



Kristinehamns
kommun

dnr Ks/2013:36

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Högtrycket 2 m fl

inom Strand, Kristinehamns Kommun

Värmlands Län

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLL

1. Inledning	3
BAKGRUND	3
PLANENS HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE	3
PLANDATA & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	3
2. Tidigare ställningstaganden	3
PLANUPPDRAG	3
ÖVERSIKTSPLAN	3
DETALJPLAN	4
BEHOVSBEDÖMNING	4
3. Avvägningar enligt miljöbalken	4
4. Planeringsförutsättningar och förändringar	5
NATUR	5
BEBYGGELSEOMRÅDEN	6
FRIYTOR	11
GATOR & TRAFIK	11
STÖRNINGAR & RISKER	12
TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM	15
5. Konsekvenser av planens genomförande	17
6. Genomförandefrågor	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	18
ORGANISATORISKA FRÅGOR	18
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	18
EKONOMISKA FRÅGOR	19
TEKNISKA FRÅGOR	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

Omslag Flygfoto. Källa: Kristinehamns kommun.

Beställare Merx Fastigheter

Konsult SBK Värmland AB

Kontakt SBK Värmland AB

Hantverksgatan 5

671 31 ARVIKA

tel. 0707-831204

daniel@sbkvarmland.se

www.sbkvarmland.se

SBK 
Värmland AB

1. Inledning

BAKGRUND

Fastigheten Högtrycket 2 (mer känt som HK/Stensta Center och Stensta Sjukhem) har under de senare åren varit svår att fylla med verksamheter och varaktiga hyresgäster. Fastigheten och byggnaderna har över tiden haft olika ägare med olika inriktning på verksamheten. Vård, utbildning, kontor och restaurang för att nämna några i landstingets, kommunens och i privat regi.

Trots det strategiska läget i staden längs den västra infarten till Kristinehamn och närheten till bl a Marieberg och Väneren finns svårigheter med uthyrningen av lokalerna. En starkt begränsande faktor är den nu gällande detaljplanen som inskränker markanvändningen till endast kontorsanvändning.

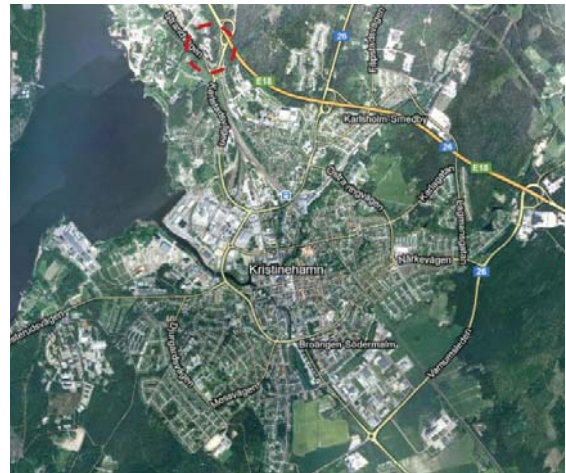
PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Behovsbedömning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten till utökad markanvändning för bostads-, centrum-, handels-, kultur- och fritids- och skoländamål. En ökad flexibilitet i markanvändning bedöms kunna leda till en utökad verksamhet inom fastigheten som kan bidra till mervärden för närområdet såväl som för Kristinehamn i sin helhet.



Ovan: Karta med planområdets belägenhet

PLANDATA & MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Högtrycket 2 samt del av Strand 2:1. Planområdet omfattar drygt 4,1 ha kvartersmark för kontorsändamål.

Högtrycket 2 är i privat ägo. Strand 2:1 ägs av Kristinehamns kommun.

2. Tidigare ställningstaganden

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen gav planeringsavdelningen i uppdrag, KS § 74 2013-04-02, att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Högtrycket 2 i syfte att möjliggöra utökad markanvändning inom fastigheten.

Detaljplanen ska upprättas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) - ”nya plan- och bygglagen”.

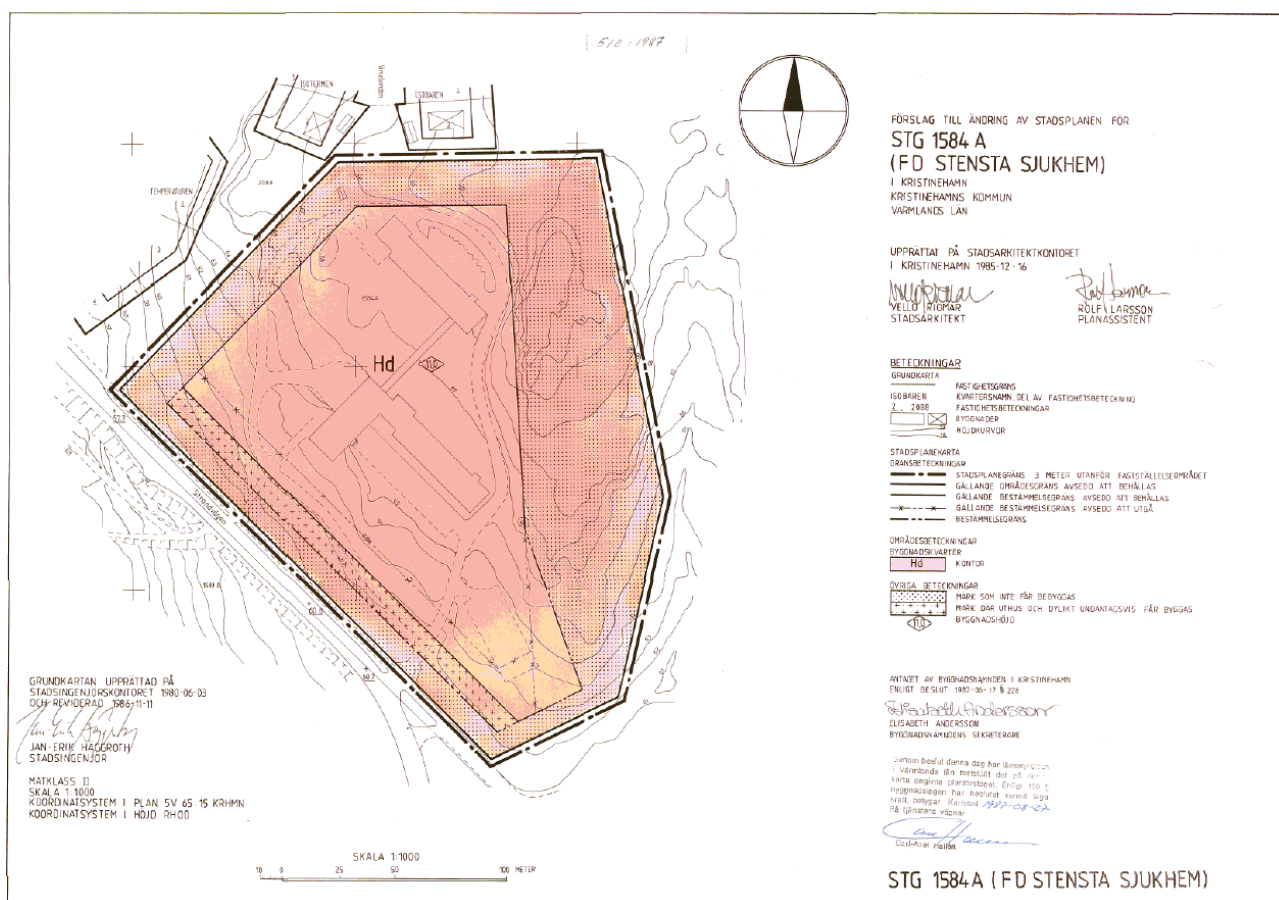
ÖVERSIKTSPLAN

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan från 2006 anges att planområdet bör användas för utbildning, vård och omsorg. Föreliggande detaljplan är inte förenlig med kommunens översiktsplan.

