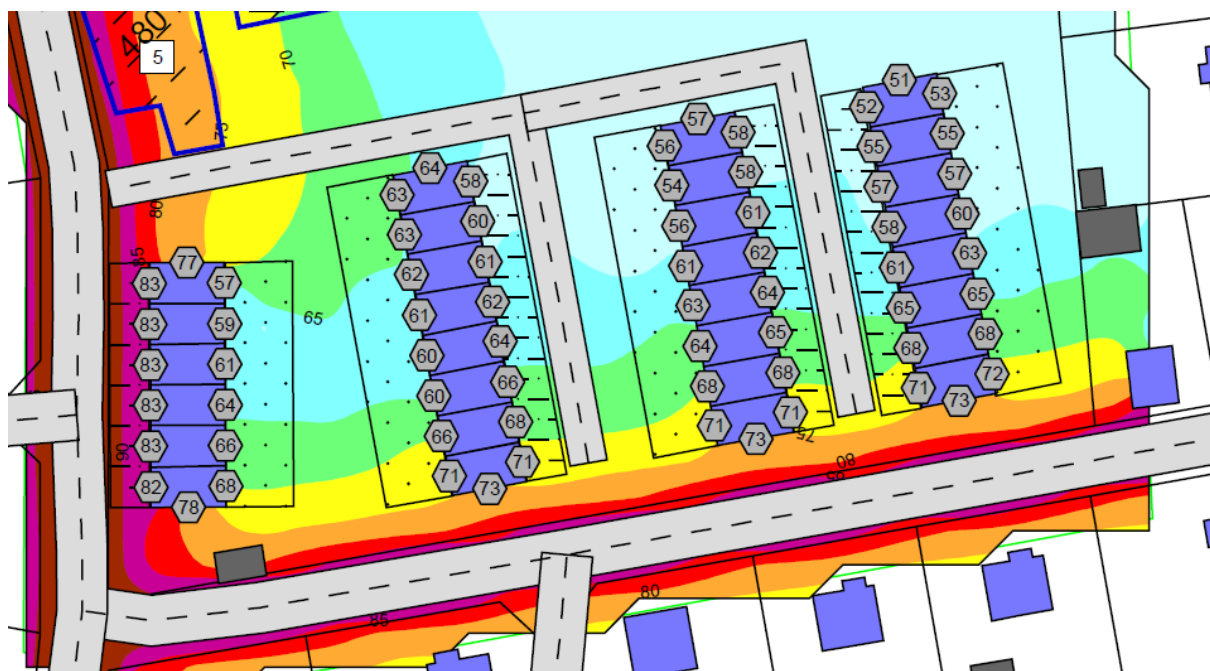
Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

något slag. Det föreslås därför att en skärm förlänger huskroppen längs med hela tomten mot Kurlandaallén. Skärmen rekommenderas att vara tät, tumregel minst 15 kg/m² – med lämpligt material till en höjd av minst två meter. Komplementbyggnader kan med fördel användas som del av skärmningen.

Detaljplanen reglerar att ljudnivån vid uteplats inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå (**m_i**) och om bullerskydd därmed ska uppföras ska bullerskydd byggas sammanhängande mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad (**f₄**). Bestämmelsen syftar till att skapa ett bullerskydd som är sammanbyggt med huvudbyggnaden i den ena änden och en komplementbyggnad i den andra änden. På så sätt begränsas längden på ett eventuellt bullerplank.



Ekvivalent ljudnivå för radhusen för prognosår 2040.



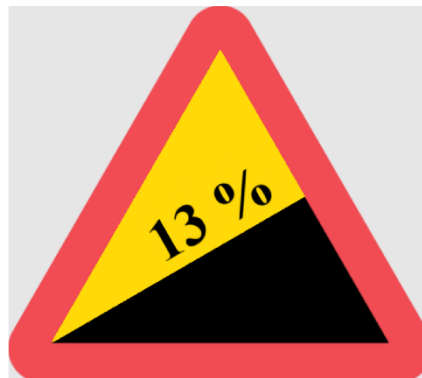
Maximal ljudnivå för radhusen för prognosår 2040.

Risk och säkerhet

Trafik

Utanför planområdet kan åtgärder behövas för säker gång- och cykelpassage över Tallundsvägen strax öster om Fältvägen samt på Fältvägen norr om cirkulationsplatsen, vilket är prioriterat stråk för barns säkra skolvägar.

