



SAMRÅDSHANDLING

Hannes Jonsson
Planarkitekt
samhallsbyggnad@lindesberg.se



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Bågen 1 m.fl. i Lindesberg, Lindesberg kommun

Samrådstid: 15 april 2024 – 13 maj 2024

Utökat förfarande

| Postadress | Besöksadress | Telefon | E-post | Organisationsnr |
|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|-----------------|
| Samhällsbyggnadsförvaltningen 711 80 Lindesberg | Prästgatan 6 Lindesberg | 0581-810 00 | samhallsbyggnad@lindesberg.se | 212000-2015 |

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder och centrumverksamhet. Avsikten är att bygga flerbostadshus med drygt 100 bostäder. Detaljplanen möjliggör våningshöjder motsvarande upp till 7 våningar, men med en uppbruten skala som går ner mot höjder motsvarande maximalt 4 våningar.

Ny bebyggelse i detta läge ska möta efterfrågan på tillgängliga lägenheter i centrala Lindesberg.

Exploateringsgraden möjliggör en täthet som idag inte finns på platsen och som påverkar den grönstruktur som idag finns i kvarteret. För att säkerställa vistelseytor begränsas exploateringsgraden centralt i kvarteret och det säkerställs att gården inte får användas för parkering. För att säkerställa plats för parkering så möjliggörs för underjordisk parkering.

Utformningsbestämmelser införs för att bebyggelsen ska förhålla sig till områdets karaktär. Bestämmelserna regler bland annat höjd, byggnadsmaterial, takmaterial, byggnadernas placering samt att balkonger inte får uppföras mot Kristinavägen.

Bestämmelser införs också för att säkerställa en god bebyggd miljö med hänsyn till buller och markföroreningar.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att särskilt värdefulla byggnader (PBL 8 kap 13§) samt värdefulla byggnader behöver rivras. (PBL 8 kap 17§) Detta påverkar både kulturmiljön och platsens identitet. Den högre skalan har också i framtagna miljökonsekvensbeskrivning bedömts ge stora konsekvenser på riksintresset för kulturmiljövården (för Lindesbergs stad).

Den högre höjden gör att bebyggelsen, oavsett utformning, får en framträdande bild i gestaltningen och avviker från den stadsbyggnadskaraktär som idag finns i området. Och planförslaget har i framtagna miljökonsekvensbeskrivning på grund av detta bedömts få stor påverkan på riksintresset (riksintresse för kulturmiljövården).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---------------------------------------------------|-----------|
| VAD ÄR EN DETALJPLAN? | 5 |
| PLANHANDLINGAR..... | 6 |
| PLANPROCESSEN | 6 |
| PLANFÖRFARANDE | 7 |
| BAKGRUND | 8 |
| DETALJPLANENS SYFTE..... | 8 |
| LÄGE | 8 |
| PLANFÖRSLAG | 10 |
| BEBYGGELSE..... | 10 |
| FRIYTOR OCH GÅRD | 15 |
| KULTURMILJÖ..... | 17 |
| STRANDSKYDD..... | 17 |
| GATOR OCH TRAFIK..... | 17 |
| HÄLSA OCH SÄKERHET..... | 18 |
| NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR | 19 |
| RAS, SKREDRISK OCH STABILITET | 20 |
| FÖRORENAD MARK..... | 20 |
| VATTEN..... | 20 |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR | 22 |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 23 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN | 27 |
| BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN | 29 |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN | 29 |
| NATUR..... | 29 |
| GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN | 31 |
| RAS OCH SKREDRISK | 32 |
| RADON | 32 |
| FÖRORENAD MARK | 32 |
| VATTEN..... | 32 |
| BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ..... | 33 |
| TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE | 34 |
| KULTURMILJÖ..... | 35 |
| GATOR OCH TRAFIK..... | 37 |
| STÖRNINGAR..... | 38 |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR | 40 |
| GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN | 42 |
| ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 42 |
| EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR | 42 |
| FASTIGHETSKONSEKVENSER..... | 42 |
| TEKNISKA FRÅGOR..... | 42 |
| MILJÖKONSEKVENSER | 44 |
| UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN | 44 |
| SAMHÄLLSKONSEKVENSER | 45 |
| MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)..... | 47 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR | 48 |

| | |
|------------------------------|----|
| PLANAFTAL..... | 48 |
| GENOMFÖRANDETID..... | 48 |
| VILLKOR FÖR STARTBESKED..... | 49 |
| MARKLOV..... | 49 |
| EKONOMISKA FRÅGOR..... | 49 |
| MEDVERKANDE..... | 50 |

PLANBESKRIVNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

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 en tillhörande planbeskrivning (denna handling).

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

OM DETTA DOKUMENT

Detta dokument är en beskrivning av detaljplanen. Det innehåller en detaljerad beskrivning av planbestämmelserna och de ställningstaganden som har gjorts utifrån dem. Dokumentet behandlar även förutsättningarna och tidigare ställningstaganden på platsen. Slutligen finns även en beskrivning av hur ett genomförande av detaljplanen ska hanteras.

Uppbyggnaden är enligt följande:

Först ges en kort beskrivning av planprocessen och lagstiftningen detaljplanen förhåller sig till, det kapitlet läser du just nu.

Efter det kommer en kortare *bakgrund* till arbetet, dess geografiska läge samt vad syftet med detaljplanen är.

Därefter följer kapitlet *planförslag* vilket behandlar den detaljplan som nu är under framtagande. Här beskrivs de planbestämmelser som används, hur platsen kan komma att se ut framöver och andra viktiga förutsättningar.

Kapitlet *Tidigare ställningstaganden* hanterar de politiska, lokala, regionala och nationella ställningstaganden som ligger till grund för och sätter förutsättningarna för platsen. Till exempel redogörs för om planen stämmer överens med översiktsplanen eller inte, om det finns riksintressen som behöver beaktas eller andra viktiga förutsättningar.

Kapitlet *Befintliga förhållanden* beskriver hur platsen ser ut idag, vilka risker, unika värden, byggnader med mera som platsen innehåller idag. Här beskrivs även platsens historia.

Under kapitlet *Genomförande av detaljplanen* sker en beskrivning av vilka fastighetsrättsliga och ekonomiska konsekvenser som uppstår av detaljplanen. Här beskrivs också hur planen ska genomföras, vem som har ansvaret för vilka delar i planen samt om någon har rätt till ersättning.

Miljökonsekvenser behandlar frågor kopplat till risker för människor och miljön samt om detaljplanen berörs av en miljökonsekvensbeskrivning.

Slutligen följer ett kapitel om *administrativa frågor*.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta
- Miljöundersökning och beslut
- Fastighetsförteckning

Utredningar och underlag som är bilagor till planen:

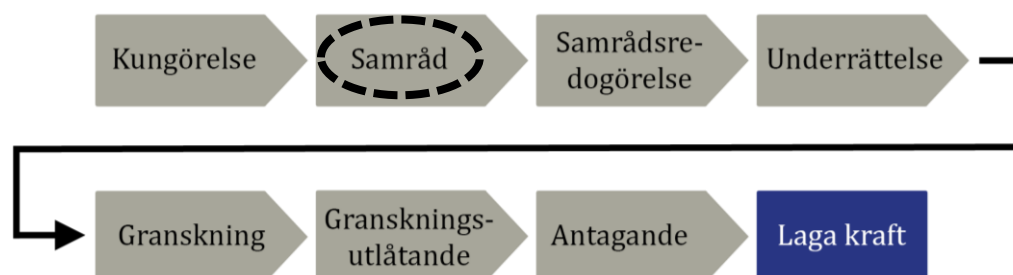
- Miljökonsekvensbeskrivning, Detaljplan Bågen Lindesberg kommun, Tyréns, 2024-02-09
- Kulturmiljöanalys kv Bågen, White arkitekter, 2021-07-02
- Dagvattenutredning kv Bågen, Tyréns, 2023-10-02
- Trafikbullerutredning, Kv. Bågen, Lindesberg, Projektrapport, Soundcon, 2023-06-27
- PM Geoteknik Lindesberg kv Bågen, Afry, 2023-10-17
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Afry, 2023-09-22
- Miljöteknisk markundersökning inom kvarteret Bågen, AB Terraformer, 2023-09-20

PLANPROCESSEN

Planprocessen regleras genom Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och den syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig på den specifika platsen. I planarbetet vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra.

Planprocessen består av ett flertal skeenden och av dessa är två extra viktiga, *samråd* och *granskning*. Under samråd och granskning ställs förslaget till detaljplanen ut bland annat på kommunens webbplats för att kunna samla in yttranden från sakägare, allmänhet, företag och myndigheter.

Utökat förfarande



PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Utökat planförfarande används när det finns ett större allmänt intresse eller när planen kan komma att medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen har bedömts kunna medföra en betydande miljöpåverkan, kopplat till de kulturmiljövärden som påverkas, och en miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

BAKGRUND

Bakgrunden till planarbetet är att det kommunala bostadsbolaget vill utveckla området med ny bebyggelse för att få en mer effektiv markanvändning, ändamålsenliga byggnader samt möta kommunens behov av tillgängliga bostäder i centrala Lindesberg.

Området planeras för flerbostadshus och avsikten är att bygga hyresrätter.

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder i form av flerbostadshus. Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamheter så att lokaler i bottenvåning ska kunna etableras när förutsättningar finns.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till närliggande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i närområdet, både gällande material och form/struktur.

LÄGE

Planområdet är beläget i centrala Lindesberg inom 300 meter från Lindesberg centralstation. Området avgränsas av Kristinavägen i öster, Kaplansgatan i norr, Floragatan i söder samt av fastighetsgränserna för Bågen 9 samt Bågen 10 i väster.

Planområdets area är cirka 5000 kvadratmeter.



Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje



Planområdet inom röd markering

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE

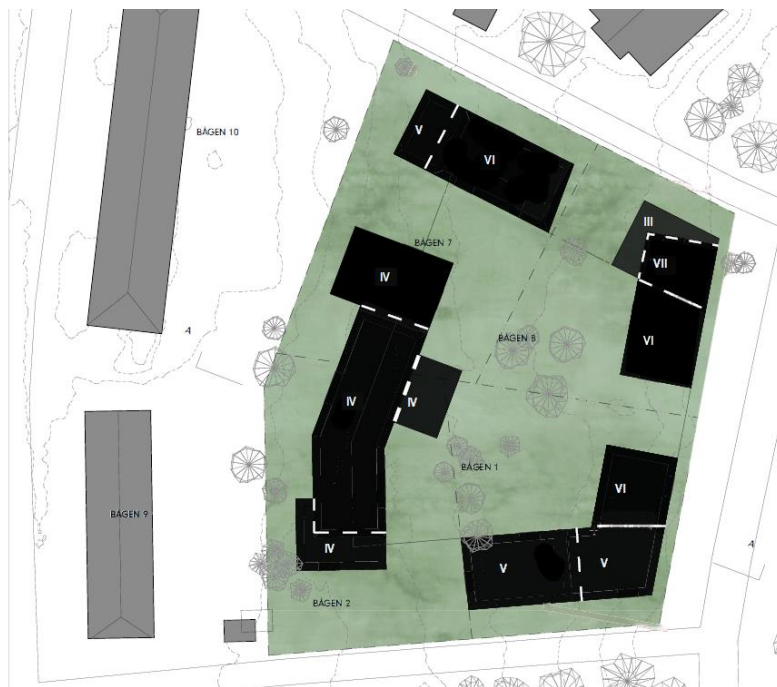
Avsikten är att hela planområdet ska nyttjas för bostadsändamål. För att möjliggöra att området utvecklas till ett stads kvarter med lokaler i bottenvåningen så planläggs området även för centrumändamål.

BEBYGGELSESTRUKTURER

Detaljplanens genomförande innebär att kvartersstrukturen ändras och det aktuella kvarteret delas upp i två delområden. Mot Kristinavägen placeras byggnader parallellt mot gatan för att ge ett tydligt stadsrum samt skyddade gårdsrum. Detaljplanen säkerställer ett avstånd om två meter mellan gata och byggnad för att ge utrymme åt grönska, förslagsvis häckar eller buskar. Med grönska mot gatan så bibehålls något av den gröna karaktär som finns på platsen idag.