Samhällsutvecklingen och utvecklingen i Värmland och Kristinehamns kommun har dock gjort att föreliggande markanvändning inte längre behövs i den utsträckning som kanske var fallet då den gällande översiktsplanen arbetades fram. En mer flexibel markanvändning skulle kunna bidra till att stärka de västra delarna av Kristinehamns tätort med utökad service, bland annat inom dagligvaruhandel och inga tydliga intressekonflikter bedöms föreligga mellan olika allmänna intressen.

DETALJPLAN

Planområdet berör en gällande stadsplan (stadsplan) Förslag till ändring av stadsplanen för stadsäga 1584A (f d Stensta Sjukhem). Gällande plan gäller som en detaljplan och fastställdes av länsstyrelsen 1987-08-27. Planen anger markanvändning för kontorsändamål. Detaljplanens genomförandetid har utgått.



Ovan: Gällande detaljplan. Förslag till ändring av stadsplanen för stadsäga 1584A (f d Stensta Sjukhem).

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning har genomförts, 2013-06-12, för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas.

3. Avvägningar enligt miljöbalken

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden - *Vänern med öar och strandområden*. Vissa större sammanhängande områden i landet är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena i området. Ett sådant område är Vänern med öar och strandområden. Inom detta ska enligt miljöbalken turismens och

friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Områden med geografiska hushållningsbestämmelser utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Planen syftar till utökad markanvändning vilket bedöms kunna leda till en ökad servicegrad i närområdet och staden som helhet samt framtida arbetstillfällen.

En behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan har gjorts enligt PBL4:34 och 6 kap MB. Slutsatsen är att miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte erfordras men att buller- och riskfrågor bör utredas inom ramen för planarbetet.

Miljökvalitetsnormer för vatten och luft bedöms inte riskera att överskridas. Se vidare kap 4 och 5.

Riksintressen enligt 3 kap Miljöbalken berörs inte och strandskydd finns inte inom området. Planutformningen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt kap 4, särskilda bestämmelser för ”Vänern med öar och strandområden” som inte påverkas av planen, samt miljökvalitetsnormerna enligt kap 5 och skydd av naturen enligt kap 7 i Miljöbalken.

4. Planeringsförutsättningar och förändringar

I följande kapitel kommer hänvisningar att ske till plankartan genom angivelse av planbestämmelse inom parentes i fet stil, t ex (**NATUR**). Detta för att öka läsbarheten av planens olika delar.

NATUR

Mark, topografi och vegetation

Planförutsättningar

Marken inom planområdet sluttar från nordost mot sydväst. Det finns också en höjdrygg i planområdets östra delar, som även den sluttar mot söder. Höjdskillnaderna inom fastigheten uppgår som mest till ca 15 meter och tas upp i friytorna mellan de befintliga byggnaderna samt till viss del av terrasserade byggnadsvolymer. Marken inom fastigheten är bebyggd med byggnader mellan två till fyra våningar. Marken mellan byggnaderna är ömsom hårdgjord (parkering och körytor) och ömsom naturmark. Mot samtliga vädersträck finns en ridå med vegetation/skog som ”döljer” fastigheten och dess byggnader, vilket också var tanken från början då Stensta Sjukhem anlades.

Arbete pågår med att ta fram en skötselplan för

Kristinehamn. Området Strandskogen - ett större skogsområde som avgränsar Strand mot E18 - finns med i denna, och marken öster och norr om planområdet utgör de södra delarna av Strandskogen. Området hyser höga naturvärden men med många skiftningar i naturtyper och karaktär längs hela stråket.

Planförslag


Markens topografi kommer sannolikt inte att förändras i någon betydande omfattning vid planens genomförande, förutom möjligtvis i de östra delarna där markanvändning för centrum- kultur- och fritids och skoländamål (**CRS**) planeras. Inom detta område är marken idag oexploaterad och ett genomförande av planen här skulle kräva relativt stora ingrepp i marken för att anpassa ny bebyggelse till platsens förutsättningar, intilliggande bebyggelse, avstånd



Ovan: Befintlig bebyggelse sett från söder. Skogsmark ramar in befintliga byggnader inom området.

från E18/Stenstavägen samt kopplingarna internt inom området till befintligt gatusystem.

Karakteren ”hus i park” bör bibehållas vid komplettering av ny bebyggelse.

Relativt stora delar av kvartersmarken utgörs av mark där byggnad inte får uppföras ().

Längst i norr redovisas allmän platsmark (**NATUR**). Syftet med detta är endast att ”släcka ut” de sista delarna av nu gällande plan och Strandskogen bedöms inte påverkas av planens genomförande annat än att eventuella boende och arbetande inom planområdet kan tänkas nyttja Strandskogen för promenader och vistelse.

Geotekniska förutsättningar

Planförutsättningar

Geoteknisk undersökning har inte genomförts inom planområdet. Efter okulär besiktning av planområdet, lokalkännedom om jordartsförhållanden (huvudsakligen morän och berg) bedöms att någon geoteknisk utredning i planskedet inte erfordras.

Planförslag

Grundläggningsförhållandena är gynnsamma inom området. Byggnader kan grundläggas med platta direkt på berg eller morän. Det finns ur geoteknisk synvinkel inga allvarliga hinder för planens genomförande.

Fornlämningar

Planförutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag.

Planförslag

Om lämningar påträffas i gräv- schakt- och byggarbetet skall länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Radon

Planförutsättningar

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för bostäder, skolor och förskolor på 200 Bq/m³ (årsmedelvärde).

Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrids säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR).

Planförslag

För mark inom ”normalriskområden” gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras från att tränga in i byggnaden, särskilt vid håltagningar i golv för genomföringar och dylikt. Hantering av gränsvärdet för radon hanteras i enlighet med BBR.

Förorenad mark

Planförutsättningar

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns.

Planförslag

Skulle markföroreningar påträffas under spräng-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Generell diskussion

Detaljplanen medger markanvändning för olika verksamheter (centrum-, bostads-, kultur- och fritids- och skoländamål - **CBRS**).

Planområdet har goda förutsättningar att utvecklas till ett livfullt, dynamiskt verksamhets- och bostadsområde. Inom planområdet finns en färdig struktur med vägar, byggnader, parkeringsytor och friytor. De planer som finns för

fastigheten är att under en längre tid i första hand arbeta för breddade användningsområden för befintliga lokaler inom befintlig struktur genom exempelvis konvertering av vissa lokaler till bostäder.

I andra hand finns planer på nybyggnation av en dagligvaru-butik inom planområdets sydöstra del (H₁) och i tredje hand finns planer på att dels bygga på befintlig(a) byggnad(er) med ytterligare en till tre våningar bostäder.

Det finns inga planer på att riva befintlig bebyggelse och ett genomförande av planen kommer högst sannolikt att ske över en längre tidsperiod allt eftersom behov och efterfrågan uppstår.



Ovan: Stensta Sjukhem under uppförande 1957.
Källa: Kristinehamns bildarkiv.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförutsättningar



Ovan: Illustrationsskiss som visar på planens intentioner och möjligheter.