Om förskolans hämta/lämna-platser ska finnas kvar på Fältvägen bör dessa märkas ut som parkeringsrutor och gatan rekommenderas att hastighetssäkras till max 30 km/h. Kurlandaallén rekommenderas att tillgänglighetsanpassas med hänsyn till lutningen. Exempelvis med möjlighet till vila med utställda bänkar. Kurlandaallén rekommenderas också att utrustas med varningsskylt för kraftig lutning.



Kurlandaallén rekommenderas att utrustas med varningsskylt för kraftig lutning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Planförslaget

Efter exploatering delas planområdet in i två avrinningsområden: A och B, illustrerade på kartbild nedan. Avrinningsområdena efter exploatering är framtagna baserade på den tillrinning som sker till områdenas respektive simulerade utloppspunkt.

För avrinningsområde A föreslås en PE110 på huvudvattenledning för att klara flödet 4,1 l/s. Om brandvatten förekommer i området, rekommenderas det att använda en PE200 på huvudledning för att klara flödet 24,1 l/s. För avrinningsområde B föreslås en PE110 på huvudvattenledning för att klara flödet 2,2 l/s. Om brandvatten förekommer i området rekommenderas det att använda en PE160 på huvudvattenledning för att klara flödet på 12,2 l/s.

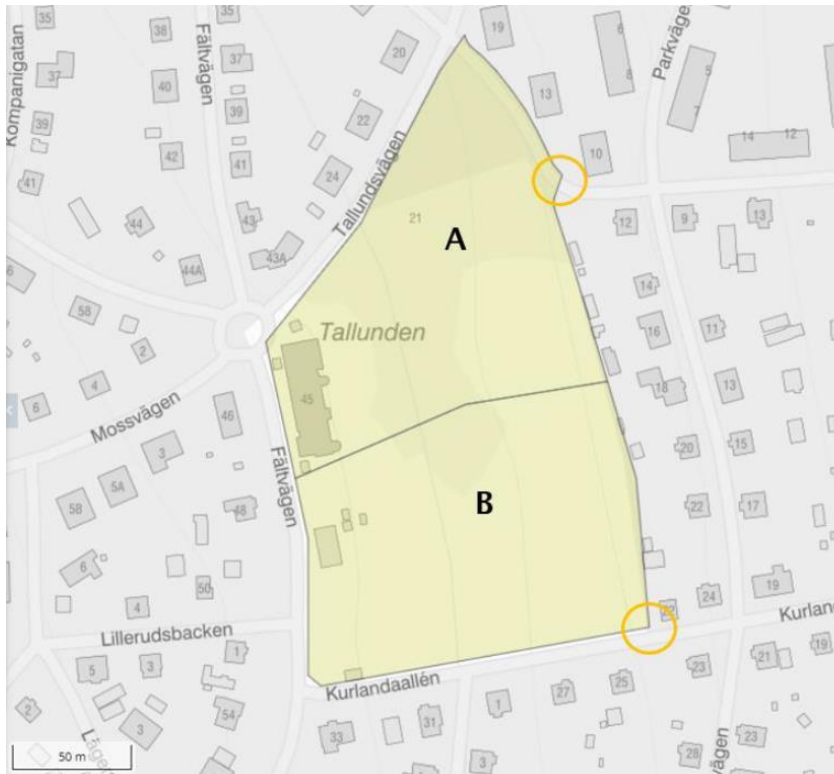
För avrinningsområde A föreslås en PP160 på huvudspillvattenledning för att klara flödet på 10,5 l/s. Säkerhetsfaktor blir 3,13. För avrinningsområde B föreslås en PP160 för att klara flödet på 7,7 l/s på huvudspillvattenledning. Säkerhetsfaktor blir 4,6.

För avrinningsområde A föreslås en PP400 på huvuddagvattenledning för att klara ett flöde på 135 l/s. För avrinningsområde B föreslås en PP250 på huvuddagvattenledning för att klara ett flöde på 123 l/s.

Ledningskapaciteten bedöms vara tillräcklig för befintliga dag- och spillvattenledningar för att ta hand om områdets tillkommande flöden. För att säkerhetsställa att systemet klarar av tillkommande flöden längre ner i systemet krävs ytterligare utredning. Ledningskapaciteten bedöms vara otillräcklig för befintliga vattenledningar för att ta hand om områdets tillkommande flöden.

För mer information om vatten- och avloppsnät hänvisas till VA- och dagvattenutredningen (Tyréns, 2022).