Den öppna struktur som idag finns på platsen, med mycket grönska och byggnader av villakaraktär, omvandlas till en mer stadsmässig, storskalig och urban karaktär.

För att bibehålla den öppna strukturen planeras kvarteret som en öppen kvartersstruktur som i detaljplanen säkras genom öppningar (släpp) från kvarteret i samtliga riktningar. Öppningarna i strukturen ger visuella kopplingar från angränsande bostadskvarter samt från Kristinavägen och ger också, framförallt från söder, ljusinsläpp till gården. De befintliga höjderna på platsen idag innebär dock att vissa släpp kommer ansluta till omgivande gator med trappor eller branta slänter. Där det finns förutsättningar för tillgängliga passager ska detta skapas, vilket säkerställs genom bestämmelse om att garaget ska anläggas helt nedgrävd eller endast tillåtas sticka upp till en höjd på 68,5 meter. Denna nivå möjliggör för jordvolym till grönska och lägre vegetation och ger förutsättningar för tillgängliga gångpassager mellan gården och gatan.



Bilden illustrerar hur byggnader avses placeras inom området. Andra utformningar är dock möjliga. Illustration: Ton arkitekter



Bilden utgör en illustration på aktuellt projektförslag. Illustration framtagen av TON arkitekter.



Bilden visar rörelsestråk genom planområdet och hur passager mot väst och syd utformas med trappor och i övriga riktningar med slänter.

STADSBILD, BYGGNADER OCH GESTALTNING

Detaljplanen möjliggör för bostäder och centrumverksamhet i bottenvåning. Förslaget är att endast bostäder ska byggas, men detaljplanen möjliggör även för lokaler i bottenvåningen för att kunna bidra till stadslivet när/om en marknad finns för att kunna etablera lokaler i detta läge.

Skala och siktstudie

Detaljplanen tillåter en maximal nockhöjd (högsta delen på byggnadens takkonstruktion) på 22 meter, motsvarande sex våningar samt takvåning. Den högsta

höjden finns mot Kristinavägen och mot de lägsta höjderna mot väster, där höjden regleras till maximalt 13 meter, motsvarande fyra våningar.

Även bebyggelsen mot Kristinavägen varierar något i höjd, men den högsta bebyggelsen i det norra hörnet. Den högre höjden här markerar ett hörn av bebyggelsen som utgör fond både från Schröders backe och från Kristinavägen, vilket ställer särskilda krav på en god utformning i detta läge. Med god utformning kan en byggnad i detta läge bidra till stadens stadsbild och orienterbarhet.



Volymstudier som visar aktuellt projektförslag. Observera att detaljplanen möjliggör andra byggnadsförslag.

De nya föreslagna byggnaderna är högre än dagens byggnader. De nya byggnaderna kan upplevas dominerande på platsen och i staden. För att utreda hur byggnaderna förhåller sig till närmiljön har siktstudier gjorts.

Bilderna visar att bebyggelsen blir framträdande i miljön men att den genom trappning i skala ändå förhåller sig till närmiljön. Faktumet att byggnaderna blir centrala i stadsbilden gör det dock särskilt viktigt att byggnaderna får god arkitektonisk kvalitet och ger stadsbildskvaliteter. Utformningen kommer studeras vidare till granskningsskedet.

Nedan redovisas siktstudier där aktuellt projektförslag, som möjliggörs i detaljplanen, redovisas med vita volymer för att redovisa hur skalan förhåller sig till närmiljön. Bilder till höger redovisar var vyn utgår ifrån.



Vy från Kristinavägen, från söder. Bilden utgör siktstudier där aktuellt projektförslag redovisas som volymer.



Vy från Schröders backe. Bilden utgör siktstudier där aktuellt projektförslag redovisas som volymer.



Vy från Bergmansvägen/Bergslagsvägen/Kristinavägen. Bilden utgör siktstudier där aktuellt projektförslag redovisas som volymer.



Vy från Gusellbyvägen. Bilden utgör siktstudier där aktuellt projektförslag redovisas som volymer.

Tak

Byggnaderna bör bidra till Lindesbergs taklandskap genom att takvåningar utformas med en tydlig takfot och en variation i taklutningar, vinklar, hörnlösningar, gavelmotiv, takfönster- och kublösningar. Detaljplanen reglerar inte takutformning men förslaget är ett tak som är valmat mansardtak med takkupor. Detaljplanen reglerar höjden på takfoten samt högsta nockhöjd, för att möjliggöra ett varierat taklandskap med olika utformning och vinklar. Intentionen är att området inte ska utformas med platta tak.

Detaljplanen säkerställer att taket ska vara av tegel eller plåt för att samspela med de material som idag finns i närområdet.

Gestaltning, material och färgsättning

Som tidigare beskrivits blir byggnadernas utformning särskilt viktig när de genom sin skala får en framträdande roll i stadsbilden.

För att möta kringliggande miljöer bör det småskaliga lyftas fram i fasaderna. Detta igenom sin materialitet, detaljering och variation.

Byggnadernas material och färgsättning är av stor betydelse för hur byggnaderna uppfattas och hur de förhåller sig till närmiljön. I närområdet finns dock olika typer av material och kulörer, varför flera olika utformningar kan vara lämpliga på platsen. Det är dock viktigt att byggnadernas material utgörs av klassiska material som kan knyta

an till den historiska stadskärna som den gränsar till och det sammanhang som den är en del av. Bebyggelsens fasader regleras till att utformas med trä, tegel eller puts. Dess tak regleras till att utformas med tegel eller plåt.

Nedan visas material som förekommer i närmiljön och som bedöms som lämpliga material inom planområdet.



Tegel

Puts

Trä

Sten

Plåt

För att inte de väl synliga byggnaderna mot Kristinavägen ska få tak som präglas av tekniska installationer regleras att byggnadsdelar och installationer ska vara väl integrerade med takens gestaltning.

Balkonger

Balkonger utgör en vistelsekvalitet för de boende och tillåts inom större delen av planområdet. Mot Kristinavägen har det dock bedömts olämpligt med balkonger eftersom det skulle påverka gatuutrymmet och den rådande gestaltungsprincipen.

Genomgående entréer

Genomgående entréer är viktigt för att skapa bra kontakt både mot gata och gård. Mot Kristinavägen är det viktigt med bostadsentréer som bidrar med stadsliv och trygghet till gaturummet genom att människor rör sig in och ut från entréerna. Det är samtidigt, framförallt ur ett barnperspektiv, även viktigt med entréer direkt mot gården för att skapa en direkt och trygg koppling. Detaljplanen säkerställer genomgående entréer

FRIYTOR OCH GÅRD

Plan- och bygglagen anger att det ska finnas tillräcklig stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder. Någon rekommenderad yta finns inte, dock är gårdens form, avgränsning, storlek samt yta per person avgörande för hur gården upplevs och hur den används.

Förslaget redovisar en gård som är cirka 1200 kvm. Det är en gårdsyta som är tillräckligt stor för att kunna rymma flera aktiviteter samt möjliggör för flera sällskap att uppehålla sig på gården samtidigt. Intentionen är att angöring, miljöbodar och cykelparkering inte ska ske på gården, utan att all gårdsyta ska kunna användas för vistelse och vegetation.

De träd och den vegetation som idag finns på gården kommer inte kunna bevaras om området byggs med underjordiskt garage, vilket är avsikten. Gården föreslås dock byggas med bjälklag och jordvolym som möjliggör mindre träd och buskträd. På gården behövs ett minsta jorddjup om cirka 80 cm för plantering av träd/buskträd, 60 cm för buskar och 40 cm för perennplanteringar. Gräsytor och hårdgjorda ytor kräver mindre djup. Upphöjda växtbäddar bidrar till rumslig indelning och innebär att kronor

på buskträd kan hamna förhållandevis högt. På detta sätt ges förutsättningar för en grön gårdsmiljö även efter planens genomförande. Plantering av större träd föreslås dock endast vid terrasseringar mot kvarterets ytterkanter (se bild nedan) där rotsystem och kronor har förutsättningar att växa. Detta innebär att det endast är begränsade ytor som föreslås kunna få större träd, och inga ytor på den samlade gårdsytan.

Då gården både har begränsningar i jordvolym samt under stora delar av dygnet också begränsning av solljus krävs en väl genomarbetad gestaltning för att gården ska få goda vistelsekvaliteter.

Detaljplanen säkerställer gårdens friytor genom reglering av bebyggelsens exploateringsgrad samt bestämmelse om att parkering inte får finnas.

Förutom värdet av gröna vistelseytor så är en öppen grön struktur också av värde för att knyta an till kulturmiljön där den gröna trädgårdskaraktären idag är en viktig del. Den gröna strukturen kommer dock förändras mycket jämfört mot hur det ser ut idag.

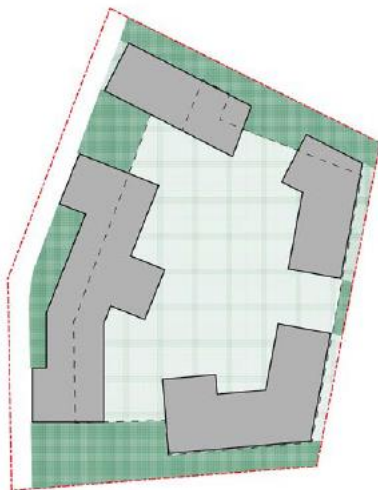


Bild som med mörkgröna fält redovisar ytor lämpliga för större träd, där större jordvolym planeras



Exempelbilder på vegetation i form av buskträd som kan ge grönska centralt på gården där bjälklag finns.

LEKPLATSER

Detaljplanen reglerar inte lekplatsen men det förslag som tagits fram möjliggör lekplatser och lekmiljöer på bostadsgården. Gården bör vistelsemiljöer för alla målgrupper, men framför allt för små barn som har mer begränsade möjligheter att röra sig längre sträckor.

Allmänna lekplatser finns vid Kyrkberget och vid ån.

KULTURMILJÖ

VÄRDEFULLA BYGGNADER, BEBYGGELSEMILJÖER OCH KULTURMILJÖER

Planförslaget innebär att byggnader med utpekade höga kulturmiljövärden rivs för att ge plats åt ny bebyggelse som kan rymma fler lägenheter och få mått som är anpassade efter dagens tillgänglighetskrav och andra byggkrav.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger cirka 110 meter från Bottenån och omfattas således inte av strandskydd.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIKNÄT

Planområdet ligger intill Kristinavägen, Floragatan och Kaplansgatan. Detaljplanen innebär inga förändringar av gatustrukturen, däremot medför detaljplanen fler trafikrörelser kring kvarteret och i projektförslaget finns en garagedfart vid Kaplansgatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 100 meter busshållplats och cirka 300 meter från Lindesberg tågstation. Möjligheten att resa kollektivt till och från planområdet är därmed mycket god. Detta kan också möjliggöra för ett lägre parkeringstal än i andra delar av Lindesberg.

GÅNG OCH CYKELNÄT

På Kristinavägen finns gång- och cykelväg på den östra sidan av gatan och på den västra sidan, där planområdet ligger, finns en gångbana. Vid Kaplansgatan är kantstenen nedsänkt för att underlätta passage från planområdet och Kaplansgatan till den aktuella cykelbanan.

Floragatan och Kaplansgatan är smala gator med begränsad trafik, där sker gång- och cykling i blandtrafik. Detaljplanens genomförande innebär att fler kommer gå, cykla samt åka bil längs Kaplansgatan men transportmängderna förväntas fortfarande vara förhållandevis låga och hastigheterna låga, varför inga förändringar av gatumiljön är aktuellt.

PARKERING, ANGÖRING SAMT IN- OCH UTFARTER

Angöring till området föreslås ske via Kaplansgatan i norr, där nedfart till det underjordiska garage föreslås.

