

Planprogram

För delar av Kramfors stad, Kramfors kommun

Inriktningsdokument för fortsatt planering



Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Bakgrund och motiv	3
Syfte.....	3
Programförslag.....	4
Mål och vision	4
Tema: Bebyggelse för en god livsmiljö	6
Tema: Nära till en enkel vardag	8
Tema: Utformat för hållbarhet	11
Förutsättningar	13
Programområdet.....	13
Tidigare ställningstaganden	13
Historik.....	15
Så här ser området ut idag	18
Terrängförhållanden	21
Störningar och risker.....	22
Teknisk försörjning.....	22
Genomförande	24
Planprogrammets genomförande	24
Konsekvenser av planprogrammets och kommande detaljplans genomförande	24
Planprocessen.....	26
Besluts- och bedömningsgrunder.....	28
Kommunala styrdokument	28
Beslut.....	29
Medverkande tjänstemän.....	29

Inledning

Bakgrund och motiv

I Kramfors kommuns övergripande dokument för målstyrning, Vision 2031, står det att kommunen ska sträva mot att bli en möjligheternas kommun med en mångfald av miljöer för bästa livskvalitet i alla dess former. Några av målstolparna för att uppnå detta är att sju av tio är nöjda med sin boendemiljö, att åtta av tio rekommenderar andra att flytta till Kramfors kommun och att våra utsläpp av klimatpåverkande gaser ska minska 20 procent mot för 2013.

Babelsberg och ytorna runt omkring har varit föremål för många utvecklingsförslag under årens lopp, men inget har genomförts fullt ut. Området kan utvecklas genom att skapa attraktiva boendemiljöer i centralt läge. Utvecklingen av området gör det möjligt att leva ett ekologiskt hållbart stadsliv med förutsättningar för enkla resor på människors villkor. Att utveckla området kommer bidra till att nå de målstolpar som är uppsatta för Vision 2031.

Utvecklingen ska ske i linje med kommunens styrande dokument, riktlinjer och program. Framförallt ges vikt åt den för Kramfors stad fördjupade översiktsplanen från 2016 och kommunens bostadsförsörjningsprogram för perioden 2021-2024. I den fördjupade översiktsplanen anges att centrala Kramfors ska ha en blandning av boende, handel och service. I bostadsförsörjningsprogrammet anges att balans råder på bostadsmarknaden som helhet men att kompletterande bostadsbebyggelse ändå behövs då behov och önskemål hos befolkningen förändras. Det som framförallt finns behov av är fler tillgängliga lägenheter i centralt läge.

Syfte

Syfte med detta planprogram är att utreda möjligheterna att utveckla Babelsberg och området runt omkring det. I programmet studeras den övergripande strukturen för området. Programmet presenterar riktlinjer för kommande detaljplan. Planeringen ska utgå från områdets förutsättningar i tillskapandet av ny bostadsbebyggelse samtidigt som bergets natur- och kulturvärden tillgängliggörs för kommunens invånare och besökare. Parallellt med detta ändras det i det stora antal detaljplaner som nu reglerar området så att befintliga fastigheter och funktioner kan nyttjas bättre.

Programförslag

Mål och vision

Programområdet ska vara ett välkomnande och levande område med hållbarheten i fokus. Planeringen utgår från människan och miljön där boendemiljöer med höga kvaliteter, närhet till natur och en enkel, hållbar vardag präglar området.

Närhet till grönska, service och kollektivtrafik gör området attraktivt för många samhällsgrupper. Området stärker Kramfors stadsmässiga kvaliteter och bidrar till nya gena vägar mellan stadens målpunkter och resecentrum.

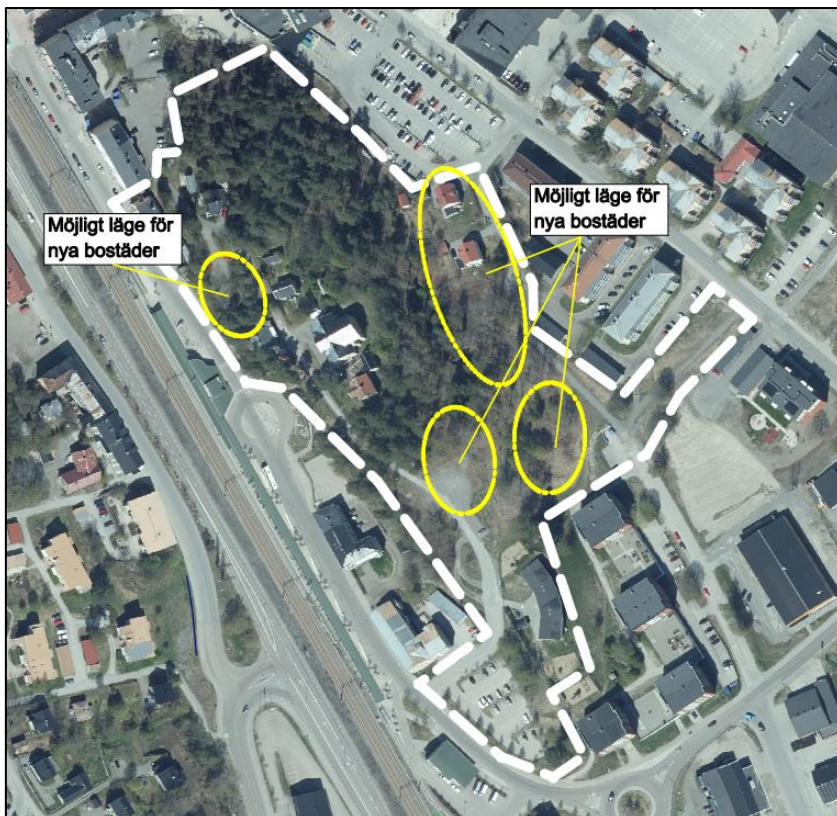
Planeringen ska utgå från områdets förutsättningar i utpekandet av platser för ny bostadsbebyggelse samtidigt som områdets natur- och kulturvärden görs tillgängliga för kommunens invånare och besökare.