Nuvarande HK center uppfördes i mitten av 1950-talet som en del av Mariebergs sjukhus och var ett boende för lättskötta sinnessjuka kvinnor och män. Ursprungligen bestod anläggningen av tre byggnadskroppar, en avdelning för män, en för kvinnor och en gemensam matsalsbyggnad. Matsalsbyggnaden är uppförd i suterräng och i vinkel mot avdelningen för män. Avdelningen för kvinnor ligger snett bakom avdelningen för män och är förbunden med matsalen genom en ca 50 meter lång täckt gång. Båda vårdavdelningarna har tre våningar, fasad av rött tegel och platta motfallstak. De i övrigt enkelt utformade byggnadskropparna ges en egen karaktär av de omsorgsfullt utformade entréerna samt av långsidornas tätt sittande ventilationsöppningarna som ventilerar motfallstakens krypvindar. Varje



Bilder från området. Ovan till vänster syns matsalsdelens vitputsade fasad. Bilden ovan visar de indragna balkongerna, i denna del ovanför huvudentrén till byggnaden.

Till vänster syns ett entréparti i trä.

avdelning har sin egen entré med omsorgsfullt utformade entrépartier i ädelträ och glas. Entréerna framhävs med indragna balkonger på de överliggande våningarna. Bakom balkongernas smida räcken finns stora uppglasade partier i ädelträ.

I matsalsbyggnaden markeras matsalen utvändigt med stora glaspartier och genom att fasaden vitputsats. Till matsalsbyggnaden finns en separat entré i suterrängplanet. Entrén är indragen under det markerade hörnet. Även denna entré är omsorgsfullt utförd i glas och ädelträ.

Området övergick därefter till att användas som sjukhem och i mitten av 1980-talet gjordes byggnaden om till kontor. I början av 1990-talet byggdes en ny byggnadskropp avsedd för kontor och träningslokaler mellan den fd avdelningen för män och den fd avdelningen för kvinnor.

Byggnadens karaktäristik utgörs av de enkla tegelfasaderna med ventilationsöppningarna och de platta motfallstaken i kombination med de omsorgsfullt utformade entrépartierna. I samband med renoveringar har det ena entrépartiet bytts ut och två av balkongerna byggts in vilket förtar lite av byggnadens arkitektoniska värde.

Planförslag

En planbestämmelse (**k₁**) införs vilken föreskriver att exteriöra ändringar, underhåll och renovering ska ske med särskild hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värde, med särskilt avseende på de ursprungliga entrépartierna med de indragna balkongerna ovanför, samt matsalens vitputsade fasad.

Verksamheter

Planförutsättningar

Fastigheten har över tid använts för en rad olika användningsområden: vård, utbildning, kontor och restaurang för att nämna några i landstingets, kommunens och privat regi. Idag används fastigheten huvudsakligen för kontorsändamål och betydande delar av fastigheten står outnyttjad.

Planförslag

Två områden föreslås där markanvändning för olika typer av verksamheter (**CRS**) kan möjliggöras.

I det bebyggda området kan en bredare användning av befintliga lokaler ges en tidsenlig användning av hyresgäster och förutsättningar ges därmed att utveckla och bevara miljön inom området.



De användningar som anges syftar i första hand till att söka ny användning för befintlig bebyggelse, men detaljplanen medger till viss del även nyexploatering för framför allt bostadsändamål, och då genom påbyggnad ovanpå befintlig(a) huvudbyggnad(er). Småhus eller annan bostadsbebyggelse än ovan beskriven avses inte inrymmas i planbestämmelsen.

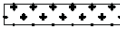
Centrumanvändning (C) innefattar bland annat butiker/handel, service, kontor, bio, bibliotek, teater, vårdcentral, kyrka eller annan samlings-/föreningslokal, restauranger med mera. Sjukhus eller vårdboende där människor vistas som kan ha svårt att utrymma lokaler vid olycka eller brand får inte finnas.

Kultur- och fritidsanvändning (R) innefattar museum, idrottsanläggningar, nöjesanläggningar, hotell, vandrarhem med mera. Idrottsarenor med mycket hög personintensitet får dock inte finnas.

Skoländamål (S) innefattar förskola, grundskola, gymnasieskola, högskola eller annan eftergymnasial utbildning (till exempel vuxenutbildning, yrkeshögskola) med mera.

Fastigheten är idag bebyggd med drygt 3 400 m² byggnadsarea. Den delen av fastigheten som är bebyggd (CBRS) utgör knappt 12 500 m².

Planen föreskriver genom planbestämmelse (e₁) att marken som omfattas av bestämmelsen får bebyggas med ytterligare 1000 m² byggnadsarea. Detta innebär att nuvarande byggnader kan finnas kvar och ytterligare 1000 m² ny byggnadsarea får tillkomma, utöver den bebyggelse som finns inom området CBRS. Det motsvarar för markanvändningen inom området CBRS en bygggrätt på maximalt 35% byggnadsarea. Bebyggelse får uppföras i maximalt sex våningar (VI) och med en högsta byggnadshöjd om 22 meter () i området med befintlig bebyggelse och 16 meter i det nya området i nordost. Mot söder, väster och norr finns mark där byggnad inte får uppföras ().

Mot söder finns ett markområde inrymmande bland annat befintlig parkeringsplats och körbana. Denna mark får bebyggas med carport eller garage i två våningar, men även sophus/återvinningsstation (II, ). Högst 50% av markens yta får bebyggas (e₃).

Även i den östra delen av planområdet föreslås ett område, ca 7 500 m² stort, med markanvändningen (CRS) - centrumändamål, kultur- och fritidsanvändning och skola. Detta område som omfattas av bestämmelsen får bebyggas med 2 300 m² (e₂), vilket motsvarar ca 30% byggnadsarea och uppföras i högst fyra våningar (IV). Bygggrätten begränsas till de sydvästra delarna av området, i syfte att bibehålla och förstärka den befintliga karaktären inom området med en centrerad bebyggelse inplacerad med vegetationsskärmar mot omgivningen.

Bostäder

Planförutsättningar

Det pågår arbete med att planlägga och bygga nya bostäder på flera platser inom Kristinehamns tätort. Marieberg (småhus/flerfamiljshus), Vålösundet (småhus), Sannakajen (småhus/radhus/flerfamiljshus) samt Presterud (flerfamiljshus). Varje bostadsprojekt har sina unika kvaliteter som kan attrahera olika och ibland samma målgrupper.

Inom planområdet finns en till stora delar färdig miljö, men som idag saknar innehåll. Bebyggelsens omsorgsfulla inplacering i skogsmiljön, de gårdsrum som skapas mellan byggnaderna och områdets historik ger spännande förutsättningar för utveckling.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostadsändamål (B) inom det idag bebyggda området som också kan användas för centrum-, kultur- och fritids- och skoländamål (CRS). Denna möjlighet gör att befintliga byggnader kan konverteras från kontor till bostadsändamål och/eller möjliggöra en påbyggnation för bostadsändamål ovanpå befintliga byggnader vilket kan ge fina utblickar över staden och mot Vänern.

I en framtida utveckling av fastigheten där nya verksamheter fyller lokalerna, som till exempel handel, caféer och restauranger, kan efterfrågan på bostäder i en vacker parkmiljö inom ett dynamiskt verksamhetsområde nära kommunikationer och kollektivtrafik tänkas uppstå. Tänkbara målgrupper kan vara seniorboende, studentboende eller uthyrningsrum/hotell.