För att säkerställa att inga nya infarter anläggs mot Kristinavägen, vilket kan påverka framkomligheten och trafiksäkerheten längs Kristinavägen så beläggs planområdet med utfartsförbud mot denna gata.

Bilparkering

Antalet bilparkeringar i projektförslaget är cirka 90 stycken i garaget samt några gästparkeringar som markparkeringar. Exakt antal lägenheter är inte klarlagt, men bedöms kunna bli cirka 110 stycken. Detta skulle ge cirka 0,8 platser per lägenhet.

Lindesberg kommun saknar parkeringstal men antalet parkeringar i projektförslaget har bedömts rimligt utifrån att läget är centralt och god möjlighet finns att nå service och kollektivtrafik med gång och cykel. Fastighetsägaren har ansvaret att ordna all parkering som behövs inom den egna fastigheten, men antalet parkeringar ska inte överdimensioneras på bekostnad av gård, friyta, grönska och bostadsyta. I enlighet med plan- och bygglagen gäller att det ska finnas lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning i skäligen utsträckning. Samtidigt gäller att om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska det i första hand ordnas friyta.

Cykelparkering

Tillgänglig och tillräcklig plats för cykelparkering är nödvändigt för att cykling ska utgöra ett attraktivt färdssätt och kunna konkurrera med bilen. Cykelparkering föreslås på förgårdsmarken (mot Kaplansgatan och Floragatan) och i underjordiskt garage.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

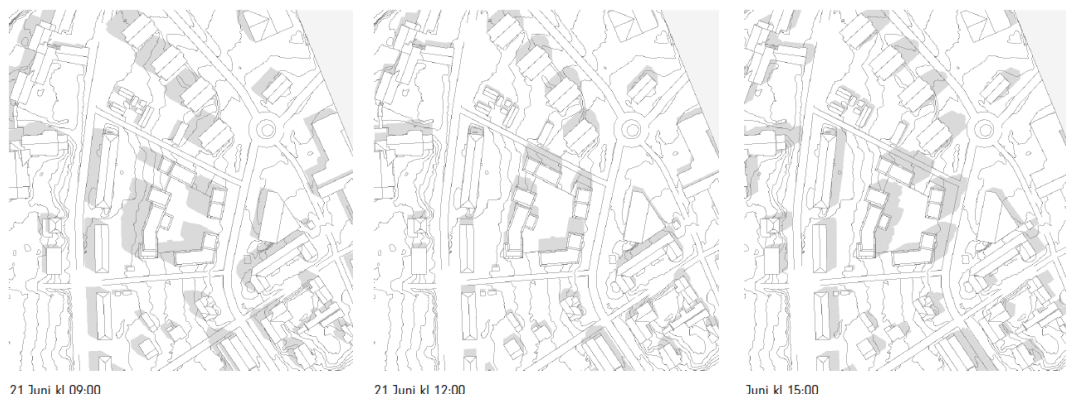
Bullernivåer vid fasad klaras om lägenheter planeras så att minst hälften av boningsrummet orienteras mot skyddad sida (mot gården) eller om lägenhet om maximalt 35 kvm uppförs mot Kristinavägen. Detta säkerställs genom följande planbestämmelse: *För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av rummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

LJUS OCH SKUGGNING

Planförslaget med högre byggnader påverkar ljus- och skuggförhållandena inom och utanför kvarteret. En skuggstudie har gjorts för att klargöra hur ljusförhållandena blir med aktuellt förslag.



Bilderna visar skuggning vid vår- och höstdagjämning, klockan 9, 12 och 15.



Bilderna visar skuggning vid midsommar, klockan 9, 12 och 15.

Den högre skalan innebär att det blir skuggiga förhållanden på gården. Under höst- och vårdagjämning blir större delen av gården skuggad, både morgon och eftermiddag. Även lunchtid är gården påverkad av mycket skugga.

Att gården stora delar av dygnet och året blir skuggig kan påverka både vistelsekvaliteterna och val av växter. Vid utformningen av gården är det viktigt att de delar som har bra ljusförhållanden tillvaratas väl genom att det utformas för vistelse och lek för att gården ska locka till vistelse under en större del av året.

Vid midsommar är ljusförhållandena goda, med minst halva gården solbelyst både klockan 9, 12 och 15.

Påverkan på omgivningen

Omgivningen påverkas genom att bostäderna väster om planområdet får en mer skuggad gård under förmiddagen och bostäderna norr om planområdet får en mer skuggad gård vid lunch och eftermiddag. Detta gäller framför allt höst- och vårdagjämning och vinterhalvåret. Sommartid är ljusförhållandena vid omgivningen goda, även om viss påverkan även sker morgontid för gårdsytan i väster.

Förutom intilliggande gårdar så blir gaturummen vid Kristinavägen och Kaplansgatan något mer skuggade, under framför allt vinterhalvåret.

FLYGHINDERSPRÖVNING

Enligt 6 kap 25 § Luftfartsförordningen (2010:770) ska alla föremål över 45 meter (inom tätbebyggt område) eller 20 meter (inom annat område) anmälas skriftligt till Försvarsmakten minst fyra veckor innan arbetena påbörjas.

Detaljplanen möjliggör för byggnader över 20 meter men då planområdet ligger centralt i Lindesberg bedöms området som tätbebyggt, vilket innebär att ingen anmälan krävs.

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Planområdet berör ingen allmän naturmark, men rymmer gårdsytor. Gårdsytorna beskrivs under kapitlet *Friytor och gårdar*.

Planförslaget innebär att den gröna gårdsmiljö som förenar kvarteret med de intilliggande kvarteren bryts upp och avgränsas med bebyggelse. Planområdet kommer fortsatt kunna rymma en grön miljö och öppningar i strukturen som gör att det fortsatt finns gröna kopplingar mellan kvarteren. Kvaliteten på det nya gårdsutrymmet begränsas dock av skuggförhållanden och det underjordiska garaget.

RAS, SKREDRISK OCH STABILITET

Eftersom lutningarna inom området är flacka bedöms det med befintliga höjder inte finnas risk för ras och skred (Geotekniskt PM, Afry, 2023).

Inför utförandeskedet behöver dock stabiliteten kontrolleras närmare då jordschakter för grundläggning och upplag kan leda till bärighetsproblem och/eller lokala stabilitetsproblem.

FÖRORENAD MARK

Enligt framtagen miljötekniska undersökning (Miljöteknisk markundersökning inom kvarteret Bågen, Terraformer, 2023) överskrider föroreningsnivåerna för känslig markanvändning (som bostäder utgör) inom planområdet. För att klara riktvärdena så marken blir lämplig för bostadsbebyggelse så ska marken schaktas ut och ny jord ska påföras. Detta säkerställs genom villkor för startbesked som anger att *startbesked får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit tillstånd (a1).*

Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken (2007:660) har den som äger eller brukar en fastighet skyldighet att genast kontakta tillsynsmyndigheten om en förorening upptäcks som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, oavsett tidigare kännedom om föroreningar i området.

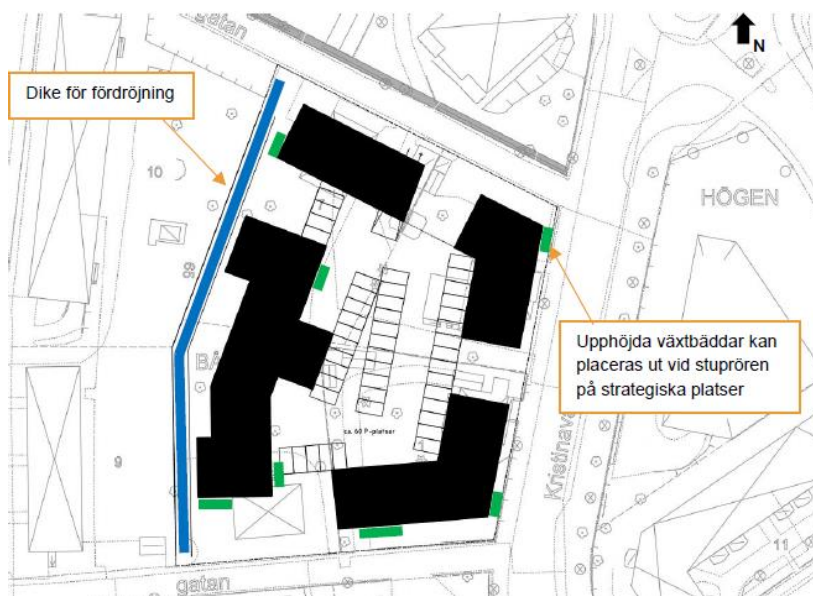
VATTEN

SKYFALL, LÅGPUNKTER OCH FLÖDESVÄGAR

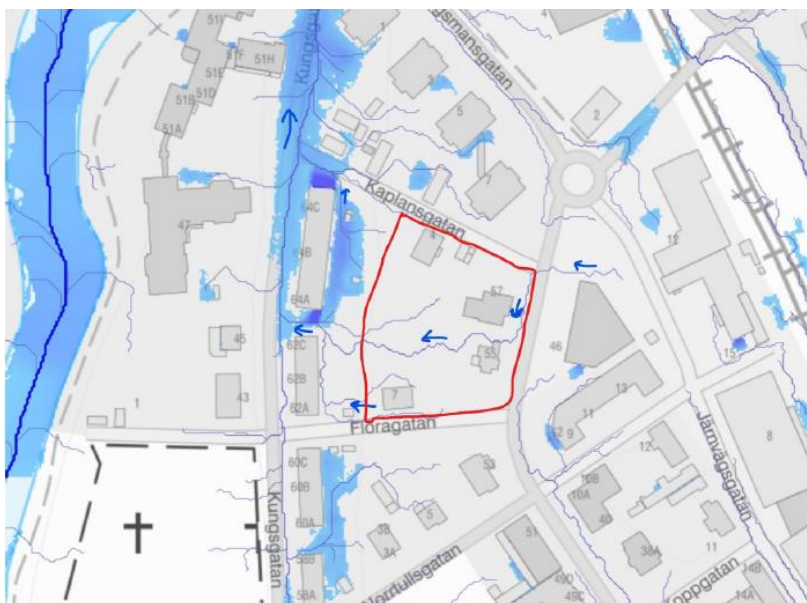
Enligt kraven från Svenskt Vatten är fastighetsägaren ansvarig för att inte släppa ut dagvatten så att det riskerar att orsaka skador på byggnader i närområdet upp till ett 100-årsregn.

För att inga byggnader inom planområdet ska skadas vid skyfallsregn så behöver byggnaderna placeras någon decimeter högre än de intilliggande gatorna och intilliggande marken.

För att skyfall från fastigheten inte ska påverka angränsande fastighet i väster så behövs åtgärder som gör att vatten inte rinner mot denna fastighet, förslaget är ett avskärande dike.



Utsnitt från dagvattenutredning (Tyréns 2023) som visar avskärande dike samt en möjlig dagvattenhantering med upphöjda växtbäddar.



Utsnitt från dagvattenutredning (Tyréns 2023). Bilden visar avrinningsvägar och lågområden i och i närheten av planområdet.

DAGVATTENHANTERING

En dagvattenutredning har tagits fram (Dagvattenutredning kv. Bågen, Tyréns, 2023) som redovisar förslag till dagvattenhantering som klarar 20-årsregn och som inte innebär att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Fördröjning

Beräkningar (Tyréns 2023) visar att flödet vid ett 20-årsregn (med klimatfaktor) med gällande projektförslag ökar från 43 l/s till 79 l/s. Den beräknade volym som behöver fördröjas är 20 kubikmeter.

Förslaget är att en ny större servisledning (istället för de flera mindre som finns idag) anläggs mot Kristinavägen eller Floragatan och att vattnet avleds samlat dit.

Eftersom ett underjordiskt garage föreslås inom hela området finns begränsade möjligheter till infiltration. Infiltrationsmöjligheterna är också begränsade eftersom stora delar av marken utgörs av lera.

