



Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Planbeskrivning för

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2020-03-26, § 29.*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2020-04-17

Broängens handelsplats

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

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

Berörda kan påverka detaljplanen:

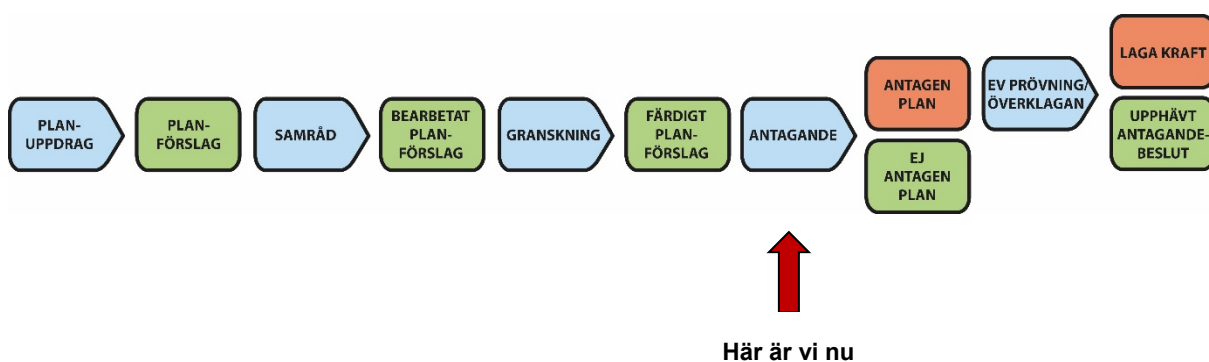
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



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

Petra Hallberg

Planarkitekt

Kalle Alexandersson

Planeringschef

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	2
Berörda kan påverka detaljplanen:	2
INLEDNING	4
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	6
Kulturmiljöprogram	6
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	6
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	6
Markens lämplighet	6
Värdefulla områden	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer	7
Strandskydd	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur och markförhållanden	8
Bebyggelse	9
Friytor	10
Service och verksamheter	10
Gator och trafik	11
Störningar	12
Risk och säkerhet	12
Teknisk försörjning	16
GENOMFÖRANDE	18
Organisatoriska frågor	18
Ekonomiska frågor	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
Revidering sedan granskningen	21

INLEDNING

Kommunfullmäktige uppdrog åt kommunstyrelsen 2012:151 § 117 att upprätta en detaljplan för kvarteret Buffeln med målsättningen att utveckla ett idag etablerat område för handel- och centrumändamål. Trafiken och kopplingarna till omkringliggande områden för gång och cykel ses också över i detaljplanarbetet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att utveckla handelsområdet inom Kv Buffeln, att förbättra trafikmiljön för oskyddade trafikanter samt att förbättra möjligheterna till hantering av dagvatten. En ny gång- och cykelväg som kopplar ihop Västerlånggatan och den norra delen av Albinvägen kommer att förbättra områdets koppling öster och söder ut. Planen ger också möjlighet till att anlägga ny gång- och cykelväg utmed den östra delen av Västra Ringvägen, för att förbättra framkomligheten för oskyddade trafikanter.

Detaljplaneförslaget möjliggör en flexibblare användning av fastigheterna inom planområdet och ger förutsättningar för att lösa fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd linje) i förhållande till södra och norra torget (gult).

Planområdet är beläget i centrala Kristinehamn, ca 200 m nordväst om södra och norra torget. Området begränsas i väster av Västra Ringvägen, i norr av fastigheten Buffeln 1, i öster av kvarteret Tapiren, Västerlånggatan samt i söder av Norra Staketgatan/Albinvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 63 000 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun med undantag för fastigheten Buffeln 7 som ägs av SHF Buffeln 7 AB och Buffeln 8 som ägs av AJEA Buffeln i Kristinehamn AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2004”, anges centrum och den kommande översiktsplanen anger verksamhetsområde. Därför bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan. Områdets användning bedöms också ha stöd i det förslag till ny översiktsplan som är under framtagande.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berör fyra gällande detaljplaner:

- 475 – Buffeln m.fl. Laga kraft 2008-01-07
- 461 – Kv Tapiren, Buffeln m.fl. Laga kraft 2002-09-26
- 265 – Kv Tarpanen. Laga kraft 1971-11-10
- 241 – Karlstadvägen m.m. Laga kraft 1969-09-19

Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Kulturmiljöprogram

Byggnaderna inom Nedre Stationsområdet har uppmärksammats som kulturhistoriskt värdefulla/byggnadsminnesvärda i Kristinehamns kommuns kulturresursprogram ”Sevärt – värt att vårda” och ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län”.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med den nu aktuella planläggningen har en undersökning om miljöeffekter 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.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Markens lämplighet

Det aktuella området är redan idag detaljplanelagt och används för handelsändamål och parkering. Området ligger centralt, är omgivet av ytterligare handel och har tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik.

Planläggningen bedöms därför vara förenlig med intentionerna om 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 har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet bör skyddas från mot åtgärder som kan påtagligt skada natur eller kulturmiljön.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §. Område med särskilt behov av hindersfrihet, vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Vidare berörs området av riksintresse för Kust-turism o friluftsliv, 4:2.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Tidigare mätningar i gaturum som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört visar att miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort. Trafiken kommer förvisso att öka något men inte i sådan omfattning att det bedöms försämra luftkvaliteten.