Mål och vision för området kan sammanfattas i tre genomgående teman:

- Bebyggelse för en god livsmiljö
- Nära till en enkel vardag
- Utformat för hållbarhet

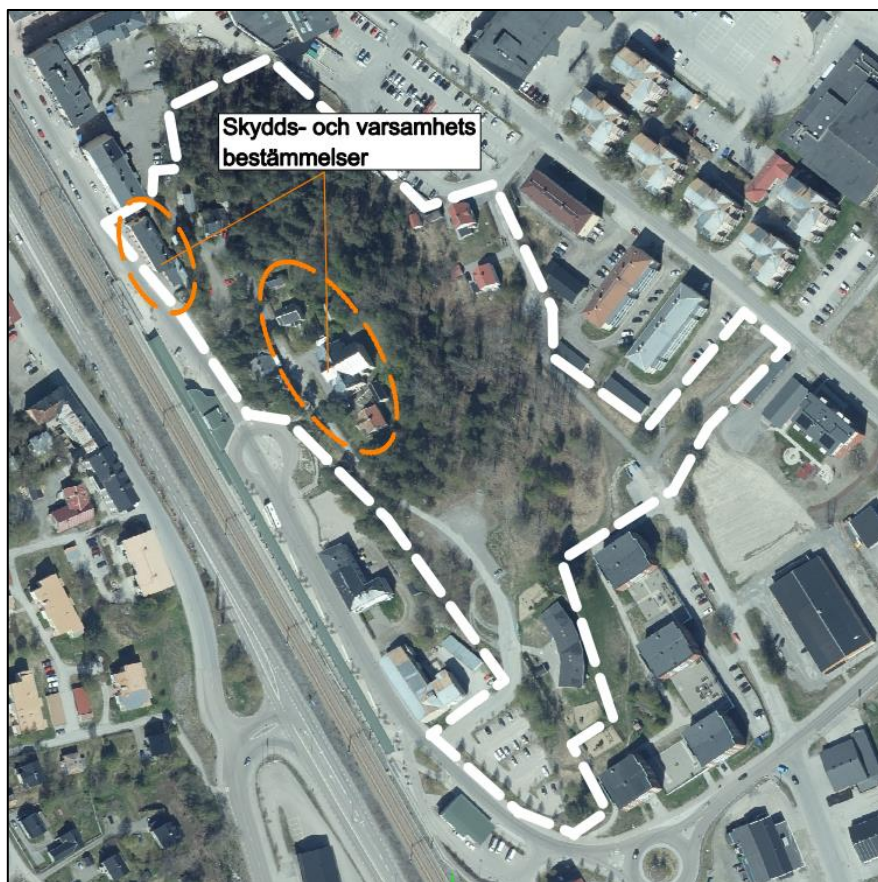
Planprogrammet innehåller till skillnad från ett förslag till detaljplan ingen plankarta. Ett antal idébilder visar hur området kan utvecklas. Planprogrammets område avgränsas med en vit, streckad linje. Efter idébilderna följer mer ingående resonemang kring området, uppdelat utifrån de tre temana ovan. Riktlinjerna redovisas i punktform för ökad tydlighet.

Idébilder



Idébild för placering av nya bostäder i planprogramsområdet. Ytorna har valts utifrån aspekter som komplettering av stadsbilden, tillgänglighet och attraktivitet. Riktlinjer för tillkommande bostäder beskrivs längre ner i planprogrammet.

Idébilderna visar de byggnader som bedöms vara särskilt värdefulla och kan behöva skydds- eller varsamhetsbestämmelser för att deras utmärkande karaktärsdrag ska bevaras för framtiden. Riktlinjer och karaktärsdrag beskrivs längre ner i planprogrammet.





Idébild för lokalgator och gång- och cykelvägar. Lokalgator för biltrafik visas med tjockare linjer än gång- och cykelvägar. Sträckningarna är valda utifrån möjligheten att knyta samman målpunkter med hänsyn till bergets terräng. Riktlinjer och förutsättningar för gator och gång- och cykelvägar beskrivs längre ner i planprogrammet.

Tema: Bebyggelse för en god livsmiljö

Områdets struktur och bebyggelse

Området planeras få en tydligare stadskaraktär med liv och rörelse samtidigt som dess natur tillgängliggörs och blir ett nytt besöksmål. Området ska vara lättorienterat och inbjudande. Det ska upplevas tryggt, tillgängligt och trivsamt för de boende såväl som för de som passerar igenom. Bebyggelsens skala ska hjälpa till att skapa väldefinierade rum.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Byggnadshöjden ska anpassas till gaturummet och omkringliggande bebyggelse.
- Flerbostadshus med fler än en våning ska förses med hissar för ökad tillgänglighet.
- Planprogramsområdet ska inrymma 120 bostäder i blandade storlekar.
- Området ska integreras med omkringliggande bebyggelse i färg, form och materialverkan.
- Området ska bidra till en sammanhållen struktur i staden.
- Områdets struktur ger möjlighet till vistelse i natur.

Babelsberg

Byggnaden Babelsberg ska skyddas med bestämmelser som tillvaratar de karaktärsdrag som gör att byggnaden fortsatt värnas som byggnadsminne. Det pågår en översyn av byggnadsminnen i Västernorrland. I översynen vill Länsstyrelsen tydliggöra vilka egenskaper och karaktärsdrag som utmärker länets byggnadsminnen och i vilket skick byggnadsminnena är.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Babelsberg ska ges skydd i detaljplan som bevarar dess status som byggnadsminne.
- En bedömning ska göras om även byggnader runt Babelsberg bör förses med skydds- eller varsamhetsbestämmelser i detaljplan. Dessa bör i sådana fall väljas utifrån byggnadernas karaktär, ålder och geografiska närhet till Babelsberg.

F d Posthuset

F d Posthuset är ett gott exempel på 1920-talsklassicism. Byggnaden är välbevarad och en av få byggnader från denna tidsepok och stil i såväl staden som kommunen i stort.

Riktlinjer för fortsatt planering

- En bedömning bör göras kring vilka varsamhets- eller skyddsbestämmelser som är lämpliga för att f d Posthusets karaktärsdrag kan bevaras och skyddas i detaljplanen.

Förskolan

Exploateringen kan komma att öka behovet av förskoleplatser i området. Att utöka antalet avdelningar inom området bedöms inte möjligt utifrån områdets storlek och topografi. Den befintliga förskolan har en utemiljö som uppfyller Boverkets rekommendation på 40m² per barn, men som på grund av den branta terrängen enbart delvis är ändamålsenlig. I ett längre perspektiv kan det vara möjligt att lokaliseringen av förskolor i staden förändras varför marken även bör ges fler användningsmöjligheter.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Är det möjligt ska förskolans gård utökas.
- Andra lämpliga markanvändningar ska finnas med i planförslaget.

Friytor, lekytor och grönska

I programområdet ska människor känna närhet till grönska. Närhet till natur bidrar till ökad trivsel och folkhälsa. Närhet till natur och lekytor i sin närhet har stor betydelse för barnfamiljer och andra som har svårt att röra sig långt från hemmet på grund av ålder eller funktionshinder. Att kunna se natur och växtlighet genom fönstret höjer trivseln även inne i bostaden.

Växtlighet bidrar inte bara med skönhetsupplevelser utan skapar även så kallade ekosystemtjänster. Till exempel binder träd koldioxid och renar luft. De skapar också ett jämnare och behagligare mikroklimat bland annat genom att minska köldeffekten av blåst och skapa skydd och svalka under värmeböljor. Växternas förmåga att lagra solens energi genom fotosyntes som gör att de utgör basen i ekosystemen. Fjärilar, bin och andra insekter är helt beroende av den lokala energi som växterna tillgängliggör genom blad, blommor och nektar. Majoriteten av alla insekter är helt anpassade till sin lokala flora som de utvecklas i samklang med. Detta betyder att de växter som finns naturligt på en plats bidrar med mycket mer livsmiljö än växter som hämtats hit från andra delar av världen. Därför ska befintlig grönska sparas och nyplanteringar, om de görs, ska bestå av inhemska, nordiska arter som bidrar till livsmiljöer för insekter och fåglar.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Natur, i meningen icke anlagd grönska, har ett särskilt stort värde och ska bevaras i största möjliga utsträckning. Skötsel av skog, såsom gallring ska ske så att ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden bevaras.
- Denna grönska bör kompletteras med anlagd park som ger möjligheter till lek och rekreation med större tillgänglighet
- Inhemska växter som stärker ekosystemtjänster bör användas i planteringar

Tema: Nära till en enkel vardag

Vardagslivet i programområdet ska vara enkelt. Det ska vara smidigt att ta sig till och från området med olika färdmedel, som gång, cykel och färdtjänst. Närheten till service, handel och rekreation skapar höga kvaliteter i människors livstempo.