I framtagna dagvattenutredning föreslås olika alternativ till fördröjningsanläggningar som kan hantera de beräknade volymerna: fördörjningsanläggning/magasin ovanpå bjälklaget, underjordiska kassetter samt diken och växtbäddar.

De alternativa sätten har olika fördelar utifrån kostnader, ytkrav och påverkan på konstruktionen. De olika alternativen ställer också olika krav på höjdsättningen. Vilken lösning som lämpar sig bäst på platsen studeras vidare i projekteringskedet.

Rening/Föroreningsberäkningar

Beräkningar av föroreningsmängder har gjorts (Tyréns 2023) för att bedöma hur detaljplanens genomförande kan påverka miljö kvalitetsnormer. En viss osäkerhet finns, eftersom byggnadens material inte är kända, vidare så möjliggör detaljplanen för olika typer av bebyggelseförslag. Beräkningarna visar dock att föroreningsbelastningen till recipienten, efter utbyggt planförslag, kommer ligga på ungefär samma nivå som idag. Vissa ämnen minskar något och andra ämnen ökar något. De ämnen som beräknas öka är kväve och kadmium, där kadmium är det ämne som hamnar över riktvärdet (Riktvärdesgruppen 2009). Ökningarna är dock så små att det är svårt att dra några slutsatser om detta eftersom beräkningarna bygger på schablonhalter och därmed innehåller osäkerheter. Bland de ämnen som minskar finns kvicksilver och fosfor.

Enligt statusklassningen för recipienterna förekommer problem relaterade till höga halter av kvicksilver. Både halten och den årliga belastningen av kvicksilver beräknas reduceras till följd av exploateringen.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde. Spill- och vattenanläggningar i närområdet ska kopplas på och tillräcklig kapacitet har bedömt finnas för att försörja ny bebyggelse.

AVFALLSHANTERING

För flerbostadshus finns ett allmänt råd om ett maximalt avstånd på 50 meter från byggnaders entréer till avfallsutrymmen och avfallsanordningar.

Möjlighet till miljöhus finns i bottenplan på suterrängvåning inom 10 meter från gata eller angöringsytan. Miljöhusen nås via garage samt utifrån vilket innebär att kravet om 50 m från bostadsentré uppfylls.


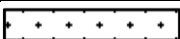

Förslaget är att avfall placeras mot Kaplansgatan och att avfallsfordon angör från denna gata. Avfallsrummet nås för de boende från gata eller via garage för att klara kravet om maximalt avstånd.

VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Planområdet ligger centralt beläget och teknisk infrastruktur finns redan utbyggd.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan redovisas detaljplanens reglering av markanvändning samt bestämmelser samt motiv till regleringarna.

| Beteckning | Bestämmelse | Motiv till reglering |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Användningsbestämmelser | | |
| B | Bostäder (kvartersmark) | Markanvändningen bostäder möjliggör både vanliga bostäder, fritidshus och kategoribostäder. Syftet med planläggningen är framförallt att möjliggöra för flerbostadshus. |
| C | Centrum (kvartersmark) | Användningen möjliggör bland annat handel, service, tillfällig vistelse, hotell, biograf, museum, samlingslokaler och kontor. Syftet med planläggningen är huvudsakligen att möjliggöra för att kvarteret kan utvecklas med butiker, restauranger och kontor i bottenvåningen. |
| GATA | Gata (allmän plats) | Intilliggande del av Kristinavägen planläggs som allmän plats GATA. Detaljplanens genomförande innebär inga ändrade gatugränser men innebär däremot att utfartsförbud införs mellan kvartersmarken och gatumarken. |
| Egenskapsbestämmelser | | |
|  | Marken får inte förses med byggnad | Ingen bebyggelse tillåts mot fastighetsgräns. Mot väster är syftet med bestämmelsen att begränsa påverkan på bostadsgården i väster samt att ge plats för dagvattendiken. Mot övriga riktningar säkras utrymme för förgårdsmark för att rymma grönska och cykelparkeringar. |
|  | Marken får endast förses med komplementbyggnader | Detaljplanen säkerställer att endast komplementbyggnader får byggas. Det är också möjligt att bygga parkeringsgarage inom området. |
|  | Endast byggnadsverk under mark | I släppet mot Kristinavägen får ingen bebyggelse ovan mark byggas, endast byggnadsverk under mark (parkeringsgarage) får byggas. |
| e ₁ | Högsta tillåtna byggnadsarea är 50 kvm (ovan mark) | Byggnadsarean centralt i planområdet regleras för att säkerställa öppna gårdsytor för lek, vistelse och grönska. |

| | | |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e2 - e5 | Högsta tillåtna bruttoarea är x kvm (ovan mark) | Bruttoarean regleras i enlighet med projektförslaget och för att få ekonomisk genomförbarhet. Begränsning görs för att mer bebyggelse kan få negativ påverkan på stadsbild, skuggverkan och mängden gårdsyta per person. |
| h ₁ - h ₄ | Högsta nockhöjd är x meter | Nockhöjden regleras för att begränsa detaljplanens påverkan på stadsbilden. Detaljplanen möjliggör för en högre skala mot Kristinavägen och en något lägre skala mot bostadsbebyggelsen i väster. Skalan är beräknad utifrån en våningshöjd om cirka 3 meter, vilket innebär ett våningsantal från 4 till 7 våningar. |
| h ₅ | Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. | Eventuella komplementbyggnader ska få en underordnad roll i strukturen och dess nockhöjd regleras därför för att möjliggöra lägre enplansbyggnader. |
| h ₆ - h ₉ | Högsta takfotshöjd är x meter, undantaget takkupor och frontespiser (maximalt en tredjedel av fasadens längd) | Takfotshöjd regleras för att säkerställa att hela byggnaden inte byggs till maximal nockhöjd. Avsikten är att kunna rymma varierade takutformningar, till exempel sadeltak, mansardtak, valmat tak eller dylikt. Takkupor och frontespiser får finnas och får ha en annan höjd. |
| f ₁ | Tak ska vara av tegel eller plåt | Tak ska utformas med material som idag finns i området för att knyta an till områdets karaktär. |
| f ₂ | Genomgående entréer ska finnas | Bostadsentréer mot gata är nödvändigt för att projektförslaget ska bidra till stadslivet och känslan av trygghet vid Kristinagatan. Entréer mot gården är nödvändig för att gården ska bli tillgänglig för de boende, inte minst för barn. |
| f ₃ | Balkonger får inte uppföras mot Kristinavägen | Balkonger får inte finnas eftersom de påverkas stadsrummet, både genom skuggning och uttryck. Idag saknas balkonger längs Kristinavägen. Den nya bebyggelsen ska ha samma stadsmässiga uttryck mot Kristinavägen som befintliga byggnader har. |
| f ₄ | Fasad ska utformas i trä, tegel, puts och/eller sten | Detaljplanen säkerställer hållbara klassiska material som idag finns i området. Material av god kvalitet är |

| | | |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | viktigt i detta centrala läge i område med höga kulturmiljövärden. |
| f ₅ | Byggnadsdelar och installationer på tak ska vara väl integrerade med takens gestaltning | Eftersom byggnaderna inom detaljplanen genom sin skala kan bli framträdande i stadsbilden ställer det krav på byggnadens utformning. Tekniska installationer och byggnadsdelar får därför inte prägla gestaltningen. |
| f ₆ | Balkonger får kraga ut upp till 1,5 meter från fasad, och räknas inte in i bruttoarean. | Intentionen är att balkonger ska kunna byggas mot gården, även om bruttoarean är begränsad. Balkonger ska kunna byggas tillgängliga och bli en kvalitet för de boende men får inte kraga ut mer än 1,5 meter eftersom stora balkonger påverkar gårdsutrymmet. |
| n ₁ | Marken får inte användas för parkering | Den samlade gårdsytan centralt i området behövs för att planområdet ska bli en fungerande boendemiljö. Området kan därför inte användas för parkering. Inte heller området i sydväst får präglas av parkering, eftersom detta är en entré till gården och ett av få utrymmen som kan rymma större träd. En mindre yta möjliggörs dock som parkeringsyta med syftet att kunna ha gästparkering i detta läge. |
| s ₁ | För bostäder som överstiger 35 kvadratmeter ska minst hälften av rummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. | Bestämmelsen säkerställer att bullerriktlinjer erhålls längs Kristinavägen där bullernivåerna är höga. |
| b ₁ | Garage får anläggas helt nedgrävd under mark eller tillåtas sticka upp till en höjd om +68,5 meter över angivet nollplan, undantaget delar som behövs för garagets funktion. | Parkering under mark är en förutsättning för att rymma både gård och parkeringsytor utan att kraftigt begränsa antalet bostäder. Garaget får sticka upp till en nivå motsvarande högsta höjd på Kristinavägen. Jordvolymen får anläggas över denna nivå. Syftet är att säkerställa att källaren inte placeras för högt eftersom det försvagar kopplingen mellan gården och angivande gator. Avsikten är att tillgängliga passager ska finnas ut från gården, framförallt mot Kristinavägen. |
| a ₁ | Startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar | Eftersom marken idag är förorenad krävs åtgärder för att marken ska vara lämplig för bostäder. |

| | | |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit tillstånd. | |
| m ₁ | Minst 20 kubikmeter dagvatten ska fördröjas inom användningsområdet vid maximalt utnyttjande av byggrätterna. | Bestämmelsen säkerställer att de dagvattenvolymer som behöver fördröjas inom området (i enlighet med framtagna dagvattenutredning) faktiskt fördröjs. Om detaljplanen inte genomförs enligt gällande förslag, om endast ett fåtal byggnader byggs, så kan kravet på fördröjning bli lägre. |

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

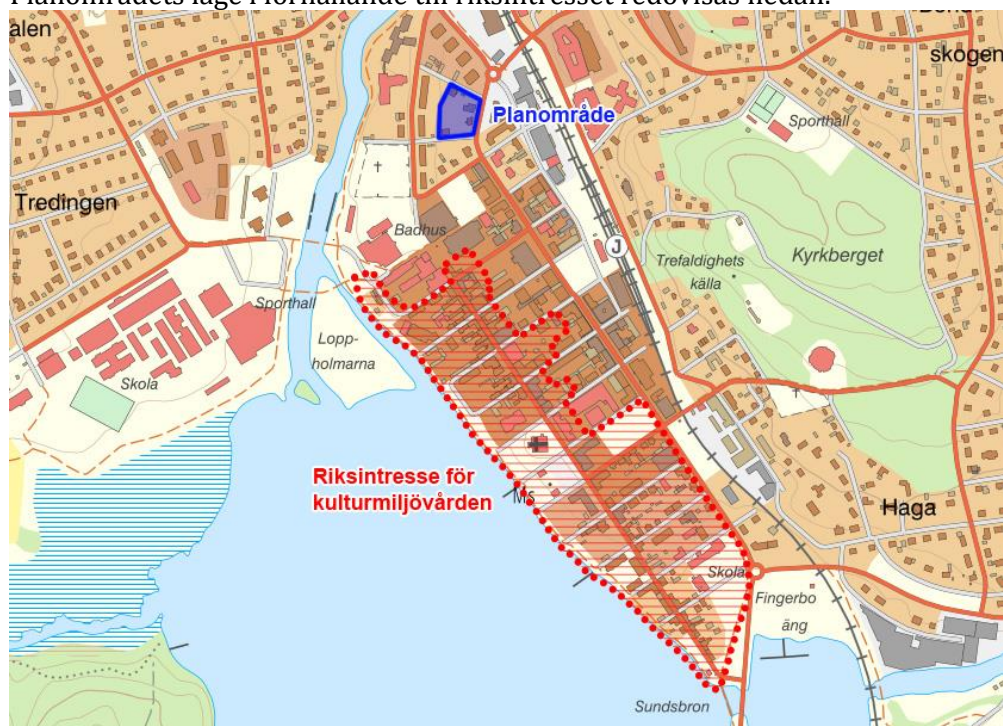
RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde. Däremot ligger planområdet i riksintressets påverkansområde. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram inom ramen för planarbetet för att bedöma om planförslaget innebär en påverkan på riksintresset (se sid 44).

