



Kristinehamns
kommun

2022-05-17
Dnr: Ks/2014:187

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Planbeskrivning för
Svinvallen

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.
Medverkande tjänsteperson har i huvudsak varit:

Petra Hallberg planeringsarkitekt
Rudsvik

INNEHÅLL

INLEDNING	5
PLANHANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Uppdrag.....	6
Översiktsplan	7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.....	7
Kulturmiljöprogram.....	7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Markens lämplighet.....	7
Värdefulla områden	8
Riksintressen	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Strandskydd.....	9
Natur och markförhållanden	9
DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR.....	14
Befintliga miljöer	16
Ny möjlig bygggrätt.....	17
Friytor	18
Service och verksamheter.....	18
Gator och trafik.....	18
Störningar	18
Teknisk försörjning.....	26
GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	27
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor.....	28
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	29

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

INLEDNING

Kommunstyrelsen beslutade 2015 att ta fram detaljplaner för området runt Svinvallen och att anlägga en stadspark. Anläggandet av park har gått före planläggningen, såväl ny bro över Varnan som stadspark är anlagd och i fullt bruk. Under byggandet av park- och bro har området sanerats från tidigare rivningsmassor och tidigare grusparkering har avvecklats. Parkmagasinet inkl Ölme museala diversehandel är ett besöksmål som är föremål för utveckling, efter att tidigare avtal upphört 2019. Lokalen bedöms lämplig för besöksverksamhet, servering, samlingslokal och museum.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Detaljplanen har varit på samråd vid årsskiftet 2016/2017 och granskning under 2017. Därefter har planarbetet vilat, medan byggandet av stadspark och bro över Varnan genomförts. Efter detta har en andra granskning pågått under 2022.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

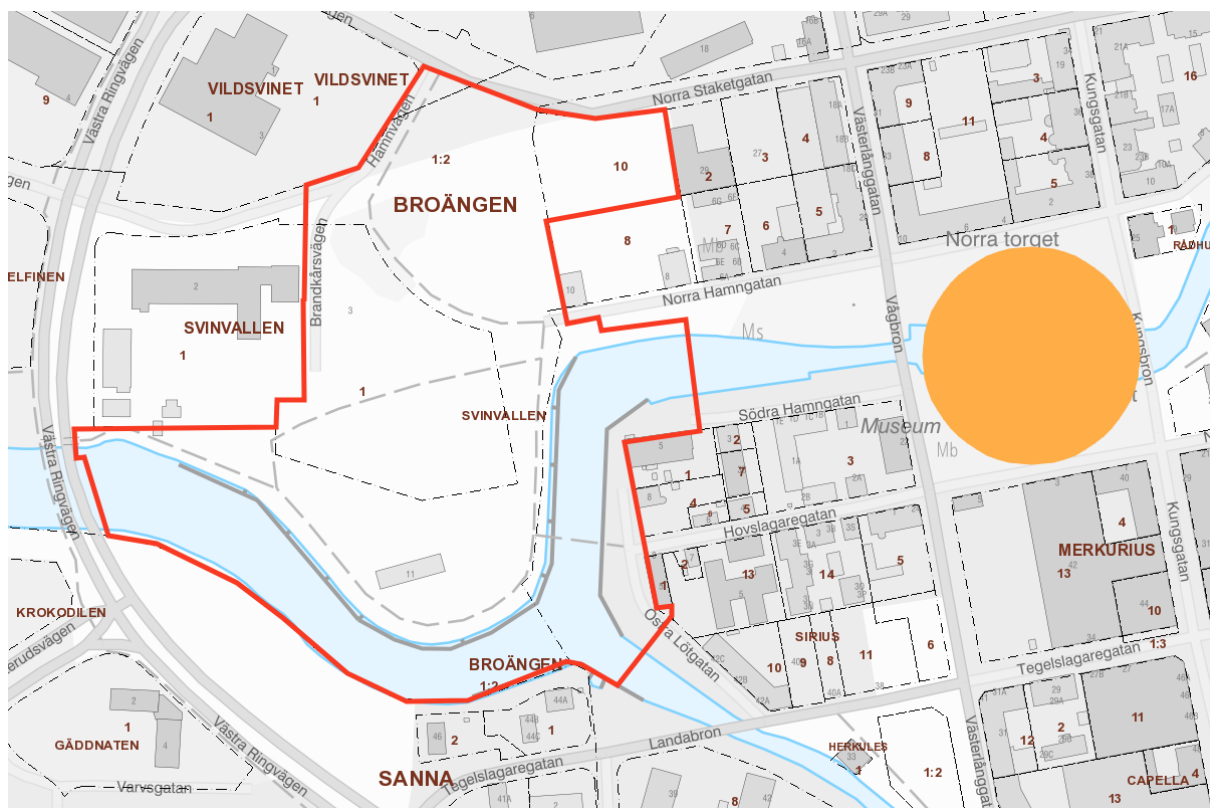
Syftet med planen är att ge planstöd till stadsparken på Svinvallen i anslutning till Kristinehamns centrum. Planen syftar också till att möjliggöra en flexiblare användning av fastigheten Nebulosan 10, där gällande plan är snävt styrd mot ett projekt som aldrig genomförts.

Detaljplanen pekar ut vilka områden som avses vara parkmark, utifrån den omvandling av platsen som genomförts. Vad gäller Nebulosan 10 så föreslås fastigheten regleras till centrum, bostad och skola. Dessutom föreslås utformningsbestämmelserna förändras för att underlätta byggande.

Syftet är vidare att planreglera mark i anslutning till Vågen 1 för att hantera uteserveringen. Och i anslutning till Sirius 1 för att underlätta användningen av denna fastighet.

PLANDATA

Lägesbestämning



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

Areal

Planområdet omfattar ca 50 000 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun med undantag för fastigheten Sirius 1 som är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2015 att anta planprogrammet för området och att ge planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram en eller flera detaljplaner som baseras på planprogrammet.

I beslutet anges dessa riktlinjer till att skapa stadspark, bekräfta områdets betydelse som offentligt rum, förbättra kontakt mellan centrum och Broängens handelsområde, samt kontakten mellan centrum och områdena väster om Västra Ringvägen dvs gästhallen och Sannakajen/arenan/badhuset. Vidare ingick det i beslutet att aktualisera planläggning i norra delen av programområdet så att äldre och inaktuella planer kan ersättas.

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan som antogs 2021 är området beskrivet som stadsbygd. Planförslaget bedöms ha stöd i översiktsplanen.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berör flera gällande detaljplaner:

- 429 - Detaljplan för kvarteret Vågen m. fl. 1781K-520/1993, laga kraft 1993-06-14
- 461 - Detaljplan för kvarteret Tapiren, Buffeln m. fl., 1781-P02/2, laga kraft 2002-09-26.
- 471 - Detaljplan för del av kvarteret Nebulosan, 1781-06/23, laga kraft 2006-11-18.
- 478 - Detaljplan för Ändring av detaljplan för Kv Buffeln mfl (478) , 1781-P08/8 laga kraft 2008-04-29

Genomförandetiderna har gått ut för samtliga planer. Detaljplanen 478 - Detaljplan för Ändring av detaljplan för Kv Buffeln m.fl. kommer helt att ersättas av denna detaljplan, de andra kommer delvis att beröras.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kulturmiljöprogram

Länsstyrelsen har i sitt *Kulturmiljöprogram för Värmland* från 1989 uppmärksammat Kristinehamns stadskärna (141) som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Hela planområdet utgör en del av denna miljö. Ett plangenomförande bedöms inte påverka miljöns kulturmiljövärden negativt.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med den nu aktuella planläggningen har en behovsbedömning gjorts. Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför ingen MKB behöver upprättas.

I samband med behovsbedömningen konstaterades dock att både de geotekniska förutsättningarna och förekomsten av eventuella markföroreningar behövde utredas ytterligare. Dessa utredningar har genomförts och kunskaperna har inarbetats in planförslaget. Vidare har markföroreningarna åtgärdats utifrån det som framkommit i utredningarna som genomfördes i samband med byggnationen av stadsparken.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Markens lämplighet

Målsättningen med detaljplanen är att ge stöd till den park som nyligen skapats samt ge möjlighet till utveckling av angränsande fastigheter. Det aktuella området ligger strategiskt för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

Planläggningen bedöms därmed betyda att platsen är lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap PBL samt innebär god hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap 1 § miljöbalken (MB).

Värdefulla områden

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

Planen berör inte heller något område eller fysisk miljö som, på grund av deras naturvärden, har betydelse från allmän synpunkt. Den innebär inte heller några åtgärder som påtagligt kan skada natur eller kulturmiljö.