Dagligvaruhandel

Planföresättningar

Det finns inom planområdet eller närområdet (Strand, Marieberg, Stenstaliden) ingen dagligvarubutik. Den avståndsmässigt närmaste dagligvarubutiken är Konsum som ligger inom Villastaden/Stenstaliden. Utbudet på dagligvarumarknaden inom Kristinehamns tätort är koncentrerad till centrum och närmare bestämt till COOP Forum och ICA Maxi. Utöver dessa butiker finns även ICA Djurgården, Lidl, Netto och en närbutik inom Sannaområdet. Dagligvaruindex enligt Handels utredningsinstitut är år 2011 för Kristinehamns kommun 93 (med jämförelseindex 100 där det råder balans mellan in- och utflöde av köpkraft) vilket innebär att det finns marknadsandelar att hämta in inom kommunen. En aktuell handelsutredning (OBS! granskningshandling), Marknadsanalys handelspotential Kristinehamn, WSP 2013-08-28, redovisar en prognostiserad befolkningsminskning till år 2020, vilket dock vägs upp av en förväntad generell ökning av konsumtionsunderlaget och köpkraften i befintlig befolkning. WSP bedömer att det finns utrymme för ca 1 500 m² ny handelsyta för dagligvaruändamål.

Planområdets läge inom staden bedöms utgöra en lämplig plats både kundunderlagsmässigt, bland annat i och med den förväntade utvecklingen av Mariebergsområdet, och trafikmässigt, för en ny dagligvarubutik.

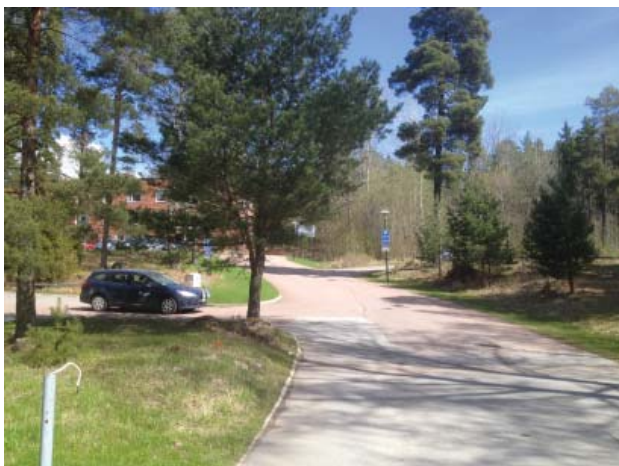
Planförslag

Ett område inom planområdet föreslås som handelsområde för dagligvarubutik och arean för området för handelsändamål (H_1) är drygt 7 700 m² stort. Inom detta område föreslås vidare planbestämmelse (e_2) som ger möjlighet att bebygga 2300 m² (BYA) vilket motsvarar ca 30% av marken, med en högsta byggnadshöjd om 10 meter ($\diamond 10$). Marken inom område (H_1) begränsas vidare i sitt nyttjande av mark där byggnad inte får uppföras (\square), mark med undantag från vissa komplementbyggnader, samt mark där byggnad inte får uppföras (\square) samt mark som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (u).

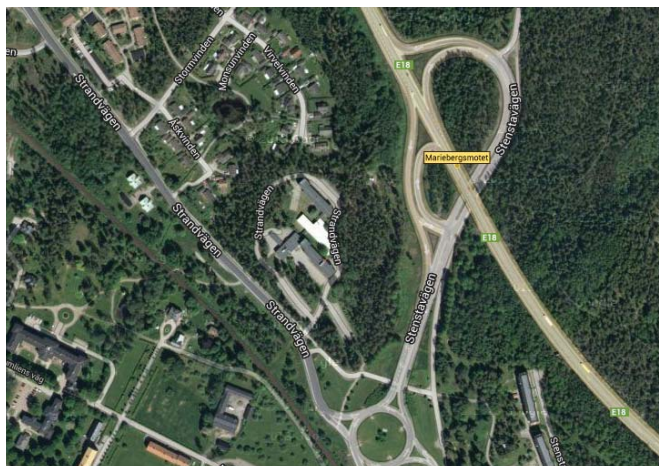
Erforderlig yta för parkering ska anordnas för att täcka behovet. Finns möjligheter till dubbelnyttjande av befintliga/ nya parkeringsplatser inom fastigheten i sin helhet bör detta främjas, och möjlighet till sådant samutnyttjande kan möjliggöras genom en planbestämmelse (g) som gör att en gemensamhetsanläggning för parkering kan inrättas.

Tillgänglighet

Planföresättningar



Ovan: Infarten från Strandvägen.



Ovan: Trafiksystemet inom närområdet.

Planområdet nås idag, med nivåskillnader från Strandvägen. Marken är hårdgjord (asfalt) men lutar framför allt vid infarten till planområdet. Inom området är marken svagt till moderat sluttande med relativt plana ytor i anslutning till parkeringsplatser och byggnadernas entréer. Tillgängligheten inom byggnaderna är god då hiss finns och genompassage finns mellan samtliga huvudbyggnader.

Planförslag

Både eventuella nya byggnader och utemiljö ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planförutsättningar

Det finns idag friytor inom skogsmiljö i planområdet. Utanför planområdet mot öster och norr finns Strandskogen som separerar E18 mot Strand, innehållande ett populärt promenadstråk med en stig som har breddats och förstärkts under 2012. Lekytor saknas idag inom planområdet.

Planförslag

Området mellan planområdet och E18 berörs huvudsakligen inte av planen och kommer att bevaras som skogsområde och utgöra en möjlighet för fortsatta promenader och i ett längre perspektiv möjligheter för boende och barn att exempelvis bygga kojor och upptäcka naturen.

Om bostäder utvecklas inom fastigheten via konvertering eller påbyggnad ovanpå befintliga huvudbyggnader krävs att friytor, lekytor och uppehållsytor anordnas för att möta det behov som då uppstår.

GATOR & TRAFIK

Motorfordonstrafik

Planförutsättningar

Planområdet är beläget inom området Strand, i nära anslutning till E18 (västra av/påfarten till Kristinehamn) och Stenstavägen/Strandvägen. E18 är av riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken. Söder om planområdet finns Värmlandsbanan belägen, som också är av riksintresse för kommunikationer. Det övergripande trafiksystemet i Strandvägen, Stenstavägen och den cirkulationsplats som förbinder dessa med Kristinehamns centrum samt E18 bedöms ha mycket god kapacitet att på ett trafiksäkert sätt klara en betydande trafikökning.

Anslutningen till det övergripande trafiksystemet från fastigheten Högtrycket 2 sker idag via Strandvägen - en trevägs-korsning med god sikt och tillfredställande tillgänglighet och trafiksäkerhet. Inom planområdet finns en körbar slinga runt bebyggelsen, vilken är koncentrerad i mitten av körslingan. Byggnaderna och dess verksamheter kan nås från den asfalterade körslingan, som är av varierande bredd.

Planförslag

Planområdet inrymmer ingen allmän gata. Den befintliga körslingan är tänkt att finnas kvar och vid behov utvecklas.

Ett genomförande av planen kan komma att inrymma ett antal olika sorters markanvändningar med mer eller mindre trafikintensiv verksamhet. En övergripande bedömning är att dimensionerande ur trafiksynpunkt kommer den interna hanteringen av trafiken i kombination med parkeringsmöjligheter att vara, framför stadens trafiksystem. Det är därför viktigt att vid framtida etableringar (inom befintlig byggnad såväl som eventuell nyexploatering) att beakta den trafik som kommer att genereras utifrån varje etablering och tillse att framkomlighet och trafiksäkerhet går att ordna på ett tillfredställande sätt inom fastigheten samt att p-platser går att tillskapa i tillräcklig utsträckning. Om fastigheten styckas av till fler, mindre fastigheter för de olika markanvändningarna (CRS samt H₁) behöver en gemensam tillfartsväg säkerställas, vilket i planen redovisas (**utfart**).