Motivet för riksintresset är *Småstadsmiljö som visar centralmaktens strävan vid 1600-talets mitt att grunda nya städer för att främja den för riket viktiga bergshanteringen samt den förindustriella stadens bebyggelse och liv. Uttrycket för riksintresset är Småstadsmiljö som visar centralmaktens strävan vid 1600-talets mitt att grunda nya städer för att främja den för riket viktiga bergshanteringen samt den förindustriella stadens bebyggelse och liv.*

Planområdets läge i förhållande till riksintresset redovisas nedan.



Bilden redovisar planområdets förhållande till riksintresset för kulturmiljövården. Planområdets avgränsning redovisas i blått och riksintresseområdets avgränsning redovisas med röd prickad linje.

Järnvägens sträckning genom Lindesberg utgör också riksintresse för kommunikationer (Bergslagsbanan, Ställdalen-Frövi). Planområdet ligger i nära anslutning till detta riksintresse men är tydligt avgränsat och påverkas inte.

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Lindesberg kommun som fick laga kraft 15 maj 2019, utgör området stadsbygd. Med stadsbygd menas ett område med stads- eller tätortskaraktär, där bostäder ingår.

Översiktsplanen anger också att kulturhistoriska värdefulla miljöer och byggnader ska vårdas, bevaras samt tillgängliggöras. Ny bebyggelse ska anpassas och ta hänsyn till områdets kulturvärden och får inte påverka dessa negativt. Det anges att kommunen ska verka för att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ges en annan användning samt vid behov förses med skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

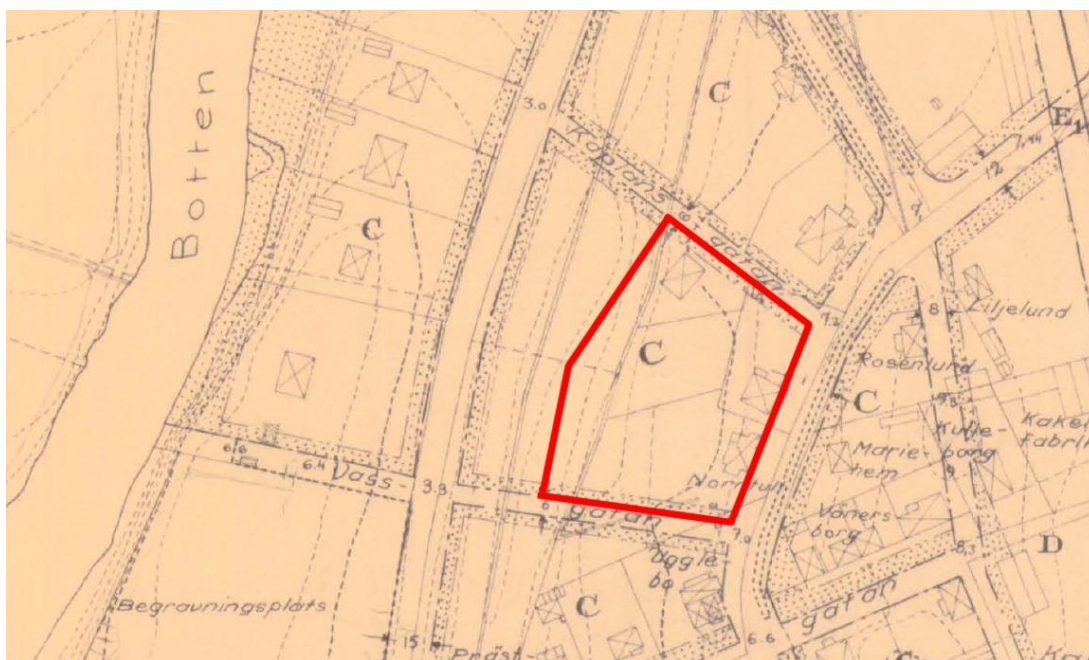
FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN

Detaljplanens markanvändning följer inriktningen i översiktsplanen. Dock hanteras inte områdets kulturmiljövärden i enlighet med översiktsplanen. Detaljplanen strider därmed delvis mot översiktsplanen.

GÄLLANDE DETALJPLANER

DETALJPLAN

Tidigare gällande plan för området är Stadsplan för Lindesberg, upprättad åren 1921–1923, samt ändrad 1925. Aktuellt område är betecknad med C – kvarter huvudsakligen avsedda för öppet byggnadssätt (så som friliggande egnahemsvillor). För kvarteret gällde en maximal höjd om 8,5 meter och maximalt två våningar och att maximalt en tredjedel av tomten fick bebyggas. Inom kvarteret fanns också placeringsbestämmelser och, mot gatorna i norr och söder, mark som inte fick bebyggas.



Utdrag ur Stadsplan för Lindesberg, med aktuellt planområde markerat med röd linje

PLANPROGRAM

Planområdet ingår i Planprogram för Norra stadskärnan, antaget 2014. Aktuellt planområde pekas ut som ett område lämpligt för förtätning med ytterligare bostäder. Programmet anger att "Befintlig bebyggelse ersätts med ny mer sluten kvartersstruktur inom de östra delarna av kvarteren. Generellt gäller att tillkommande bebyggelse bör

uppföras i 3–5 våningar och i vissa lägen upp till 8 våningar”. Det anges också att trädgårdarna ska ses som en kvalitet i området.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Lindesbergsbostäder AB (LIBO) är fastighetsägare för samtliga fastigheter inom planområdet (Bågen 1, Bågen 2, Bågen 7 samt Bågen 8).

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns rättigheter för fjärrvärme och tele:

1885-592.1 Ledningsrätt Fjärrvärme

1885-1148.1 Ledningsrätt Tele

NATUR

NATURMILJÖ OCH NATURVÄRDEN

Ingen allmän natur finns inom planområdet. Däremot finns gröna gårdsytor bestående av sammanhängande gräsytor, uppvuxna träd och buskar.

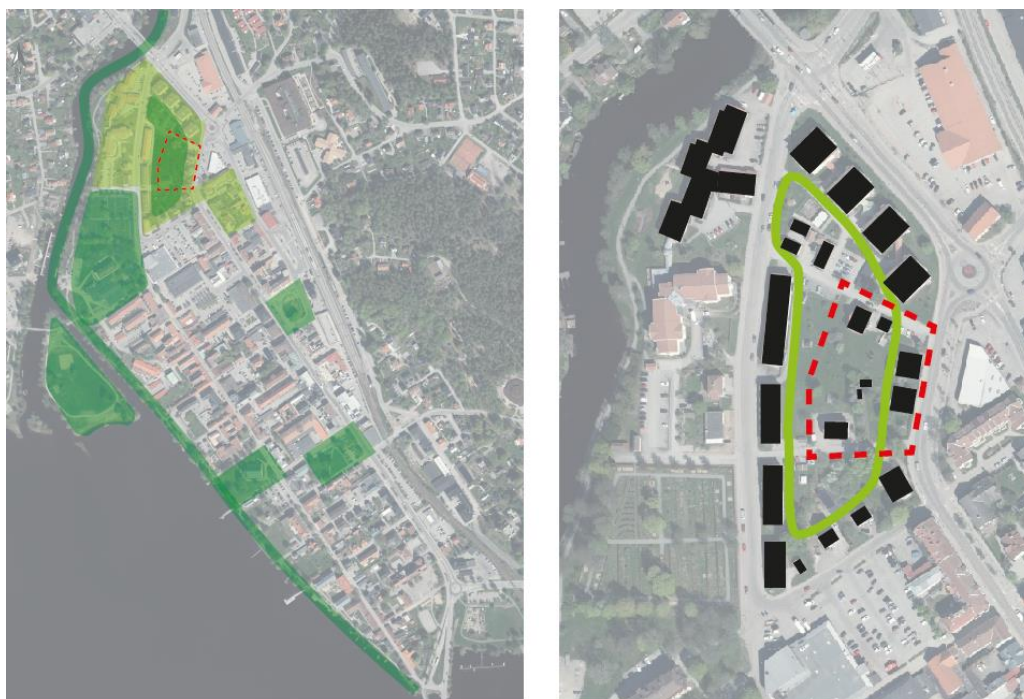
Planområdet rymmer en äldre gårdsmiljö av trädgårdskaraktär. Gårdsytan har stora sammanhängande grönytor och flertalet fruktträd och bärbuskar, så som äpple, päron, vinbär och rabarber. Inom området finns också andra större uppvuxna träd och buskar så som häggmispel, prydnadsapel, en, gran, thuja, lönn, schersmin, fläder och syren. Fruktträden och de traditionella arterna bidrar genom sin trädgårdskaraktär till kulturmiljön. Variationen av arter



Bilder från de gårdsytor som finns i planområdet.

bidrar också till den biologiska mångfalden. Inga träd uppfyller dock kritikerna för särskilt skyddsvärda träd.

Hur den samlade gårdsytan i planområdet bildar ett sammanhang med intilliggande kvarters gårdsmiljöer och hur grönstrukturen förhåller sig till stadens övriga grönstruktur redovisas schematiskt nedan.



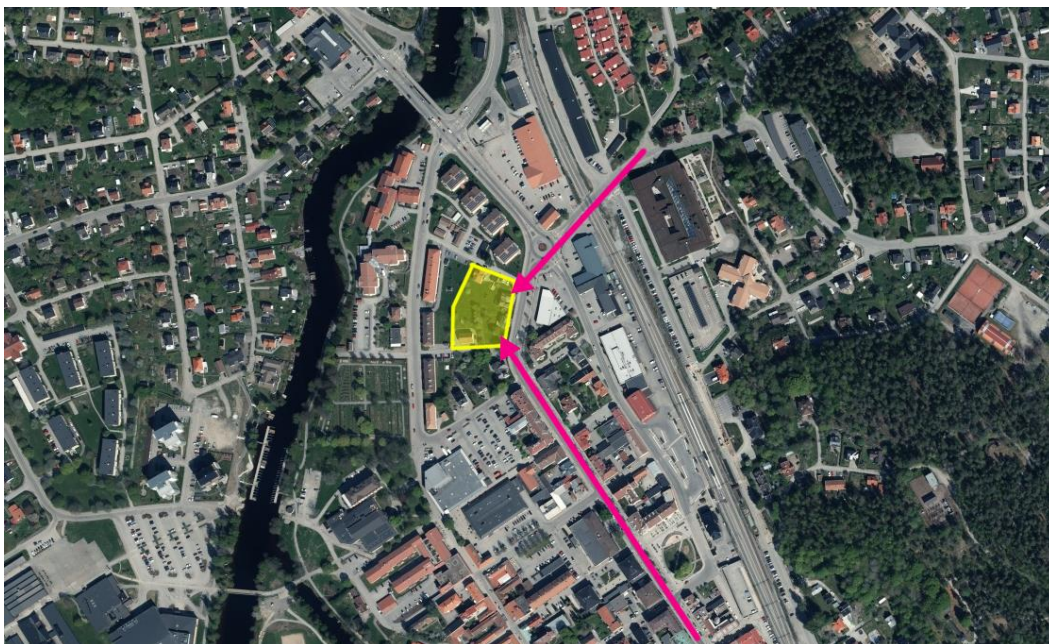
Bilderna visar hur planområdet hänger samman med närliggande grönstruktur.

TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

Planområdet utgörs till stor del av öppna gräsytor men det finns även upp vuxen vegetation i form av buskar och träd (se tidigare avsnitt).

Marken sluttar mot vattendraget i väster och en höjdskillnad på cirka tre meter finns inom planområdet.

Då planområdet ligger i en sväng som föregås av en rak vägsträckning så är de östra delarna av planområdet väl synliga från Kristinavägen.



Kartbilden visar viktiga siktlinjer mot planområdet. Planområdet redovisas i gult.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Ett geotekniskt PM har tagits fram för detaljplanen för att utreda de geotekniska förhållandena (Afry, 2023).

Jorden inom planområdet utgörs huvudsakligen av lera, men med olika grad av fyllning/inlagringar av sand och silt samt sand- och siltsskikt. Lerans mäktighet är som störst i områdets västra del (upp till 16 meter) och minskar mot öster (upp mot 6 meter).

