



Detaljplan för

SANNAKAJEN

(fd. INRE HAMNEN)

Kv. Alligatorn och Kv. Kameleonten m.fl.

Kristinehamns kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- **Planbeskrivning**
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning

Underlag:

- ØSA (Øresund Safety Advisers AB), Riskhänsyn för del av Kristinehamn, 2006-11-02
- SWECO VIAK, Översiktlig riskbedömning rörande farligt gods och buller, Kvarteret Alligatorn, Karlstad 2006-11-23
- SWECO VBB, Riskbedömning, Kv. Alligatorn
- SWECO VBB, Inledande geoteknisk undersökning avseende grundläggning och stabilitet, projekteringsunderlag. Kristinehamn, Kv. Alligatorn och Kameleonten, Nytt bostadsområde, Karlstad 2006-10-04.
- SWECO, MKB till detaljplan, för del av Sannaområdet: kv. Sköldpaddan samt delar av kv. Kameleonten, kv. Ormen, Presterud 1:2, Sanna 1:1 m.fl, Karlstad 2005-10-31. (Utförd i samband med planläggning av Sanna idrottsområde)
- WSP Samhällsbyggnad, PM Trafikbuller, 2007-05-08.
- Saneringsplan för Kv Alligatorn, SWECO, 2007-11-06

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter utställningen kommer beslut tas i kommunfullmäktige om att anta planen.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa förutsättningar och syften för planen. Dessa har som avsikt att vara vägledande vid tolkningen av planen men har ingen egen rättsverkan. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa möjlighet till en ny stadsdel i ett centralt, sjönära läge. Då området ligger intill Varnan och i

nära anslutning till centrum ställer det lite högre krav på utformningen av den nya bebyggelsen.

Det föreliggande planförslaget innehåller ca 350 bostäder i flerbostadshus från två till fyra våningar. De lägsta våningsantalen placeras mot Varnan för att tillåta högre våningsantal mot Presterudsvägen. En småbåtshamn utmed Varnan ingår också i planförslaget.

I anslutning till planområdet byggs en ny idrottsanläggning. Här planeras även ett nytt badhus för staden som kommer att ingå i planförslaget.

Avvägning enligt Miljöbalken

Det aktuella planområdet omfattas av bestämmelserna i miljöbalken 4 kap. 2 §, "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Riksintresset "*Vänern med öar och strandområden*" är uppmärksammat på grund av de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom området.

Vänern är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Strandskydd enligt 7 kap. MB har aldrig inträtt inom planområdet då planområdet omfattas av detaljplaner antagna före 1975.

Utredningar har utförts för att belysa: geotekniska förhållanden (förorenad mark), risken för störande buller från trafik och verksamheter, framkomlighet för trafik, utsläpp till luft från trafik och verksamheter och riskerna kring hantering av farligt gods med tanke på närheten till kemisk industri, farliga transporter och liknande.

Ställningstagande

Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintressena och anses vidare uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler m.m. enligt 2 kap.

Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen att en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget strax väster om Kristinehamns centrum.

Begränsningar för planområdet är i sydost Presterudsvägen och i sydväst den planerade vägen mot Sanna idrottsområde. I nordost

utgörs gränsen av Varnans östra strand och i nordväst av nya Sanna idrottsområde.

Areal

Planområdet utgör ca 17 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Kristinehamns kommun och några fastigheter är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan 2004, antagen 2006-06-20 § 76, är området markerat för planerad bebyggelse samt (grön-) område för idrott.

Detaljplaner

Planområdet omfattas helt eller delvis av detaljplaner från 1971 till 2005.

Planerna som berör området är:

- Plan nr 242, Stadsplan för Västra Ringvägen mm. Fastställd 1968-08-20.
- Plan nr 263, Ändring och utvidgning av stadsplan för Sanna industriområde mm. (Tillåter främst industri samt hamnändamål) fastställd 1971-05-27.
- Plan nr 281, Ändring av stadsplan för kv. Salamandern och Kameleonten mm, fastställd 1973-05-09. (Tillåter i huvudsak garage- och motorserviceändamål samt industriändamål).
- Plan nr 341, Stadsplan för kv. Alligatoren, fastställd 1981-04-23. (Tillåter i huvudsak område för industri och handelsändamål).
- Plan nr 410, Förslag till detaljplan för kvarteret Ormen, fastställd 1990-09-07. (Tillåter i huvudsak skola och industri).
- Plan nr 411, Detaljplan för kv. Alligatoren mm fastställd 1990-11-28. (Tillåter i huvudsakhandel, kontor och småindustri).
- Plan nr 469, Sanna Idrottsområde. Laga kraft 2006-03-15. Genomförandetid som löper ut 2016-03-15

Planprogram

Planområdet ingår i det planprogram som upprättats på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen avseende Detaljplan för Sanna-heden. Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige den 29 januari 2004.