Större delen av planområdet är redan idag planlagt för parkändamål. Planläggningen ökar tillgången till grönområden i centrala Kristinehamn.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Varnan och Vänern. Vänern är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 §. Vänern med öar och strand-områden är också av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Vidare är området riksintresse för totalförsvaret, lågflyg, vilket främst påverkar om höga byggnader ska etableras.

Bedömningen görs dock att den föreslagna etableringen inte kommer påverka riksintressena negativt.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av MB 5 kap. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och ben-sen och i andra hand för kvävedioxid.

Partikelhalten i de delar av planområdet där parken finns, bedöms vara mycket lägre än på angränsande gator. Detta då parken ligger över 100 meter från Västra Ringvägen och området är öppet vilket innebär att partikelhalten späds ut.

Vattenförvaltning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljökvalitetsnormer har antagits.

Spillvatten kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet samt omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient.

Vad gäller det dagvatten som rinner ut i Varnan, både på ytan och genom de dagvattenledningar som mynnar i Varnan, är bedömningen att ett plangenomförande kommer att medföra att mindre föroreningar når Varnan. Bedömningen baseras på att ett antal identifierade ytligt liggande föroreningar har sanerats samt att parkering tidigare fanns i området har upphört.

Strandkanten mot Varnan är idag försedd med en skoning av sprängsten på parksidan av planområdet. I östra delen mot centrum utgörs strandlinjen av en kajkant. Planen ger stöd till den

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

bro som byggts över Varnan. Brons landfästen berört strandlinjen, men denna påverkan bedöms påverka Varnans morfologiska status minimalt.

Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status för Varnan och Vänern.

Strandskydd

I och med att planen antas kommer strandskyddet att upphävas för delar av planområdet. De skäl som åberopas för detta varierar inom planområdet.

Regleringen av gatumark till kvartersmark vid Vågen 1 och Sirius 1 är skälet att platserna redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare behövs platsen för att utvidga pågående verksamhet och den utvidgningen kan inte genomföras utanför strandskyddat område. Detta innebär hänvisning till 7 kap 18c § punkt 1 och 4 Miljöbalken.

Upphävandet av strandskydd för bron och vattenområdena som är överbyggda med brygga hänvisas till anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vatten och detta behov kan inte tillgodoses utanför området. 7 kap 18c § punkt 3.

Upphävandet av strandskydd för parkmagasinet, här regleras området till centrumändamål utifrån de intentioner till användning som finns för byggnaden och platsen. Möjligheten till användning av platsen och fortsatt utveckling av byggnaden begränsas genom den kulturmiljöhänsyn som krävs. Därmed bör strandskyddet upphävas för en pågående verksamhet som inte kan utvidgas utanför strandskyddat område. Detta innebär hänvisning till 7 kap 18c § punkt 4 Miljöbalken.

Vad gäller fastigheten Nebulosan 10 i nordöstra delen av planområdet, så är området genom bebyggelse och anlagd park är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Detta genom bebyggelsen på Nebulosan 8 samt genom att gränsen mellan parkområde och Nebulosan 10 markeras genom ett högt plank. Alltså har Nebulosan 10 inget direkt samband med strandområdet. Detta innebär hänvisning till 7 kap 18c § punkt 2 Miljöbalken.

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet används för de syften som detaljplanen avser att medge. Området Svinvallen har omvandlats vid ett antal tillfällen. Området har varit bebyggt med verksamheter innan det under senare år omvandlats till i första hand park. Tidigare låg kommunens badhus i området, men huset revs och rivningsmassorna är numera bortsanerade.

Planområdet består i huvudsak av plan mark med en genomsnittlig marknivå på strax under +47 meter (RH 2000). Mot Varnan finns en relativt brant strandkant skodd med sprängsten. Den lägsta marknivån återfinns i direkt anslutning till Varnan vars vattenstånd varierar mellan +44,5 och +45 meter (RH 2000).

Vegetationen inom planområdet består i södra delen av en gräsmatta med inslag av både större och mindre lövträd, buskar och blomsterplanteringar. Centralt i området finns en björkdunge och längst i norr längs Albinvägen finns en nyare enkelsidig björkallé.

Vid Varnans strandlinje växer några mindre lövträd och en del sly.

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Geotekniska förhållanden

Structor geoteknik genomförde i maj 2016 en övergripande geoteknisk undersökning i samband med parkprojekteringen. Undersökningen presenteras i ett PM och i en markteknisk undersökningsrapport.

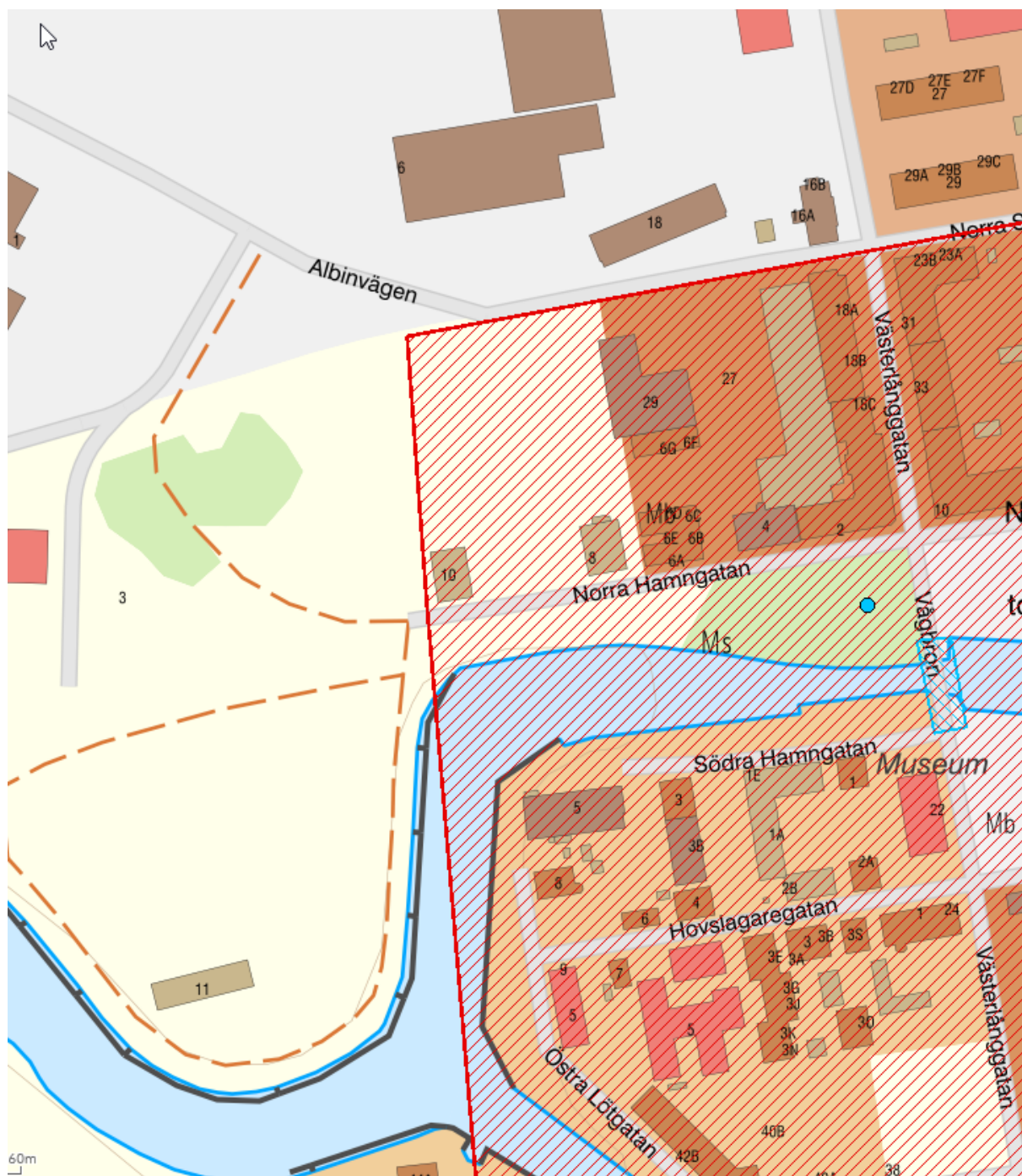
Syftet med undersökningen var att undersöka de geotekniska förutsättningarna för att anlägga en stadspark på Svinvallen samt att bygga en gång- och cykelbro mellan parken och Fisktorget.