För den lösa leran, med mäktighet cirka 1–3 meter utan tjockare lager av silt eller sand, bedöms oönskade sättningar i leran bildas vid ökad belastning som är mer än någon decimeter.

För att få god grundläggning, anpassad till markens förhållanden, föreslås pålgrundläggning med slagna spetsburna pålar av stål eller betong som trängs ner 6–21 meter under markytan.

Nivån för grundvattnet ligger, vid mätning augusti 2023 (PM geoteknik, Afry, 2023) mellan 4,15 meter och 4,59 meter under dagens marknivå. Ett underjordiskt garage bedöms kunna byggas utan att påverka grundvattnet.

RAS OCH SKREDRISK

Enligt Länsstyrelsens och SGUs karteringar kring risk och skredrisk finns inga förutsättningar för risk eller skred i området.

Eftersom lutningarna inom området är flacka bedöms det med befintliga höjder inte finnas risk för ras och skred (Geotekniskt PM, Afry, 2023).

RADON

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning är planområdet lågriskområde för markradon.

FÖRORENAD MARK

En miljöteknisk undersökning (Kv Bågen, AB Terraform, 2023) har tagits fram för att undersöka föroreningsituationen i området. Provtagningarna visar att halter av bly i matjorden överskrider riktvärden för känslig markanvändning. Matjorden har även överskridda värden av zink och koppar i enskilda provpunkter. I fyllningsmassorna överskrids ytterligare ett antal ämnen.

För att marken ska vara lämplig för bostäder behöver riktvärden för känslig markanvändning (KM) klaras. Rekommendationen är att all fyllning samt en stor mängd naturlig jord inom kvarteret schaktas ut.

VATTEN

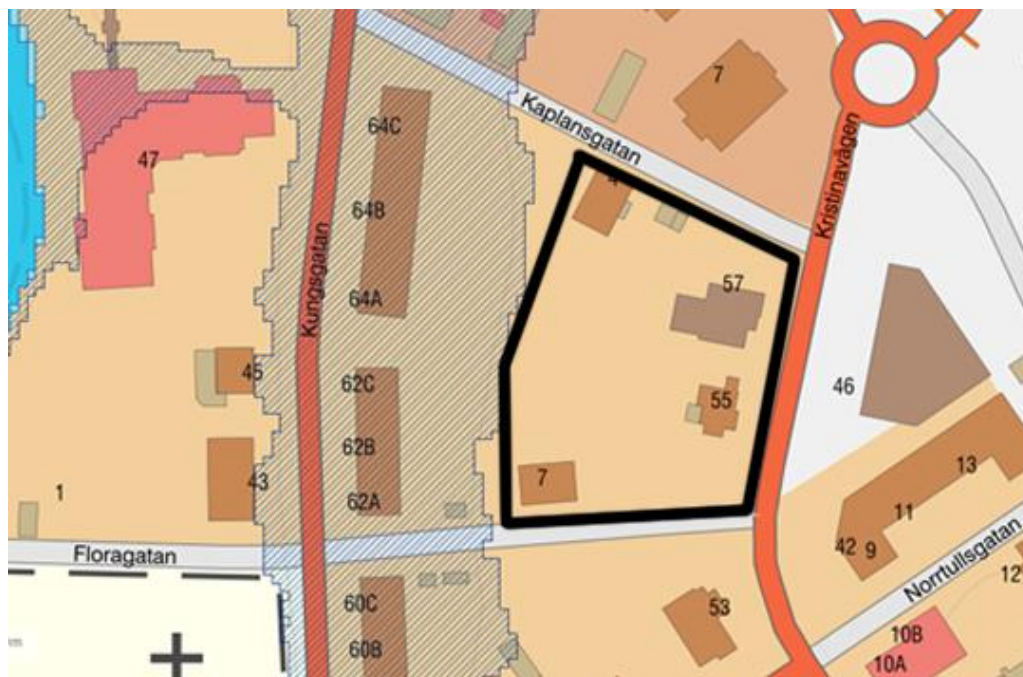
LÅGPUNKTER OCH FLÖDESVÄGAR

Länsstyrelsens kartering över skyfall och översvämning visar inga lågpunkter inom planområdet.

I framtagna dagvattenutredning (Tyréns 2023) har en rinnvägsanalys utförts. Analysen har gjorts utifrån förutsättningar som kan jämföras med ett 100-årsregn och visar att det inte rinner några stora flöden in mot fastigheten och inget vatten blir stående på fastigheten. Däremot så rinner vatten från planområdet mot ett område i nordväst vid befintliga bostäder där vatten blir stående. Vatten från planområdet riskerar därmed skada närliggande byggnader och en genomtänkt höjdsättning och skyfallshantering krävs därmed inom planområdet. Som exempel kan avskärande dike anläggas vid fastighetsgränsen som leder om vattnet ut mot Floragatan.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) beräknas planområdet inte påverkas av höga flöden, karteringen visar att planområdet inte kommer att påverkas av beräknat högsta flöde. Det finns således ingen påvisad risk för översvämning inom området.



Bilden visar utdrag från MSBs översvämningsportal. Skrafferat område visar avgränsning för högsta beräknat flöde. Planområdet redovisas med svart linje.

BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ

HISTORIK

Kvarteret är från början av 1900-talet när en ny stadsplan togs fram 1909 till följd av den kraftiga utbyggnaden som skedde i Lindsberg vid denna tid.

Bebyggelse är från slutet av 1800-talet till början av 1900-talet och bebyggelsen har utpekade höga kulturmiljövärden (se kapitlet kulturmiljö).



Foto från 1930-talet taget av Alfred Michelson, hämtad från Kulturmiljöanalys Bågen. Bilden visar planområdet längst bort i bild och den småskaliga bebyggelse som området präglas av.

BYGGNADER

Inom planområdet finns fyra större villor med tillhörande gårdar. Byggnadernas utformning beskrivs närmare under kapitlet *kulturmiljö*.

Byggnaderna används idag för bostäder och kontor.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Bebyggelsen i Lindesberg domineras av en skala på två till tre våningar. Intill planområdet, inom kvarteret är bebyggelsen uppförd i två våningar. Norr om planområdet finns fyravåningsbebyggelse.

Bebyggelsen i området är huvudsakligen stenhus och trähus. Taken är huvudsakligen utförda som sadeltak och har många gånger en stor detaljrikedom med bland annat takkupor och torndelar.

BEBYGGELSESTRUKTURER

Planområdet utgör förlängningen av stadens rutnätskvarter. Kvarteret ligger nära de symmetriska stadskvarter som har sitt ursprung från 1600-talets rutnätsmönster. Detta, och intilliggande kvarter, ritades i samband med stadsplanen från 1909 och har en friare planstruktur men är ändå starkt sammankopplad med det äldre rutnätsmönstret.

Öster om planområdet finns handel, i form av golvförsäljning, second hand-försäljning, bildelsbutik och liknande.

FRIYTOR

Utemiljön präglas av gräsytor med buskar och träd, huvudsakligen fruktträd men med inslag av både andra lövträd och barrträd.

Planområdets gårdsyta utgör en del av en större samlad gårdsyta inom kvarteret. Gårdsytan ger utrymme för många att mötas och kan rymma flera olika aktiviteter samtidigt.

TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

SKOLA

Både förskolor, skolor och gymnasium finns inom en kilometer från planområdet.

VÅRD

Närmaste vårdcentral är Lindesberg vårdcentral som finns drygt 100 meter från planområdet.

LEKPLATSER

Närmaste anordnade kommunala lekplats finns vid Kyrkberget, cirka 600 meter från planområdet.

KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Kommersiell service finns i centrala Lindesberg, och eftersom planområdet ligger centralt i staden finns service i nära anslutning och kan nås med gång och cykel.

KULTURMILJÖ

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad, bebyggelsemiljö, kyrkomiljö, park, trädgård eller liknande kan skyddas som ett byggnadsminne. Byggnader kan även skyddas enligt plan- och bygglagen, vilket är en uppgift för kommunerna.

Länsstyrelsen utreder och beslutar om ett objekt ska bli byggnadsminne, gör tillsyn av byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser samt ger tillstånd att ändra byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser.

VÄRDEFULLA BYGGNADER, BEBYGGELSEMILJÖER OCH KULTURMILJÖER

En kulturmiljöanalys har tagits fram av White (2021) för att utreda kulturmiljövärdena för de byggnader som finns inom planområdet. Kulturmiljöanalysen visar att samtliga byggnader inom planområdet har höga kulturmiljövärden samt miljöskapande värden.



■ Särskilt värdefull byggnad
■ Värdefull byggnad
■ Visst kulturhistoriskt värde/ miljöskapande

Utdrag från kulturmiljöinventering som visar utpekade särskilt värdefulla byggnader (blått) värdefulla byggnader (grönt) samt byggnad med visst kulturhistoriska värde (gult).

Två huvudbyggnader samt en komplementbyggnad graderas som särskilt värdefulla byggnader, byggnader med stora kulturhistoriska värden. I analysen anges att byggnaderna bör bedömas omfattas av PBL 8 kap. 13 §. Byggnader som omfattas av 8 kap 13 § får inte förvanskas och bör inte rivras.

De andra två huvudbyggnaderna klassas som kulturhistoriskt värdefull byggnader som bidrar till platsens historia, dessa bör, enligt ställningstagande i utredningen, bedömas omfattas av PBL 8 kap. 17 §. För byggnader som omfattas av detta lagrum gäller att ändringar eller flytt av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens kulturhistoriska värden. Rivning bör endast ske om andra allmänna intressen väger tyngre.



Bilderna visar byggnader placerade mot Kristinavägen som båda bedömts som särskilt värdefulla byggnader (Bågen 8 och Bågen 1).

Bågen 8

Den norra byggnaden mot Kristinavägen har höga kulturmiljövärden eftersom den med sin träarkitektur är både tidstypisk för Lindesberg under 1800-talet och en unik byggnad med höga arkitektoniska värden. Arkitekturstilen är här inspiration hämtad från jugend, Schweizerstil och nationalromantiken med hög detalj noggrannhet. Karaktäristiskt för byggnaden är byggnadens skala, torn och takets valmning.

Byggnaden har också samhällshistoriskt värde genom att dess träarkitektur speglar närheten till skogsbygderna och träindustrin som fick ett uppsving denna tid.

Det miljöskapande värdet stärks genom det sammanhang som byggnaden står i där flera byggnader längs Kristinavägen och Floravägen speglar Lindesberg under 1800-talet och har en uttrycksfull arkitektur.

Villa Ljungagården, Bågen 1

Villa Ljungagården byggdes 1914 och är ett exempel på tidig nordisk klassicism. Byggnadens bedöms ha ett högt miljöskapande värde och en unik byggnad både ur regional och nationell aspekt. Byggnaden präglas av en symmetrisk och återhållsam fasadarkitektur. Fasaderna är av puts i en vitgrå kulör och taket utgörs av ett valmat plåttak. Karaktärsskapande detaljer är de rusticerande hörnkedjorna, bågformen över fönster och pelare och dess frontespis.

Byggnaden klassas som särskilt värdefull byggnad. Det arkitektoniska värdet ligger i att det är en ovanligt väl bearbetad representant för nordisk klassicism. Den tillhörande förrådsbyggnaden har samhällsarkitektoniskt värde eftersom den ökar förståelsen för hur tidigare generationer levde.



Bilderna visar byggnad vid Kaplansgatan (bild till vänster, Bågen 2) och Floragatan (bild till höger, Bågen 7). Båda har bedömts som värdefulla byggnader.

Bågen 2 och Bågen 7

Byggnaderna vid Bågen 2 och 7 är båda välbevarade och tidstypiska exempel på 20-tals klassicism. Samhällshistoriskt är byggnaderna exempel på hur Lindesberg expanderade vid denna tidpunkt och ledde till byggande av flerbostadshus.

ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR

Det finns idag ingen kännedom om arkeologi och fornlämningar inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet ligger intill Kristinavägen som utgör en huvudgata med dubbelriktad trafik, separerad gång- och cykelbana på ena sidan samt gångbana på andra sidan. Gatan rymmer även träd samt kantstensparkering. Det totala måttet är cirka 19 meter.

Norr om planområdet finns Kaplansgatan, som är en mindre gata som är cirka 6 meter. Här saknas separerade gång- och cykelbanor men trafikflödena är idag små och gatan används bara av de som bor i intilliggande kvarter. En parkeringsyta finns intill gatan inom Bågen 8.

Söder om planområdet finns Floragatan, det är en mindre gata med mycket begränsade trafikflöden. Gatan har karaktären av en trädgårdsstad med mycket grönska, både häckar, buskar och träd, i direkt anslutning.

GÅNG OCH CYKELNÄT

Separerade gång- och cykelbanor finns längs Kristinavägen och stadens kommersiella och sociala service är enkelt att nå med korta avstånd. Kaplansgatan och Floragatan har så låga trafikflöden att de bedöms utgöra säkra trafikmiljöer även om gång och cykling sker i blandtrafik.

PARKERING SAMT IN- OCH UTFARTER

Intill Kaplansgatan finns en samlad parkeringsyta som rymmer åtta parkeringsplatser. Plats för enstaka parkering finns även intill bostadshusen intill både Floragatan och Kaplansgatan.

Angöring till bostäderna görs via Kaplansgatan och Floragatan.

MILJÖKVALITETSNORMER OCH LUFTFÖRORENINGAR

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Bullerriktlinjer

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (Förordning 2015:216). För uteplatser gäller att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

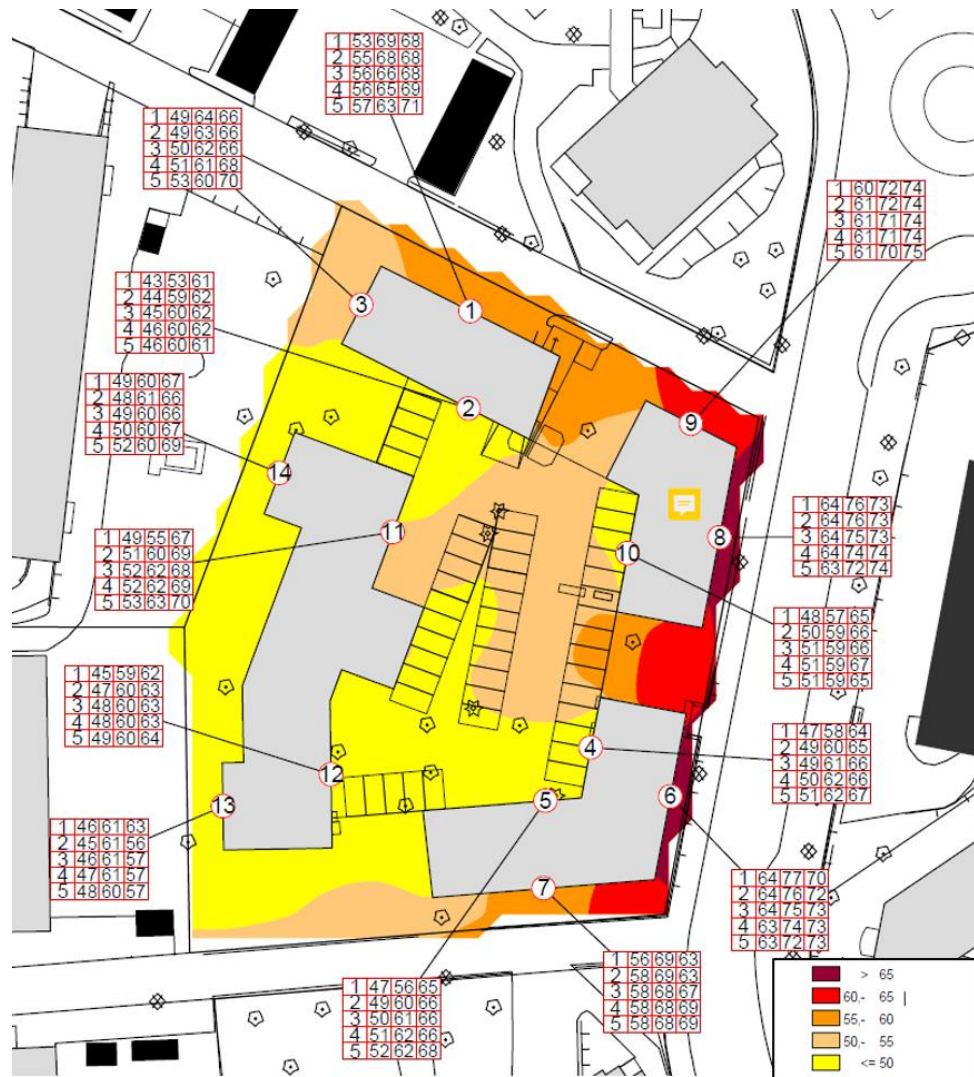
Om den de angivna ljudnivåerna ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Om den maximala ljudnivån överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Bullervärden inom planområdet

En bullerutredning har tagits fram för att svara på hur bullernivåerna klarar bullerriktlinjerna (Trafikbullerutredning Kv Bågen, Soundcon, 2023). Utredningen visar att ekvivalenta nivåer klaras vid samtliga fasader, undantaget de fasader som gränsar mot Kristinavägen. För att erhålla angivna riktvärden för de lägenheter som ligger mot Kristinavägen krävs att minst hälften av boningsrummen orienteras mot lägen där ljudnivån är under 55 dBA, alltså mot gårdssidan. Ett annat alternativ är att placera lägenheter mindre än 35 kvadratmeter i detta läge.



Utdrag från trafikbullerutredning. Bilden visar ekvivalenta bullernivåer, med prognos 15 år (2038). Siffror i tabeller visar frifältsvärden på olika våningsplan, ekvivalenta nivåer, maxnivåer vägtrafik samt maxnivåer tågtrafik).

Bullerriktvärden för uteplats erhålls inom en större del av gården i det projektförslag som presenteras. De släpp som är mellan husen påverkar dock ljudmiljön så att riktvärdet 50 dBA ekvivalent inte klaras i dessa lägen. Riktvärden kring maxnivåer klaras på nästan hela gårdsmiljön, men även maxnivåerna överskrids i och i nära anslutning till släppen.

Vid fortsatt utformning av gårdsmiljön så ska området planeras så att de platserna med bäst ljudmiljöer används för lek och rekreation.

Sammantaget bedöms att riktvärden kan uppnås inom planområdet, under förutsättning att lägenheter mot Kristinavägen planeras med ljuddämpad sida (eller byggs som smålägenheter där bullernivåerna ligger mellan 60 dBA och 65 dBA).

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Teknisk infrastruktur finns utbyggd i intilliggande gator och anslutning kan ske.

En ledningskoll gjordes 2022-10-07 och följande ledningsägare angav att de hade ledningar i eller i närheten planområdet:

- Linde energi AB
- Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen
- Skanova

DAGVATTEN

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet till Arbogaån mellan Råsvalen och Stora Lindessjön (VISS, 2023a).

Enligt Vattenmyndighetens senaste statusklassning från 2023 uppnår vattenförekomsten måttlig ekologisk status men ej god kemisk status i dagsläget.

Att god ekologisk status inte uppnås beror övervägande på hydromorfologiska och biologiska kvalitetsfaktorer som orsakat ett måttligt fiskebestånd och en hög förekomst av kiselalger, näringsämnen och försurning. Att god kemisk status inte uppnås beror på att gränsvärdena för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids, vilket de gör i alla Sveriges ytvattenförekomster.

Enligt de miljö kvalitetsnormer som beslutats av Vattenmyndigheten ska god ekologisk och kemisk status uppnås 2027. För den kemiska statusen råder dock undantag avseende kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE).

Dagvattenhantering idag

Planområdet utgörs idag till stora delar av gräsytor, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för dagvatten att omhändertas lokalt genom markinfiltration. Marken består dock till stor del av lera, vilket begränsar möjligheten till infiltration. I den östra delen av planområdet består jorden av grovsilt-finsand, vilket ger bättre infiltrationsmöjligheter.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och avvattnas till de kommunala ledningsnäten via anslutningspunkter på Floragatan och Kristinavägen.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde. Spill- och vattenanläggningar i närområdet ska kopplas på och bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten.

För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon m.m. bör råd och anvisningar följas enligt *Avfallsplan 2016–2020 för Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora*. Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

UTRYMNING

Utrymning med stegbil kan ske från omgivande gator och angöringsytan för planlösning med genomgående lägenheter. Om enkelsidiga lägenheter mot gården förekommer föreslås TR2 trapphus. Utrymning via gården med stegbil är inte aktuellt.

VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Planområdet ligger inom Lindesberg stad och teknisk infrastruktur finns utbyggd. Ny byggnation ska ansluta till befintliga ledningsnät.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark med sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd mm.

TIDPLAN

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen kan antas under 2025.

GENOMFÖRANDETID

Planen får en genomförandetid om 5 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, VA-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

FASTIGHETER

Detaljplanens genomförande innebär att de fastigheter som ingår i planområdet, Bågen 1, Bågen 2, Bågen 7 samt Bågen 8 planläggs för bostäder. För att förslaget ska kunna genomföras och för att funktioner och ytor enklare ska kunna samordnas kan en sammanläggning av fastigheterna ske. Detta hanteras dock inte i detaljplanen utan genom en prövning av lantmäterimyndigheten. Om ingen sammanläggning sker kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för gemensamma funktioner.

RÄTTIGHETER

De rättigheter för tele och fjärrvärme som finns inom planområdet kommer inte behövas om de ingående fastigheterna läggs samman till en fastighet. Fastighetsägaren kan då ansöka till lantmäteriet om att upphäva aktuella rättigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR, GEOTEKNIK,

Nödvändiga geotekniska undersökningar tas fram av byggherre i samband med exploatering av området. I kommande processer behövs fortsatta geotekniska undersökningar, med fler undersökningpunkter samt för att ge mer underlag som hållfasthetsvärden och sättningsegenskaper för exempelvis utförande av schakter och dimensionering av pålar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan vara vägledande vid projektering och dagvattenfrågor.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el samt vatten- och avlopp utredas.

MARKFÖRORENINGAR

Då marken är förorenad behöver mark schaktas ut och ny jord påföras inom området. Den genomförda undersökningen är av översiktlig karaktär och det bör beaktas att förhöjda föroreningsnivåer kan förekomma i markpartier som inte undersökts. Det rekommenderas därför att överskottsmassor som uppstår vid nybyggnation inom kvarteret provtas för att säkerställa korrekt hantering och avfallsklassificering. Ämnen som bör inkluderas vid jordanalys är metaller, PAH och PCB.

Förklassificerande provtagning kan utföras innan markentreprenaden och resultatet kan ligga till grund för en masshanteringsplan. Provtagning kan också utföras löpande i samband med markarbeten, genom att uppschaktade massor provtas på plats innan borttransport. Saneringsåtgärder samt schakt i förorenad mark kan kräva anmälan enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, detta ifall åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningarna och denna risk inte bedöms som ringa. Saneringsåtgärder och planerade schaktarbeten behöver anmälas till miljökontoret vid Samhällsbyggnadsförvaltningen.

ARKEOLOGI

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploatören skulle påträffa fornlämningar så är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen.

Där det är nödvändigt med en arkeologisk undersökning av området ska den bekostas av exploatör. Ingrepp i fornlämning regleras i Kulturminneslagen (1988:950) och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

MARKLOV

Marklov krävs inom detaljplanelagt område för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I samverkanskommunerna bedöms denna gräns till +/- 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmänna platser.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt gällande krav. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

För att bedöma planens miljöpåverkan har en undersökning tagits fram. Checklistan som undersökningen görs utifrån utgår bland annat från 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Undersökningen med tillhörande checklista är framtagen av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Resultatet av undersökningen är att genomförandet av planen kan innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken därför behöver upprättas (se bifogad undersökning). Motivet till det är att planläggningen kan komma att innebära en betydande påverkan på kulturmiljön.