Enkla resor på människors villkor

Gång och cykel

För hälsa är rörelse i vardagen viktigt. När framkomligheten ökar för fotgängare och cyklister minskar bilåkandet. Det främjar fysisk aktivitet hos alla grupper, inklusive barn och äldre.

Bergets kuperade terräng är utmanande för tillgängligheten för alla grupper. Hänsyn ska tas till detta i kommande planarbete.

Inom programområdet ska gång- och cykelvägnätet utvecklas och knyts samman med stadsnätet. Det ger möjlighet till säkra och snabba förflyttningar inom stadens centrum.

Snabbare och genare kopplingar skulle framförallt skapa en förbättrad framkomlighet mellan centrum och resecentrum.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Gång och cykel ska prioriteras vid utformningen av gaturummet med fokus på tydlighet och orienterbarhet
- Nya gång- och cykelvägar ska bidra till att knyta samman stadens gång- och cykelvägnät.
- Boende ska ha tillgång till parkering och förråd för cykel, barnvagn och rullator inom den nya fastigheten.
- Det ska vara enkelt och tillgängligt för färdtjänst och taxi att angöra vid bostadshusens entréer.

Kollektivtrafik

Området ligger i direkt anslutning till stadens järnvägsstation och busstorg.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Området har nära till kollektivtrafik

Parkering

Utgångspunkten är att bil- och cykelparkering ska tillgodoses på kvartersmark och inte allmän platsmark i form av gator eller grönområden. Det gäller särskilt bilparkering då de allmänna ytorna behövs för andra ändamål som till exempel gång- och cykelvägar, grönska och dagvattenhantering.

Den tillkommande bebyggelsen leder till att det krävs fler parkeringsplatser i området. Möjligheterna till samnyttjande med pendlarparkeringen inom programområdet samt en utökning av denna utanför programområdet ska undersökas. En närmare bedömning av fastigheternas parkeringsbehov för bil och cykel för både bostäder och verksamheter kommer behöva göras.

Bilplatsbehov

Kommunen saknar idag parkeringsnorm. Bedömningar av parkeringsbehov sker därför utifrån varje enskild fastighets förutsättningar. Inriktningen är att olika parkeringstal ska användas beroende på lägenheternas storlek. En parkeringsstrategi, som undersöker hur en effektiv markanvändning ska utformas i staden och en parkeringsnorm skulle vara ett stöd i kommande detaljplaneprocess. I många andra kommuner ligger parkeringsnormen till grund för så kallade flexibla parkeringstal, som en exploatör kan använda sig av för att styra vilket bilplatsbehov som anges i bygglovet. Skäl för att sänka parkeringstalen kan exempelvis vara; närhet till kollektivtrafik, möjligheter till samnyttjande, parkeringsavgifter som fastighetsägare förbinder sig att införa och långsiktigt ansvara för, cykelparkeringar och bilpoolslösningar. Grundtanken bakom flexibla parkeringstal är att de boende efterfrågar rörlighet och inte per definition bilparkering. Områdets centrala läge minskar bilplatsbehovet då mycket service finns inom korta avstånd.

Parkering för motorfordon

Utgångspunkten att nya anläggningar ska anpassas till den befintliga terrängen leder till att större parkeringsytor är svåra att tillskapa. Grundregeln bör därför vara en strävan mot ett mindre bilplatsbehov och yteffektiva lösningar, möjligtvis inrymt i byggnadernas nedre plan.

Cykelparkering

Som utgångspunkt ska cykelparkeringar anordnas på kvartersmark. De bör vara väderskyddade, tillgängliga och ha möjlighet till laddning.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Parkering för bil ska i möjligaste mån samlas i gemensamma, yteffektiva parkeringsanläggningar.
- Exploatörer ska arbeta med flexibla parkeringstal.
- Gemensamma lösningar för mobilitet som bil- och cykelpooler ska premieras.
- Det ska vara enkelt att använda elfordon.

Tema: Utformat för hållbarhet

Störningar och buller

Området ligger nära både riksväg 90, Ådalsbanan och Willys parkering. Dessa ger upphov till buller och de två förstnämnda är även transportleder för farligt gods.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Bullerutredningar ska utgöra underlag i detaljplanearbetet för att säkerställa att gällande riktlinjer följs.
- En riskbedömning för planering inom 150 meter från farligt godsled ska genomföras i detaljplanearbetet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen förändras som ett resultat av föreslagna förändringar i planprogrammet. Ytor som idag utgörs av naturmark kommer att hårdgöras. Dagvattenfrågan bör utredas och de förslag som ges ska ta hänsyn till de begränsningar, behov och möjligheter som finns. Utredningen kommer att fokusera på fördröjning eftersom att planerad exploatering inte påverkar förutsättningarna att uppnå Ångermanälvens miljö kvalitetsnormer.

Förslag på dagvattenhantering

En blandning av olika dagvattenhanteringslösningar kan vara lämpliga för området, såsom dagvattenbiofilter inom gatumiljö och gröna tak. Ett dagvattenbiofilter består av ett bevuxet svackdike eller sänka med underliggande filtlayer av naturligt jordmaterial. Dessa inryms i gatumiljön och kan även ha ett estetiskt värde. Gröna tak används som en dagvattenfördröjningsåtgärd men kan även bidra med arkitektoniska värden, bättre luftkvalitet, ökad energieffektivitet och ekosystemtjänster.

Riktlinjer för fortsatt planering

- En strategi för maximerat bevarande av befintlig naturmark bidrar till en bevarad dagvattenkapacitet.
- Åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten ska ges företräde.
- Öppna dagvattenanläggningar bör utformas med skönhets- och biologiska värden i fokus.