Gång- och cykeltrafik

Planförutsättningar

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i anslutning till planområdet, närmast genom en separerad gång- och cykelväg parallellt med och norr om Strandvägen. Från denna kan man ta sig, fortsatt via separerade gång- och cykelvägar via Stenfallet - Broängen och in mot Kristinehamns centrum. Det finns vidare en planskild gång- och cykeltunnel norr om cirkulationsplatsen, som är belägen sydost om planområdet, som gör att det finns fortsatt goda gång- och cykelkommunikationer dels mot norr under E18 och dels vidare in i Stenstaliden, där bland annat Stenstalidskolan (åk 7-9) och Hacklehemsskolan (F-6) finns.

Planförslag

Några förändringar avseende gång- och cykeltrafiknätet föreslås inte.

Kollektivtrafik

Planförutsättningar

Planområdet är beläget i anslutning till Strandvägen som idag trafikeras av stadsbusstrafiken med närmaste busshållplats söder/sydväst om planområdet.

Planförslag

En ökad användning av området kan skapa ett betydande underlag till kollektivtrafiken samtidigt som kollektivtrafiken kan utgöra en konkurrensfördel ur etableringssynpunkt. Det skulle vara möjligt att från fastighetsägarens synpunkt arbeta aktivt med sina hyresgäster för att främja resande med kollektivtrafik genom exempelvis riktade hyresavtal med månadskort till buss.

Några förändringar avseende kollektivtrafiken föreslås inte.

STÖRNINGAR & RISKER

Buller

Planförutsättningar

Planområdet är påverkat av bulleremissioner från olika bullerkällor - både från Vägtrafik (E18 i norr, Stenstavägen i öster samt Strandvägen i söder) samt Tågtrafik (Värmlandsbanan i söder). En bullerutredning (PM Buller, WSP Samhällsbyggnad, 2013-10-11) har tagits fram som planeringsunderlag till planarbetet. Bullernivåerna inom planområdet har beräknats, utifrån aktuellt underlag avseende trafikering.

Utredningen visar på att vägtrafik, och då främst från E18, bedöms vara det som påverkar fastigheten mest när det gäller trafikbuller, men endast ekvivalentljudnivån. Den maximala ljudnivån från vägtrafik understiger riktvärdet i stort sett över hela fastigheten. Det är den nordöstra delen av fastigheten som påverkas mest av E18 och har ljudnivåer på upp till ca 55 -60 dBA. Det finns också skillnader mellan våning ett och de övriga fem (möjliga) våningarna. En anledning är att E18 passerar över Stenstavägen på en bro vilket gör att E18 hamnar högt i terrängen samtidigt som Värmlandsbanan passerar planområdet delvis i en skärning. Det finns inte så mycket befintlig terräng eller byggnader som skärmar av trafikbullret mellan E18 och fastigheten. Maximalljudnivå från tågtrafiken överskrider riktvärdet inom ett stort område av fastigheten. Men det bör räcka att placera uteplatser bakom den egna eller annan byggnad för att klara riktvärdet beroende på placering och höjd. En ny livsmedelsbutik i den sydvästra delen av fastigheten planeras. Det skulle skärma av en del ljud från Värmlandsbanan.

Enligt de allmänna råden (Boverkets allmänna råd 2008:1 Buller i planeringen) kan det i vissa fall vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär. Avsteg kan också motiveras vid komplettering av befintlig/ny tätare bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Planförslag

Inom de delar av planområdets kvartersmark som möjliggör bostadsändamål riskerar bullernivåerna överskrida gällande riktvärden för buller. Avseende ekvivalent (55dBA) från vägtrafik i huvudsak i linje med befintliga fasadliv och från järnvägstrafik i den södra delen av planområdet. Avseende maximalnivåer (70dBA) från tågtrafik inom de västra och södra delarna av planområdet, medan vägtrafiken inte påverkar planområdet i någon större utsträckning.

Avsteg från huvudregeln bedöms vara motiverat då planområdet är beläget i en större tätort med bebyggelse av stadskaraktär, området avser främst komplettering/ändrad användning av befintlig bebyggelse invid ett kollektivtrafikstråk.

En ändring av miljöbalken och plan- och bygglagen, som föreslås Regeringens proposition 2013/14:128 "Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen" kommer att behandlas i riksdagen och troligtvis att träda ikraft inom kort. Den ändring av riktvärdena för buller som då kommer att gälla innebär att begreppet större städer får en mindre betydelse, och att ny bebyggelse främjas inom tätorter och städer med god tillgång till kollektivtrafik, och att man även här kan medge avsteg från riktvärdena, då andra lokaliseringfaktorer bedöms väga tungt för lämpligheten av ny bostadsbebyggelse.

En planbestämmelse (**m**₁) införs för delar av kvartersmarken för bostadsändamål som föreskriver att minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida. En planbestämmelse (**m**₂) införs för delar av kvartersmarken för bostadsändamål som föreskriver att varje lägenhet ska ha tillgång till en gemensam uteplats mot

ljuddämpad sida. Förutatt att en sådan gemensam uteplats tillskapas kan uteplats (balkonger) för varje lägenhet också finnas mot mer bullerutsatt sida.

Transport av farligt gods

Planförutsättningar

Planområdet är beläget på kortare avstånd än 150 meter från E18, Stenstavägen och Värmlandsbanan som alla tre är transportleder för farligt gods, vilket föranleder behov av en riskanalys. Syftet med riskanalysen är att undersöka och bedöma om olycksriskerna avseende farligt gods är acceptabla utifrån den planerade markanvändningen.

Den riskutredning som har tagits fram som planeringsunderlag till planen - COWI - PM Kvalitativ riskanalys för detaljplan Högtrycket 2, 2013-07-24 har analyserat förutsättningarna, mängder och frekvenser av farligt gods på de tre lederna samt den planerade markanvändningen. Därtill redovisas i rapporten en diskussion kring risker - individrisk och samhällsrisk. Utredningen kommer fram till att risknivån för de områden där endast parkering/naturmark får förekomma bedöms vara acceptabel med avseende på Värmlandsbanan och E18. Individrisken 0- 50 m från Stenstavägen bedöms vara på en nivå där skyddsåtgärder skall vidtas ifall det är kostnadsmässigt rimligt. På avstånd större än 50 m från Stenstavägen bedöms individrisken vara acceptabel.

Utredningen rekommenderar att uteplatser, lekplatser etc. inte ska finnas på kortare avstånd än 50 m från farligt godsleder. Inga ytterligare skyddsåtgärder, med avseende på farligt godstransporter på studerade transportleder, anses nödvändiga att lyfta in i detaljplanen.

Planförslag

Utifrån resultatet av riskutredningen framgår att inga särskilda åtgärder behöver vidtas för att klara den planerade markanvändningen. Ingen byggrätt för bostadsändamål kommer att ges inom femtio meter från farligt godsled.

Byggrätten för handelsändamål (**H₁**) hamnar mellan 34 till 39 meter från Stenstavägen. Utifrån riskutredningens diskussion bedöms att individrisken inom detta intervall trots allt bedöms som tolerabel, inte minst då det är mycket svårt att utnyttja byggrätten för handelsändamål mellan 34-50 meter från Stenstavägen, men hänsyn till att rundkörningsmöjligheter för lasttrafik högst sannolikt behöver finnas. Att ytterligare begränsa markens användning på metern när inom detta område som redan är begränsat i sitt nyttjande av ledningsrätt för fjärrvärme bedöms således inte motiverat.

I riskutredningen redovisas ytterligare skyddsåtgärder (se nedan) som kan genomföras, men som inte bedöms som nödvändiga för att ge acceptabel/tolerabel risk inom fastigheten. Dessa åtgärder ska ses som rekommendationer vid framtida projektering.