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen kan medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter

Eftersom undersökningen har landat i att detaljplanen innebär betydande miljöpåverkan på kulturmiljön har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram som avgränsats till kulturmiljö. Resultatet av denna redovisas under avsnittet *miljökonsekvensbeskrivning*.

LUFTKVALITET

Skattningen är att ett plangenomförande inte påverkar luftkvaliteten i den grad att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

VATTENKVALITET

Planområdets vatten avleds, via kommunala dagvattenledningar, till Arbogaån. Vattendragets ekologiska status är måttlig. Bedömningen utgör är en sammanvägning av kvalitetsfaktorn fisk och att det förekommer reglering och vandringshinder i anslutning till vattenförekomsten som varit avgörande för bedömningen. Kiselalger visar på hög status. Klassificeringarna för

näringsämnen och försurning visar också båda hög status. Kvalitetskravet anger god ekologisk status 2027.

Vattendragets uppnår ej god kemisk status, men denna statusklassning är kopplad till överskridanden av ämnen (kvicksilver och bromerade difenyleter) som överskrider i samtliga svenska vattendrag. Alla prioriterade ämnen har inte undersökts i vattenförekomsten varför en samlad bedömning kring vattendragets kemiska status är svår att göra.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvarande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för vatten.

RISKER OCH SÄKERHET

Inom planområdet finns inga utpekade risker kopplat till farligt gods, explosioner eller liknande.

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

Kulturmiljö och stadsbyggnad

Detaljplanens genomförande påverkar huvudsakligen platsens kulturmiljövärden samt stadsbilden. En rivning av de byggnader som finns på platsen innebär att viktiga kulturmiljövärden går förlorade. Byggnaderna har bedömts ha höga kulturhistoriska värden och miljöskapande värden. En rivning av byggnaderna innebär att historien på platsen inte kan läsas och att platsens unika värden raderas ut.

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv så innebär förslaget att en ny skala, som idag är främmande på platsen, etableras i området. Det innebär att nya byggnader kan bli mer framträdande i stadsmiljön än vad de byggnaderna med höga kulturmiljövärden blir. Med flera liknande byggnadsprojekt påverkas karaktären i området och kanske även Lindesbergs identitet. Det finns således risk för kumulativa effekter av detaljplanens genomförande.

Påverkan på kulturmiljön och stadsbyggnad beskrivs vidare under avsnittet Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) längre ned.

Utemiljö och grönska

Förutom rivningen av byggnaderna påverkas utemiljön. Den trädgårdsmiljö som idag finns på platsen och som ingår i en sammanhängande gårdsstruktur försvinner, vilket får påverkan på kulturmiljön, ekologiska värden och sociala värden. Med underjordiskt garage ges inte heller bra förutsättningar för nya större träd att etableras inom planområdet. Enligt gällande projektförslag så kan större träd endast placeras utanför det underjordiska garaget, i gårdens kantzoner.

Skuggstudier visar vidare att gården blir mycket skuggpåverkad, vilket påverkar vistelsekvaliteterna och växtvalen.

Den grönska som idag möter angränsande gator förväntas också reduceras, vilket även det påverkar både ekosystemtjänster och områdets trädgårdskaraktär.

Använda av befintliga resurser

Genomförande av detaljplanen innebär att befintlig infrastruktur kan användas, vilket har både ekonomiska och klimatmässiga fördelar. Genomförandet innebär dock också en rivning av befintliga byggnader. Ur hållbarhetssynpunkt innebär det att nytt material och nya resurser krävs för nya byggnader istället för att befintliga byggnader tillvaratas. Detta är negativt ur ett hållbarhetsperspektiv och påverkar således projektets klimatavtryck. Det bör utredas om material och byggnadsdelar kan återbrukas för att begränsa klimatavtrycket.

Markeffektivt byggande

De konsekvenser som detaljplanens genomförande innebär vägs mot intresset att bygga markeffektivt och förtäta i ett område med god tillgång till service och kollektivtrafik. I detta läge finns goda förutsättningar för hållbart resande.

BOSTADSPOLITISKA MÅL (AKTUELLA PROGRAM OCH STRATEGIER)

Lindesbergs kommuns övergripande bostadspolitiska mål är att kunna erbjuda olika typer av goda boendemiljöer, bostäder och livsmiljöer där det ska finnas möjlighet att välja hur man vill bo både utifrån önskad standard och geografiskt läge i kommunen.

Detaljplanen innebär att fler bostäder kan byggas i ett centralt och servicenära område, som geografiskt bedöms vara ett attraktivt bostadsläge. Detta ligger i linje med visionen att kunna erbjuda bostäder i de lägen där folk önskar bo.

Befolkningsutvecklingen i kommunen har de senaste 10 åren legat ganska jämn, med en ökning 2012–2017 och sedan en svag minskning fram till 2022. Enligt kommunens egen befolkningsprognos (framtagen i mars 2020) väntas befolkningen som helhet kunna minska.

Flyttströmmar, befolkningsprognoser med en ökad äldre befolkning tyder, enligt kommunens bostadsförsörjningsprognos, sammantaget ändå på ett ökat behov av tillgängliga hyresbostäder för äldre. Projektförslaget innebär att drygt 100 nya tillgängliga lägenheter med hiss kan byggas centralt i Lindesberg, vilket ger ett stort bostadstilskott och möter det bostadsbehov som finns.

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom läget intill ett säkert och utvecklat gång- och cykelvägnät.

Hänsyn har tagits till barns behov av utemiljö genom att begränsa gårdsytan samt reglera att ingen parkering får uppföras i detta läge.

Den planerade gårdsytan är tillräcklig stor för att kunna rymma lek och vistelse om den utformas för dessa ändamål. Detaljplanen säkerställer även genomgående entréer för att barn ska få en direkt koppling till bostadsgården utan att behöva vistas i trafikmiljöer.

Även med ovan nämnda regleringar så innebär planförslaget en försämrad boendemiljö eftersom gårdsytorna krymper, vilket både ger mindre friytor och påverkar hur området kan gestaltas (vilka funktioner och aktiviteter som kan rymmas).

Förutsättningarna att ha gröna uppvuxna träd och buskar påverkas av att området bebyggs med garage, vilket begränsar kvaliteterna på gården. Även skuggning påverkar vistelsekvaliteterna. Om planterbart bjälklag med tillräcklig jordvolym anläggs finns dock förutsättningar att delvis återskapa gröna kvaliteter.

För de barn som bor väster om planområdet innebär planförslaget att den sammanhängande gårdsmiljö som idag kan nyttjas som vistelsemiljö skärs av och blir mer begränsade än idag. Det blir ingen faktisk påverkan på gårdsytorna efter fastighetsgränserna inte påverkas. Vistelsekvaliteterna blir ändå påverkade av att byggnader ramar in gårdsytan, och skuggar vissa delar av dygnet, istället för att gården blir del av en större sammanhängande gårdsutrymme.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Tyréns har tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som är avgränsad till avsnittet kulturmiljö (Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan Bågen Lindesbergs kommun, 2024-02-09). Konsekvensbeskrivning har bedömt påverkan på kulturmiljön utifrån påverkan på riksintresset, påverkan på stadsbild och vyer och påverkan på befintliga byggnader och närområdet. MKB:n har också studerat konsekvenser i relation till PBL, kommunens översiktsplan och till miljömål. MKB:n sammanfattas nedan.

Riksintresse för kulturmiljövården

De föreslagna byggnadsvolymer höjer skalan i stadsrummet och byggnaderna kommer uppfattas på långt håll. Bedömningen görs att de nya byggnaderna blir dominanta och överdimensionerade i förhållande till den lägre bebyggelsen som ingår i riksintresset. Det bedöms finnas en risk att ny bebyggelse visuellt förminskar upplevelsen av kyrktornet samt utkonkurrerar den äldre stadsbebyggelsen. På detta sätt påverkar detaljplanen riksintresset negativt, även om planområdet ligger utanför riksintresset.

Vidare finns risk att en ny höjdskala i staden ger kumulativa effekter genom att bana väg för fler höga byggnader i närheten av riksintresset.

Den högre skalan är i konflikt med miljövärdet "småstadsmiljö", som utgör en del av motiveringen till riksintresset. Ett uttryck för riksintresset är också de större stadsgårdarna.

Stadsbild och vyer

Plan- och bygglagen anger att byggnaden ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stadsbild. Planförslagets byggnader bryter mot rådande stadsbild och kringliggande miljöer genom en annan skala, täthet och tomtstorlek än vad som idag finns i området. I den framtagna MKB:n anges att i ett så litet samhälle som Lindesberg, med sin unika kulturmiljö i innerstaden, bör även ändring eller komplettering av bebyggelsen i anslutning till stadskärnan utföras varsamt. Denna varsamhet uppfylls inte med rådande planförslag.

Den nya bebyggelsen blir ett fondmotiv från flera gator och det bidrar ytterligare till att stadsbilden påverkas negativt.

Ianspråktagande av den större sammanhängande trädgårdsmiljön innebär också tydlig påverkan på stadsmiljön.

Befintliga byggnader och närområdet

Planförslaget innebär rivning av byggnader med höga kulturmiljövärden. Ett genomförande av planförslaget bedöms medföra stora negativa konsekvenser för läsbarheten av stadens utveckling. Det finns risk att effekterna kan bli kumulativa och påtagligt negativa eftersom en del av villabebyggelsen i Lindesbergs norra stadsdel redan har rivits och ytterligare bebyggelse i närområdet är hotad. Bedömningen görs att denna årsring i stadens framväxt blir svår att uppfatta.

Plan- och bygglagen, översiktsplan och miljömål

Utifrån den klassning byggnaderna har, särskilt värdefulla och värdefulla bedöms planförslaget vara ovarsamt och inte förenlig med PBL 8 kap 13 §.

Planförslaget bedöms inte heller förenligt med miljömålet god bebyggd miljö eller stadens styrdokument (som anger att kulturmiljön ska värnas och vårdas).

| Miljöaspekt Kulturmiljö / definierade teman | Planförslaget | Nollalternativ 1 |
|-------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Riksintresset | Stor konsekvens | Positiv konsekvens |
| Stadsbild, vyer och grönstruktur | Stor konsekvens | Positiv konsekvens |
| Befintliga byggnader och närområdet | Mycket stor konsekvens | Positiv konsekvens |
| Stadens styrdokument | Stor konsekvens | Positiv konsekvens |
| PBL Kap. 8 och kulturmiljö-analysens rekommendationer | Mycket stor konsekvens | Positiv konsekvens |

Tabell från miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2024) Planförslagets konsekvenser på respektive miljöaspekt ställs mot nollalternativet (att inga förändringar sker på platsen).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANAFTAL

Ett planavtal är tecknat mellan exploatören och Samhällsbyggnadsförvaltningen. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

VILLKOR FÖR STARTBESKED

Startbesked har villkorats med att *startbesked inte får ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföreningar har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit tillstånd (a1)*. Detta görs för att säkerställa att marken uppfyller krav för känslig marknivå innan området används för bostäder.

MARKLOV

Marklov krävs inom detaljplanelagt område för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I samverkanskommunerna bedöms denna gräns till 0,5 meter. Detta gäller både för tomter och för allmänna platser.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inga åtgärder på allmän plats och bedöms därigenom ekonomisk genomförbar.

Om detaljplanen utförs enligt gällande förslag så kommer cirka 250 personer att kunna flytta in. Detta genererar ett behov av förskoleplatser och skolplatser som på sikt kan innebära att förskolor/skolor kan behöva byggas eller byggas ut.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken, inklusive marksanering och förrättningskostnader.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Louise Granér och Carl Ringqvist på KLARA arkitekter i samråd med Stadsbyggnadsförvaltningen (Lindesberg kommun).

Suzanne Nilzon
Tf Enhetschef

Hannes Jonsson
Planarkitekt

Louise Granér
Plankonsult