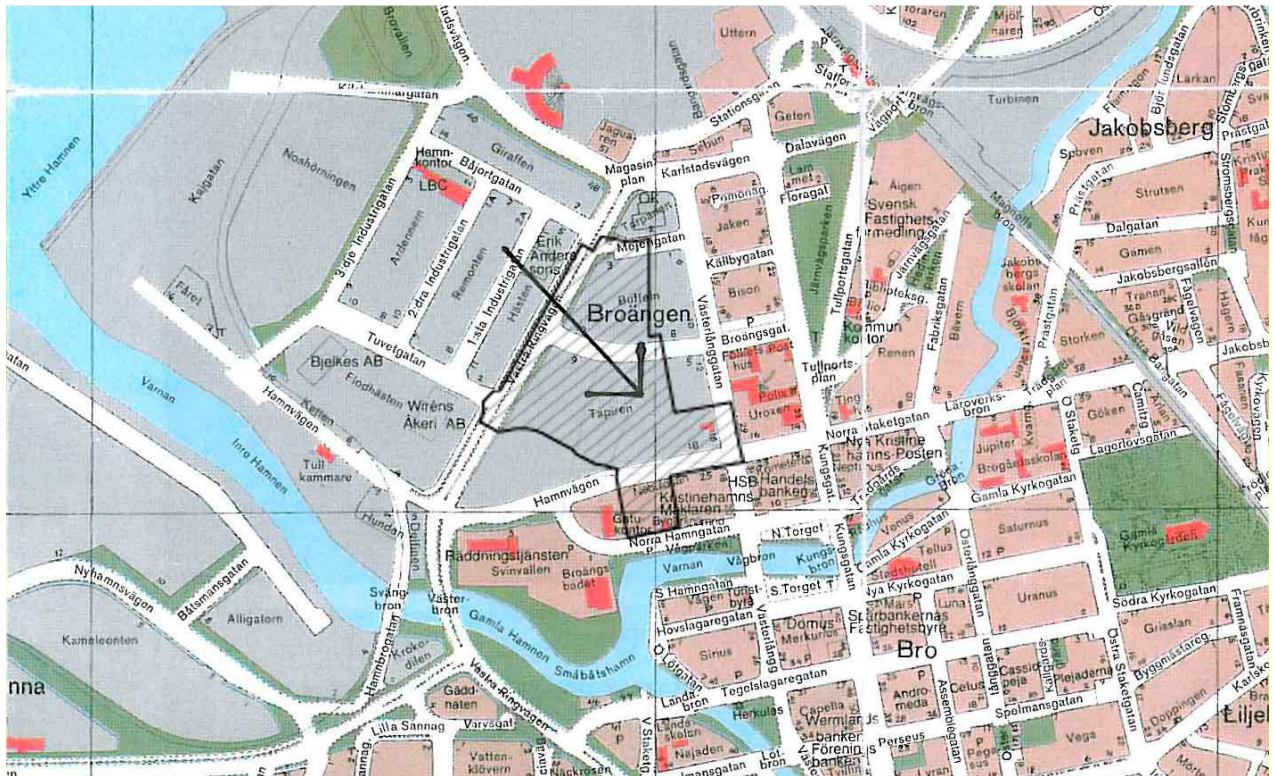


DETALJPLAN FÖR KVARTERET BUFFELN m.fl.



BUFFELN 1, BUFFELN 7, NEBULOSAN 8 OCH NEBULOSAN 10
SAMT DEL AV BRO 1:1, BROÄNGEN 1:1 OCH BROÄNGEN 1:2

KRISTINEHAMNS KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning med illustration
genomförandebeskrivning
utlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

KLARA arkitektbyrå ab

Beslutsdatum	Sign
GODKÄND 2007-11-29	
ANTAGEN 2007-11-29	
LAGA KRAFT 2008-01-07	

Detaljplan för kvarteret Buffeln m.fl.
(Buffeln 1, Buffeln 7, Nebulosan 8 och Nebulosan 10 samt del av
Bro 1:1, Broängen 1:1 och Broängen 1:2)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning med illustration**
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för fastigheten Buffeln 7 (Konsum Stormarknad) att bygga till samt att göra det möjligt att uppföra ett hotell i kvarteret Nebulosan och att i övrigt ordna upp planförhållandena inom området.

Planen tillskapar en byggrätt för handelsändamål söderut från fastigheten Buffeln 7 fram till Norra Staketgatan. Mitt emot, på andra sidan gatan, i kvarteret Nebulosan ges byggrätt för hotellbyggnaden.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området är redan idag detaljplanelagt, till stor för den tänkta användningen, och utgör en naturlig del av centrala staden.

Etableringarna är av allmänt intresse och bedöms vara förenliga med intentionerna i 3 kap. 1 §.

Värdefulla områden

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2-5 §§ skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering berör en kulturmiljö av lokalt och regionalt intresse, en byggnadsminnesförklarad byggnad, det s.k. Nordenfeldtska huset, och ett fornlämningsområde.