Undersökningen visar att jorden i allmänhet utgörs av fyllning överst och där under sediment av silt och lera ovan fast friktionsjord på berg. Utförda sonderingar har uppvisat jorrdjup på mellan 10 och 17 meter. Berget har i anslutning till bron påträffats på 17 meters djup under markytan på nivå ca +29 meter (RH 2000).

Leran bedöms utbilda sättningar vid ökad belastning av marken varför dagens marknivåer i möjligaste mån bör bibehållas. Grundvattenytan i området varierar och bedöms ligga ca 1-1,5 meter under markytan större delen av året. Markvatten leds mot Varnan.

Grundläggningsförhållandena är i allmänhet ogynnsamma. Jorden har begränsad bärighet och bedöms vara sättningsbenägen. Grundläggning av byggnaderna inom planområdet bedöms kräva pålning.

Fornlämningar



Karta: Kartutsnitt som visar fornlämningsområdet.

Området omfattas delvis av Kristinehamns stadslager Kristinehamn 43:1, vilket innebär att östra delarna av planområdet ligger inom fornlämningsens influensområde. Likaså omfattas planområdet delvis av byggnadsminnet Kristinehamn 37:1, Nordenfeldtska huset.

Idag omfattar byggnadsminnet Nebulosan 10. Detta innebär att det krävs särskilt tillstånd från länsstyrelsen för att uppföra nya byggnader. I sitt samrådsyttrande över ändring av detaljplanen för kvarteret Buffeln m.fl. (478), 1781-P08/8 föreslår länsstyrelsen att omfattningen av byggnadsminnets skyddsområde bör ses över.

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Vid tidpunkten för yttrandet var planen att ett större hotell skulle byggas på de båda fastigheterna och att Nordenfeldtska huset med ekonomibygnader skulle bli en integrerad del av hotellanläggningen. I dag detta inte längre aktuellt, då Nebulosan 8 numera är privatbostad. Nebulosan 10 består som tidigare beskrivits av en uppgrusad, delvis slybevuxen rivningstomt. Från kommunens sida föreslås därför att byggnadsminnets skyddsområde begränsas till att enbart omfatta Nebulosan 8 och att utformningsbestämmelser tas fram för ny bebyggelse på Nebulosan 10. Frågan om denna förändrade utbredning av skyddsområdet för byggnadsminnet bör alltså väckas i samband med detaljplaneprocessen.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas okända fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Förorenad mark

Riktvärden för förorenad mark baseras på en rad olika aspekter som exempelvis hälsorisker, skydd av grundvatten och skydd av markmiljö. Naturvårdsverket tog 2016 fram en riktvärdesmodell för förorenad mark. Två olika markanvändningar används för beräkning av riktvärden:

- Känslig markanvändning (KM), här begränsar inte markkvaliteten markanvändningen. Människor kan vistas permanent i området i en livstid. De flesta markekosystem samt grund- och ytvatten skyddas.
- Mindre känslig markanvändning (MKM), markanvändningen begränsas p.g.a markkvaliteten till mindre känsliga användningar. Personer antas vistas i området under sin yrkesverksamma tid. Barn och gamla vistas i området tillfället.

Planerad markanvändning bedöms motsvara KM.

Det aktuella området utgörs till största delen av ett före detta hamn- och verksamhetsområde. Norra delarna av detta område upp mot Albinvägen sanerades i början av 2000-talet.

För att bestämma hela det blivande parkområdets nuvarande föroreningsstatus utförde Structor miljöteknik en översiktligt miljöteknisk undersökning under maj 2016. Undersökningen visade att det förekom föroreningar inom området. Den mest förorenade marken återfanns i södra delen av området.

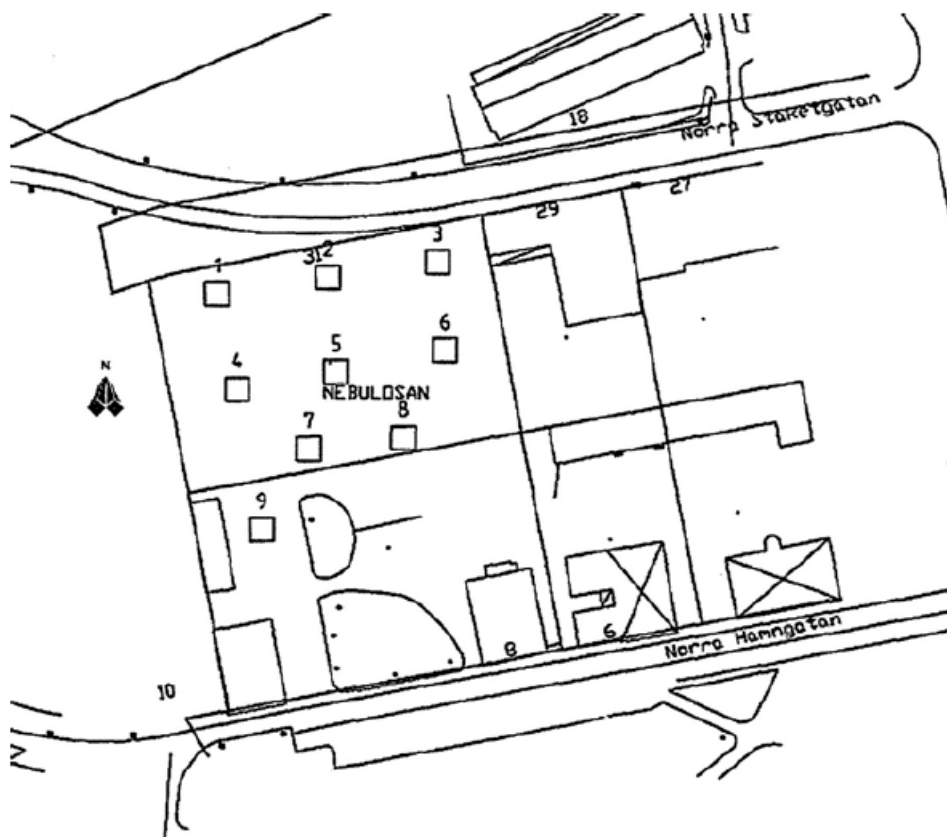
Prover visar att grundvattnet i dagsläget inte är påverkat av föroreningarna. Ett förändrat klimat med fler och kraftigare regn innebär ökad risk för att föroreningarna urlakas både till grundvattnet och till Varnan.

För att få en mer exakt bestämning av föroreningarnas utbredning utfördes en noggrannare undersökning av de mest förorenade områdena under augusti 2016. Slutsatserna av de båda undersökningarna samt förslag till saneringsåtgärder är sammanfattade i ett PM, Rekommendationer till hantering av massor, Structor Miljöteknik, 2016-11-21. Dessa föroreningar är nu åtgärdade inom ramen för anläggandet av stadspark.

För Nebulosan 10 i nordöstra delen av planområdet utfördes en miljöteknisk jordprovtagning i samband med att det fanns planer på att bygga ett hotell på fastigheten, *Kv Nebulosan, Planerad hotellbyggnad, Miljöteknisk jordprovtagning*, WSP 2007-05-31.

Denna undersökning omfattade nio provpunkter där prover togs ned till ca två meters djup. Totalt togs 39 jordprover vid undersökningen. Provpunkterna fördelades enligt nedanstående karta:

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling



Resultatet från undersökningen visade på låga till mycket låga halter av föroreningar i jorden. Riktvärdesnivån för känslig markanvändning uppnås i alla punkter utom i punkt fem. I denna punkt kan, beroende på hur man tolkar resultatet, riktvärdet för oljeindex överstiga nivåerna för känslig markanvändning. Beroende på vilken typ av bebyggelse som kommer att uppföras på fastigheten kan viss sanering kring provpunkt fem behöva utföras.

Under 2021 genomfördes en kompletterande miljötekniska undersökning på fastigheten Nebulosan 10. Fältharbete skedde och provtagning utfördes. Utifrån erhållna analysresultat i jord finns konstaterad föroreningshalt över tillämpade riktvärden för sex av 14 provpunkter. Föroreningar som påträffats är metaller, PAH samt aromater som alla är vanliga föroreningar i äldre fyllnadsmaterial.

Kompletterande undersökningar och utredningar krävs för att klargöra behovet av avhjälpande åtgärder och/eller hantering av eventuella överskottsmassor. I samband med denna process måste frågan om eventuell påverkan på fornlämning också hanteras.