- För bostäder kan luftintag placeras högt och på motsatt sida av E18, Värmlandsbanan och Stenstavägen för ytterligare skydd.
- För hotell/konferens och andra användningsområden där det är möjligt att underhålla/upprätthålla ett system kan man därutöver installera gasdetektorer kopplade till ett automatiskt nedstängnings- /varseblivningssystem.
- För de byggnader som placeras närmast Stenstavägen kan utrymningsvägar placeras vända från leden samt placering av entréer så långt farligt ifrån vägen, gärna på motsatt sida, ytterligare minska risknivån.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Planförutsättningar

Regeringen har fastställt riktlinjer för utomhusluft, normerna är huvudsakligen baserade på krav i EU-direktiv och syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5), arsenik, kadmium, nickel, bensen(a)pyren och ozon. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.

I vägtrafiksammanhang är normerna för NO₂ och PM10 mest aktuella. Vägtrafik genererar i huvudsak två typer av luftföroreningar, vilket är utsläpp av avgaser och bränslekomponenter, samt slitagepartiklar och uppvirvlat damm. Avgaser innehåller bland annat kolmonoxid (CO), kväveoxider (NO och NO₂), olika oförbrända kolväten och partiklar (fint damm, PM). Partiklar uppkommer även genom däckens nötning (dubbdäck t.ex.). Vägtrafikens luftföroreningar kan ge direkta hälsokonsekvenser i luftvägarna och hjärt-kärlsjukdomar. Damm och därmed partiklar ger högre halter om det stannar mellan hus t.ex.

WHO:s riktlinjer

World Health Organization, WHO, har också riktlinjer för luftkvalité. De luftföroreningar som har riktlinjer från WHO är kvävedioxid, ozon, svaveldioxid och partiklarna PM10 och PM2,5. Riktlinjerna är inte på något sätt juridiskt bindande, utan ska bara fungera som vägledande gränser. De är därför ofta lägre än miljö kvalitetsnormernas gränser och syftar till att visa vilka halter som bör underskridas för att befolkningen inte ska utsättas för allvarliga hälsoeffekter i alltför stor utsträckning. WHO rekommenderar att halterna hålls så låga som möjligt. Då planförslaget tillåter skolverksamhet och barn som grupp är särskilt känsliga för luftföroreningshalter så ska hälsokonsekvenser ses i relation till WHO:s riktlinjer för luftkvalité.

Mätningar - nationellt och lokalt

Trafikverket har gjort en utredning, Luftkvaliteten i Sverige år 2020 Uppföljning av miljö kvalitetsmålet Frisk luft för trafikmiljöer i svenska tätorter, SMHI, Meteorologi nr 150, 2012. Inom ramen för denna har luftkvaliteten i 48 olika vägtrafikmiljöer i olika delar av landet har analyserats för åren 2008 och 2020 med hjälp av SIMAIR. Av de 48 miljöerna återfinns Hamngatan och Östra Torggatan i Karlstad samt Storgatan i Sunne, då de tidigare visat höga halter av luftföroreningar. Ingen plats i Kristinehamn var upptagen då det inte ansågs som det skulle kunna överskridas där. Följande ämnen har studerats: NO_x NMVOC CO PM10 SO_x. Av platserna i Värmland i rapporten finns ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för luft. Det finns ingen anledning att tro att det skulle vara värre i Kristinehamn.

Som planeringsunderlag till detaljplanen för Hagalundsvägen i Karlstads kommun, belägen omedelbart norr om E18 med en beräknad trafikmängd på 35 000 ÅDT vid E18 samt ca 10-12 000 ÅDT längs Hagalundsgatan togs en luftkvalitetsberäkning fram. Denna, som utgör en mer jämförelsebar situation som för planområdet, visar på att miljö kvalitetsnormernas riktvärden inte överskrids. Vid planområdet är dessutom trafikmängden betydligt mindre, ca 13 000 ÅDT på E 18 och 996 ÅDT på Strandvägen (Trafikverket, mätningar 2011). En viss trafikökning kan vara att förvänta beroende på vilken typ av markanvändning/hyresgäst som finns inom området. Bra kollektivtrafik finns även till området.

Luftberäkningar inom kommunen utförs regelbundet av miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Kristinehamns kommun ingår i ett samverkansområde för luftmätningar i Värmland mellan 2012 och 2014. Under 2013 mäts kvävedioxid (NO₂) i tätorten och under 2014 kommer partiklar (PM10) att mätas samt bensen. Detta mäts i gatumiljö, där folk rör sig och där det är trångt mellan husen, då det är där störst värden kan tänkas uppmätas.

Att Kristinehamn haft förhöjda värden av PM10 stämmer, dock inte inom aktuellt planområde utan inne i centrum och de var inte heller i närheten av att överskrida MKN. I en rapport från IVL Svenska Miljöinstitutet 2004, Mätningar av luftföroreningar i Värmland, redovisas att det högsta vinterhalvårsmedelvärdet av PM10 uppmättes i Kristinehamn (17 µg/m³) av de fyra kommuner där halterna mättes. Detta är den period när största halter av PM10 vanligtvis uppmäts. (Miljö kvalitetsnormen för inandningsbara partiklar (PM 10) ligger på 50 µg/m³ per dygn. Denna får överskridas max 35 ggr/år.) Årsmedelvärdet är på 40 µg/m³. Årsmedelvärdet för PM10 enligt WHO:s riktlinjer är 20 µg/m³.

Inte i någon av kommunerna kommer troligen halterna att överskrida MKN för dygn eftersom endast enstaka dygn överskridits under perioderna november-maj. Samtliga kommuner ligger under den nedre utvärderingströskeln till MKN för årsmedelvärde (26 µg/m³) i såväl urban bakgrund som gaturum. Därmed föreligger sannolikt inte någon risk för överskridande av MKN som årsmedelvärde.

Planförslag

Luftmätningar vid aktuellt planområdet finns inte men det bedöms inte heller finnas anledning att tro att halterna här skulle vara så höga att MKN skulle överskridas. Jämförbara mätningar vid samma typ av område visar att MKN inte överskrids där.

Planområdets kvartersmark är åtskilt från E18 genom en, vid det närmaste stället, ca 100 meters skogsbeklädd vegetationszon från E18 vilken bidrar positivt genom att fånga upp och binda föroreningar (partiklar). Detta till skillnad från Hagalundsvägen - E18 där avståndet är mellan 25-50 meter. Strukturen på bebyggelsen gör det heller inte troligt att luftföroreningar "binds" inom planområdet. Mot bakgrund av detta bedöms inte risk för överskridande av MKN luft föreligga.

TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM

Spill- och dricksvatten

Planförutsättningar

Spill- och dricksvattenledningar med tillräcklig kapacitet för planens genomförande finns i Strandvägen och anslutningspunkt och servis för fastigheten finns i samma stråk som fjärrvärmeledningarna.

Planförslag

Tomtyteavgift för VA ska erläggas enligt gällande taxa för eventuellt nytillkommande tomtareor.

Dagvatten

Planförutsättningar

Dagvattenledningsnätet är utbyggt fram till planområdet och fastigheten är ansluten. Enligt en dagvattenutredning, Översiktlig Dagvattenutredning Marieberg/Stensta Centrum, Ramböll, revidering B 2013-11-15, som har tagits fram som planeringsunderlag för denna detaljplan samt detaljplan för Marieberg, konstateras att brister finns i befintligt dagvattensystem inom och utanför planområdet. Denna situation kan leda till översvämningar lokalt (inom delar av Marieberg). Förekomsten av extrema regn kan också bidra till att förvärra situationen med konsekvenser både inom och utanför planområdet.