Kulturmiljöprogram

I det kulturhistoriska program som Länsstyrelsen gjort för Värmland från 1998 finns Kristinehamns tätort med som kulturhistoriskt värdefull miljö. Här innefattas även planområdet.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2006-10-31 att upprätta en detaljplan för kv. Alligatorn och del av kv. Kameleonten mm.

Förutsättningar, Förändringar & Konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Marknivåerna inom området sluttar svagt ner mot Varnan, befintlig industrimark har marknivåer mellan ca + 46,5 och + 48,5 meter och delen som utgörs av grönområde mellan ca + 48,5 och + 50 meter.

Marken består av till stor del av grusytor. De tomma ytorna mellan verksamheterna upplevs som skräpiga och bevuxna med buskar och träd.

Längs Nyhamnsvägen, som idag fungerar som infart till området, finns en allé av poppel denna har avverkningstillstånd hos Länsstyrelsen i samband med detaljplan för Sannaheden.



Området kommer att ändra karaktär från att till största delen bestå av småindustri och uppställningsytor till att de obebyggda ytorna främst kommer att ha park- och gårdskaraktär. Träd kommer att användas för att tydliggöra viktiga stråk inom området och för att markera funktionsgränser. Gräs och planteringsytor kommer att finnas i de öppna stråk som utgör siktlinjer ner mot vattnet och småbåtshamnen.

I nordvästra delen av planområdet finns ett planerat parkstråk i Detaljplan för Sannaheden, av detta är ännu inget genomfört. Mindre delar av detta kommer att användas för den nya

bostadsbebyggelsen, i gengäld kommer parkstråket utökas mellan det planerade badhuset och de nya bostäderna.

Geotekniska förhållanden

Sweco VBB har gjort en geoteknisk undersökning, daterad 2006-10-04. Denna visar att materialet inom området med industrimark närmast markytan består i huvudsak av medelfast fyllning av grusig sand (ca 0,6 á 0,7 m). Inom övrig mark består det översta lagret av mulljord (0,2 á 0,4 m). Under detta finns lera som varierar mellan ca 6 m och 12 m. Generellt ökar lerdjupet mot Varnan.

Undersökningen visar att marken inom planområdet är sättningsbenägen, laster som leder till permanenta sättningar är exempelvis utfyllnader, permanenta grundvattensänkningar och ytligt grundlagda byggnader. Planerade byggnader kan grundläggas med spetsbärande pålar. Lättare byggnader kan alternativt grundläggas ytligt på bottenplatta om sättningar kan accepteras. Stabiliteten på marken är dålig och skall studeras mer genomgående i samband med detaljprojektering. Krav finns på hur markarbeten skall utföras.

I samband med anläggandet av småbåtshamnen bedöms att muddring erfordras. För att åstadkomma båtplatser planeras breddning av Varnan i höjd med planerad bostadsbebyggelse. Den nya strandskoningen kommer att behöva förstärkas.

Grundvattennivåerna finns på ett djup av ca 0,9 à 2,5 meter under markytan. Grundvattennivån förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden samt vara styrd av vattenståndet i Varnan.

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

Förorenad mark

Inom planområdet är det idag industrimark där olika typer av verksamheter har förekommit. Bland annat har det funnits ett sågverk och ett antal bensinstationer. För att marken skall kunna tillåta bostadsändamål krävs att den tillåter känslig markanvändning. Ämnen som bly, kadmium, zink och cancerogena PAH har påträffats i förhöjda halter. Området planeras bland annat för bostäder vilket medför att sanering kommer att erfordras ner till tillåtna halter motsvarande känslig markanvändning.