Hållbart byggande och teknik

I Sverige står byggfasen för en stor del av en byggnads totala miljöpåverkan om man ser till dess livscykel från byggande till rivning. Om en byggnad ska vara verkligt hållbar så är det därför avgörande med vilka material som används i byggandet och på vilket sätt den uppförs. Hur material och byggnadsdelar åldras och underhålls har också stor påverkan på den totala miljöbelastningen. Byggnadsdelar som inte går att underhålla utan istället måste bytas ut mot nya kan till exempel göra att en byggnad med låg energiförbrukning har en större total miljöpåverkan än en byggnad med något högre energiförbrukning med byggnadsdelar som går att underhålla och reparera. Det är därför också viktigt att välja material som åldras vackert. Väljer man material som är återbrukade eller går att återbruka kan man till och med minska byggnadens miljöbelastning bortom dess egen livscykel. Det går inte att i detaljplaner ställa högre krav på miljövänligt byggande än vad som gäller i andra regelverk, såsom Boverkets Byggregler(BBR). För att uppnå ett hållbart byggande i programområdet så måste det därför ske i dialog med de byggherrar som kommer att agera i området. Här kan kommunen uppmuntra till ett hållbart byggande. Det är också viktigt att kommunen själv i både sitt anläggnings- och driftarbete är en god förebild och väljer material och arbetssätt som minskar miljöpåverkan.

Riktlinjer för fortsatt planering

- Minskad klimatbelastning och träbyggande ska uppmuntras.
- I dialog med byggherrar ska diskussion om minskad klimatbelastning föras.
- Drift och underhåll ska vara med tidigt i planprocessen för att hitta hållbara ekonomiska, estetiska och tekniska lösningar.
- Gröna tak ska premieras.

Förutsättningar

Programområdet

Läge

Området är beläget mycket centralt i Kramfors stad och består av Babelsberget och omkringliggande mark. I sin helhet inryms området emellan Stationsvägen, Drottninggatan och Limstagatan.

Areal

Området är cirka 4,3 hektar stort.

Markägarförhållanden

Fastigheterna Limsta 18:5, Limsta 18:14, Limsta 18:15, Limsta 18:18, Limsta 18:32, Limsta 18:41, Banken 7, Babel 5, Olympen 2 och Trädgårdsmästaren 2 ägs av Kramfors kommun. Sidensvansen 1 ägs av Kramfast och Limsta 18:45, Limsta 18:46, Banken 1, Banken 2, Banken 5, Banken 6, Banken 8, och Trädgårdsmästaren 11 ägs av privatpersoner eller företag.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Kramfors stad från 2016, kategoriseras det aktuella område som blandstad – blandad centrumbebyggelse. Med detta menas att bebyggelsen innehåller en blandning av funktioner som bostäder, service och handel. Byggnaden Babelsberg, liksom berget ingår i området och omnämns vara en plats för sociala och kulturella värden. Dessa beskrivs som grönska, utblick och kulturhistoria.

Den fördjupade översiktsplanen gör ett antal ställningstaganden som berör planprogrammet, bland annat att kulturella och gröna värden i staden ska synliggöras, att gång- och cykel ska prioriteras som färd sätt och göras attraktivare och tidseffektiva, att bostadsbyggande bör ske i planerande eller befintliga kollektivtrafikstråk och att staden förätas med en attraktiv färg och ljussättning på fler fasader. Äldre detaljplaner ska aktualiseras till dagens förhållanden och denna planering ska genomsyras av öppenhet och tydlighet.

Detaljplaner

Inom programområdet finns nio stycken gällande detaljplaner.

- 9. Förslag till stadsplaneändring för kvarteret Solbacken, 1938.
- 26. Förslag till ändring i stadsplan för västra Järnvägsgatan och närliggande områden, 1955.
- 28. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Babelsbergsområdet och den s.k. Skarpåkern i Kramfors stad, 1956.
- 44. Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Snickaren, Målaren m.fl. i Kramfors stad, 1965.
- 48. Förslag till utvidgning av stadsplanen för kv. Snickaren, Kramfors stad, 1967.
- 49. Förslag till Ändring av stadsplanen för del av kv. Banken södra i Kramfors stad, 1967.
- 106. Del av kv. Olympen m.m. (flerbostadshus), 1990
- 124. Trädgårdsmästaren 2,3,1: Limsta 18:11 m.fl., 1996
- 153. Detaljplan för resecentrum i Kramfors, 2008

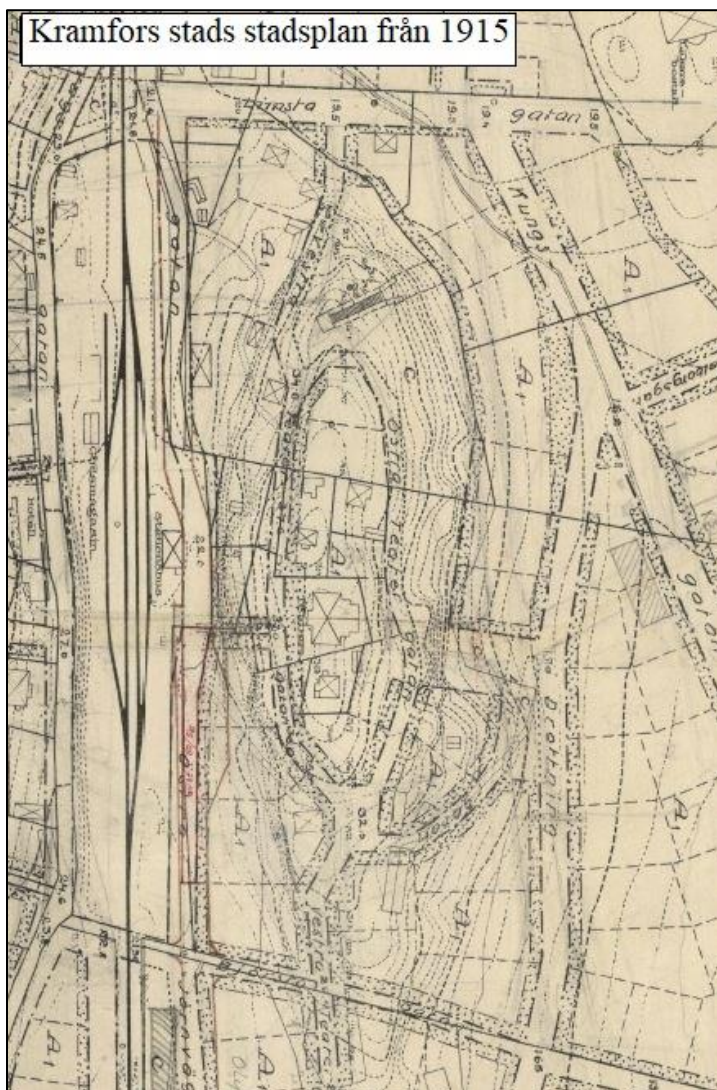


Bild: Gällande detaljplaner med gränser i rött.

Idag är stora delar av området planlagt som parkmark, även mark som är bebyggd med bostäder och gatumark. Den näst vanligaste användningen i planerna är bostäder. Förskolan är planlagd som skola, parkeringen på Olympen 2 som parkering och fastigheterna Banken 1 och Babel 5 är planlagda som allmänt ändamål. Det finns även en mindre gata planlagd, Babelsbergsgatan. Stora delar av området är idag inte planlagda med idag lämpliga bestämmelser, vare sig utifrån gällande lagstiftning eller faktiskt användning.