Fiskevatten

Planområdet ligger inom Varnans avrinningsområde vilken mynnar ut i Vänern. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskevatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Frågan om påverkan på MKN för fisk- och musselvatten hanteras inom ramen för dagvattenhanteringen.

Omgivningsbuller

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

Vattenförvaltning

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

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Området är plant och består till största del av hårdgjorda ytor i form av asfalterad lokalgata, eller kvartersmark i form av asfalterad parkering eller grusplaner. Inom planområdet finns fem byggnader. Två större handelslokaler i mitten av planområdet och tre träbyggnader i den sydöstra delen. Det finns en mindre dunge med lövträd och även sly och gräsytor på området.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av fyllning. Det har gjorts en geoteknisk utredning för stora delar av det aktuella omförhållanden rådet av AB J&W, daterad den 11 maj 2000. Området utgör en del av Broängens sedimentslätt. Jorden består överst av fyllning med varierande mäktighet från 0,5 till ca 2 meter på tunna skikt av sand och silt vilande på genomgående lös lera till ca 10-15 meters djup. Därunder följer friktionsjord av okänd mäktighet och sammansättning.

En mer omfattande geoteknisk kunskap behöver inhämtas i samband med byggprojektering för att anpassa grundläggningen till de specifika förhållandena.

Inom planområdet är grundvattnet ytligt vilket utgör en risk för uppträngande vatten i va-systemet.

Fornlämningar

Det finns misstankar om att bevarade fornlämningar från tidigare bebyggelse finns på del av fastigheten Broängen 1:2. En arkeologisk förundersökning kan därför komma att bli aktuell för delar av planområdet. Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagen.

Förorenad mark

Området utgörs av en gammal industrifastighet, där markanvändningen ändrats från industri till handel. Föreningar kopplade till de tidigare verksamheterna har funnits på platsen, men har i omgångar sanerats för att området ska uppfylla kraven enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). Uppschaktade massor har och kommer i den sista etappen av saneringen av området att hanteras enligt tillsynsmyndighetens krav. De massor som innehåller föroreningshalter under MKM kommer vid behov att kunna återanvändas på platsen.

Inför Konsum Värmlands etablering 2001, sanerades den del av Buffeln 7 som idag är bebyggd samt parkeringsplatsen söder om handelsbyggnaden. Sanering till åtgärdsålet MKM uppfylldes. Nästa exploatering inom planområdet skedde 2018, då det som nu är fastigheten Buffeln 8 togs i anspråk och exploaterades. Tillsynsmyndigheten involverades och marksanering genomfördes innan fastigheten togs i anspråk för byggnation. Efter detta uppfylldes riktvärdena för MKM och på delar av området för KM.

Den del av Buffeln 7 som vid planläggningen nu inte är bebyggd, har utretts under 2019. Avsikten med utredningen är att möjliggöra ianspråktagande av återstående bygggrätt i den nu kommande detaljplanen. Området som har utretts ligger Buffeln 8 och Norra Staketgatan och utgör den sista etappen av den före detta industritomten. 2019 års utredning har kartlagt området och beskriver hur saneringsarbetet ska utformas. Åtgärdsålet i denna utredning är att uppnå MKM.

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

Detaljerad beskrivning av de olika saneringsetappernas föroreningar, masshanteringar och återfyllnad finns att tillgå hos Kristinehamns kommun.

Planförslaget

Den återstående byggrätten på Buffeln 7 regleras med höjd lovplikt, där startbesked inte får ges förrän markföroreningarna avhjälpas. Detta omhändertagande ska ske i enlighet med den markundersökning som gjorts för området, där förekomsten av förorenade massor har utretts och åtgärdsåtgärder har satts för den specifika platsen. Denna del av tomten blir därmed lämplig för bebyggelse först efter en sådan sanering.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Planområdet består bland annat av en affärslokal. Det är ett byggnadskomplex i ett plan med en upphöjd entréhall och flacka pulpettak i olika nivåer. Fasaden består av olika material, huvudparten tegel. Byggnaden är uppförd i början på 2000-talet.

En större affärslokal i ett plan med sadeltak uppfördes under 2018 på Buffeln 8.

I det sydöstra hörnet av planområdet ligger Nedre station, ändpunkten för Sjöandsbanan. Stationsbyggnaden är i två plan uppförd 1862. På området finns också en gårdsbyggnad i 1,5-plan uppförd samma år. Byggnaderna har fasad av stående gul lockpanel, spröjsade vita fönster samt brunrosa dörrar. Taket på stationsbyggnaden är täckt av skiffer samt falsad plåt lagd i skivtäckning. Gårdsbyggnaden har ett tak täckt av enkupigt lertegel.