Den föreslagna planeringen bedöms dock inte hota kulturvärdena. Behovet av grönområdet är väl tillgodosett inom närområdet.

Riksintressen

Enligt miljöbalkens 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. Riksintresseområden skall skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som hotar riksintressena.

Det aktuella planområdet utgör en del av det geografiska området *Vänern med öar och strandområden*. Det är förklarat som riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området. I miljöbalken anges vidare bl.a. att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte inkräkta på riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

I miljöbalkens 5 kap. anges miljökvalitetsnormer för utomhusluft vad avser partiklar (PM₁₀), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon.

Dimensionerande i miljöer likt denna är oftast normerna för partiklar (PM₁₀) och bensen, i andra hand för kvävedioxid.

I Kristinehamn finns mätningar gjorda för centrum under perioden november 2003 till maj 2004. Mätvärdena ligger i samtliga fall under gällande miljökvalitetsnormer.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Bedömningen görs att trafikbelastningen på området endast kommer att öka marginellt. Med tanke på detta och resultaten av de mätningar som tidigare gjorts inom centrala Kristinehamn bedöms planen inte medföra risk för att gällande miljökvalitetsnormer skall komma att överskrids.

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget inom centrala Kristinehamn, ca 200 meter nordväst om torget. Området begränsas i väster av Västra Ringvägen och del av kvarteret Nebulosan, i norr av Mejerigatan, i öster av kvarteret Tapiren, Västerlånggatan och del av kvarteret Nebulosan samt i söder av Norra Staketgatan/Albinvägen och Norra Hamngatan.
Areal	Planområdets areal är ca 7,1 hektar.
Markägo-förhållanden	Den aktuella marken ägs idag av Kristinehamns kommun med flera. Konsum och hotellverksamheten har för avsikt att förvärva den mark som de behöver för sina respektive verksamheter. Kommunen är den största fastighetsägaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I den nya kommuntäckande översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, ses det aktuella området som en del av Kristinehamns centrum utan närmare precisering. Den föreslagna planeringen får anses ha stöd i gällande översiktsplan.
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.	detaljplaner Planområdet omfattas idag av detaljplan för kv. Tapiren, Buffeln m.fl., antagen av kommunfullmäktige den 22 februari 2001. Genomförandetiden går ut den 26 september 2007. Planen anger att marken skall användas till handel, småindustri och hantverk, centrumändamål, kontor, bostäder och som parkmark. Den tillkommande byggrätten för handelsändamål kommer till allra största delen att hamna på parkmark medan hotellet hamnar på mark som i gällande plan är avsedd kontor och bostäder. Det Nordenfeldtska huset i kvarteret Nebulosan är redovisat i planen som "kulturreservat". Nu upprättad detaljplan kommer att ersätta del av ovanstående plan.

kulturrekurs-program	Byggnaderna inom Nedre Stationsområdet har uppmärksammats i kommunens kulturrekursprogram, Sevärt, värt att vårda , som kulturhistoriskt värdefulla.
kulturmiljö-program	Länsstyrelsen har i sitt Kulturmiljöprogram för Värmland, Ditt Värmland från 1988 uppmärksammat Kristinehamns tätort som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Interesseområdet omfattar i princip hela Kristinehamn men värdena ligger främst i den centrala staden och områdena kring Varnans och Lötälvens utlopp i Vänern.
byggnads-minne	Det s.k. Nordenfeldtska huset i kvarteret Nebulosan är byggnadsminnesförklarat sedan 1968 enligt kulturminneslagens 3 kap. I beslutet meddelas skyddsföreskrifter enligt följande: byggnaden får inte utan riksantikvariens samtycke rivas eller till sitt yttre ombyggas eller repareras, åtgärder i byggnadens inre, som innebär förändring av befintlig rumsindelning eller ingrepp i äldre inredningsdetaljer såsom dörrar och paneler eller andra snickerier, skall utföras i samråd med riksantikvarien, tomten får inte utan riksantikvariens hörande ytterligare bebyggas eller bli föremål för annan väsentlig förändring, och byggnaden skall ägnas för dess bestånd erforderligt löpande underhåll.
Program för planområdet	Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas. Planen innebär i sig ingen väsentlig ändring av markanvändningen i förhållande till nu gällande detaljplan och har stöd i gällande översiktsplan. Den största förändringen är att parkmark överförs till kvartersmark för handelsändamål. Parkmarken har dock aldrig kommit till utförande utan området har mer karaktären av övergiven tomtmark eller rivningstomt.
Behovs-bedömning	Detaljplanen bedöms inte medföra någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB. Däremot behöver en miljöteknisk undersökning göras för det område söder om Norra Staketgatan som berörs av planen samt en trafikbullerutredning som belyser vilka störningar de planerade bostadshusen och hotellet i kvarteret Nebulosan kan bli utsatta för efter ett plangenomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

topografi

Planområdet är relativt plant med varierande nivåer mellan ca +45,5 och +46,7 meter (RH00 Kristinehamn). De högsta nivåerna återfinns i sydöst.

vegetation

Vegetationen inom området utgörs gräsytor, igenväxta rivningstomter och däremellan ett större antal lövträd av varierande art och storlek.