Planförslaget:

För att uppnå en markkvalité som motsvarar känslig markanvändning, KM, krävs markberedning. Denna består i:

- Samtliga förorenade utfyllnadsmassor på platsen ska grävas och fraktas bort och tas om hand enligt rutiner för hantering av förorenade massor.
- Tillföra nya utfyllnadsmassor som uppfyller kriterierna för känslig markanvändning.

Radon

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

DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

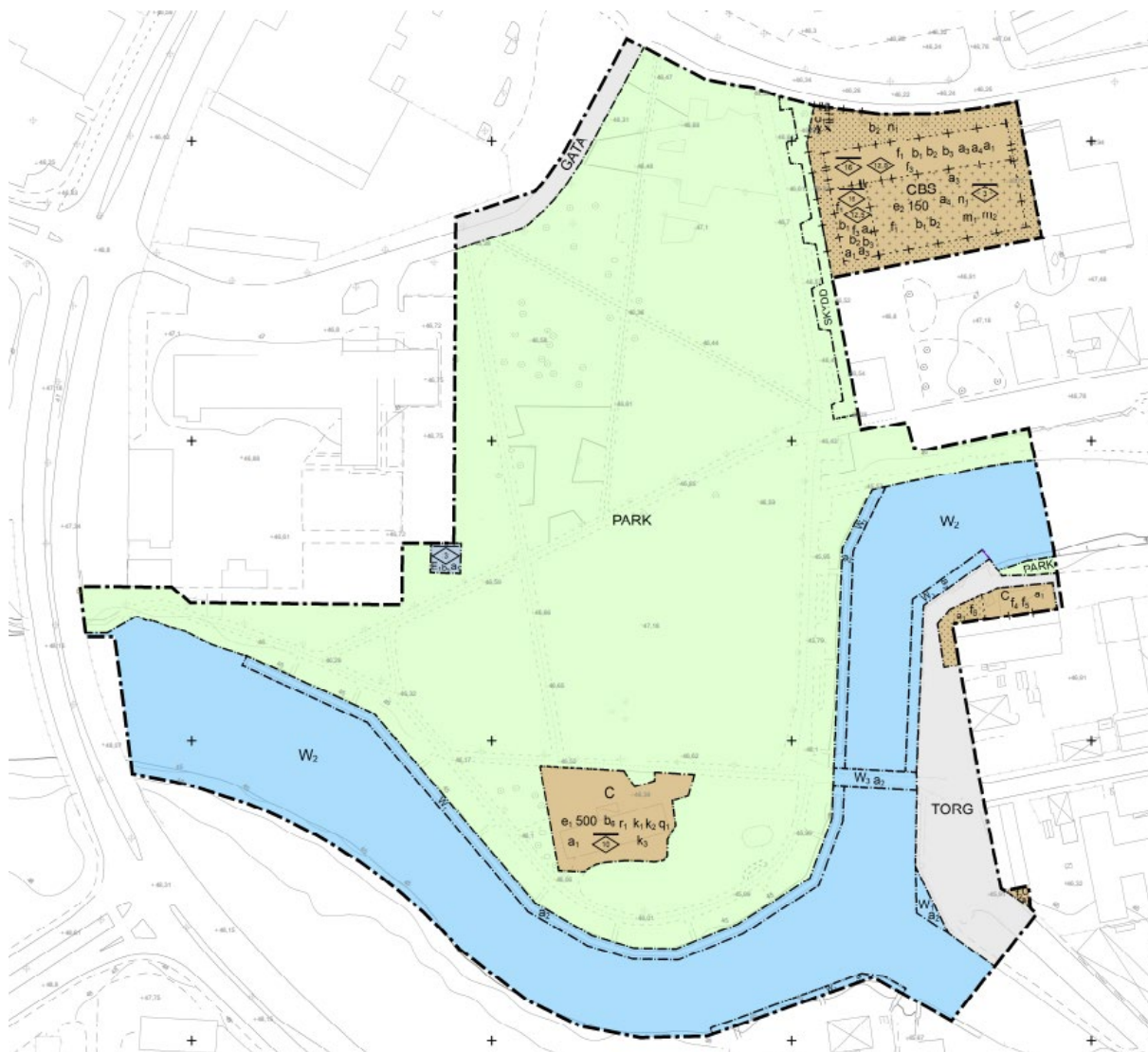


Bild: Planområdet med de olika användningarna.

Allmän platsmark:

Den befintliga parken planläggs som PARK. En del av parken bör lämpligtvis användas som dagvattenhantering och planläggs därför som SKYDD₁ – dagvattenhantering. Den delen av Brandkårsvägen som är belägen inom planområdet får användningen GATA. I planområdets sydöstra del planläggs den öppna ytan som TORG.

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Kvartersmark:

Det befintliga parkmagasinet ges användningen Centrumändamål. Största byggnadsarea 500 m². Byggnaden beläggs med rivningsförbud och den del varsamhetsbestämmelser:

- Parkmagasinets karaktärsdrag vad gäller exteriöra detaljer ska bibehållas.
- Fasader ska vara av synlig timmerstomme och målas med röd slamfärg.
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- Skiffertaket ska bevaras.
- Lägsta nivå för färdigt golv är + 46,80 m (RH2000), undantaget är tillbyggnader på befintligt parkmagasin.

Marken framför restaurangen på Vågen 1:1 får användningen Centrumändamål – med utformningsbestämmelserna: inglasat utrymme för servering och att serveringsutrymmet ska förhålla sig till intilliggande byggnad.

Fastigheten Nebulosan 10 planläggs som Centrum, Bostäder och Skola. En del av marken får korsmarksbestämmelse med en största byggnadsarea på 150 m² och en högsta nockhöjd på 3 meter. En bestämmelse om att en bullerskyddad uteplats ska finnas förs in på plankartan. För utomhusytor inom ett eventuellt kommande skolområde avsett för lek eller pedagogisk verksamhet får den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 50 dBA.

Dagvatten och takdagvatten ska i möjligaste mån omhändertas inom fastigheten. En bestämmelse om att kravet på dagvattenfördröjning är att 10 millimeter regn per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas inom fastigheten införs på plankartan. Källare måste översvämningssäkras, endast 50 procent av fastighetsarean får hårdgöras. Lägsta nivå för färdigt golv är + 46,80 m (RH2000). Marken inom fastigheten får inte understiga +46,30 (RH2000), undantaget ytor för dagvattenhantering.

Byggrätterna på fastigheten Nebulosan syftar till att låta en befintlig kvartersstruktur få fortsätta fram till parken. Byggrätterna är placerade på fastigheten för att reglera detta och har begränsningar i höjd. Högsta nockhöjd 16 meter och högsta byggnadshöjd 12,5 meter. Ej friliggande villor. En utformningsbestämmelse införs om att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden. Byggrätten i nord-sydlig riktning som vetter mot stadsparken får endast uppföras sammanbyggt med den ost-västliga byggrätten. Detta för att godtagbara bullernivåer kräver en avskärmande byggnad längs med Norra Staketgatan/Albinvägen.

En del av Sirius 1:1 planläggs som Centrumändamål med prickmark och får en bestämmelse om att balkong tillåts på våning två.

En del av Svinvallen 1:1 planläggs som Elnätsstation och får en högsta nockhöjd för byggrätt på 3 meter. Tekniska installationer under + 46,80 m (RH2000) ska översvämningssäkras.

Vattenområden:

Tre typer av vattenområden planeras. Öppet vattenområde, vattenområde där bryggor tillåts och öppet vattenområde där gång- och cykelbro får uppföras med lägsta seglingsfria höjd + 47,05 (RH2000).

Befintliga miljöer

Parkmagasinet/Broängen 1:2



Foto: Parkmagasinet i stadsparken.

Fastigheten Sirius I/Välömagasinet



Foto: Välömagasinet på Fisktorget.

Fastigheten Vågen I/Mastmagasinet



Foto: Planförslaget innebär att befintlig uteservering vid Vågen 1:1 ges planstöd som kvartersmark.

Ny möjlig byggrätt

Planförslaget Nebulosan 10



Foto: Nebulosan 10.

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Fastighet är idag obebyggd. Planförslaget möjliggör centrum, bostad eller skola som användning. Inom egenskapsområdet för byggrätten finns ca 1000 kvm i en byggnadshöjd som medger 4 våningar. Vidare krävs att färdigt golv byggs till en nivå av +46,80 meter och att tillkommande bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden. Om skoländamål ska etableras på platsen krävs att den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 50 dBA.