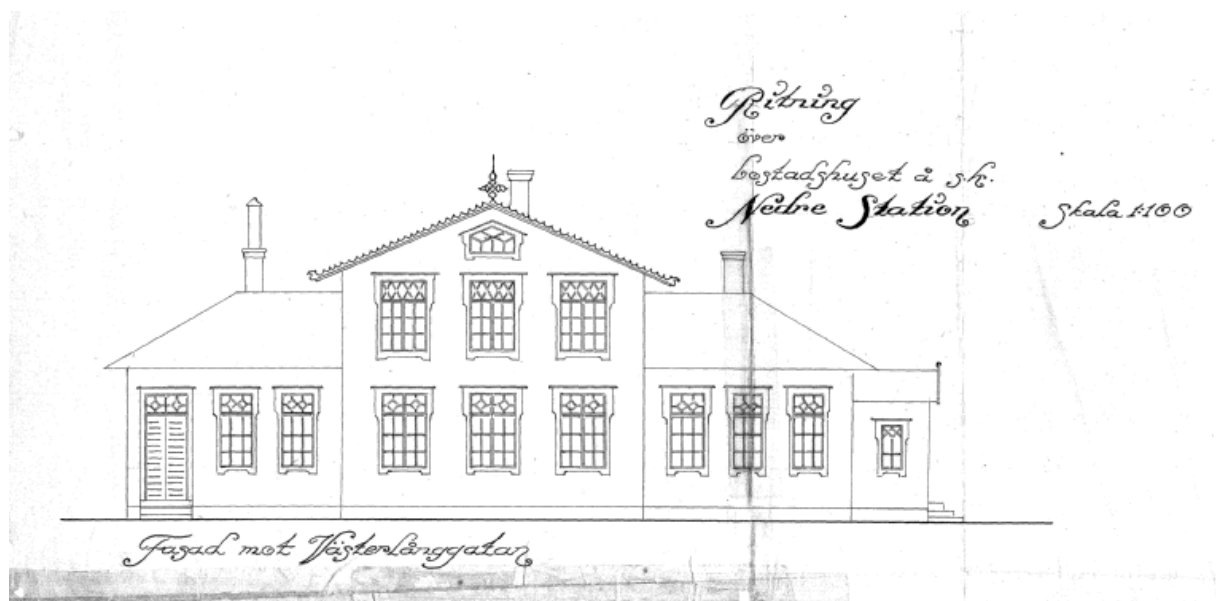


Bild: Nedre Stationshuset på ritning från 1926.

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

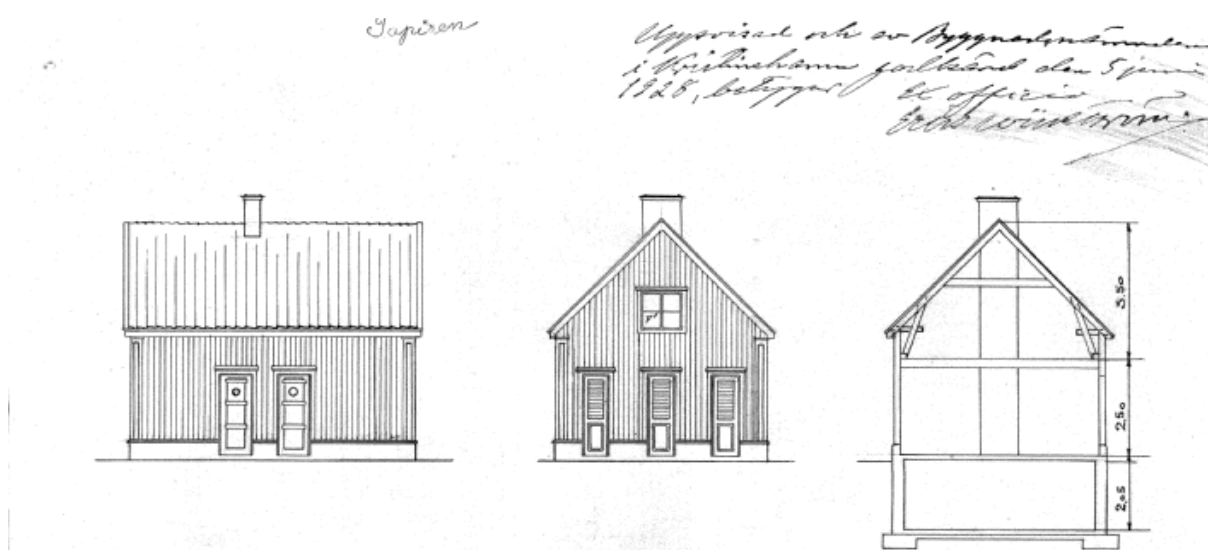
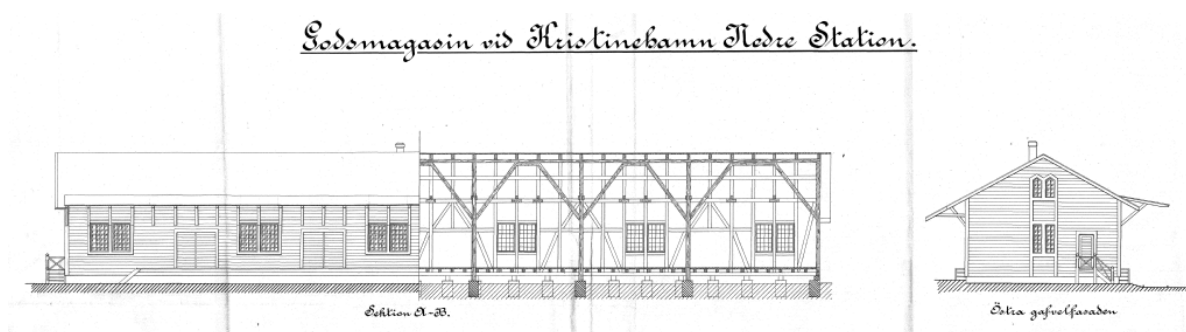


Bild: Gårdsbyggnaden på en ritning från 1926.

Längs med Norra Staketgatan ligger ett godsmagasin i en våning uppfört i början av 1900-talet. Byggnaden har lastbryggor och skärmtak utefter långsidorna. Fasaden har liggande faluröd träpanel, spröjsade vita fönster och gula portar samt tak täckt av enkupigt lertegel.