I anslutning till det Nordenfeldtska huset finns ett antal äldre, större, lövträd som har stor betydelse för kulturmiljön.

I anslutning till nybyggnaden på Buffeln 7 (Konsum Stormarknad) har ett antal nya lövträd planterats för att strukturera parkeringar och markera viktiga kommunikationsstråk.



geotekniska förhållanden

Det har gjorts en geoteknisk utredning för stora delar av det aktuella området 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.

Grundvattnets trycknivå kan beräknas ligga i nivå med Vänerns vattenyta. Ställvis inom området finns ett fritt perkolationsvatten i fyllning på ca 0,5-1,0 meters djup.

förorenad mark	Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram utredningen Historik kring föroreningar vid fastigheterna Tapiren och Buffeln, daterad 18 mars 1999. Den ligger till grund en miljöteknisk markunder-sökning som AB J&W gjorde, daterad den 19 augusti 1999. Den visade förekomst av markföroreningar inom vissa delar av planområdet. Dessutom har oljetankar i jord lokaliserats bl.a. till fastigheten Broängen 1:1. Riskbedömningen har lett att miljö- och byggnadsnämnden fastställt platsspecifika riktvärden för vissa ämnen. Riktvärdena följer i stort de som rekommenderas för MKM (mindre känslig markanvändning). Området har numera efterbehandlats så att jorden som finns kvar inom planområdet har lägre föroreningshalter än de platsspecifika riktvärdena. För kvarteret Nebulosan, området söder om Norra Staketgatan, har ingen miljöteknisk undersökning gjorts.
radon	I den översiktliga kartläggningen av förekomsten av markradon som gjorts inom kommunen är området klassat som lågriskområde. Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerade i Statens Planverks rapport 59:1982.
höga vattenstånd	Den högstanivå på Vänern som uppmättes år 2000/2001 var +45,49 (RH 00 Kristinehamn) och är att betrakta som en extremnivå. Kvarterens marken inom planområdet ligger som lägst strax över denna nivå.
fornlämningar	Det finns enligt fornminnesregistret ett fornlämningsområde som omfattar stora delar av centrala Kristinehamn bl.a. kvarteret Nebulosan som till del ingår i planområdet. Området innehåller bebyggelselämningar, stadslager, och är klassat som fast fornlämning, RAÄ-nummer Kristinehamn 43:1.
Verksamheter inom planområdet	Planområdet utgör en del av Kristinehamns centrum Delar av området är idag outnyttjat och har karaktären av övergivna rivningstomter. Dessa ytor används till viss del för parkeringsändamål.

I den norra delen av planområdet finns en fastighet som används för småindustri och hantverk, söder därom ligger Konsum Stormarknad.



I sydöst finns rester från den järnvägsverksamhet som en gång i tiden fanns på platsen. Stationsbyggnaden används av numera av pensionärsorganisationerna som föreningslokal medan godsmagasinet är loppmarknad.

Det Nordenfeldtska huset i Nebulosan används idag som kontor av kommunen.

utom
planområdet

Norr om planområdet ligger en bensinstation med bilvårdsanläggning, i väster ligger ett småindustriområde och i söder ligger ytterligare en större handelsbyggnad.

Söder om Norra Staketgatan och öster om Västerlånggatan ansluter den mer stadsmässiga bebyggelsen med en blandning av kontor, butiker och bostäder.

Bebyggelse

Inom
planområdet

Fram till industrialiseringen i slutet av 1800-talet utgjorde Broängen betesängar. 1878 gjordes en stadsplan för villabebyggelse med traditionell rutnätsuppbyggnad för området norr om den gamla staden, här inkluderades även Broängen.

Stadsplanen genomfördes inte utan ersattes av en ny för Broängen, kvarteren Buffeln, Tapiren m.fl. som fastställdes i två delar 1922 respektive 1924. Den innebär att denna del av staden kom att utvecklas till ett industriområde.

Inom planområdet finns viss äldre industribebyggelse kvar i den norra delen. Byggnaderna är uppförda i en våning och har fasader av rött tegel, plåt och träpanel.



Inom planområdets sydöstra del ligger Nedre Station, det var vändpunkten för Sjöandsbanan. Stationsbyggnaden är ett tvåvånings trähus som uppfördes 1862. I början på 1900-talet uppfördes ett järnvägs magasin i en våning klädd med faluröd träpanel. Båda byggnaderna har nyligen renoverats.





Byggnaderna är uppmärksammade i kommunens kulturesursprogram som kulturhistoriskt värdefulla.