Friytor

Enligt Plan- och bygglagen ska barn ha tillgång till en tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Det är upp till kommunen att definiera vad en tillräcklig friyta är. Men i Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans miljöer” anges att ett rimligt dimensionerande mått utifrån antalet barn kan vara 40 m² friyta per barn i förskoleålder. På den aktuella tomten finns det, beroende på mängden utnyttjad byggrätt ca 1800-2100 m² friyta. Inom planområdet och i direkt anslutning till tomten som medger skoländamål, ligger Kristinehamns stadspark vilket gör att tillgången till ytterligare friytor är god.

Service och verksamheter

Planområdet ligger i direkt anslutning till stadens centrum.

Gator och trafik

Gatunätet föreslås inte förändras genom detaljplanen. Däremot behöver infart för Nebulosan 10 ordnas i samband med ianspråktagande av tomten.

Parkmagasinet är beläget i stadsparken och saknar egen kontakt med planlagd väganlutning. Avsikten är inte att stycka av denna del av fastigheten varför detta inte utgör ett problem. Angöring av varutransporter och liknande till parkmagasinet, ska fortsatt ske över parkmark.

Parkering

Parkering för berörd kvartersmark förutsätts lösas inom den egna fastigheten. Vad gäller parkering till stadsparken så bedöms dessa behov kunna mötas genom omgivande parkeringsplatser. Användningen PARK medger även anläggandet av ett mindre antal parkeringsplatser.

Störningar

Buller

Området är påverkat av trafiken på Norra Staketgatan. Zonen närmast vägen föreslås regleras till prickmark för att underlätta såväl trafiksäkerhet/sikt, bevarande av alléträd som anpassning till bullerförhållanden.

I Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, 2015:216, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Beräkningarna visar att en fristående byggnad på minst 9,5 meters avstånd från vägmitt på Norra Staketgatan/Albinvägen uppnår godtagbara bullernivåer på 60 dBA vid fasad. Med byggnaden placerad mot Norra Staketgatan/Albinvägen kommer det också att vara möjligt med uteplatser mot söder där maximala bullernivåer bedöms understiga 70 dBA. För utomhusytor avsedda för lek eller pedagogisk verksamhet får ekvivalent ljudnivå inte överstiga 50 dBA. Även detta uppnås med en byggnad inom given bygggrätt.

Genom att uppföra byggnaden i vinkel eller komplettera med plank kan bullernivåerna vid södra fasaden samt på innergården sänkas ytterligare.

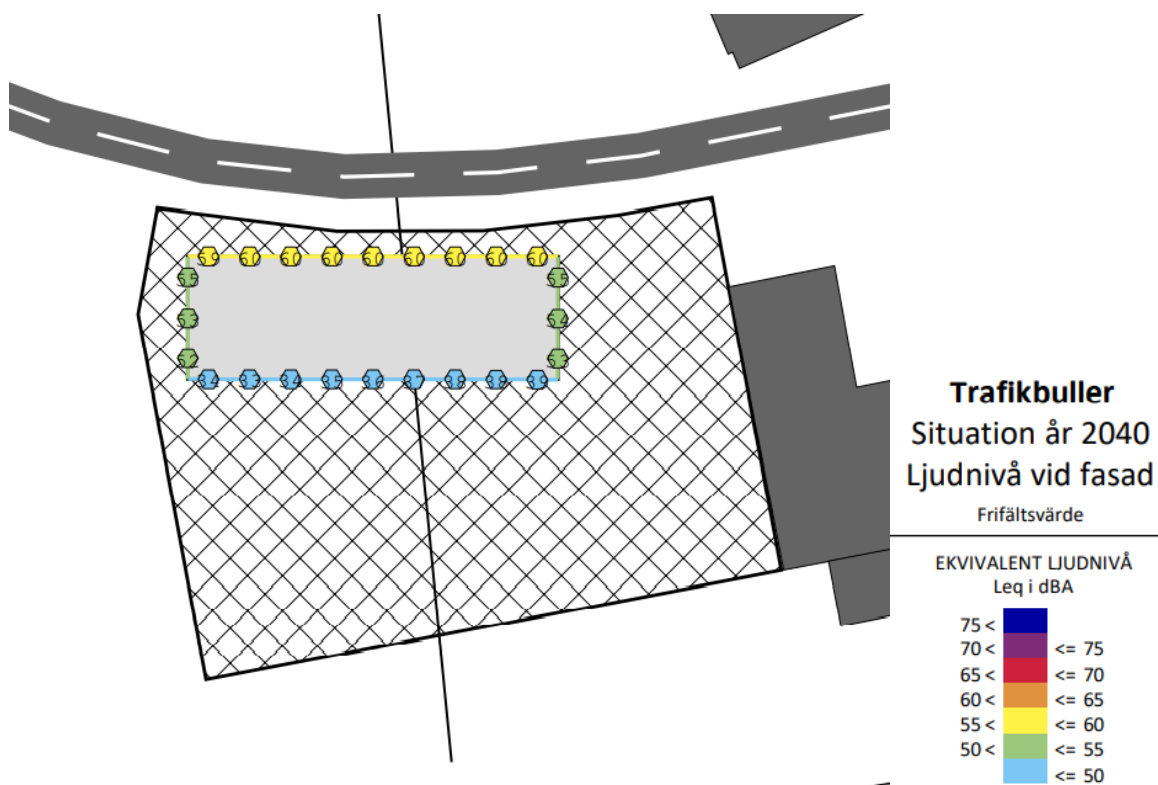


Bild: Ekvivalent ljudnivå vid fasad för en byggnad placerad 9,5 meter från vägmitt. Pga en allé, och den hänsyn som krävs för att låta denna vara kvar, är bygggrätten placerad 12,5 meter från vägmitt. Detta ger acceptabla bullervärden med god marginal.

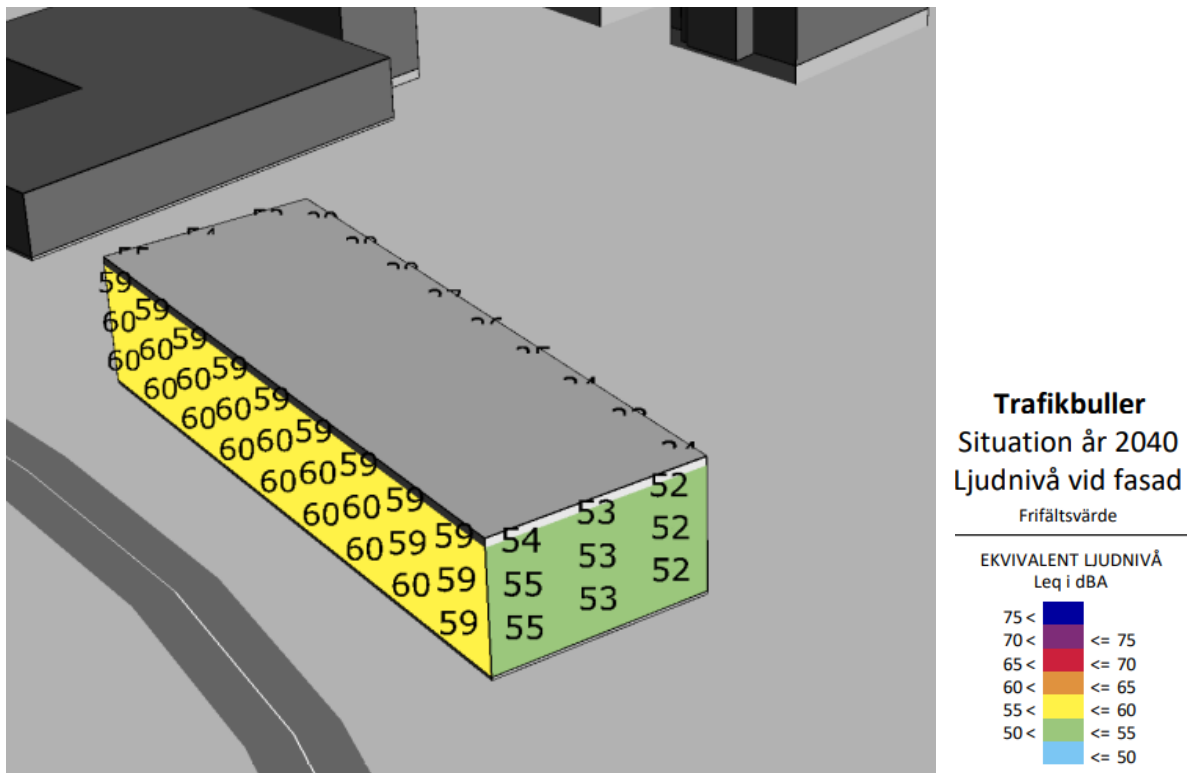


Bild: Ekvivalent ljudnivå vid fasad vid en byggrätt 9,5 meter från vägmitt. Byggrätten i planen hamnar som närmast 12,5 meter från vägmitt.