Området har tydlig läsbarhet av tidigare användning och är ett viktigt område som speglar Kristinehamns stadsutveckling.



Planförslaget

För befintlig bebyggelse har planbestämmelserna till stor del överförts från den från den gällande planen. Byggrätten utökas något på Buffeln 7 för att ge verksamheterna flexibilitet, totalhöjden utvidgas till 15 meter på hela den norra byggrätten. Bruttoarean begränsas till max 11000 m². Ny En bestämmelse om lägsta golvhöjd på + 47,10 (RH2000) införs.

I den södra delen av planområdet regleras totalhöjden till 10 meter. En bestämmelse om lägsta golvhöjd på + 47,10 (RH2000) införs.

Friytor

Rekreation, park och naturmiljö

Planområdet angränsar till Kristinehamns stadspark.

Service och verksamheter

Offentlig service

Planområdet ligger i centrala Kristinehamn med god tillgång till offentlig service.

Kommersiell service

Kommersiell service finns inom planområdet och i direkt anslutning.

Gator och trafik

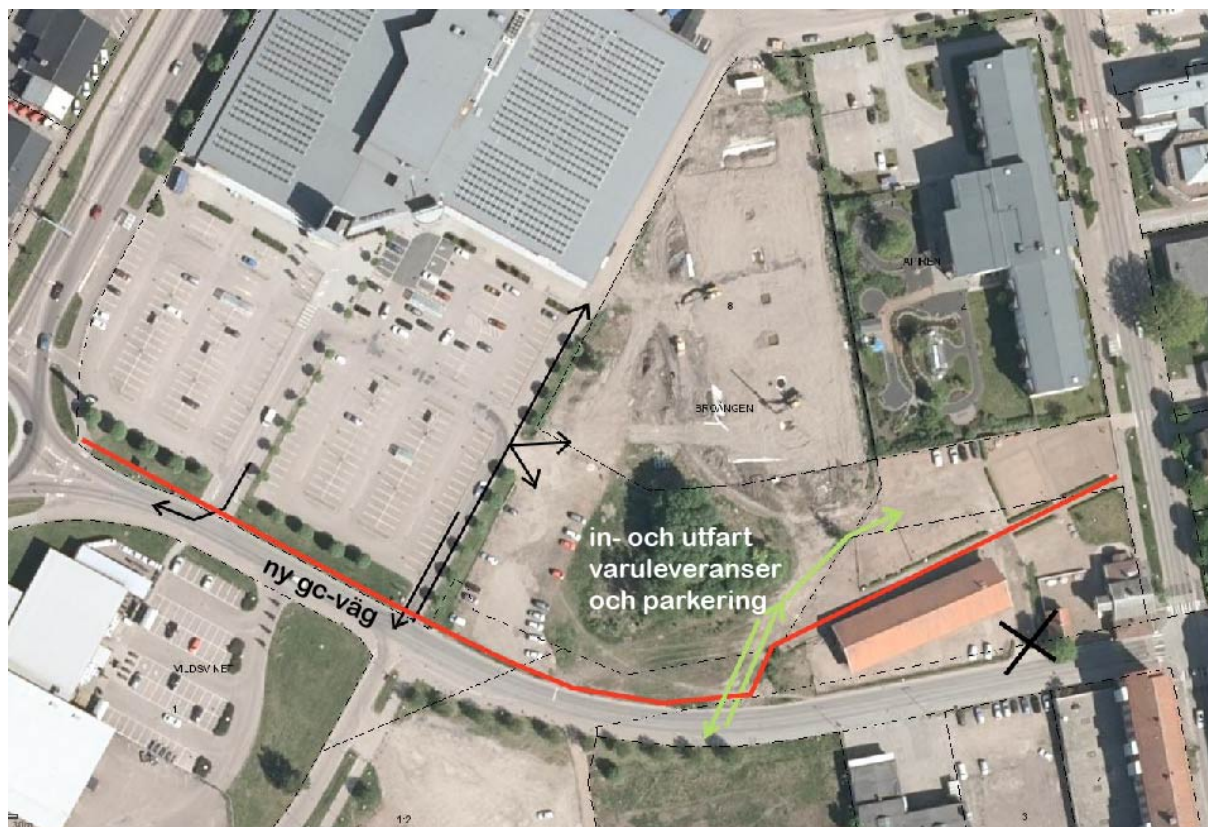
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet består till viss del av lokal- och huvudgator. Norra Staketgatan och Albinvägen i söder, Västerlånggatan i öster och Västra Ringvägen i väster. Gång- och cykelväg finns på båda sidor av Västerlånggatan, södra delen av Norra Staketgatan/Albinvägen och västra delen av Västra Ringvägen.

Planförslaget

Ny gång- och cykelväg

I detaljplaneförslaget utreds möjligheten att anlägga gång- och cykelväg på den norra delen av Norra Staketgatan/Albinvägen och den östra delen av Västra Ringvägen. Detta för att öka tillgängligheten, både till planområdet och området i stort. Gång- och cykelvägen ges ingen egen bestämmelse utan är en del av gatuområdet. Detta för att ge genomförandeprojektet utrymme att i projekteringsskedet styra utformningen på ett, för platsen, lämpligt sätt. Övergången som korsar Albinvägen/Norra Staketgatan bör ske på ett sätt som naturligt kopplar ihop gång- och cykeltrafik med entrén till stadsparken. Kartan nedan illustrerar gång- och cykelvägens ungefärliga dragning i ett första skede; genom Broängen 1:2, längs med Norra Staketgatan/Albinvägen och fram till en befintlig rondell på Västra Ringvägen. På sikt är tanken att förlänga gång- och cykelvägen norr ut och ansluta till Karlstadsvägen.