Längst i söder ligger det s.k. Nordenfeldtska huset. Det är en byggnad i två och en halv våningar med vita putsade fasader och med svart plan plåt på taket. Det är stadens äldsta stenhus uppfört 1771. Det fungerade från början som bostad men har under många år använts av kommunen som kontor. Det är byggnadsminnesförklarat enligt kulturminneslagens 3 kap. enligt beslut från 1968.



På gården finns också två faluröda uthus som har stort värde för kultur-
miljön, varav det större är timrat och står ute i gatuliv.



Konsum Stormarknad utgörs av ett större bebyggelsekomplex uppförd i
tegel, plåt och träpanel.

utom
planområdet

Utanför planområdet längs Västerlånggatan ligger bl.a. Folkets hus i
en, till huvuddelen, trevåningsbyggnad med putsade fasader.



Bredvid har kommunen sina förvaltningslokaler tillsammans med polisen i en trevåningsbyggnad med röda tegelfasader.



Norrut längs Västerlånggatan ligger större tvåvåningsvillor och söderut flerbostadshus i tre till fem våningar med putsade eller murstensklädda fasader.



Norr och väster om planområdet ligger typisk industribebyggelse av varierande ålder.

I söder finns en större nyuppförd handelsbyggnad, brandstation, badhus och längre ut mot Västerlånggatan några äldre industriliknande gårdsbyggnader i en våning som exponeras ut mot Norra Staketgatan.

Service

Planområdet utgör en del av Kristinehamns centrum, kompletterande service finns i den omedelbara närheten.

Friytor

rekreation

Friytor i form av parkmark finns på flera ställen inom staden bl.a. i anslutning till Gamla Hamnen vid Varnan omedelbart söder om planområdet. Iordningställda motionsspår finns bl.a. vid Hultets friluftsgård, avståndet dit är ca fem kilometer.

strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

Trafik

biltrafik

Planområdet omges av gator på alla sidor och kan idag angöras från Norra Hamngatan och Norra Staketgatan/Albinvägen i söder, från Mejerigatan i norr och från Broängsgatan och Västerlånggatan i öster.

Såväl Västra Ringvägen i väster som Västerlånggatan i öster tillhör, enligt kommunens trafiknätsanalys från oktober 1999, det s.k. huvudnätet medan övriga berörda gator tillhör lokalnätet.

I detaljplanen som nyligen antagits för Tapiren 1 och 4 m.m., omedelbart öster om det nu aktuella planområdet, har Västerlånggatan användning dock ändrats från huvudgata till lokalgata. Samtidigt har den högsta tillåtna hastigheten förbi bostadskvarteret Tapiren 4 satts till 30 km/tim. Konsum Stormarknad, som är ett frekvent besöksmål, har sin in- och utfart från Norra Staketgatan/Albinvägen. Norra Staketgatan/Albinvägen ansluter till Västra Ringvägen i en cirkulationsplats inom planområdets västra del.



Trafikmätningar som gjorts under 2004 i anslutning till planområdet visar att trafikmängden på Västra Ringvägen uppgår till ca 10 600 fordon per årsmedeldygn och 4 200 fordon på Västerlånggatan. På Norra Staketgatan/Albinvägen har trafikflödet år 2005 uppmätts till 4 450 fordon per årsmedeldygn. Siffran torde avse den västra delen i anslutning till handelsetableringarna.

parkering	Parkering löses idag inom respektive fastighet.
kollektivtrafik tåg	Kristinehamn är en betydande järnvägsknut. Härifrån går vardagar ca 15 turer i vardera riktningen till Karlstad, restiden är ca 20 minuter. Till Stockholm går vardagar ca sju turer i vardera riktningen. Restiden dit är ca två timmar och en kvart. Värmlandstrafik och SJ svarar för järnvägstrafiken
buss	Den lokala busstrafiken trafikerar området. Hållplatser finns i direkt anslutning till planområdet.
varutransporter	Det stora flödet varor är det som kommer till Konsum Stormarknad. Transporterna kommer idag in från öster, via Västerlånggatan och Broängsgatan, och ut via Västra Ringvägen. Varuflödet i övrigt är begränsat inom planområdet. Industrietableringen i norr försörjs via Västerlånggatan och Mejerigatan.
gång-, cykel- och moped- trafik	Separat gång- och cykelvägnät finns utbyggt inom tätorten. GCM-väg finns längs såväl Västra Ringvägen, Västerlånggatan som Norra Staketgatan/Albinvägen.
Störningar buller	Planområdet omges av biltrafik. Grundläggande riktvärden för trafikbuller finns angivna i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Här anges följande vägledande riktvärden för god miljö kvalitet vad avser bostäder: ekvivalent ljudnivå i boningsrum högst 30 dBA, maximal ljudnivå i boningsrum högst 45 dBA, ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad högst 55 dBA, och maximal ljudnivå utomhus vid uteplats högst 70 dBA. Dessa riktvärden avser enbart bostäder. I Naturvårdsverkets utkast 5 av BRÅD (förslag till riktvärden för buller från vägtrafik) från 1991 finns dock två värden som avser arbetslokaler. Som högsta acceptabla ekvivalentnivå inomhus för arbetsplatser (tyst verksamhet) anges 40 dBA och som högsta ekvivalentnivå utomhus 65 dBA. Här anges vidare 55 dBA som högsta acceptabla ekvivalentnivå för rekreationsytor i tätbebyggelse.