Kommunen har fört en dialog med länsstyrelsen avseende sanerings- och åtgärdsförfarandet. En saneringsplan för kvarteret Alligatorn är framtagen av SWECO (daterad 2007-11-06). Saneringsplanen utgår från de saneringsbehov som framkommit i tidigare utredningar, och omfattar kompletterande provtagning,

saneringsåtgärder samt beskrivning av överskottsmassor som kommer att uppstå.

Radon

Kommunens översiktliga kartläggning av radon visar att området bedöms som ett s.k. lågriskområde.

Risk för höga vattenstånd

Vattenståndet i Väneren regleras enligt vattendom från 1937. Högsta vattenstånd enligt kommunens höjdsystem, som är lika med RH00, är enligt vattendomen bedömt till + 45,4 meter över havet. Vid den senaste översvämningen, år 2000/2001, var Vänerens högstanivå +45,49 meter över havet enligt samma höjdsystem.

Bestämmelse om lägsta golvnivå, +46,50, fastställs på plankartan vilket är ca 1 meter högre än Vänerens högsta vattenstånd. I de fall då risk för översvämning förekommer finns möjlighet att bygga vallar längs den gcm-väg som sträcker sig längs Varnan samt möjlighet att pumpa.

Fornlämningar

Det finns enligt fornminnesregistret inga kända fornlämningar inom planområdet. Underlag om eventuella tidigare muddringar skall tas fram. Finns muddringar gjorda inom området för småbåtshamn är det med största sannolikhet troligt att fornlämningar ej finns kvar.

Finns muddringar inte gjorda inom området för småbåtshamn skall dykning företas i syfte att klargöra sannolikheten av eventuella fornlämningar (t ex skeppsvrak). Resultatet av dykningen skall fastställa behov av att genomföra en särskild arkeologisk utredning, som i sådana fall skall genomföras innan muddring.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns idag endast ett bostadshus, detta finns inte med i detaljplanen. Söder om planområdet finns bostäder, varierat flerbostadshus och villabebyggelse.

Ny bebyggelse kommer i huvudsak bestå av bostadshus i två till fyra våningar, med möjlighet att uppföra en indragen vindsvåning i de södra och västra delarna av planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom området finns idag ett tjugotal byggnader av varierad storlek och typ. Många byggnader inom planområdet är i dåligt skick. Våningsantalet varierar, flertalet byggnader har ett våningsantal på en till två våningar. Byggnaderna används främst som lokaler för småindustri och handel. Befintlig bebyggelse bedöms vara grundlagt med pålar. Samtliga byggnader kommer att rivras för att ge plats åt den nya bebyggelsen.

Ny bebyggelse

Den planerade bebyggelsen är tänkt att utformas som en del av Kristinehamns innerstad. Byggnaderna planeras i två till fyra våningar. Närmast Varnan tillåts bebyggelse i två våningar med parkering i anslutning till bostaden. Byggnaderna placeras så att det bildas öppna stråk och skitlinjer mellan dessa. I övriga kvarter tillåts bebyggelse i två till fyra våningar med indragen vindsvåning, med de högre husen placerade centralt inom området för bostäder söder om den nya lokalgatan.



Utsikt från de planerade bostäderna.



Utsikt från de planerade bostäderna.

I norra delen av planområdet planeras ett nytt badhus som sammankopplas med hallen på Sanna idrottsområde. För området för idrottsändamål anges 18,0 meter som högsta byggnadshöjd.

Service och verksamheter

Offentlig service

Planområdet är beläget i nära anslutning till Kristinehamns centrum med närhet till offentlig service.

Sjukhuset i Kristinehamn är beläget ca 500 meter sydost om planområdet.

Presterudsgymnasiet är beläget alldeles intill planområdet i väster.

I planen ges möjlighet att uppföra förskola inom den sydvästra delen av planområdet, vilket gör att möjligheterna för barn boende inom området får nära till förskoleplats som kan medföra minskade biltransporter..

Kommersiell service

Den kommersiella servicen finns i huvudsak i Kristinehamns centrum som är beläget inom ett rimligt avstånd från planområdet. Bland annat finns Konsum stormarknad och Lidl inom 400 meter från planområdet.

Intill småbåtshamnen som planeras i östra delen av planområdet ska bebyggelsekvarteren närmast Varnan förutom bostäder även kunna innehålla mindre restaurangen, caféer, butiker etc. Även badhuset skulle kunna innehålla café och restaurang. Detta ryms inom planbestämmelsen, Y, för idrottsändamål.