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling



Planområdets två avrinningsområden med simulerade utloppspunkter.

Dagvatten

En stor del av planområdet sluttar kraftigt österut (ca 15 % lutning) och utgörs av parkmark med gles skog. Området avvattnas österut mot ett bostadsområde och når sedan recipienten Lötälven. Inga större lågpunkter ligger inom utredningsområdet, endast en mindre lågpunkt i området i väster som inte ska exploateras. En självfallsledning för dagvatten korsar parkeringsytan i planområdets norra del. Ledningen ligger inom u-område i gällande detaljplan.



Planområdet avvattnas österut i riktning mot recipienten Lötälven (till höger på kartan).

Planförslaget

Inom planområdet planeras en stor del av grönytan att bibehållas även efter exploateringen, främst i den centrala delen av området där tallarna står som tätast. Följande aspekter tas med vid hanteringen av dagvattnet:

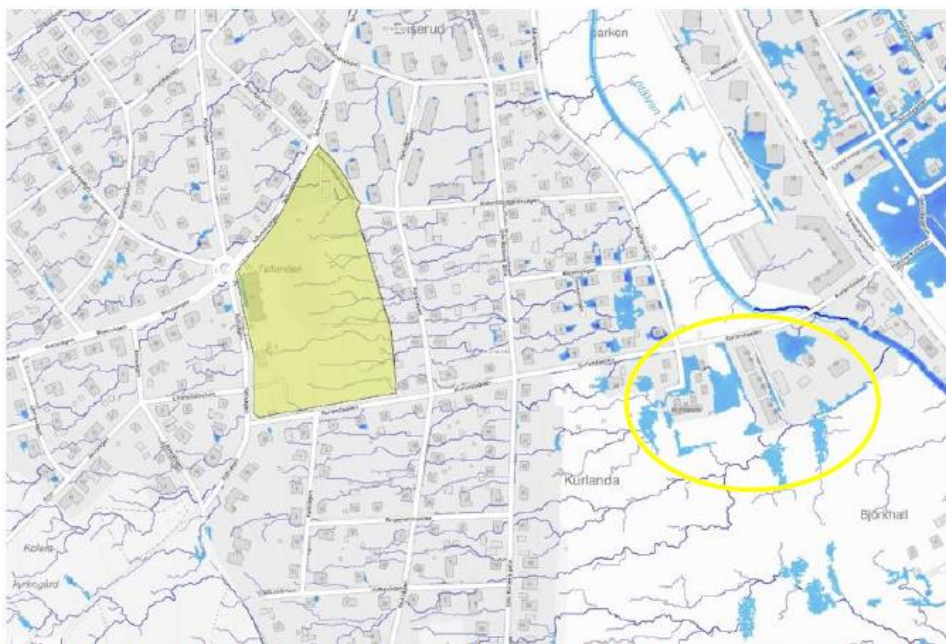
- Naturlig infiltration eftersträvas i den mån som det är möjligt. Jordarterna har goda infiltrationsmöjligheter vilket möjliggör för naturlig rening och fördröjning.
- Det är huvudsakligen fördröjning som fokus ligger på för dagvattenhanteringen.
- Rörmagasin föreslås som huvudsaklig fördröjning av dagvattnet.
- Gröna anläggningar kan användas som komplement till fördröjningsanläggning såsom gräsytor och växtbäddar.
- Bibehåll hög andel grönyta i och kring området för att på så sätt minska fördröjningsbehovet. Detta är även gestaltningsmässigt positivt då utredningsområdet i dagsläget består av grönyta med träd.

Ett flertal alternativ till ytlig dagvattenhanteringen har utretts men med avseende på områdets starka lutning österut föreslås en underjordisk lösning med rörmagasin. Efter exploatering delas planområdet in i två avrinningsområden: A och B, redovisade på karta ovan under Vatten och avlopp. Avrinningsområdena efter exploatering är framtagna baserade på den tillrinning som sker till områdenas respektive simulerade utloppspunkt. Avrinningsområde A har en förväntad fördröjningsvolym på 78 m³ och avrinningsområde B har en förväntad fördröjningsvolym på 75 m³. Det är möjligt att ta hand om dagvattnet innan det ökade flödet rinner mot bostadsområdet genom fördröjning i rörmagasin längs planområdets östra gräns. Föreslagen dimension på rörmagasinen är 1000 mm, vilket ger en fördröjningsvolym på 0,79 m³/m.