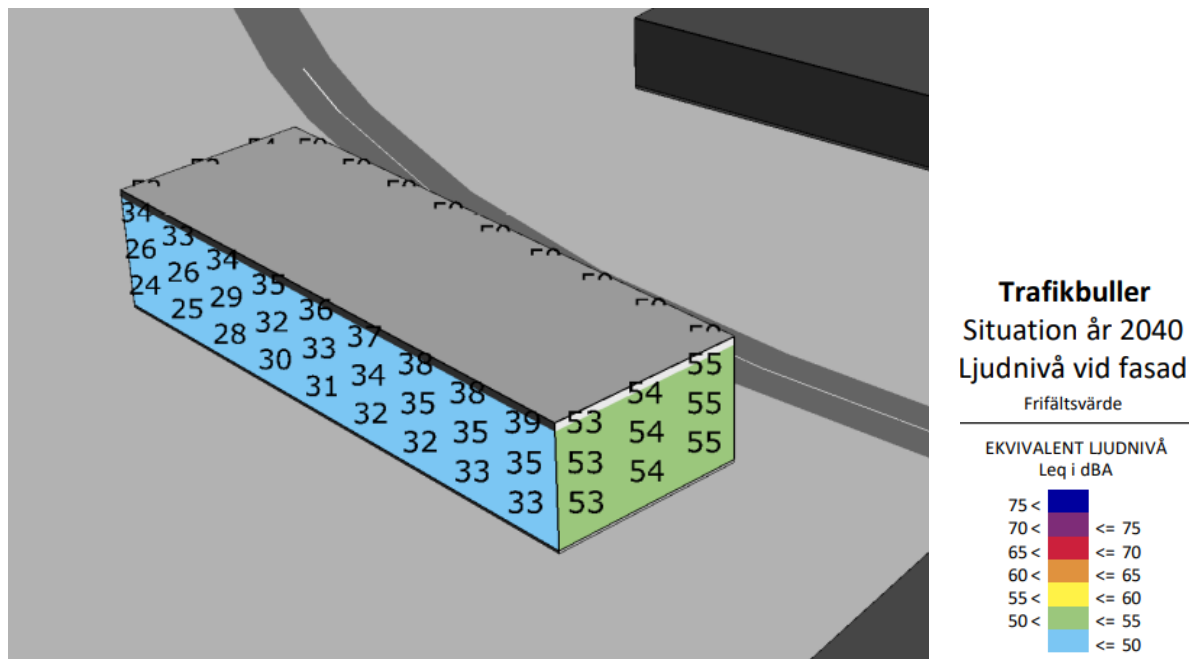


Bild: Ekvivalent ljudnivå för uteplats eller utomhusytor avsedda för lek eller pedagogisk verksamhet uppnås med god marginal med en enskild byggnad inom byggrätten. Med en påbyggnad i vinkel uppnås ännu godare resultat.

Översvämning

Enligt plan- och bygglagen, PBL, är det en kommunal angelägenhet att planera användning av mark och vatten. Det är också kommunen som ansvarar för att bedöma ett områdes lämplighet för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har enligt samma lagstiftning särskild tillsyn över några frågor, bland annat att kommunen tar hänsyn till översvämningsrisker. Boverket har (2018) tagit fram en

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

vägledning för att stödja länsstyrelserna vid tillsyn över kommunernas beslut att anta detaljplaner med hänsyn till översvämningsrisken. Tillsynsvägledningen blir därmed en indirekt vägledning till kommunerna om vilka krav länsstyrelsen kommer ställa gällande redovisningen av kommunens beslut.

Boverkets vägledning anger att den grundläggande hänsynsprincipen är att översvämningsrisker kan undvikas genom att ny sammanhållande bebyggelse och samhällsviktig verksamhet lokaliseras till platser som saknar sannolikhet att översvämmas. Vid förtätning och komplettering av befintliga tätorter och för hanteringen av översvämningsrisker vid skyfall konstaterar dock Boverket att de grundläggande principerna inte går att tillämpa, och har därför tagit fram riktlinjer för tillämpning och avsteg.

Enligt vägledningen så ska kommunen, vid de tillfällena det inte är möjligt att lokalisera tillkommande bebyggelse på nivåer så att översvämningsrisken helt elimineras, istället styra bebyggelsens placering eller utförande så att den nya bebyggelsen klarar översvämmning motsvarande de grundläggande utgångspunkterna. Om planeringen rör bostäder bör tillfartsvägar till planområdet säkras.

Konsekvenserna av en översvämmning i bebyggelsen ska i ärenden om planläggning eller bygglovgivning analyseras och hanteras med stöd av gällande kommunala risk- och sårbarhetsanalys och riktlinjerna i Boverkets tillsynsvägledning.

Verktyg för att, vid förtätning, uppnå de grundläggande hänsynsprinciperna kan exempelvis vara:

- att styra markens höjd och lutning
- nivå på färdigt golv
- anordnande av flödesvägar
- skapande av plats där vattnet kan uppsamlas och fördröjning
- begränsning av andel hårdgjord yta på kvartersmark
- krav på genomsläpplighet i mark
- byggnadstekniska krav så som översvämmingssäker grundläggning

Kristinehamns kommun planerar med hänsyn till översvämningsrisken utifrån följande förhållningssätt som presenteras i översiktsplanen:

- Kristinehamns kommun tillämpar Boverkets avstegsprinciper för komplettering och utveckling av befintliga tätorter.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid beakta översvämningsrisker med stöd av kommunens RSA-arbete.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid analysera konsekvenserna av nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- Fysisk planering och lovgivning ska säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkta översvämningsrisker vid nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid analysera vattenvägar och skyfallsleder inom ärendets aktuella avrinningsområde.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid analysera konsekvenserna av en vattennivå i Vänern som motsvarar 200-årshändelse.
- Fysisk planering och lovgivning ska säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkt översvämningsrisk vid en vattennivå i Vänern som motsvarar en 200-årshändelse.

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

- Fysisk planering och lovgivning för känslig verksamhet ska alltid analysera konsekvenserna av en vattennivå i Vänern motsvarande en 1000-årshändelse. Svaret på vad som är känslig verksamhet i kommunen finns i gällande RSA.

Nivåer

Höga vattennivåer i Vänern kan uppstå antingen av att tillrinningen till sjön är större än avtappningen eller att höga vindhastigheter driver vattnet i en, för Kristinehamn, ogynnsam riktning. En given vattennivå kan också uppstå som effekt av båda. Med det sagt är det högst osannolikt att extrema scenarion av både tillrinning och vind uppstår samtidigt, då extrema scenarion av båda effekter har mycket låg sannolikhet var för sig. Enligt sannolikhetslära multipliceras i ett sådant scenario de två sannolikheterna med varandra.

SMHI:s beräkningar visar att Vänern kan stiga 0,35 m vid vindhastigheter på 20 m/s. En sådan vindhändelse har en återkomsttid på 5 år, alltså en sannolikhet på 1/5. Sannolikheten att Vänern ska nå vattennivån 45,98, är i slutet av innevarande sekel 1/100. Att en sådan vindhändelse ska inträffa samtidigt som Vänern redan har nått en översvämmande nivå (100-årsnivå) har alltså en återkomsttid på 500 år, eftersom $1/5 * 1/100 = 1/500$.

Nutida och framtida vattennivåer i Vänern

Med hänsyn till Vänerns unika karaktäristik och de geografiska förutsättningarna i den nordöstra delen inom Kristinehamns kommun har nutida och framtida vattennivåer beräknats av SMHI.

Tabell 1 nedan beskriver dessa vattennivåer relaterat till återkomsttid. Vilken nivå som är intressant och dimensionerande är helt beroende av frågans sammanhang och syfte.

Den beräknade högsta nivån eller högsta flödet (BHN/BHF) är en nivå som är framräknad enligt en metodik som kommer från dammsäkerhetsarbete, och syftar till att dimensionera dammkonstruktioner. Beräkningsmetoden används när en konsekvensanalys först visar att ett eventuellt dammbrott skulle innebära oacceptabla konsekvenser nedströms. Metoden syftar därför till att utreda sannolikheten för dammbrott varför beräkningarna innehåller en sammanslagning av flera ogynnsamma faktorer. Metodens resultat får därmed en mycket låg sannolikhet, bedömt att vara högst 1/10 000 (benämnt 10 000-årsnivå nedan). Beräknat högsta flöde innebär att gatorna norr om Varnans inlöp från Vänern, längs älvens dragning en bit öster ut i staden samt längs Lötälven, kommer att ligga under vatten. Beräknat högsta flöde beräknas ligga på +46,77 (RH 2000) i höjd med centrala Kristinehamn.