Verksamheter

Idag finns till största delen småindustri och handel av skrymmande varor inom planområdet. De verksamheter som finns inom planområdet kommer att omlokaliseras och byggnaderna kommer att rivras.



Planområdets norra del består av kvartersmark för idrottsändamål. Med Y, idrott, avses idrotts- och sportanläggningar av alla slag med tillhörande byggnader. Även butiker, näringsställen och verkstäder för deltagarnas eller publikens behov kan inrymmas om det bedöms lämpligt på platsen. Planområdet gränsar till nya Sanna idrottsområde. Sporter med stor omgivningspåverkan såsom motorsport, häst-

kapplöpning, skytte och golf ingår inte i användningen. På marken för idrottsändamål planeras ett för staden nytt badhus. Badhuset kan förutom simbassänger även innehålla till exempel café och träningslokaler.

I sydöstra och nordöstra delen av planområdet tillåts två mindre ytor med centrumändamål för att möjliggöra till exempel butiker, restauranger eller verksamhet som kan knytas till småbåtshamnen.



Idrottshallen.

Öster om planområdet finns gästhamn med tillhörande byggnader. Gästhamnen kan sommartid generera en del liv och rörelse. I dagsläget utgår Bojorten ifrån hamnen sommartid. Här finns även en minigolfanläggning samt en intilliggande restaurang.



Nordost om planområdet finns Lantmännens siloanläggning. Siloanläggningen används idag för spannmål och pellets, där omlastning sker.

Nordväst om planområdet är Akzo Nobel beläget. Väster om Akzo Nobel finns kommunens avloppsreningsverk I nordost är hamnen beläget vilken planområdet gränsar till. Öster om planområdet finns Kristinehamns värmeverk. Om dessa verksamheter finns utförliga beskrivningar under ”Störningar, verksamheter”.

Tillgänglighet

Nyttillkomna byggnader skall göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter. Arbetslokaler eller lokaler dit allmänheten har tillträde skall vara utförda på ett 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 vilka lokalerna är avsedda.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns idag inga lek- eller rekreationsytor inom planområdet.

Inom planområdet planeras ett nytt badhus som kommer att bli en del av Sanna idrottsområde. I anslutning till badhuset planeras möjlighet till utomhusbad och utevistelse. Inom det nya idrottsområdet finns ytor för sport till exempel fotbollsplaner.

Inom planområdet och i direkt anslutning norr om planområdet, vid Varnumsvikens strand finns naturområde för rekreation som lätt kan nås från det planerade bostadsområdet. Gång- och cykelvägen längsmed Varnan är en del av det gång- och cykelstråk längs Varnumsviken mot Picassostatyn.

En allmän lekplats skall ordnas inom planområdet i anslutning till småbåtshamnen. Lekplatser kan också anordnas inom kvartersmarken för bostadsbebyggelse.

Naturmiljö

Inom området finns idag främst för industriändamål och liknande verksamheter. Ingen naturmiljö av speciellt värde finns inom planområdet.

Ett genomförande av planen kommer att till stor del ändra karaktären på området. Inom bostadskvarteren kommer mycket av marken bestå av grönytor och gröna gårdar med trädplanteringar. Träd kommer att användas för att tydliggöra viktiga stråk inom området till exempel cykelvägar genom området.

Tillgängligheten till Varnans strand kommer att bidra till ökad möjlighet till centrumnära rekreation i Kristinehamn.

Strandpromenaden kommer att ingå i ett stråk längs Varnan som sträcker sig från centrum och ut mot Vålösundet.

Varnan som delvis ingår i planområdet är av regionalt intresse ur fiskesynpunkt.