Karta: Föreslagna åtgärder enligt planförslaget.

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

Ny in- och utfart

Den befintliga in- och utfarten till godsmagasinet stängs och en gemensam in- och utfart till parkeringen norr om godsmagasinet och för varuleveranser till Buffeln 7's sydöstra del skapas (se grön markering i kartan)

Ny övergång mellan Broängsområdet och Stadsparken

I och med färdigställandet av den nya stadsparken har behovet av en säker övergång för oskyddade trafikanter skapats mellan Broängsområdet och Stadsparken. I samband med att den nya in- och utfarten byggs kommer gaturummet att byggas om och ett nytt övergångsställe att anläggas som leder från Broängsområdet till parkens norra entré.

Kollektivtrafik

Busslinjerna tillhör Kristinehamns tätorts linjetrafik och trafikerar busshållplatsen i anslutning till planområdet på Västra Ringvägen.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Besök till verksamheterna på Buffeln 7 sker via ut- och infart mot Albinvägen. Varumottagning till befintlig verksamhet sker via Broängsgatan/Västerlånggatan. In- och utfart till parkeringen norr om godsmagasinet och byggnaderna på Nedre Station sker via Norra Staketgatan.

På Buffeln 7 finns idag ca 200 parkeringsplatser. Parkering till godsmagasinet och Nedre Station sker i anslutning till byggnaderna.

Planförslaget

In- och utfarterna till Buffeln 7 kommer att utvecklas av exploatören för att skapa ett bättre och mer trafiksäkert flöde. De befintliga infarterna till fastigheten ligger kvar men kommer att förstärkas med en ytterligare in- och utfart söder om den nya byggrätten på Buffeln 7. Ytan som idag används som parkering mellan byggnaderna regleras till P – parkering samt en bestämmelse om högsta utnyttjandegrad på 200 m² byggnadsarea inom användningsområdet. Delar av parkeringsytan beläggs med u-område för att säkra framtida eventuella behov av plats för underjordiskt dagvattenmagasin. Ett generellt utfartsförbud införs längs Västerlånggatan och Västra Ringvägen och söder om del av fastigheten Broängen 1:2 (magasinsbyggnaden). I samband med projekteringen och anläggandet av ny gc-väg bör gc-vägen och in- och utfarterna att höjsättas för att förhindra att leda in vatten från allmän platsmark.

Störningar

Buller

I och med etableringen kommer det sannolikt att bli en något ökad trafikmängd i området med eventuellt medföljande ökning i buller. Denna ökning bedöms dock inte vara av någon stor omfattning varför inga åtgärder bedöms nödvändiga.

Risk och säkerhet

Trafik

Årsdygnstrafiken på Albinvägen är uppskattningsvis 3097 fordon varav 2 % lastbilar. I maj 2009 gjordes en trafikmätning och då uppmättes ett flöde på 3571 fordon varav 3 % lastbilar. Trafiken har alltså minskat något.

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

I och med handelsetableringen och den tillkommande byggrätten söder ut så väntas trafikmängderna att öka. Kommunen gör dock bedömningen att trafikökningen ryms inom nuvarande trafikutförning.

Översvämning

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

	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)	

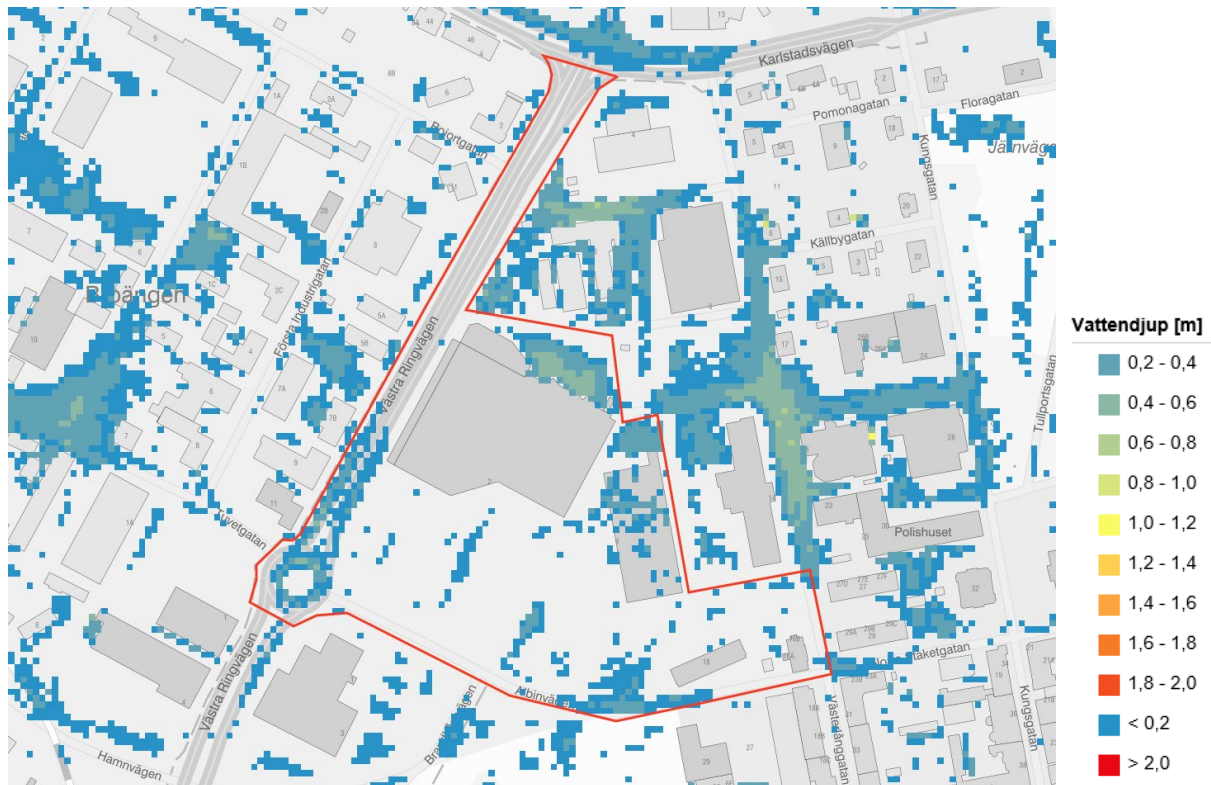
Tabell 1 Vattennivåer i Vänern efter återkomsttid. (BHN = Beräknad högsta nivå, BHF = Beräknad högsta flöde)