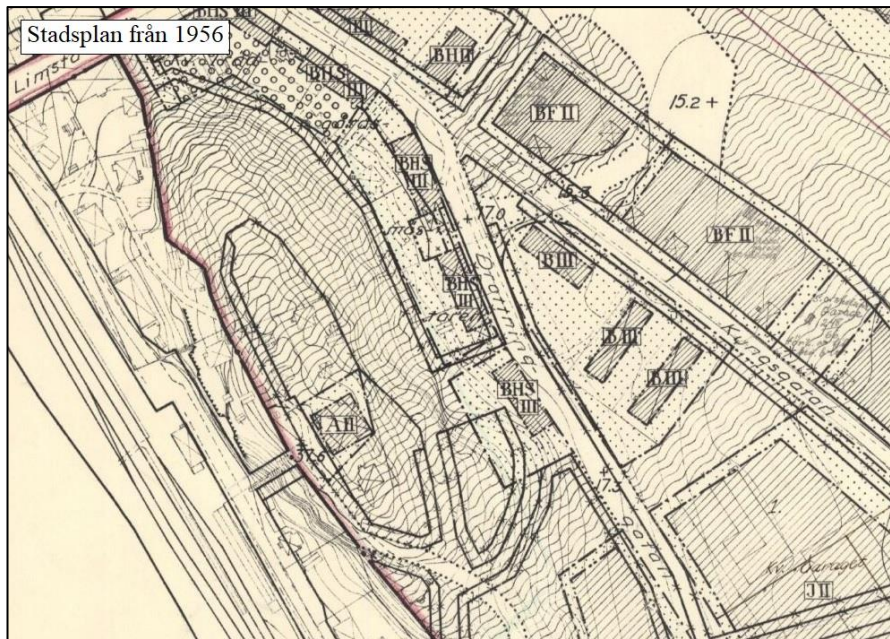
Historik

Området har varit föremål för flera stadsplaner som dragit upp sin synvinkel på hur området skulle utvecklas men som av olika skäl inte genomförts. Uppfattningen har genomgående varit att ytterligare flerbostadshus skulle uppföras för att komplettera stadsbebyggelsen.

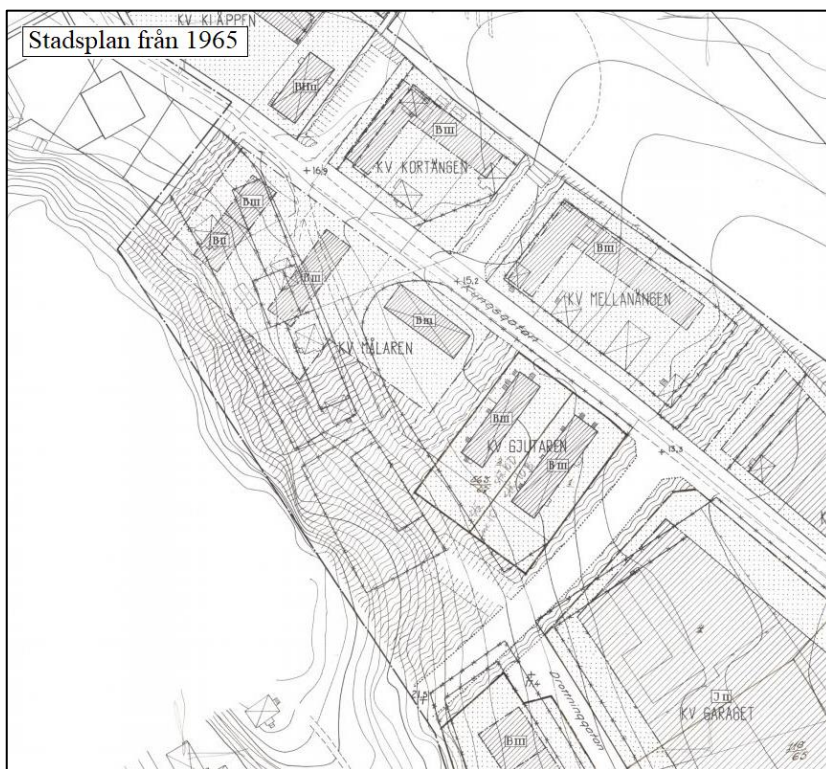


I stadsplanen från 1915, "Förslag till stadsplan för Kramfors stad", angavs användningen A – bostäder öppet byggnadssätt. Användningen reglerade inte huruvida det avsågs enbostadshus eller flerbostadshus, utan att dess utformning skulle lämna utrymme för grönska och genomblick mellan byggnaderna. I detta förslag skulle Drottninggatan få en full sträckning från Kungsgatan till det som idag är Ringvägen. Utöver detta skulle en lokalgata i ring omgärda berget med angöring söderifrån. Värt att notera är att vissa av de bostadshus som ligger granne med Babelsberg var uppförda redan här. I denna plan har de dessutom byggrätt.

I stadsplanen från år 1956, som fortfarande gäller för delar av området föreslås att det ska byggas trevånings flerbostadshus med handel och skola i bottenplan och bostäder i övre plan längs Drottninggatan. Placeringen av



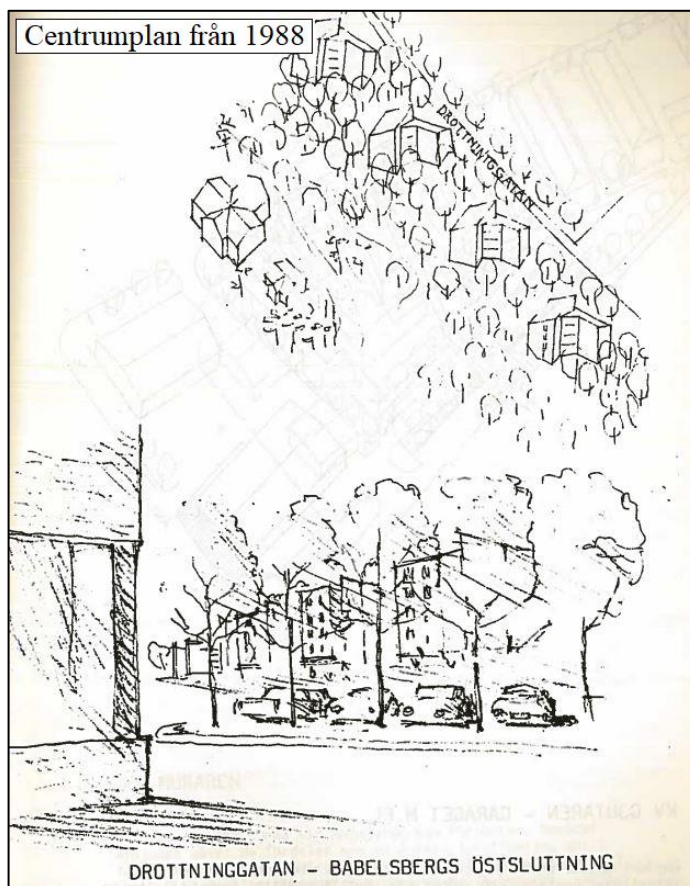
byggnaderna följer bergets kurvatur. Av utformningen att döma önskar man ett sammanhållet kvartersrum och uttryck från torget och söderut längs Kungsgatan och Drottninggatan. Den tidigare föreslagna lokalgatan runt Babelsberg har ersatts av parkmark. Bostadshusen bredvid Babelsberg har här tappat sin byggrätt utan är istället planlagda som parkmark. Denna detaljplan gäller fortfarande för Babelsberg och bostadshusen bredvid.