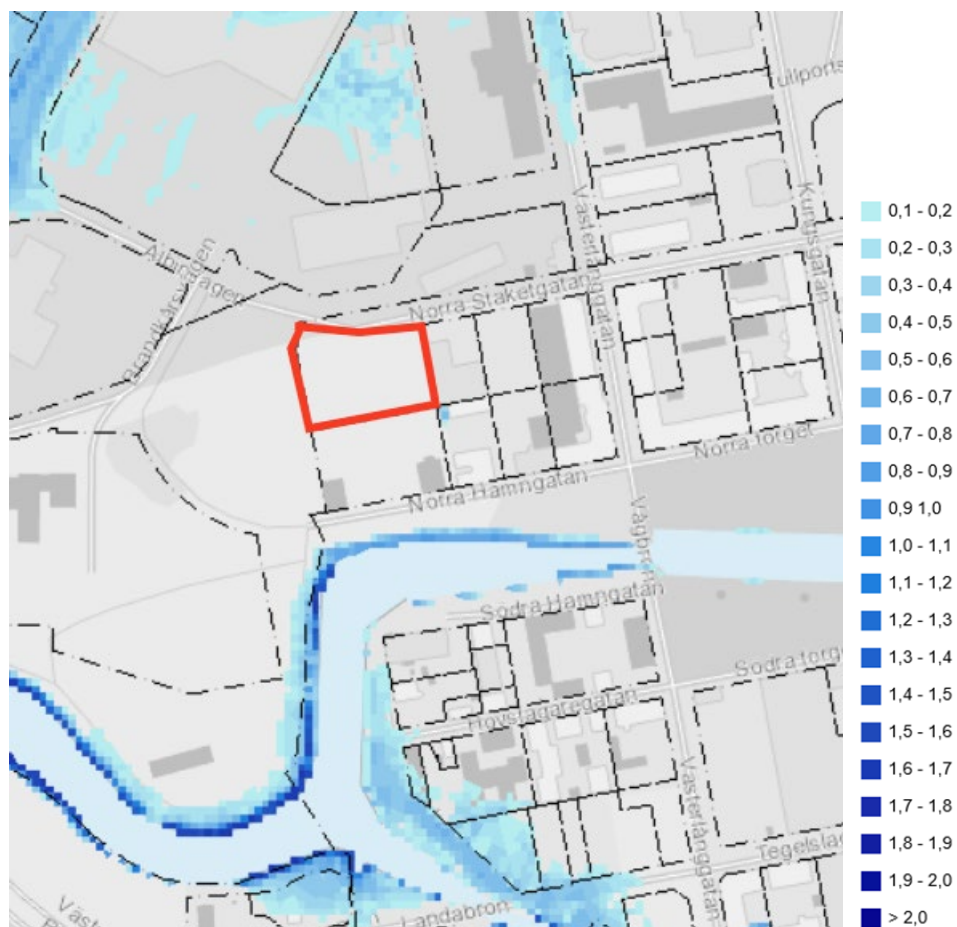
	100-ÅRS- NIVÅ	200-ÅRS- NIVÅ	500-ÅRSNIVÅ (VINDDRIVEN)	1000-ÅRSNIVÅ (VINDDRIVEN)	BHN/BHF (10 000- ÅRSNIVÅ)
ÅR 2017	45,63	45,78	45,98	46,13	46,58
ÅR 2100	45,98	46,18	46,33	46,53	46,77
VINDEFFEKT			(0,35)	(0,35)	

Tabell 1 Vattennivåer i Vänern efter återkomsttid. (BHN = Beräknad högsta nivå, BHF = Beräknat högsta flöde)

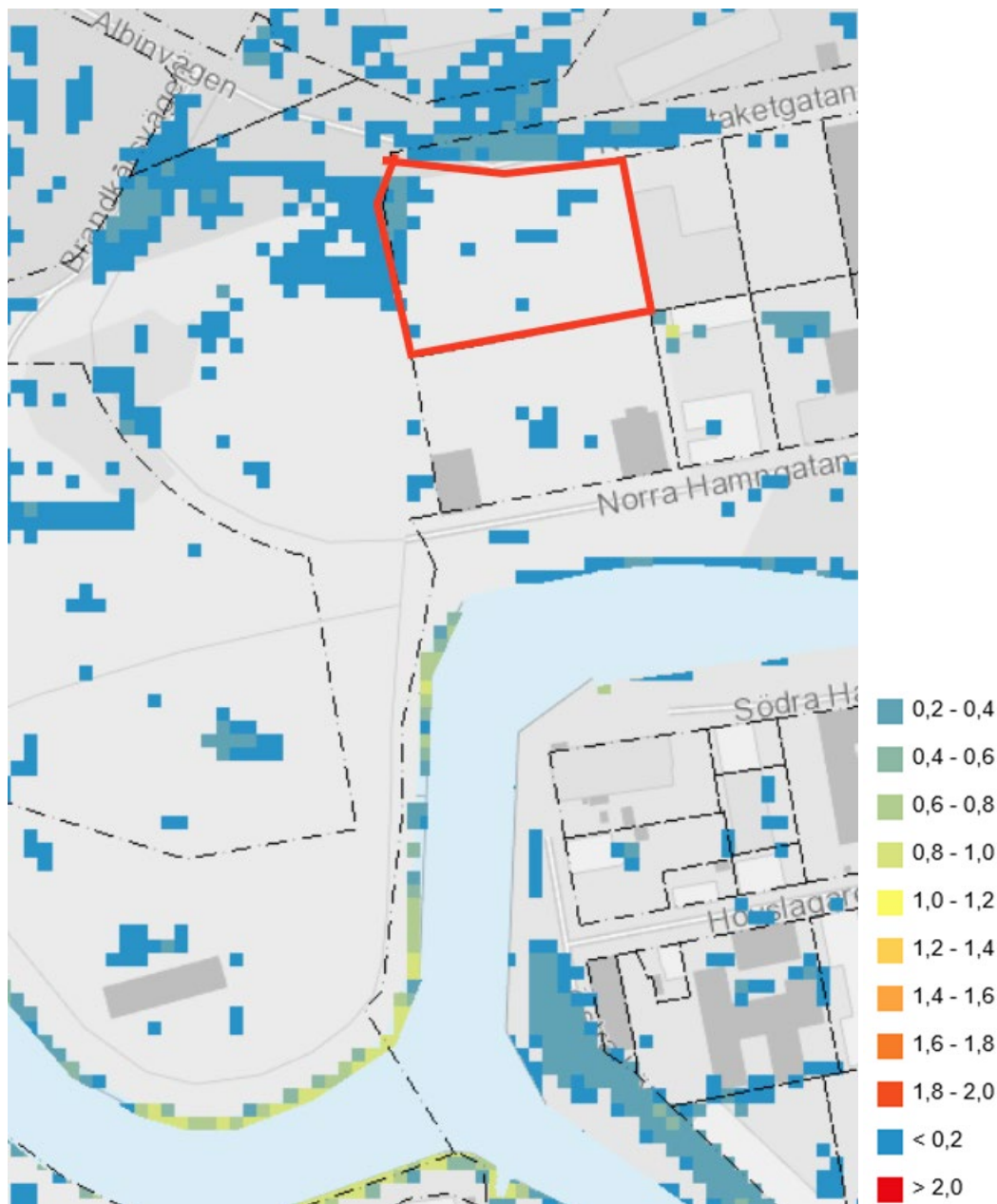
Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Vattendjup/mängder på området vid 100-års regn och 200-års nivå Vätern

Områdespåverkan vid 200-årsnivå i Vätern och ett 100-årsregn redovisas i bilderna nedan. Denna beräkning av vattendjupet bygger på de markförhållanden som rådde år 2016.



Karta: Fastigheten Nebulosan 10 röd markering. Väternivå +46,20 (RH2000) (År 2100, 200-årsnivå +46,18 (RH2000))



Karta: Skyfall 100-årsregn – vattendjup

Konsekvenser/hantering av översvämning

Vid en 200-årsnivå i Vänern (+46,18 (RH2000)) kommer planområdet vara opåverkat av stigande vatten. Det kommer att vara möjligt att ta sig till och från platsen och ingen evakuering bedöms nödvändig.