De verksamheter som regleras i planen får i stort sett samtliga anses tillhöra kategorin "arbetsplatser" bortsett från hotellrummen som logiskt sett borde jämföras med bostadsrum.

vibrationer

Vibrationer i viss omfattning förekommer på grund av trafiken. Dessa bedöms dock inte vara av den omfattningen att de upplevs som störande med hänsyn till arten av de verksamheter som planen omfattar.

Inga störningar i övrigt är kända.

Teknisk försörjning

Kommunala ledningar med ledig kapacitet finns inom området.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Ingen förändring kommer att ske bortsett från smärre höjdanpassningar i anslutning till vägar och nya byggnader.

vegetation

Vegetationen inom kvartersmarken kommer att utgöras av planteringar anpassade till verksamheternas art.

I planen har införts bestämmelser om att träd skall finnas på parkmarksremsan ut mot Västra Ringvägen som en skärm mot den innanför liggande kvartersmarken. Det är befogat ur såväl stadsbildssynpunkt som med hänsyn till den relativt stora trafikmängden som belastar Västra Ringvägen.

Motsvarande bestämmelse finns på kvartersmarken längs Norra Staketgatan/Albinvägen. Huvudanledningen här är att tydliggöra handelsanläggningens gräns mot söder samt att rama de stora parkeringsytorna.

Även inom kundparkeringsytan finns bestämmelse om att träd skall finnas. Tanken här är att man med hjälp av träd skall förtydliga och strukturera ytan, avgränsa och markera viktiga stråk. Vintertid är linjemarkeringar ofta översnöade då kan planterade träd till viss del visa hur ytan skall nyttjas.

Trädplanteringar i viss omfattning har redan påbörjats i anslutning till de redan etablerade anläggningarna. Det är då viktigt att fortsättningsvis följa upp med ett likartat växtmaterial. Generellt sett gäller att arter som geografisk hör hemma i området i första hand skall väljas.

Den Nordenfeldtska gården i Nebulosan 8 är byggnadsminne enligt kulturminneslagens 3 kap. I byggnadsminnesförklaringen finns också en särskild skyddsföreskrift om att tomten inte utan riksantikvariens hörande ytterligare får bebyggas eller bli föremål för annan väsentlig förändring. Bland annat de stora träden har stort betydelse för områdets kulturhistoriska värde.

För Nebulosan 10, där hotellet planeras, har införts bestämmelse om att mark och vegetation skall utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

Träd har rent generellt stora miljöfördelar, de fungerar som luftrenare, bullerdämpare, vindskydd, solskydd, regnskydd och berikar stadsmiljön med sina årstidsvariationer. Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för motsvarande jämviktsförhållande med en bil. Mycket vegetation är alltså en förutsättning för frisk luft i våra tätorter.

geotekniska
förhållanden

Grundläggning av byggnaderna inom planområdet bedöms kräva pålning.

De geotekniska undersökningar som gjorts är översiktliga varför det i planen införts bestämmelse om att bygglov inte får ges innan kompletterande geotekniska undersökningar utförts.

förorenad mark

Platsspecifika riktvärden har fastställts för området norr om Norra Staketgatan/Albinvägen. Efterbehandling har genomförts och föroreningsnivåerna i jorden ligger idag under riktvärdena. För den planerade användningen bedöms inga ytterligare åtgärder behöva vidtas.

För det område söder om Norra Staketgatan som berörs av planen har en kompletterande **miljöteknisk undersökning** gjorts av WSP Samhällsbyggnad, daterad 31 maj 2007. Marken inom det aktuella området bedöms minst uppfylla kriterierna för markanvändning enligt riktvärdena MKN (mindre känslig markanvändning) om inte till och med för nivå KM (känslig markanvändning).

Mot bakgrund av den tänkta användningen bedöms inga ytterligare åtgärder behöva vidtas.

Om det i samband med markarbeten inom området skulle upptäckas ytterligare markföroreningar av något slag skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering och sanering skall ske.

radon

I planen har införts bestämmelse om att bygglov inte får ges innan kompletterande markradonundersökning utförts.

Resultatet av mätningarna får sedan visa vilka åtgärder som behöver vidtas.

höga
vattenstånd

Vid extrema vattennivåer kommer tillfällig invallning att ske.

fornlämningar

Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagens 2 kap.