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



Karta: Planområdet inom röd markering. Vänernivå +46,20 (RH2000) (År 2100, 200-årsnivå +46,18 (RH2000))

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling



Karta: Skyfall 100-årsregn - vattendjup

Kristinehamns kommun planerar med hänsyn till översvämningsrisken utifrån följande förhållningssätt:

FÖRHÅLLNINGSSÄTT

- 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 aktuellt 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.
- 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.

Konsekvenser/hantering av översvämning

Vid en 200-årsnivå i Vätern (+46,18 (RH2000)) kommer planområdet vara påverkat av stigande vatten. Det kommer att samlas vatten, främst norr om affärsbyggnaden på Buffeln 7, norr och väster om byggnaden på Buffeln 8, på parkeringsytan i mitten av planområdet och på Västra Ringvägen och dess rondell. Det kan uppstå svårigheter att ta sig till planområdet väster ifrån via Ringvägen. Möjlighet att ta sig till och från platsen finns via Norra Staketgatan och Albinvägen och i övrigt kan området under en period komma att vara påverkat.

Vid händelsen av ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn kommer det enligt kommunens skyfallskartering främst att ansamlas vatten norr om affärsbyggnaden på Buffeln 7, norr om byggnaden på Buffeln 8 och längst söder ut på planområdet vid Albinvägens krökning och den tänkta kommande infarten. De västra in- och utfarterna kommer inte att vara påverkade i samma utsträckning och kommer därför att bli ytterligare belastade vid en sådan händelse.

Sammanfattande bedömning och motivering Broängens handelsområde

Kristinehamns tätort har alltid haft närheten till Vätern 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 redan idag ianspråktagen för sitt ändamål och att fortsätta att utveckla denna plats med inriktning mot handel är ett led i att samla och hålla ihop de handelsområden som är belägna i Kristinehamns tätort. Planeringen av denna plats är därför ett steg i riktningen mot att uppnå kommunens mål att bygga staden inåt genom förtätning, omvandling och förädling och är en strategi för att uppnå inriktningsmålet om hållbar och klimatanpassad samhällsplanering.

Översvämning

Markhöjderna inom planområdet varierar mellan ca +45,70 (RH2000) och +46,90 (RH2000). Gatunivån på Albinvägen sluttar väster ut mot rondellen Albinvägen/Västra Ringvägen med en höjd på ca +46.00 (RH2000) vid rondellen och ca +47.00 vid den tänkta kommande infarten. Därför föreslås en lägsta golvhöjd på +47,10 för att säkra att inte vatten från gatan rinner in i planområdet och gör skada på byggnad om sådana extrema vattennivåer skulle uppstå. Byggnation under marknivå är inte lämpligt och därför införs källarförbud på kvartersmarken inom hela planområdet.

Skyfall

Planområdet är en del i ett större område där kommunen gör en översyn av dagvattensystemet och utreder dagvattenfrågan i sin helhet. Åtgärder till följd av detta arbete kommer troligtvis att hamna både inom och utanför planområdet. Vid ett skyfall kommer vatten att ansamlas på platser inom planområdet. Området behöver fortsatt kunna hantera ytavrinning och därmed ryms flödesvägar genom de avgränsningar i byggrätter som samrådsförslaget visar. Avsikten är därmed att låta de zoner inom planområdet där byggande inte tillåts, fortsatt vara möjliga som flödesvägar för dagvatten.

Kvartersmarken inom området bör utformas för att kunna hantera dagvatten. Vid extrema mängder vatten är området norr om byggnaden på Buffeln 7 på grund av sin utformning lämplig för fördröjning av dagvatten. På parkeringsytan söder om byggnaden på Buffeln 7 finns möjlighet att anlägga olika former av ytor för uppsamling och fördröjning. Planen möjliggör såväl underjordiskt magasin som att utformningen av markytan görs på ett sätt som möjliggör fördröjning.

I planområdets södra del finns ett område som har fått bestämmelsen SKYDD – Översvämningsyta. Denna yta tillsammans med delar av gatuområdet ska användas för att samla

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

upp och fördröja dagvatten. Ett möjligt sätt för att fördröja dagvatten är genom en regnrabatt där plats ges för vatten att samlas och fördröjas. Det fördröjda dagvattnet bör sedan ledas vidare ner mot Varnan genom stadsparken söder om planområdet.