I stadsplanen från 1965 har man tänkt om kring utformningen av gatunätet. Nu kortas sträckningen på Drottninggatan och en tvärgata ska istället knyta samman Drottninggatan med Kungsgatan. För att stänga gaturummet placeras istället tänkta byggnader med kortsida mot Kungsgatan. Då de långa byggnadskropparna skär in i berget ska de byggas med suterräng-

utformning, med tre våningar i framkant och två i bakkant där terrängen är kuperad. En större andel av berget får användningen parkmark.

Det senaste utformningsförslaget kom i Kramfors kommuns ”Centrumplan – miljöprogram för Kramfors centrum”, från 1988. I programmet föreslogs åtgärder som skulle komplettera Kramfors stads centrum för att ge det en med stadsmässig karaktär. Vid denna tidpunkt hade parkeringen vid nuvarande Willys anlagts. Förslaget blir därmed att som i stadsplanen från 1956 skapa en full sträckning för Drottninggatan, från parkeringen i norr till Ringvägen i söder. I centrummiljöprogrammet föreslås punkthus i vinkel, anpassade till terrängen. I programmet anges att en



ny detaljplan för området bör tas fram. En ny detaljplan togs fram 1996 men i denna valde man att inte gå vidare med förslaget, utan gav istället byggrätt åt de enbostadshus som redan var uppförda längs Drottninggatan.

Så används området idag

Bostäder

Inom området finns ett antal enbostadshus. Dessa är belägna på berget eller längs Drottninggatans norra del. Bostadshusen är planlagda för användningen bostäder. Undantagen är bostadshusen närmast Willys parkering som är planlagt för användningen kontor och de två bostadshusen närmast Babels som är planlagda med användningen park. De två sistnämnda saknar idag byggrätt.

Babelsberg

Byggnaden på toppen av berget, som i folkmun kallas Babels eller Babelsberg efter berget självt uppfördes som föreningslokal av byggnadsföreningen Hemfrid och stod klar för

invigning 1903. Dess fullständiga namn är ”Ordenshuset Templet nr.72 Hemfrid av Templarorden”. Länsstyrelsen förklarade år 1997 Babelsberg som byggnadsminne. Lokalerna används idag för olika besöksändamål; som konserter, föreläsningar, föredrag och konferenser. Är planlagd för allmänt ändamål.

Skola

I området finns en förskola, Babelsbergs förskola. Den har två avdelningar. Är planlagd med användningen förskola.

F d Posthuset

Används idag för kommunal verksamhet. Är planlagd med användningen allmänt ändamål och saknar skyddsbestämmelser. Är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram.

Lek, rekreation och naturmiljö

Området inrymmer mycket naturmiljö. Den övervägande delen av området idag utgörs av skog och slybeklädda områden. Naturmiljön är på många sätt ovanlig då den finns såpass centrumnära. Genom sitt läge ger bergets natur möjlighet till rekreation och utelek. Samtidigt gör dess branta topografi tillsammans med den täta växtligheten att platsen är otillgänglig för många grupper.

Så här ser området ut idag

Byggnadskultur och gestaltning

Babelsberg och de två närmast belägna bostadshusen har tydlig prägel av sekelskiftesarkitektur. Byggnaderna är uppförda med smal träpanel. Övriga bostadshus har klassisk småhuskaraktär från mitten av 1900-talet, med sadeltak och fasad i tegel eller träpanel. Förskolan har svängd byggnadskropp, flackt sadeltak och liggande träpanel. Posthuset har putsad fasad i gult och vitt.

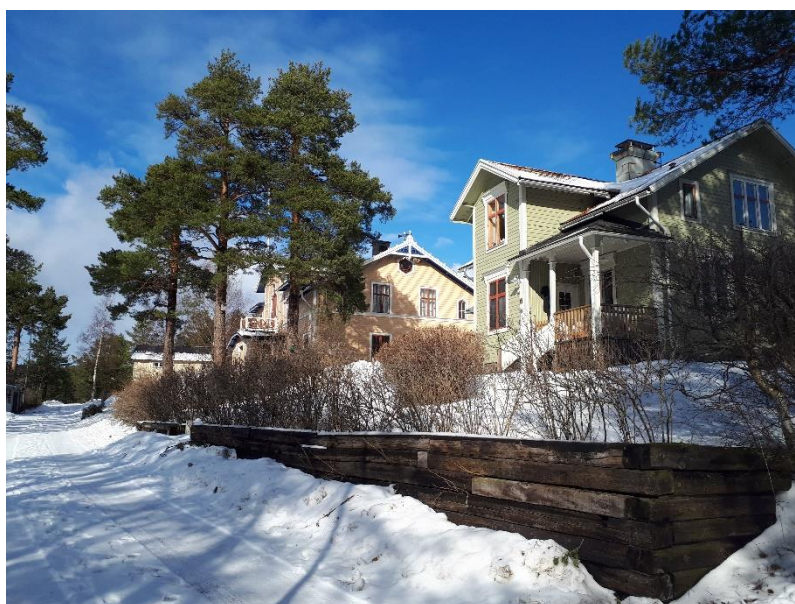


Bild: Babelsberg med intilliggande bostadshus, Ida Westman



Bilder: Bostadshus inom området, Ida Westman

Runt programområdet finns en variation i bebyggelsen, som utgörs främst av flerbostadshus i puts i varmt gula toner eller rött tegel. Byggnaderna har ofta tre våningar och antingen flacka sadeltak eller platta tak.



Bilder: Omkringliggande flerbostadshus, Ida Westman

Babelsberg

Babelsberg är ett byggnadsminne. Det är en stor en och en halv-vånings byggnad, typisk för panelarkitekturen i början av seklet. Den släthyvlade, liggande panelen, listverk, specialkomponerade fönsteromfattningar och små prydnader under taknockarna är typiska detaljer. Det är även den tunna takskivan klädd med skivfalsad plåt och med stora taksprång.



Bild: Babels, med grannhus i bakgrunden, Jonathan Nygaard.

Vanlig för de stora husen var också konstruktionen med en frontespis mitt på långfasaden och förhöjt väggband, som gör att huset inrymmer så gott som två fulla våningar. Kring 1950 gjordes vissa ombyggnader, bland annat fick entrén sin nuvarande utformning. Byggnadens syfte och funktion kommer till uttryck genom den ovanligt höga och breda frontespisen.

F d Posthuset

Byggnaden är en av stadens första stenhus. När det byggdes var dess läge mycket mer centralt än idag. Stationsgatan var då den viktigaste gatan i municipalsamhället.