På grund av att de byggrätter som ges i kvarteret Nebulosan ligger inom ett fornlämningsområde kommer länsstyrelsen att fatta beslut om s.k. arkeologisk förundersökning. Förundersökningen syftar till att visa vilka villkor på slutdokumentation som skall ställas i samband med borttagningen av fornlämningen.

Verksamheter

Planen tillåter flera olika verksamheter inom olika delar av planområdet, småindustri, handel samt centrumändamål. För Nebulosan 8, Nordenfeldtska huset, anges att användningen skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden.

Med småindustri menas verksamhet av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. I princip sådan lätt industri med ett riktvärde för skyddsavstånd på 50 meter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, **Bättre plats för arbete**.

I planen har förts in en bestämmelse om att verksamheten skall uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller. I det aktuella fallet är det framförallt kringliggande bostäder som kan störas. Då gäller att den ekvivalenta ljudnivån dagtid vid kvartersgräns inte får överstiga 50 dBA, kvällstid 45 dBA och nattetid 40 dBA. Nivåerna avser nybyggnader, för befintlig industriverksamhet är motsvarande siffror, 55 dBA, 50 dBA och 45 dBA. Riktlinjerna finns formulerade i Naturvårdsverkets skrift, **SNV 1978:5**.

Inom begreppet småindustri ryms här all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även hantverk, laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms i småindustribegreppet. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen etc. som behövs för verksamheten. Kon-torsdelen bör dock inte uppta mer än hälften av den byggda bruksarean.

Med handel menas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handel kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus, med eller utan biltillgänglighet osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte.

Det är bl.a. Konsum Stormarknads önskan om att kunna bygga ut som initierat planprocessen.

Med centrumändamål menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt skall vara lätt att nå för många människor. I ändamålet ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restauranger, hotell osv.

Användningen av Södra Stationsbebyggelsen som föreningslokal respektive loppmarknad ryms inom centrumändamålet. Loppmarknaden har en viss omgivningspåverkan då den är öppen. Den ligger dock strategiskt till med hänsyn till parkeringsmöjligheter och tillgänglighet.

Vid föreningslokalen bedriver pensionärerna en viss utomhusverksamhet i form av boulespel. Detta får anses ingå i centrumändamålet.

Även den planerade hotellverksamheten med tillhörande funktioner ryms inom användningsbestämmelsen "centrum".

Med användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden menas att användningen är fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen. Tanken är att Nordenfeldtska huset skall integreras i hotellverksamheten och ges lämplig funktion med hänsyn till bevarandebestämmelserna.

Generellt gäller att verksamheterna inom planområdet skall anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

Bebyggelse

För befintlig bebyggelse har planbestämmelserna till stor del överförs från den tidigare planen. Det innebär att industribebyggelsen i norr får uppföras till 6,5 meters byggnadshöjd och för handelsbebyggelsen anges en högsta totalhöjd på 15,0 meter för den höga delen och 10,0 meter för resterande delar inklusive den tillkommande byggrätten.

Den nya byggrätten för handel skall utformas så att den medger passage för gång- och cykeltrafik i markplanet i öst-västlig riktning i ett läge mellan den gamla stationsbyggnaden och det planerade äldreboendet. Detta har tryggats i planen genom särskild bestämmelse, passagen skall ha en fri höjd av minst 4,0 meter.

För den tillkommande byggrättens österfasad mot Tapiren 4 har getts en utseendebestämmelse om att fasaden skall utformas med arkitektonisk omsorg.

Bestämmelsen får anses befogad med tanke på att detta kommer att bli en inlastningssida för varor utan direkt gatukontakt som lätt kan glömmas bort ur gestaltningssynpunkt. Fasaden kommer dock att utgöra ett markant blickfång för det äldreboende som håller på att byggas i kvarteret och fungerar också som entréfasad för den gång- och cykeltrafik som angör området från öster.

För den planerade hotellbyggnaden anges att den får uppföras till tre våningars höjd med ett förhöjt mittparti till fyra våningar ut mot Norra Staketgatan. Det är en anpassning till omgivningens skala. Gårdsflygeln söderut får uppföras till fyra våningars höjd. Inne på gården finns också byggrätter för kompletterande bebyggelse i en våning. Eftersom inget sågs i planen är alltså vindsinredning tillåten under förutsättning att den inte räknas som våning enligt definitionen nedan.

Som våning räknas vind där rum kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens yttertak. Normalt påverkar takkupor byggnadshöjden men i detta fall har införts bestämmelse om att takkupor inte skall inräknas vid definition av våningsantalet.

Med tanke på hotellets läge i direkt anslutning till byggnadsminnet Nordenfeldtska huset har i planen även införts utseendebestämmelse

om att gårdsfasader skall utformas med hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

För den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i anslutning till Nedre Station och Nordenfeldtska huset har införts skyddsbestämmelser. Byggnaderna har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde.

Av 3 kap. 10 § plan- och bygglagen framgår att:

"Ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara."

3 kap. 12 § plan och bygglagen:

"Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas."