Bild: Regnrabatter vid parkeringsyta, ett effektivt och visuellt tilltalande sätt att ta hand om dagvatten.

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 till fastigheterna.

Dagvatten

Planområdet ingår i ett större sammanhang där dagvattensystemet ses över och utreds. Detta berör främst de kommunala stamfastigheterna Broängen 1:1 och Broängen 1:2 och förhoppningen är att skapa bättre kapacitet i systemet uppströms för att avlasta systemet redan innan det når planområdet.

Planförslaget

Kommunen kommer under genomförandetiden att fortsätta översynen av kommunens dagvattensystem. I planen säkras lokalt omhändertagande med en planbestämmelse inom planområdets södra del som har fått bestämmelsen SKYDD – Översvämningsyta. Denna yta tillsammans med delar av gatuområdet ska användas för att samla upp och fördröja dagvatten.

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

Delar av planområdet får bestämmelse om att marken inte får hårdgöras. Vidare införs en planbestämmelse om lägsta golvnivå på +47,10 (RH2000).

Berörda exploatörer bör, utifrån pågående exploatering, utreda hur det fastighetsinterna dagvattnet ska tas omhand.

Fjärrvärme

Byggnaden på Buffeln 7 är inom planområdet värms idag upp genom fjärrvärme via Kristinehamns Värme AB.

Kristinehamns Värme AB har också genomgående huvudledningar i kvartersmark. För dessa finns ledningsrätt.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Fastigheterna är anslutna i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

EI

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. Kristinehamns Elnät AB har också genomgående huvudledningar i kvartersmark. För dessa finns ledningsrätt.

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har genomgående distributionsledningar över kvartersmark. Diskussioner förs mellan Skanova och fastighetsägaren om en flytt av dessa för att bättre utnyttja marken och skapa mer sammanhållen byggrätt.

IT

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

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns som nämnts ovan ett flertal allmänna genomgående ledningar på kvartersmark. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen. 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.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd oktober – december 2018

Granskning oktober - december 2019

Antagande mars 2020

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

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

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och SHF Buffeln 7 AB.

Ett exploateringsavtal mellan ägaren till fastigheten Buffeln 7 och kommunen har upprättats där ansvarsfördelningen parterna emellan klargörs utifrån nyttofördelningen av, i och med planförslaget, föreslagna åtgärder. I avtalet regleras följande genomförandefrågor:

- Exploatören ansvarar för genomförande och bekostar eventuell ombyggnation av in- och utfarter till Buffeln 7.
- Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och genomförande av allmän platsmark i form av gång- och cykelväg.
- Kommunen ansvarar för projektering, upphandling och genomförande av den allmänna platsmarken i form av skydd (dagvattenhantering). Exploatören ska beredas full insyn i projektering och upphandling om så begärs. Kostnad för projektering och genomförande fördelas så att Kommunen och Exploatören betalar 50 % vardera av slutlig kostnad.
- Kommunen ansvarar för projektering av den nya östra infarten, Exploatören ska beredas full insyn i projekteringen om så begärs. Exploatören ansvarar för genomförande av den nya östra infarten. Kostnad för projektering och genomförande av den nya östra infarten fördelas mellan Parterna där kommunens andel är 30 % och exploatörens andel 70 % av slutlig kostnad.
- Kommunen ansvarar för projektering och genomförande av stängning av den befintliga in- och utfarten öster om magasinsbyggnaden. Kostnad för projektering och genomförande fördelas så att Kommunen och Exploatören betalar 50 % vardera av slutlig kostnad.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Del av fastigheten Buffeln 7 kommer att överföras till kommunens stamfastigheter Broängen 1:1 och Broängen 1:2 för att möjliggöra anläggningen av den nya gång- och cykelbanan. Exploatören bekostar samtliga de förrätningskostnader som erfordras för genomförande av exploateringsavtalet.

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

Markreservat

Inom fastigheten Buffeln 7 finns ett antal markreservat för underjordiska anläggningar. På den södra delen av fastigheten, där markanvändningen är reglerad till P, har ett större markreservat med beteckningen u2 införts. Syftet med detta område är att möjliggöra underjordiskt dagvattenmagasin. I händelse av att detta bedöms nödvändigt av kommunen, kommer området tas i anspråk. Avsikten är att kommunen ska bekosta, bygga och ansvara för anläggningens drift inklusive återställande av berörd del av parkeringsytan. Under den tid som anläggningen etableras kommer denna del av parkeringen att behöva vara avstängd. Frågan om behovet av denna anläggning ska bedömas inom ramen för översyn av tätortens dagvattensystem.

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till förmån
BUFFELN 7	Ledningsrätt, STARKSTRÖM 1781K-01/43.1 KRISTINEHAMNS ENERGI ELNÄT AB Ledningshavare
	Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781K-01/43.2 KRISTINEHAMNS ENERGI AB Ledningshavare
	Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781-07/41.1 KRISTINEHAMNS FJÄRRVÄRME AB Ledningshavare
	Ledningsrätt, TELE 1781K-01/43.5 TELIA AB Ledningshavare
	Ledningsrätt, TELE 1781K-01/43.3 TELIA AB Ledningshavare
	Ledningsrätt, STARKSTRÖM 1781K-01/43.6 KRISTINEHAMN ENERGI ELNÄT AB Ledningshavare
	Officialservitut, VÄG 1781-2018/8.1 BUFFELN 8 (detta servitut kommer att ligga kvar som rättighet, men att den geografiska utformningen kan påverkas av förändrad placering av in- och utfart).
	Avtalsservitut, FJÄRRVÄRMELEDNING D201800458243:1.1 PRESTERUD 1:12