Vattenområden

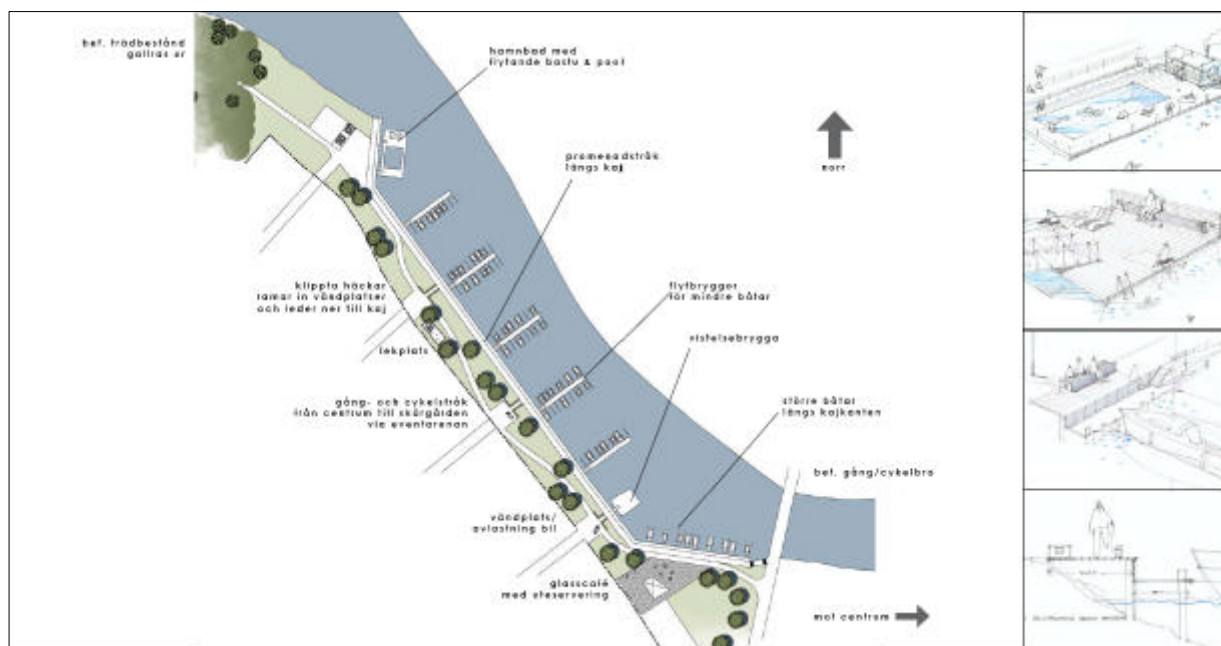
Planområdet omfattas av detaljplaner från före 1975 varför strandskyddsbestämmelser aldrig inträtt.

Det vattenområde som ingår i planområdet är planlagt som hamn. Idag är hamnverksamheten begränsad.

På norra sidan av Varnan är kommunens gästhamn förlagd.

I den nya detaljplanen kommer vattenområdet närmast bostäderna få beteckningen småbåtshamn. Marken är idag delvis utfylld och kommer att schaktas och utgöra småbåtshamn tillhörande det nya bostadsområdet. En fri farled skall dock finnas så att övrig båttrafik i Varnan kan ha fri passage förbi småbåtshamnen.

Anläggande av småbåtshamn är en vattenverksamhet och är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillstånd har lämnats av Miljödomstolen i oktober 2007.



Ovan: Situationsplan (fri skala) för småbåtshamnen, från "Gestaltningprogram Citymarina & bad", SWECO FFNS Arkitekter 070614.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Gång-, cykel- och mopedväg finns längs Presterudsvägen som är kopplat till Kristinehamn övriga gcm-nät. Det finns inga gcm-vägar genom området. Längs kajkanten kommer det att sträcka sig ett promenadstråk i form av en gång- och cykelväg som

förbinder centrum, det nya bostadsområdet med det nya idrottsområdet och skärgården.

I planen illustreras en ny gcm-väg längs småbåtshamnen som kommer att sammanlänka centrum med det nya bostadsområdet för att fortsätta mot Sanna idrottsområde och vidare längs Vålösundet. Sträckan genom naturmarksområdet längs Varnumsviken och fram till Presterudsvägen förbjuder mopedtrafik genom ett särskilt beslut i trafiknämnden med hänsyn till områdets naturmiljökvaliteter (utom planområdet). För naturmarksområdet har en inventering av vegetationen inom området utförts 2002. Med stöd av denna kommer en skötselplan tillvarata områdets naturvärdeskvaliteter.



Cykelbro som förbinder området i östra delen av planområdet.



Utblick mot den planerade hamnpromenaden.