Planens skyddsbestämmelser innebär dels att det konstateras att de aktuella byggnaderna är av sådan karaktär som avses i 3 kap. 12 § plan- och bygglagen samt att de inte får rivas. Vidare innebär bestämmelserna att eventuella ändringar skall utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tas till vara.

Det Nordenfeldtska huset, som är byggnadsminnesförklarat, omfattas av kulturminneslagens 3 kap. För denna byggnad finns i förklaringsbeslutet särskilda skyddsföreskrifter formulerade.

För den mindre gårdsbyggnaden i anslutning till Nordenfeldtska huset anges dels varsamhetsbestämmelse för den befintliga byggnaden och dels hänsynsbestämmelse om eventuell ersättningsbyggnad skulle uppföras. Anledningen till detta är att en byggnaden med denna placering har stor betydelse för byggnadsminnet och för hur kulturmiljön kring det Nordenfeldtska huset uppfattas men att byggnaden i sig inte ses som omistlig. Med anledning härav har även införts en administrativ bestämmelse om att rivningslov inte får ges innan bindande avtal om uppförande av ersättningsbyggnad tecknats.

tillgänglighet	Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall vara utförda på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionshinder. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.
Samhällsservice	Exploateringen bedöms inte vara av den art att krav ställs på ytterligare offentlig service.
Kommersiell service	Exploateringen i sig innebär att den kommersiella servicen inom Kristinehamns centrum stärks.

Friytor	Ingen egentliga förändringar kommer att ske bortsett från att den oexploaterade ytan, som av någon kanske kan ha setts som friyta, till stor del kommer att bebyggas. Det gäller även den parkmark som finns utlagd i gällande plan men som aldrig kommit till utförande.
Trafik biltrafik	För att fullfölja ambitionerna i detaljplanen för kvarteret Tapiren har Västerlånggatan även i den nu aktuella planen getts en ändrad användning från huvudgata till lokalgata och kompletterats med en planbestämmelse om en högsta tillåten hastighet på 30 km/tim. Som en följd härav har istället Norra Staketgatan/Albinvägen överförs från lokalnätet till huvudnätet. I övrigt kommer inga andra egentliga förändringar att ske. Förbud att anordna körbara förbindelser har i princip överförts från den tidigare planen.
parkering	Det ökade parkeringsbehov som de utökade byggrätterna medför kommer att lösas genom att befintlig parkeringsyta inom kvarteret Buffeln byggs ut åt öster med ytterligare ett sjuttioal platser. Hotellet kommer endast att kunna lösa en liten del av sitt parkeringsbehov på den egna fastigheten. Här förutsätts ett samnyttjande, lämpligen av den stora parkeringsytan i kvarteret Buffeln. Bestämmelse om detta har införts i planen.
varutransporter	Varutransporter till den nya handelsverksamheten löses i princip på samma sätt som för den befintliga handelsetablering dvs. infart från öster via Västerlånggatan och Broängsgatan och sedan, i det här fallet, söderut med utfart på Norra Staketgatan
gång-, cykel- och mopedtrafik	Planområdet kommer att knytas ihop med det övergripande gång- och cykelvägsnätet. I anslutning till parkeringen kommer två övergångsställen över Albinvägen/Norra Staketgatan att finnas. Det östra övergångsstället kommer att mynna mitt för den GC-väg/gårdsgata som planeras inom kvarteret Nebulosan. I väster, i anslutning till cirkulationsplatsen, kommer även ett övergångsställe över Västra Ringvägen att anordnas. Gång- och cykeltrafik från öster, från stadens centrum, angör området via en ny gång- och cykelväg omedelbart söder om kvarteret Tapiren. Den kopplas till den befintliga GCM-vägen längs Västerlånggatan.
Störningar buller	Det har gjorts en PM angående trafikbuller av WSP Samhällsbyggnad, daterad 23 maj 2007. Syftet har varit att analysera vilka störningar de planerade bostadshusen, utanför det nu aktuella planområdet, och hotellet i kvarteret Nebulosan kan bli utsatta för. Beräkningarna baserar sig på prognosår ca 2010 då en beräknad "naturlig" trafiktillväxt samt exploaterings tillskott skall ha lett till att trafikmängden på Norra Staketgatan/Albinvägen ökat från ca 4 450 fordon till ca 5 000 fordon per årsmedeltyg med ca 5 % tung trafik. Skyltad hastighet förväntas även år 2010 vara 50 km/tim.

Beräkningarna visar att de planerade bostadshusen i kvarteret Nebulosan kommer att klara gällande riktvärden för god miljö kvalitet. Några särskilda åtgärder bedöms inte behöva vidtas.

Riktvärdena för trafikbuller gäller för bostäder. Hotellrum betraktas som korttidsboende och för dessa har aldrig riktvärdena utomhus tillämpats. Däremot kan riktvärdena inomhus gälla för hotell då sömnstörningar nattetid inte skall förekomma.