En höjdrygg delar planområden Stensta Centrum i två naturliga avrinningsområden. Delområden mot Stenstavägen, A06, består av skogsmark och dagvatten leds från områden i dike och trumma till befintlig ledning (dim. 1000 mm) runt cirkulationsplats som förbinder Stenstavägen och Strandvägen med Kristinehamns centrum. Delområden mot kvarteret Strand, A05, består av befintlig bebyggelse och dagvatten leds från område i en befintlig ledning (dim. 300 mm) till det kulverterande diket i delområde A10.

Totalökning dagvattenavrinning beräknas i utredningen till 282 l/s för planområdet, fullt utbyggt.

Ökningen av dagvattenavrinning för Stensta Centrum sker främst i den sydvästra delen av delområden A06, med 232 l/s. Idag består delområdet av skogsmark och dagvatten leds i dike och trumma till befintlig ledning dim. 1000 mm runt cirkulationsplats som förbinder Stenstavägen och Strandvägen med Kristinehamns centrum och vidare i befintliga ledningar genom delområden A18, A19, A21 och A24 i Marieberg till Varnumsviken. Beräkningarna visar att tre befintliga ledningar nedströms inte klarar det ökade beräknade flödet. Den stora ökningen av dagvattenflödet inom planområdet bedöms enligt dagvattenutredningen att tillkomma inom delområde A06 (**H₁** samt **CRS**). Det nya området bör därför planeras så att dagvattenavrinningen reduceras.

Planförslag



Avledning av dagvatten ska ske till dagvattenledningsnätet, och då andelen hårdgjorda ytor kan komma att öka i och med planens genomförande och skapa problem med översvämningar, ska dagvatten fördröjas inom egen fastighet enligt dagvattenutredningen. Exempelvis kan sedumtak, grönområden eller fördröjningsmagasin vara lämpliga åtgärder.

Generellt gäller att dag- och dräneringsvatten får inte kopplas på spillvattenledningsnätet. Fastigheten bör höjdsättas så att marken lutar mot sydöstra hörnet av fastigheten, för att kunna hantera extremregn.

För område CRS och H₁ gäller att flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttid 10 år och varaktighet 10 min ska uppnås. Den exakta magasinvolymen får beräknas med utgångspunkt från hur många m² hårdgjord yta som kommer att finnas inom fastigheten. Magasinet kan utformas som ett öppet eller underjordiskt magasin. Om andra åtgärder vidtas inom fastigheten, till exempel anläggande av ”gröna tak”, stuprörskastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för fördröjning etc. kan magasinvolymen minska med motsvarande volym. Dagvatten ska avledas till befintligt dike i fastighetens sydöstra hörn. En planbestämmelse införs därför (**b₁**) som föreskriver att fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas på lämplig plats inom fastigheten, vid utbyggnad inom byggrätten med en 100% flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttid 10 år och varaktighet 10 min, beräknat utifrån den vid varje tidpunkt gällande klimatfaktorn.

För område CRS och CBRS gäller en generell planbestämmelse som föreskriver att andelen hårdgjord mark inom respektive markanvändning får vara 4400 m² respektive 7500 m² (vilket motsvarar maximalt 60% av ytan inom respektive område). Som hårdgjord yta räknas tak, asfalt och betongytor och liknande.

Studier av marken inom området har genomförts, vilket visar på möjligheter att anlägga föreslagna fördröjningsmagasin inom planområdets kvartersmark. Den västra och södra delen av planområdet bedöms som särskilt lämpligt

för sådana anläggningar då det idag finns naturliga lågpunkter samt mindre andel berg i dagen än i andra delar av planområdet. Exempelvis diken, flödessvackor och annan ytfördröjning, som exempel på lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms vara möjligt att åstadkomma. På plankartan framgår att över- eller underjordiskt fördröjningsmagasin får anläggas inom prick- och plusmark ( ). Det finns dock andra områden, framför allt marken i anslutning till cirkulationsplatsens norra del som skulle kunna vara mer lämpad för en sådan fördröjning.

Värme

Planföresättningar

Byggnaderna inom planområdet värms idag upp genom fjärrvärme via Kristinehamns Fjärrvärme AB. Servis finns anvisad från Strandvägen in i en panncentral i byggnaden med gavel mot Strandvägen.

Det finns ledningsrätt för fjärrvärmeledningsnätet inom fastigheten på två platser. Den ena platsen är ett stråk från Strandvägen mot nordost, där fjärrvärmeledningar finns som försörjer fastigheten med värme. Den andra platsen är inom fastighetens sydöstra del vilket innefattar delar av den övergripande huvudkylverten för fjärrvärmeledningsnätet som går mellan stadsdelarna Stenstaliden och Strand.

Planförslag

Nya byggnader kommer sannolikt att värmas upp genom fortsatt fjärrvärmeanslutning.

El

Planföresättningar

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Högtrycket 2 är idag ansluten till elnätet via Strandvägen, Åskvinden och Virvelvinden.

Gatubelysning finns utanför planområdet längs bland annat Strandvägen (inom gatumark) men även inom planområdet längs ”slingan” och på fasader/vid entréer på byggnaderna.

Planförslag

Ny bebyggelse ansluts till elnätet.

Avfall

Planföresättningar

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Det finns ett antal sopkärl placerade inom fastigheten, i anslutning till körslingan. Verksamheten bedrivs i enlighet med renhållningsordningen och renhållningsanvisningarna.

Närmaste återvinningsstation idag från HK center ligger på Strands skola, ca 600 meter längre norrut, längs Strandvägen.

Planförslag

Avfallshanteringen löses i enlighet med renhållningsordningen och renhållningsanvisningarna från Kristinehamns kommun. Möjligheten till rundkörning bör vara kvar och sopstationer/hämtställen bör ligga i anslutning till denna rundkörning så att den, och annan servicetrafik, om möjligt är skild från kunder.

Inom delar av området () får sophus, miljö- och återvinningsstationer placeras.

IT

Planföresättningar

Fastigheten är ansluten till fiberanslutning via optokabel som är förlagd i samma ledningsgrav som fjärrvärmeledningarna. Verksamheter inom planområdet har därmed tillgång till höghastighetsinternet (100 Mbit/s).

Inom planområdet (men utanför fastigheten Högtrycket 2) finns en befintlig telekommunikationsmast (3G) med två tillhörande teknikbodas. Masten är 36 meter hög. Prövning av denna anläggning har skett genom bygglov 2002.

Planförslag

Planen medför inga förändringar, men säkerställer telekommunikationsanläggningens byggrätt i detaljplanen (E).

5. Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att det blir möjligt att bebygga fastigheten med ytterligare byggnader men framför allt att den tillåtna markanvändningen av befintliga lokaler kan utökas. Exakt utformning av nya byggnaders placering, materialval, höjd och utbredning är inte fastlagt utan kommer att studeras i det fall nyproduktion av till exempel bostäder blir aktuellt.

Om fastigheten bebyggs (förtätas) kan utblickar från intilliggande fastigheter och omgivningar komma att förändras. Den faktiska påverkan bedöms dock främst gälla från småhusbebyggelsen nordväst om planområdet men bedömningen är att påverkan kommer att vara av mindre omfattning. I detaljplanen redovisas mark där byggnad inte får uppföras i en mellan ca 18 till 26 meter bred zon inom fastigheten Högtrycket 2. Denna zon är i paritet med vad gällande detaljplan föreskriver. Därtill kommer allmän platsmark (kommunens mark) innan de privatägda småhustomterna. För tomterna närmast Högtrycket 2 innebär detta ett faktiskt (ny)byggnadsfritt område mellan ca 25 till 50 meter. Den skogskaraktär som idag finns inom detta område avses bibehållas som en buffertzona mellan småhusbebyggelsen och verksamhets-/bostadsområdet inom Högtrycket 2.