Vid händelsen av ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn kommer det enligt kommunens skyfallskartering att ansamlas vatten på Norra Staketgatan/Albinvägen. Problemen bedöms främst beröra vägbanan och framkomligheten förväntas inte störas under någon längre tidsperiod. Möjligheter finns att förstärka dagvattensystemet så att mer vatten pumpas undan, vilket gör att varaktigheten i problem relaterade till skyfallsvatten förväntas vara kort.

Sammanfattande bedömning och motivering för byggrätt på Nebulosan 10

Kristinehamns tätort har alltid haft närheten till Vänern som en planeringsförutsättning och stora investeringar har gjorts i bebyggelse och infrastruktur, att dra nytta av dessa och stadsplanera i befintliga miljöer stämmer väl med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning. Platsen som är föremål för detaljplaneförslaget är lämplig för förtätning och detaljplanering av denna plats är ett steg i riktningen mot att uppnå kommunens mål att skapa nya, centrumnära bostäder. Att möjliggöra olika boendeformer i attraktiva miljöer är också en utvecklingsstrategi för att uppnå kommunens inriktningsmål; attraktiva livsmiljöer och ett fungerande vardagsliv för alla. Att bygga staden inåt genom förtätning, omvandling och förädling är en strategi för att uppnå inriktningsmålet om hållbar och klimatanpassad samhällsplanering.

Översvämning

Den föreslagna markanvändningen inom Nebulosan 10 innebär samhällsviktig verksamhet då skoländamål medges. Därför ska minst en 1000-årsnivå i Vänern användas som planeringsförutsättning. Markhöjderna inom planområdet är före detaljplanering ca +46,50 (RH2000). Marken ska saneras och för att säkra att marknivån efter sanering inte blir för låg i relation till omkringliggande marknivåer får marken inom fastigheten får inte understiga +46,30 (RH2000), undantaget ytor för dagvattenhantering. För att säkerställa att färdigt golv klarar en 1000-årsnivå i Vänern får inte lägsta golvhöjd understiga +46,80 (RH2000). Då detta rör sig om en förtätning i befintlig bebyggelsestruktur så anses det är inte lämpligt att reglera marknivån till en som motsvarar beräknad högsta nivå. I fall en sådan krissituation skulle inträffa har skolförvaltningen framarbetade rutiner för hur en sådan ska hanteras. Kommunen arbetar idag med "parskolor" för att kontinuerligt kunna erbjuda barnomsorg för Kristinehamns kommuns medborgare. Det innebär att varje förskola har en "parskola" dit verksamheten kortsiktigt kan flyttas i händelse av att något krisartat inträffar som gör att skolan inte kan vara på ordinarie plats. Arbetet med "parskolor" kommer ytterligare att utvecklas vid skolförvaltningen.

Skyfall

Att höja upp vägbanan på Norra Staketgatan/Albinvägen så att den i sin helhet är opåverkad vid ett 100-årsregn anses inte vara motiverat då gatustrukturen är en del av ett befintligt vägnät. Förutom att en sådan åtgärd skulle vara mycket kostsam, skulle den inte lösa problematiken med skyfall utan endast flytta problemet. Dessutom skulle en upphöjd väg bana riskera att stänga inne vatten vid ett skyfall och skapa en barriär som hindrar vattnet från att ta sig ut.

Planförslag

Marknivåer

Marken inom fastigheten Nebulosan 10 får inte understiga +46,30 (RH2000), undantaget ytor för dagvattenhantering.

Nivå på färdigt golv

En lägsta golvnivå på +46,80 (RH2000) föreslås bli styrande för byggrätter inom berörd fastighet. Detta för att golvnivån ska hamna högre än gatunivån som norr om fastigheten.

Anordnande av flödesvägar

Området behöver fortsatt kunna hantera ytavrinning och därmed ryms flödesvägar genom de avgränsningar i byggrätter som samrådsförslaget visar.

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Avsikten är därmed att låta de zoner inom planområdet där byggande inte tillåts, fortsatt vara möjliga som flödesvägar för dagvatten. Planområdet sluttar norr ut mot gatan dit flödesvägarna leder.

Byggnadstekniska krav

En planbestämmelse om att tekniska installationer under +46,80 ska översvämningssäkras har införts på plankartan.

Dagvatten

Det är fastighetsägarens ansvar att fördröja och hantera sitt dagvatten. De avgränsningar i byggrätter som samrådsförslaget visar skapar delvis nya flödesvägar för dagvattnet. Mängden hårdgjord yta inom fastigheterna bör begränsas i största möjliga mån. En planbestämmelse om att kravet på dagvattenfördröjning är att 10 millimeter regn per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas inom fastigheten införs på plankartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet och tillräcklig kapacitet finns i ledningarna för tilltänkt utbyggnad enligt planförslaget. Både spill- dricks- och dagvattenledningar med anslutningspunkter och serviser finns inom planområdet.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Tillkommande verksamheter kommer att hanteras i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

IT

IP-Only har fiber i området. Denna ligger i samma schakt som Kristinehamns Fjärrvärmes ledningar.

Allmänna genomgående ledningar

Eventuell flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) med ledningsrätt kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

Genomgående ledningar har getts skydd i form av u-områden. Dock så behövs u-området kompletteras med en ledningsrätt eller ett servitut för att säkerställa ledningarna.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	november 2016 – januari 2017
Granskning	maj 2017
Granskning 2	mars 2022
Antagande	juni 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen initierar lantmåteriförrättningarna inom planområdet.

Byggherren är ansvarig för att en geoteknisk undersökning tas fram som underlag för konstruktionen av nya byggnader så att grundläggningen anpassas till platsens specifika förhållanden.

Byggherren är ansvarig för att sprickbesiktiga kringliggande byggnader innan schaktnings- och pålningsarbeten inleds.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781-07/41.1	Till förmån för: KRISTINEHAMNS FJÄRRVÄRME AB Till last för: SVINVALLEN 1 KRISTINEHAMNS KOMMUN
Ledningsrätt, TV-KABEL 1781K-12/1991.1	Till förmån för: KRISTINEHAMNS KOMMUN RÄDDNINGSTJÄNSTEN Till last för: SVINVALLEN 1 KRISTINEHAMNS KOMMUN
Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781K-17/1995.1	Till förmån för KRISTINEHAMNS ENERGIVERK Till last för: SVINVALLEN 1 KRISTINEHAMNS KOMMUN

Planbeskrivning Svinvallen – Antagandehandling

Rättighet	Till last/förmån
Ledningsrätt, STARKSTRÖM 1781K-17/1995.2	Till förmån för: KRISTINEHAMNS ENERGIVERK Till Last för: SVINVALLEN 1 KRISTINEHAMNS KOMMUN
Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781-07/41.1	Till förmån för: KRISTINEHAMNS FJÄRRVÄRME AB Till last för: BROÄNGEN 1:2 KRISTINEHAMNS KOMMUN
Ledningsrätt, TV-KABEL 1781K-12/1991.1	Till förmån för: KRISTINEHAMNS KOMMUN RÄDDNINGSTJÄNSTEN Till last för: BROÄNGEN 1:2 KRISTINEHAMNS KOMMUN

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Sirius 1	Denna mark föreslås bli kvartersmark med centrumändamål. Det gäller även det markavsnitt som idag är obebyggt på Sirius 1, där skoländamål utgår och centrumändamål införs.
Sirius 13	Fastigheten är planlagd för skoländamål. Den utrymningsväg som påverkar möjligheten till att använda den obebyggda ytan på Sirius 1, bör dock flyttas.
Nebulosan 10	Fastigheten är idag planlagd som hotelländamål, med ny detaljplan möjliggörs bostad, centrum och skola.
Svinvallen 1	Fastighetens utformning bör förändras för att anpassas efter ny detaljplan. Förslagsvis bör då endast räddningstjänstens anläggning ingå i fastigheten. Resterande markområden bör överföras till Broängen 1:2 genom fastighetsreglering.
Broängen 1:2	All parkmark bör genom fastighetsreglering överföras till Broängen 1:2.
Bro 1:1	Tidigare gatumark planläggs som kvartersmark i form av centrumändamål.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande av detaljplanen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Eventuell flytt av ledningar med ledningsrätter initieras och bekostas av den som initierar åtgärden. Flytt av allmänna genomgående ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Det erfordras en geoteknisk undersökning inför en exploatering av fastigheten Nebulosan 10.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planen medför att en central plats får en nutida planreglering. Genom den flexibilitet planen ger användningsmässigt för flexibla användning som nu föreslås för Nebulosan 10 ökar möjligheterna att denna fastighet åter blir bebyggd. Rätt utformad skulle en ny byggnad i detta läge ge denna entré till Kristinehamns centrum ett värdefullt tillskott.