I planen har införts bestämmelse om att hotellrummen skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus med stängda fönster inte överstiger 30 dBA.

vibrationer

Några särskilda åtgärder bedöms inte behöva vidtas.

Teknisk försörjning

Anslutning kommer att ske till befintliga ledningsnät.

Administrativa frågor

genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft. Det är i viss mån en anpassning till genomförandetiderna för övriga detaljplaner inom området.

villkor för bygglov

I planen har införts villkor för bygglov, sålunda får bygglov inte ges innan kompletterande geoteknisk undersökning och kompletterande markradonundersökning utförts.

Vidare får rivningslov inte ges för den mindre uthusbyggnaden på Nebulosan 8 innan bindande avtal tecknats om uppförande av en ersättningsbyggnad.

Konsekvenser av planens genomförande

Till stor del bekräftar planen den pågående markanvändningen förutom att den möjliggör att ett hotell uppförs i kvarteret Nebulosan och gör det möjligt för Konsum Stormarknad att bygga ut.

Detta kommer att stärka servicenäringen i Kristinehamn. Verksamheternas lokalisering gör att de mer är att betrakta som en utveckling av Kristinehamns centrum än som externa etableringar. Planens ambition har också varit att genom byggnadernas placering och med kopplingar till befintliga kommunikationsstråk knyta verksamheterna tydligare till Kristinehamns centrum i övrigt.

Visuellt innebär ett plangenomförande att området kommer att ändra karaktär från övergivna rivningstomter till färdigt stadskvarter, en utvidgning av Kristinehamns centrum åt nordväst.

Utbyggnaden innebär också att belastningen på området vad avser människor och kommer att öka något.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har stadsarkitekt Torbjörn Gustafson och planarkitekt Ulrika Ljung medverkat.

2007-10-17

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

Beslutet vann laga kraft 2008-01-07

Detaljplan för kvarteret Buffeln m.fl.
(Buffeln 1, Buffeln 7, Nebulosan 8 och Nebulosan 10 samt del av
Bro 1:1, Broängen 1:1 och Broängen 1:2)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- Planbeskrivning med illustration
- **Genomförandebeskrivning**
- Utlåtande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.	
Tidpslan		
planprocessen	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	februari-april -07
	Beslut om utställning	KS maj -07
	Utställning	september -07
	Antagande	KF december -07
	Laga kraft	januari -08
teknisk försörjning	Ledningar kommer att dras fram när erforderliga planbeslut är fattade och behov föreligger.	
allmänna platser	Iordningställande kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade och behov föreligger.	
bebyggelse	Utbyggnad av området kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och i den takt byggherren finner det lämpligt alternativt vad som överenskommits i exploateringsavtal.	
Genomförande-tid	Planens genomförandetid är satt till fem (5) år från lagakraftdatum.	

Ansvarsför- delning

Kommun ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- behovsbedömning,
- planarbete,
- planprövning,
- försäljning/förvärv av erforderlig mark för plangenomförandet,
- erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (lantmäterimyndigheten),
- bygglovsprövning,
- iordningställande av allmän platsmark, och
- förbindelsepunkter för vsd-ledningar.

Exploatören ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- försäljning/förvärv av erforderlig mark för plangenomförandet,
- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- kompletterande geotekniska undersökningar,
- kompletterande markradonundersökningar,
- nybyggnadskarta,
- utsättning,
- uppförande av bebyggelse och iordningställande av kvartermarken i övrigt, och
- anslutningsledningar till kommunens vsd-nät.

Huvud- mannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Exploateringsavtal som reglerar de närmare omständigheterna kring exploateringarna skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

För att möjliggöra Konsum Stormarknads utbyggnad förutsätts att hela anläggningen förläggs till en fastighet. Nedre Station skall utgöra en egen fastighet liksom hotellexploateringen inklusive det s.k. Nordenfeldtska huset. Vidare kan regleringar behöva göras i anslutning till allmänna platser.

Detta skall genomföras vid en lantmåteriförrättning med stöd av detaljplanen.

Rätten till underjordiska ledningar skall tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer att försörja mark för att möjliggöra den planerade hotellexploateringen. Planavgiften kommer att inkluderas i markpriset.

Med Konsum har kommunen redan tecknat planeringsavtal.

Kommunens intäkter i samband med plangenomförandet kommer från planeringsavtal, som bygglovs- och anslutningsavgifter samt som intäkter från markförsäljning.

De ekonomiska frågorna mellan exploatörer och kommunen kommer att regleras i exploateringsavtalet.

TEKNISKA FRÅGOR

I planen har införts bestämmelse om att kompletterande geoteknisk undersökning och kompletterande markradonundersökning skall utföras innan bygglov får ges.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har stadsarkitekt Torbjörn Gustafson och planarkitekt Ulrika Ljung medverkat.

2007-10-17

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

Beslutet vann laga kraft 2008-01-07