Trafikpåverkan på omgivning och trafiksystemet i stort bedöms inte bli påtaglig av planens genomförande. En viss trafikökning kan vara att förvänta, beroende på vilken typ av markanvändning/hyresgäst som finns inom området på sikt. Dimensioneringen av trafiksystemet samt avstånd till närmaste ”granne” bedöms dock som tillräcklig.

Risk- och bullerfrågorna har belysts i planarbetet. En anpassning har gjorts avseende buller, och risksituationen bedöms inte föranleda någon åtgärd, vilket innebär att det utifrån dessa aspekter bedöms stödja miljömålet god bebyggd miljö.

Miljökvalitetsnormer för luftmiljön bedöms inte riskera att överskridas med anledning av planens genomförande. Trafikverket har gjort en utredning, Luftkvaliteten i Sverige år 2020 Uppföljning av miljökvalitetsmålet Frisk luft för trafikmiljöer i svenska tätorter, SMHI, Meteorologi nr 150, 2012. Inom ramen för denna har luftkvaliteten i 48 olika vägtrafikmiljöer i olika delar av landet har analyserats för åren 2008 och 2020 med hjälp av SIMAIR. Av de 48 miljöerna återfinns Hamngatan och Östra Torggatan i Karlstad och Storgatan i Sunne. Följande ämnen har studerats: NO_x NMVOC CO PM₁₀ SO_x. Av platserna i Värmland i rapporten finns ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft. Som planeringsunderlag till detaljplanen för Hagalundsvägen i Karlstads kommun, belägen omedelbart norr om E18 med en beräknad trafikmängd på 35 000 fordon/åmd vid E18 samt ca 10-12 000 fordon/åmd längs Hagalundsgatan togs en luftkvalitetsberäkning fram. Denna, som utgör en mer jämförelsebar situation som för planområdet, visar på att miljökvalitetsnormernas riktvärden inte överskrids.

Planområdet är åtskilt från E18 genom en, vid det närmaste stället, 100 meters skogsbeklädd vegetationszon från E18 som bidrar till att binda partiklar. Detta till skillnad från Hagalundsvägen - E18 där avståndet är mellan 25-50 meter. Strukturen på bebyggelsen gör det heller inte troligt att luftföroreningar ”binds” inom planområdet. Mot bakgrund av detta bedöms inte risk för överskridande av MKN luft föreligga.

Recipienten för dagvattnet är Varnumsviken vars ekologiska status enligt VISS är otillfredställande. Planens genomförande kräver att dagvatten hanteras inom egen fastighet och i det allmänna dagvattenledningssystemet enligt dagvattenutredningen. Ett genomförande av planen är, med en realistisk framskrivning av utvecklingen, mycket sannolik att pågå under en längre tid. Den förändring som planen möjliggör kommer i huvudsak att omfatta annan användning av redan befintliga byggnader. I andra hand nybyggnation av dagligvaruhandelsbutik, där dagvattnet ska omhändertas inom planområdet. Den planerade markanvändningen innebär heller inte någon risk för ökad tillförsel av näringsämnen, vilket är huvudproblemet för recipienten. Mot bakgrund av detta bedöms inte MKN vatten riskera överskridas genom planens genomförande.

6. Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågor-
nas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomföran-
det av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 15 (femton) år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för allmän platsmark.

Planavgift

Planavgift är erlagd (regleras via planavtal mellan fastighetsägare och kommunen) och ska ej tas ut vid prövning av lovärenden.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande & tidplan

Planen ska antas av Kommunstyrelsen (KS). Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Preliminär tidplan för planarbetet

Beslut om samråd	november 2013
Samråd	november 2013
Beslut om granskning	mars 2014
Granskning	april 2014
Antagande (KF)	september 2014
Laga kraft	tidigast oktober 2014
Bygglov	tidigast oktober 2014

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Kristinehamns kommun, i samverkan med extern plankonsult SBK Värmland AB
Grundkarta , nybyggnadskarta, byggov	Kristinehamns kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten
Exploatering	Exploatör/fastighetsägare

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planen ska ge möjlighet att reglera mark från Högtrycket 2, för handelsändamål (**H₁**) respektive marken inom område (**C, R, S**) till egna fastigheter som då styckas av från Högtrycket 2.

Fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande initieras och bekostas av fastighetsägaren till Högtrycket 2. Om fastighetsrättsliga åtgärder krävs för säkerställandet av allmännyttiga underjordiska ledningar, som inte är en direkt konsekvens av planens genomförande, initieras och bekostas sådana av ledningsägaren.

Tredimensionell fastighetsbildning

Enligt fastighetsbildningslagens 3 kap 1§ framgår följande:

1a § Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. den tredimensionella fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ända-

målsenligt sätt,

3. det står klart att åtgärden a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och

4. den tredimensionella fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

Detaljplanen bedöms uppfylla ovanstående krav och medger därför bildande av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar och bildande av servitut. En eller flera tredimensionella fastigheter kan bildas inom området.

Gemensamhetsanläggningar och rättigheter

I samband med fastighetsbildningsåtgärder behöver rättigheter för tillfart säkerställas och planen ger en sådan möjlighet genom en planbestämmelse (**utfart**). En bestämmelse (**g**) införs också vilket gör det möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för teknisk infrastruktur och väg, som då ska delas mellan Högtrycket 2 och den/de nya fastigheter som avstyckas från Högtrycket 2 enligt ovan. Även gemensamhetsanläggning för parkeringsbehovet inom de olika delarna av fastigheten kan inrättas om behov av detta skulle uppstå.

Det finns idag ledningsrätt inom Högtrycket 2 som ger förmånstagaren (Kristinehamns Energi) rätt att använda delar av Högtrycket 2 för ledningskulvert för fjärrvärme (i den sydöstra delen av planområdet) respektive en servisledning till panncentralen (från Strandvägen till matsalsdelen). U-områdena i planen syftar till att säkerställa dessa. Ett u-område föreslås också inom samma markområde som den gemensamma utfarten, i det fall nya fastigheter bildas och nya anslutningspunkter för VA, el, fjärrvärme m m erfordras. Några ytterligare u-områden bedöms inte nödvändigt då det inte går att fastställa exakt dragning av eventuella allmännyttiga ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planen medför inget behov av kommunala investeringar.

Kostnader för exploatering enligt- och genomförande av- planens byggrätter åligger exploatör/fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En bullerutredning har tagits fram av WSP - PM Buller Högtrycket 2, 2013-07-28, rev 2013-10-11, som planeringsunderlag till denna detaljplan.

En riskutredning har tagits fram av COWI - PM Kvalitativ riskanalys för detaljplan Högtrycket 2, 2013-07-24, som planeringsunderlag till denna detaljplan.

En dagvattenutredning har också tagits fram som planeringsunderlag - Översiktlig Dagvattenutredning Marieberg/Stensta Centrum, Ramböll, revidering B 2013-11-15.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom Daniel Nordholm i samarbete med planarkitekterna Marie Janäng och Johan Stenson, Kristinehamns kommun.

Kristinehamn

upprättad 2014-02-12, reviderad inför antagande 2014-05-21

Daniel Nordholm
Planeringsarkitekt FPR/MSA



Marie Janäng
Planarkitekt



*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2014-09-25 § 82.*

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2014-10-21