Rörmagasinet bör ledas in i en brunn med flödesreglering. Det strypta utflödet begränsas till befintligt dagvattenflöde för vardera avrinningsområde och ansluts sedan till befintlig dagvattenledning. För mer information om dagvattenhanteringen se VA- och dagvattenutredningen (Tyréns, 2022).

Skyfall

Vid skyfall avrinner dagvatten från utredningsområdet i östlig riktning mot det befintliga bostadsområdet, se figur 8 och figur 9 från dagvattenutredningen på bilden nedan. Längst upp i norr rinner skyfallsvattnet mot Koloniträdgårdsvägen för att sedan rinna vidare ned i recipienten. Söderut, nedströms utredningsområdet ansamlas vattnet i ett större område som verkar bli påverkat vid en större regnhändelse (enligt Scalgo Live).



Figur 8. Utredningsområdets påverkan vid skyfall. Bilden visar skyfallsanalysen enligt Scalgo Live för ett 100-årsregn med 30-min varaktighet. Cirkel visar nedströms liggande område.



Figur 9. Bilden visar 100-årsregn en blöt sommar med påverkanspunkter från Kristinehamns kommuns skyfallskartering. Utredningsområdet är markerat med en fyrkant.

Planförslaget

Efter exploatering förväntas flödet av dagvatten att öka, likaså gäller för en skyfallshändelse. Sammantaget är det viktigt att fördröja ökat flöde i de delar av utredningsområdet som ska exploateras och behålla tillräckligt höga andelar av grönyta inom utredningsområdet för att inte öka hårdgöringsgraden för mycket.

Det är viktigt att inte blockera skyfallsvattnets naturliga väg norrut i den norra delen av området och ut mot de kringliggande vägarna norrut och söderut. Utformningen av området anpassas så att området inte påverkas vid en skyfallshändelse och därmed ska inte heller närliggande områden påverkas negativt. Det är viktigt att utreda vidare huruvida utredningsområdet kommer att påverka ansamlingen av skyfallsvatten i nedströms liggande område. Om det i en djupare utredning visar sig att exploateringen medför en påverkan nedströms kan till exempel ett avskärande dike öster om den föreslagna bebyggelsen avhjälpa detta. Planförslaget lämnar oexploaterbar parkmark med som minst tio meters bredd längs den östra plangränsen i syfte att skapa goda förutsättningar för infiltration samt yta för ett eventuellt avskärande dike. Det är

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

också viktigt att se till att gestaltningen skapar öppna vägar och att det finns plats för en eventuell skyfallsutjämning. En skyfallsutjämning kräver en större yta, vilket i sin tur kan påverka gestaltningen.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar via Kristinehamns Värme AB finns i anslutning till planområdet.

Planförslaget

U-område införs inom CBS-område där genomgående fjärrvärmeledning finns på kvarteretsmarken.

Avfall

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

Planförslaget

Kristinehamns kommuns avfallsplan och tekniska nämndens renhållningsanvisningar (TNRA) ska följas vid utformningen och placeringen av avfallsutrymmen, samt vid utformning av tänkt färdväg för renhållningsfordon. Utformningen och placeringen av avfallsutrymmen ska ske i samarbete med tekniska förvaltningen. Planområdets avfallsutrymmen ska utformas för att vara förenliga med kommande ny lagstiftning gällande bostadsnära återvinning.

Samtliga bostäder inom planområdet, både i radhus och flerbostadshus, ska ha gemensamma avfallslösningar. Områdets topografi gör att kommunens renhållningsfordon idag undviker att köra i västlig riktning (i uppforsbacke) i området vid vinterväglag. Sopbilarnas in- och utfart, samt färdväg genom planområdet, måste kunna ske utan att köra i västlig riktning. Planförslaget är därför utformat för att möjliggöra att renhållningsfordon kan köra in i området via Fältvägen i sydväst och sedan köra ut ur området via den befintliga parkeringen i norr som kopplar till Koloniträdgårdsvägen. Renhållningsfordonen behöver därmed inte heller vända eller backa inom området.

Gemensamma avfallsutrymmen kan uppföras på flera platser inom planområdet. Det sydligaste av de fyra korsmarksområdena är en väl tilltagen yta för detta syfte som ligger i anslutning till en tänkt större plan köryta där övriga trafik har möjlighet att passera en parkerad renhållningsbil. Det finns också möjlighet att placera avfallsutrymmen på andra plaster på bostadsmarken, t.ex. norr om den västligaste radhuslängan samt på korsmark mellan flerbostadshusen.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader och belysning inom planområdet är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät.