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

Rättighet	Till förmån
BUFFELN 8	Ledningsrätt, STARKSTRÖM 1781K-01/43.1 KRISTINEHAMNS ENERGI ELNÄT AB Ledningshavare
	Ledningsrätt, TELE 1781K-01/43.3 TELIA AB Ledningshavare

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
BUFFELN 7	<p>Fastigheten som i gällande plan har användningen H - handel får tillägget C – centrum och P – parkering. Fastigheten får en något utökad byggrätt i anslutning till den befintliga handelsbyggnaden för att ge flexibilitet och framtida utvecklingsmöjligheter. Högsta nockhöjd 15 meter. Största bruttoarea 11 000 m². Söder ut mot Albinvägen inom användningsytan HC – handel och centrum får fastigheten en utökad byggrätt, dock får högst 50 procent bebyggas. En bestämmelse om lägsta golvhöjd + 47,10 (RH2000) införs. Källarförbud införs.</p> <p>På användningsytan P - parkering läggs en bestämmelse om ett högsta exploateringsstal på 150 m². En körbar utfart mot Broängsgatan säkras med prickmark. Fastighetens norra del får en bestämmelse om prickmark. Delar av parkeringsytan beläggs med u-område för att säkra framtida eventuella behov av plats för underjordiskt dagvattenmagasin.</p> <p>Del av fastigheten regleras till Broängen 1:1 och Broängen 1:2 i form av plats för gång- och cykelbana.</p> <p>En bestämmelse om höjd lovplikt där startbesked inte ges förrän markföreningarna avhjulpts har införts.</p>
BUFFELN 8	<p>Buffeln 8 som i gällande plan har användningen H - handel får tillägget C – centrum. Fastigheten en utökad byggrätt, dock får högst 50 procent bebyggas. 80 procent av fastigheten får hårdgöras. Högsta totalhöjd 10 meter. En planbestämmelse om att marken inte får hårdgöras införs på fastighetens östra sida. En bestämmelse om lägsta golvhöjd + 47,10 (RH2000) införs. Källarförbud införs. Gällande utfartsservitut föreslås lämnas oförändrat.</p>
BROÄNGEN 1:1	<p>Del av Buffeln 7 regleras till Broängen 1:1 i form av plats för gång- och cykelbana.</p>

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
BROÄNGEN 1:2	Del av Broängen 1:2 får förutom C – centrum som har stöd i befintlig plan, tillägget P – parkering. En idag befintlig gångbana får planstöd och fortsatt dragning sydväst och ansluts till Norra Staketgatan där den fortsätter som gång- och cykelväg väster ut på den norra sidan av Albinvägen fram till rondellen på Västra Ringvägen där den ansluter till befintlig gångväg fram till busstationen. Del av Buffeln 7 regleras till Broängen 1:1 för att ge plats åt detta. Genomgående ledning får skydd i form av u-område. I den södra delen kvarstår gällande bestämmelser om rivningsförbud och en bestämmelse om att byggnadsverkens karaktärsdrag gällande kulturhistoriska värde ska bibehållas. Övrig mark beläggs med prickmark och får ej hårdgöras. Källarförbud införs.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren som initierade planarbetet betalar genom planavtal framtagandet av detaljplanen. Kostnaderna som är kopplade till genomförandet av denna detaljplan är reglerade i ett exploateringsavtal som är upprättat mellan Kristinehamns kommun och SHF Buffeln 7 AB.

För att kunna utnyttja bygggrätten på den södra delen av Buffeln 7 på mesta möjliga sätt behöver ett antal ledningar att flyttas. Samtal förs mellan fastighetsägare och ledningsägare. Eventuell flytt av ledningar med ledningsrätter initieras och bekostas den som initierar åtgärden. Flytt av allmänna genomgående ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningarna bekostas av den som initierar åtgärden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär en möjlighet för ett idag etablerat handelsområde att utvecklas vidare med flexibla bygggrätter och ett släckt tidigare x-område för allmän cykel- och gångtrafik som begränsade bygggrätten. I det nya planförslaget föreslås istället en gång- och cykelväg som trafikförsörjer området i stort på ett bättre sätt. Områdets in- och utfarter planeras i ett sammanhang.

Revidering sedan granskningen

Inför antagandet har kommunens resonemang kring vilka delar av planområdet som är markundersökta och sanerade förtydligats. En bestämmelse om höjd lovplikt där startbesked inte ges förrän markföroreningarna avhjälpats har införts.

En bestämmelse om att källare inte får finnas har införts.

Bestämmelsen H – handel har strukits från den delen av Buffeln 7 som idag är parkeringsyta.

En bestämmelse om u-område, U₂, har införts på en del av den delen av Buffeln 7 som idag är parkeringsyta. Detta för att säkra framtida eventuella behov av plats för underjordiskt dagvattenmagasin.

Skyddsområdet för översvämning har gjorts större för att kunna ta emot och fördröja mesta möjliga mängd dagvatten.

Planbeskrivning Broängens handelsområde - Antagandehandling

En bestämmelse om att högst 80 procent av markytan får hårdgöras har införts på Buffeln 8 och att marken inför hårdgöras alls på Broängen 1:2. Detta för att inte skapa mer områden än vad som är nödvändigt som ger upphov till ökad mängd dagvatten.