Bilder: Fd posthuset, Ida Westman

Utformningen är strängt symmetrisk med jämnt fördelade fönster och gulputsad fasad. Fönsterna omges av vita putsade foder och breda, vita hörnkedjor ger stadga åt fasadkompositionen. Taket är klätt med falsad plåt. Byggnaden är ett mycket gott exempel på

1920-tals nyklassicism. Den kände arkitekten Erik Lallerstedt har ritat det. En tillbyggnad, som underordnar sig huvudbyggnaden väl, gjordes 1967.

Trafik

Biltrafiknät

Området har på grund av sin kuperade terräng ett begränsat trafiknät, för både bil och andra fordon. En smal lokalgata går från Stationsgatan upp över Babelsbergs västra sida förbi den bebyggelse som finns på berget för att ansluta till Stationsgatan igen längre norrut. Den norra delen av gatan är dock planlagd för park och används av närliggande fastigheter samt för de som nyttjar Banken 7 för parkering. Drottninggatan utgör enbart infartsgata med vändplan till befintliga fastigheter på gatan.

Gång- och cykelvägnät

Drottninggatan utgörs av två partier för vägtrafik, en i norr vid Willy parkering och en i söder vid kvarteret Snickaren. Dessa knyts samman med en gång- och cykelväg. En upptrampad stig går över berget från södra Drottninggatans vändplan och ansluter till lokalgatan som går från Stationsgatan upp på berget. Den nyttjas främst av elever vid högstadie- och gymnasieskola för att minska avståndet till mellan skola och resecentrum.

Parkering

Mellan förskolan och Babelsberg finns en stor, relativt plan, grusad yta som används som vändplan och som parkering för besökare till Babelsberg, förskolans personal och föräldrar vid hämtning och lämning. En pendlarparkering ligger i korsningen vid Babelsbergsgatan och Stationsgatan. De bostadsfastigheter som finns inom programområdet har i de flesta fall löst parkering på egen tomt. Dock har de två bostadsfastigheterna närmast Babelsberg inte egna parkeringar utan parkerar på Babelsbergs fastighet.

Terrängförhållanden

Mark och vegetation

Området utgörs till största del av skogbeväxt berg. Längs Drottninggatan är marken relativt plan förutom en klack som går ut en aning vid gc-sträckningen vid mitten av Drottninggatan.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är kända. Tidigare gjorda grundundersökningar visar att marklagren består av berg eller lera som vilar på pinnmo, eller av berg. Vid nybyggnation på

tidigare obebyggd mark bör geoteknisk undersökning utföras för att närmare fastställa markens beskaffenhet. Detta ska göras inom ramen för detaljplanarbetet.

Störningar och risker

Radon

Kramfors stad klassas som lågriskområde. Radonproblem på grund av markpåverkan kan dock förekomma även vid så kallade lågriskområden. Därför rekommenderas alltid att man bygger radonskyddat/säkert.

Buller

Området ligger centralt i Kramfors stad, i anslutning till riksväg 90 och Ådalsbanan. Det är viktigt att beakta bullernivåer vid planering av bostäder. Detta kommer behöva utredas närmare i planprocessen. Resultaten kommer att påverka placering av nya bostadsbyggnader.

Dagvatten

Idag utgörs området till stora delar av naturmark och genomsläppliga ytor. Om fler hårdgjorda ytor tillskapas kommer avrinningen från området att öka. Dagvattenfrågan kommer behöva undersökas närmre i planarbetet.

Farligt gods

Delar av området ligger inom 150 meter från farligt godsleder, riksväg 90 och Ådalsbanan. En riskbedömning ska därför tas fram som underlag till planförslaget. Riskbedömningen kommer att utgå från Länsstyrelsens vägledning.

Hälsa och säkerhet

Vid brand eller andra olyckor ska ny bebyggelse och vägsträckningar vara utformade så att räddningsarbetet kan ske med goda villkor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten.

El och tele

Nya fastigheter bör anslutas till det allmänna el- och telenätet. Det finns markförlagd koptarkabel och fiberkabel i området. Så långt som är möjligt ska man behålla befintliga

teleanläggningar i nuvarande läge för att kunna undvika kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Vid bebyggelse eller andra åtgärder som kräver att ledningar flyttas eller skyddas får exploateringen bekosta åtgärden.

Genomförande

Planprogrammets genomförande

Arbetet med planprogrammet har pågått under andra halvan av 2020 och under första kvartalet 2021. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där inkomna yttranden redovisas och bemöts. När detta är färdigt tar detaljplanearbetet vid.

Konsekvenser av planprogrammets och kommande detaljplans genomförande

Övergripande

Genomförandet av planprogrammet och detaljplanen innebär att fler bostäder kan tillskapas i ett läge som stärker bilden av ett Kramfors stad med stadsmässiga kvaliteter, möjliggör för ett ekologiskt hållbart stadsliv med vacker stadsnatur och skapar förutsättningar för enkla resor som knyter samman stadsrummet.

Bostäderna som uppförs kompletterar det befintliga beståndet. Detta bidrar till mångfald i bostadsbeståndet och ökade valmöjligheter att bosätta sig i kommunen i en bostad som passar ens behov. Fler centrala tillgängliga bostäder möjliggör för fler att byta sitt hus mot en praktisk lägenhet. Det bidrar i sin tur till en flyttkedja där småhus och villor blir lediga och därmed tillgängliga för barnfamiljer. De boende kommer att ha gångavstånd till serviceutbud av både kommersiell och offentlig service, vilket underlättar det dagliga livet. Gångstråken som används idag bevaras och fler kommer tillskapas. Allmänheten kommer att få bättre tillgång till berget och Babelsberg. Resecentrum kommer att upplevas som närmre stadskärnan. Den tillkommande bebyggelsen och utökningen av gång- och cykelvägnet innebär att naturmark kommer att tas i anspråk. Andelen grönyta i centrum kommer att minska.

Barnperspektivet

Inom området ska barn kunna röra sig trafiksäkert på gång- och cykelbanor. Det ska finnas möjlighet till utevistelse och lek. Flerbostadshusens öppna struktur gör att barn kan röra sig mellan gårdarna. Den befintliga, närliggande skogen på berget blir en spännande lekyta för barn.

Jämställdhet

Tillkommande bebyggelse ligger centralt i Kramfors stad och har nära till arbetsplatser, service och skola/förskola. Närheten till resecentrum gör området mer tillgängligt för de som inte har bil. Genomtänkta placeringar av ljusarmaturer är viktigt för att platsen ska upplevas som trygg även kvälls- och nattetid.

Trygghet

Genom att förbättra områdets tillgänglighet kommer fler människor att bo och verka i området vilket skapar rörelse till och inom området. Fler människor på gatorna och i husen som kan överblicka gaturummet bidrar till en ökad trygghet. En medveten gestaltning, god belysning och genomtänkt placering av växtlighet bidrar till en ökad känsla av trygghet i det offentliga rummet.

Tillgänglighet

Huvudregeln är att byggnader som uppförs och har fler än en våning ska ha hiss. Det är även viktigt att utemiljön kring byggnaderna, såsom entréer, parkeringar, gångvägar och trottoarer utformas tillgängligt.