Planförslaget

I planområdets sydvästra del finns en transformatorstation vars kapacitet bedöms vara tillräcklig för den tillkommande bebyggelsen. Parkmark och bostadsmark reglerad med prickmark innebär att ingen bebyggelse kan uppföras inom fem meter från transformatorstationen. Många underjordiska ledningar sträcker sig ut från transformatorstationen i olika riktningar. De ledningar som sträcker sig norrut in i BP-området behöver flyttas för att möjliggöra byggnation enligt planförslaget. För att värna den ca 70 år gamla transformatorbyggnadens värden införs skyddsbestämmelse som beskrivs under Byggnadskultur och gestaltning.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

Tele

Skanova äger teleledningarna i området. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns allmänna genomgående ledningar på kvartersmark inom planområdet. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen.

U-områden införs för dagvattenledning på kvartersmark i planområdets norra del samt för fjärrvärmeledning i planområdets västra del.

Eventuell flytt av ledningar eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) kommer att belasta exploitören.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet är beläget i en östlig sluttning med stora höjdskillnader. Områdets infrastruktur har till stor del en nord-sydlig struktur med hänsyn till topografin. God tillgänglighet kommer att råda för flerbostadshusen som placeras på en plan terrasserad yta i jämn plan nivå med tillhörande parkering och avfallsutrymme. Parkeringsplatser för rörelsehindrade kan placeras inom 25 meter från entré.

I planområdets södra del föreslås radhusbebyggelse på olika nivåer i den sluttande terrängen. Lutning på ny angoringsväg från Fältvägen bedöms kunna bli mindre än 13 % (vilket är lutningen på parallellgatan Kurlandaallén). Bostadsmarkens lutning kan göras mindre brant än så med hjälp av suterrängbebyggelse.

Barnperspektivet

Inom planområdet finns förskolan Tallunden. Förskolan ligger på mark planlagd för folkparksändamål men föreslås få planstöd med den nya detaljplanen. Förskolan har en väl tilltagen skolgård även efter planens genomförande som innebär att skolgården minskas ned något jämfört med idag. Planförslaget innebär att förskolan kan finnas kvar på platsen vilket är positivt för barn som bor i närområdet.

De övriga delarna av Tallunden utgör idag en bilfri och barnvänlig naturmiljö, dock utan insyn från närboende. Det finns inga lekanordningar utanför skolgården men området kan inbjuda till spontanlek för barn som bor i närområdet. Planförslaget innebär att en del av Tallunden iordningsställs som parkområde med lekplats medan andra delar ianspråkats för bostadsbebyggelse. Nya bostäder inom området kan bidra till ökad trygghet i parken i form av en större närvaro av människor.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

Genomförandebeskrivning ska redovisa organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska förutsättningar för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: oktober-november 2022

Granskning: mars 2023

Antagande: juni 2023

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning för genomförande

Ansvarig	Åtgärd
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen/Miljö- och byggnadsnämnden	Bygglov- och strandskyddsärenden, miljö- och hälsoskyddsfrågor
Planeringsavdelningen/Kommunstyrelsen	Detaljplanearbete, ansöka om lantmäteriförrättning, markanvisning, marköverlåtelse
Tekniska förvaltningen/Tekniska nämnden	Allmän platsmark park, avfall
Lantmäteriet	Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder
Exploatör	<ul style="list-style-type: none">○ Ansöka om och bekosta nödvändiga tillstånd, utredningar etc.○ Bekosta lantmäteriförrättningar.○ Ansvarig för utbyggnad av gata med enskilt huvudmannaskap.○ Ansvarig för anläggande av gemensam avfallslösning för de tillkommande fastigheterna samt fördröjning av dagvatten från kvartersmark.○ Avtala med berörda ledningsägare vid behov av ledningsflytt.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

Kristinehamns kommun är också huvudman för vatten och avlopp i och med att planområdet är del av kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

Avtal

Markanvisningsavtal ska upprättas.

Markreservat för allmännyttigt ändamål, α_1 , ska bildas genom att rättigheten skrivs in i avtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning bostadstomter

Detaljplanen ger möjlighet till nybildning av fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning från de kommunala fastigheterna Tallunden 9 och Enserud 1:1.

Fastighetsbildning tomt för centrum, bostad och skola

Detaljplanen ger möjlighet till nybildning av fastighet för kombinerad användning mellan centrum, bostad och skola genom avstyckning från Tallunden 9.

Fastighetsbildning park

Detaljplanen föreslår tre separata områden med användningen allmän plats park. Marken ska fortsatt vara i kommunal ägo.

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån	Konsekvenser
Ledningsrätt FJÄRRVÄRME 1781-13/16.1	Belastar Tallunden 9 Till förmån för Kristinehamns Värme AB	Ett u-område införs för att möjliggöra att ledningen får ligga kvar.
Oinskrivna rättigheter för elledningar	Kristinehamns Energi AB har genomgående elledningar på kvartersmark.	Vissa ledningar kommer behöva flyttas för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Exploatören bekostar ledningsflytten.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Tallunden 9	Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostadsändamål. Det möjliggörs för radhusbebyggelse i söder och flerbostadshus i öster. Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostads- och parkeringsändamål. Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark för centrum-, bostads- och skoländamål. Delar av fastigheten planläggs som allmän plats - park. Det planläggs för en teknisk anläggning på fastigheten: transformatorstation. Del av fastigheten planläggs som allmän plats - gata.
Enserud 1:1	Del av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostadsändamål utan byggrätt.
Skäringsbol 1:21	Del av Kurlandaalléns nuvarande planläggning som allmän plats – gata bekräftas i detaljplanen för att möjliggöra utfartsförbud mot Kurlandaallén.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Genomförandet ska ske i enlighet med VA- och dagvattenutredning framtagen av Tyréns 2022.

Gator

Nya kvartersgator med enskilt huvudmannaskap anläggs på bostadsmark inom planområdet. Färdväg för renhållningsfordon genom området ska ha infart från Fältvägen och utfart till Koloniträdgårdsvägen samt ska vara förenliga med tekniska nämndens renhållningsanvisningar (TNRA).

Avfall

Gemensamma avfallsstationer anläggs för de nya bostädernas sophantering.

Mark

Genomförandet ska ske i enlighet med geoteknisk undersökning framtagen av Sweco 2021.

Dagvattenhantering

Genomförandet ska ske i enlighet med VA- och dagvattenutredning framtagen av Tyréns 2022.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas i samband med gräv- och schaktarbete ska anmälan göras till tillsynsmyndighet (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar upprättande av detaljplan samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Områdets omvandling genom utbyggnaden av allmän platsmark ska delvis finansieras inom det exploateringsprojekt som omfattar området, enligt markanvisningsavtal. Kristinehamns kommun bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Flytt av ledningar eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) bekostas av exploitören.

Avgifter

Byggnadsnämndens avgifter (bygglov, planavgift, nybyggnadskarta etc.) tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande plan- och bygglovtaxa. Bekostas av exploitören.

Lantmäteriet tar betalt för sitt arbete. Priser för fastighetsbildning tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Bekostas av exploitören, alternativt enligt avtal. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut i enlighet med fastställd VA-taxa.

Avtal

Ett markanvisningsavtal mellan kommunen och en exploitör ska upprättas där målsättningen är att exploitören ska bebygga området med radhus och flerbostadshus. Då nyttan av detaljplanen tillfaller exploitören ska exploitören även delfinansiera genomförandet av detaljplanens allmän platsmark. Detta innefattar bl.a. plantering av nya tallar, återanvändning av befintliga stenplattor samt uppförande av lekplats. Markanvisningsavtalet ska också reglera att exploitören

Planbeskrivning Tallunden - Samrådshandling

iordningsställer parkeringsyta om minst tolv platser till förskolan inom planområdet (inom BP-området) om förskolans nuvarande parkeringsyta tas i anspråk.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen innebär att nya bostäder i form av lägenheter och radhus kan tillkomma i en attraktiv parkmiljö samtidigt som områdets natur-, kultur- och rekreationsvärden bibehålls. Den befintliga förskolan får planstöd när skoltomten ges användningarna centrum, bostad och skola. Den flexibla användningen innebär att en ny detaljplan inte behöver tas fram om det i framtiden skulle bli aktuellt att inte längre bedriva förskola på platsen. Tallunden är ett stort och relativt outnyttjat område som i och med den nya detaljplanen åter igen kan fyllas med liv och rörelse.

När detaljplanen för Tallunden vinner laga kraft upphör stadsplanerna för kv. Tallunden mm och Kurlanda villastad mm att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.