Drift och underhåll

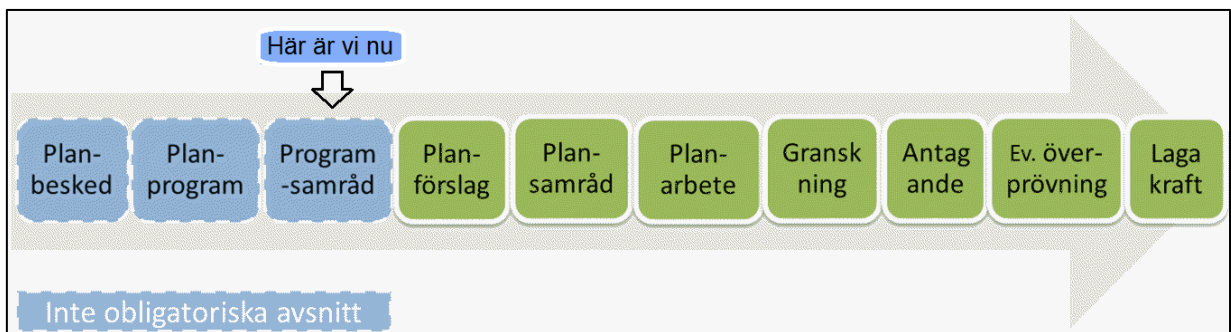
Drift och underhåll har stor betydelse för attraktivitet och tillgänglighet framförallt för fotgängare och cyklister. I en stad där alla enkelt och tryggt ska kunna färdas till fots eller med cykel krävs väl fungerade drift- och underhållslösningar.

Vid nyexploatering ska utformning ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv där innovativa lösningar för drift och underhåll ska uppmuntras.

Nya exploateringsområden kan innebära ökade kostnader för framtida drift och underhåll. Kostnadernas storlek varierar bland annat beroende på utformning, materialval och plats. Det är därför viktigt att diskutera och synliggöra kostnaderna redan i tidiga planeringsskeden, så att valet faller på rätt utformning och materialval utifrån varje specifik plats.

Planprocessen

I planprogrammet anger kommunen sin viljeinriktning för hela området genom att formulera utgångspunkter för den fortsatta planeringen. Ett planprogram är inte juridiskt bindande utan är vägledande för kommande skeden. De synpunkter som kommer in under programsamrådet sammanställs i en samrådsredogörelse och blir också del av underlaget för den kommande detaljplanens utformning.



Undersökning

När en ny detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket görs genom en så kallad undersökning. Ett planprogram omfattas inte av kraven på undersökning och miljöbedömning men kan ge viktiga inriktningar för fortsatt planering, som i sin tur har betydelse för detaljplanens miljöpåverkan. En undersökning kommer att tas fram och bifogas inom ramen för den kommande detaljplanens samrådsskede.

Programmets föreslagna inriktning syftar till att minimera risken för negativ påverkan och kommunen gör bedömningen att programförslaget skapar ett ramverk som gör att efterföljande detaljplaneprocess inte bör medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen

När planprogrammets samrådsredogörelse är färdig kan detaljplaneprocessen påbörjas. Under processen att ta fram en detaljplan ska den vid minst ett tillfälle finnas tillgänglig för allmänheten att ta del av och granska. Oftast sker detta vid två tillfällen, plansamråd och granskning. Mellan plansamrådet och granskning kan större förändringar göras medan det efter granskning endast är möjligt att göra mindre justeringar. Om större ändringar än så behöver

göras ska kommunen på nytt ställa ut förslaget för granskning. Det ska vara tydligt vid varje tillfälle vilka ändringar som gjorts och deras konsekvenser för planförslaget.

Vid dessa tillfällen ska berörda myndigheter, organisationer och sakägare få möjlighet att lämna synpunkter. En sakägare kan till exempel vara någon som bor eller äger en fastighet i det område som den nya detaljplanen ska gälla för. Det kan också vara en verksamhetsutövare som har sina lokaler inom planområdet eller en fastighetsägare vars fastighet gränsar mot planområdet.

Först efter att ett planförslag är så pass komplett att det inte behöver ändras i större utsträckning kan detaljplanen tas upp för antagande. Skälen för detta är att alla berörda ska ha haft möjlighet att tycka till om detaljplanens slutgiltiga innehåll innan den antas.

Besluts- och bedömningsgrunder

Kommunala styrdokument

Vision 2030

Vision 2031 är kommunens övergripande måldokument för hur det ska vara att leva, arbeta och besöka Kramfors kommun.

Program för ekologisk hållbarhet

Program för ekologisk hållbarhet är Kramfors kommuns program för att klara omställningen till ett ekologiskt hållbart samhälle. Hållbar samhällsplanering och hållbara resor är en strategi för att nå ett av målen i programmet; fossilfria och klimatsmarta Kramfors. En annan strategi som berör planprogrammet är hållbart byggande – främjande av trähusbyggande.

Gång- och cykelplan

Gång- och cykelplanen är från 2017. Det övergripande målet med gång- och cykelplanen är att bidra till att gång och cykel blir prioriterade färd sätt i Kramfors kommun.

Översiktsplan

Kramfors kommuns översiktsplan är från 2013. Den utgör kommunens politiska viljeyttring för framtiden och är vägledande för beslut gällande användningen av mark- och vattenområden.

Fördjupad översiktsplan för Kramfors stad

Syftet med den fördjupade översiktsplanen är att vägleda den framtida användningen av mark- och vattenområden samt bädda för en långsiktigt hållbar utveckling mot mer bebyggelse och aktiviteter i Kramfors stad. En sådan utveckling skapar förutsättningar för ett ökat befolkningsunderlag, vilket är det övergripande målet med planen

Bostadsförsörjningsprogram

Kramfors kommuns bostadsförsörjningsprogram 2021-2024 utgör kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Programmet ska därmed vägleda bostadsbyggande och utvecklingen av kommunens bostadsbestånd.

Kulturmiljövårdsprogram

Kramfors kommuns kulturmiljövårdsprogram är från 1990. Ett nytt är under framtagande. I det nu gällande programmet anges bland annat att kommunen ska verka för att samhällsbygget

sker med hänsyn till befintliga kulturvärden och att kulturmiljövårdens aspekter regelmässigt beaktas i såväl fysisk som ekonomisk planering.

Beslut

År 2020 sökte och beviljades Kramfors kommun stöd av Trafikverket enligt 2§ i förordningen (2015:579) om att främja hållbara stadsmiljöer. Stödet beviljades för åtgärden att anlägga gång- och cykelväg längs Kungsgatan och förbättra gatumiljön. Stödet beviljades med villkoret att Kramfors kommun genomför de av kommunen åtagna motprestationerna i ansökan.

En av dessa motprestationer är en detaljplan för bostäder för Babelsbergsområdet. Motprestationen, att ta fram ett planförslag för antagande av kommunstyrelsen, ska genomföras under perioden 2021 till och med 2022.

Medverkande tjänstemän

Kramfors 2021-03-26

Ida Westman
Planhandläggare