Den lokalgata som fungerar som angöring till bostadsbebyggelsen kommer att fortsätta i form av en GCM-väg mot

Sanna idrottsområde. Denna ska även kunna fungera som evakueringsväg för idrottsanläggningen om ordinarie tillfart skulle blockeras.

Kollektivtrafik

Lokalbussar trafikerar området vardagar med ca 3 turer i vardera riktningen. Hållplatser finns längs Presterudsvägen.

Området är beläget ca 1,5 kilometer från Kristinehamn station där både bussar och tåg utgår ifrån. Tåg/buss till Karlstad utgår med flertalet turer varje dag med en restid på ca 20 minuter med tåg.

Tåg till Stockholm går vardagar med ca sju turer i vardera riktningen. Restiden är strax över 2 timmar.

Biltrafik

Planområdet angörs idag från Presterudsvägen via Nyhamnsvägen. Presterudsvägen är kopplad till Västra Ringvägen via en trevägskorsning, vänstersvängande trafik ut på Västra Ringvägen är ljusreglerad och högersvängande har väjningsplikt.

Mars 2004 gjordes en trafiknätsanalys för Kristinehamns kommun. Där framkommer att Västra Ringvägen trafikerades av ca 13 000 fordon per vardagsmedeldygn. Presterudsvägen trafikerades av ca 12 000 fordon på sträckan mellan Västra Ringvägen och Djurgårdsvägen.

Vid framtagandet av detaljplan för Sannaheden gjordes en miljökonsekvensbeskrivning av SWECO, daterad 2005-06-03. Vid upprättandet av detaljplanen för Sannaheden fanns intentionerna att vid senare tillfälle upprätta detaljplandeförslag för Sannakajen. I miljökonsekvensbeskrivningen har trafik- och bullersituationen för hela området studerats. I och med att industriverksamheterna på Sannaheden upphör, innebär det att yrkestrafiken och arbetspendlingen försvinner. Det i sin tur gör att antalet fordon per dygn längs Presterudsvägen rimligtvis minskar i någon mån. Trafiken för nya bostäder och evenemangshallen tillkommer istället. Ett värsta scenario som antogs i miljökonsekvensbeskrivningen innebar att nuvarande trafikmängder ökar med 1000 fordon per dygn. Trots den trafikökningen förändrades den beräknade ekvivalentnivån eller maxnivån med mindre än 1dB(A), vilket inte kan uppfattas av det mänskliga örat. Konsekvenserna av det värsta scenariot är att det inte blir några märkbara skillnader i bullernivå vid närliggande fastigheter.

Planområdet omfattar ny infart till Sanna idrottsområde. Den nya vägen angörs från Presterudsvägen öster om tidigare planerad infart och sträcker sig parallellt med industrispåret mot Sanna idrottsområde.

Infart till bostadsområdet kommer att ske från Presterudsvägen i princip i paritet med nuvarande infart till industriområdet. Den nya angöringsgatan förläggs centralt inom området med tvärgator till bostadsenklaerna och båthamnen. Angöringsgatan ges en gatubredd av 6,5 meter. Tvärgatornas utformning ska anpassas så att de tillåter erforderliga transporter såsom till exempel sophämtning. Längs angöringsgatan planeras även ett gcm-stråk som kommer att förlängas till idrottsområdet. Genomfartstrafik tillåts ej utan gatan kommer endast att fungera som genomfart för gcm-trafik.

Ny infart till Krokodilen 6 planeras på Presterudsvägen öster om tidigare infart på Nyhamnsvägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering anordnas idag på respektive fastighet.

För den planerade bostadsbebyggelsen närmast Varnan kommer parkering att lösas i anslutning till respektive bostad. För bebyggelsen närmst Presterudsvägen i söder och väster kan parkering ordnas genom gemensamma parkeringsytor inom kvartersmarkens inre delar samt orienterat mot Presterudsvägen. Inom kvartersmarken närmast Presterudsvägen i öster får parkering ej finnas, då syftet är att skapa en öppenhet i mötet med staden i de delarna.

Parkering för badhuset kan samnyttjas med parkering för Sanna idrottsområde. Denna kommer att omfatta ca 300 parkeringsplatser. När behovet av ytterligare parkeringsplatser uppstår skall grusplanerna i anslutning till hallen kunna användas.

Industrispår

Längs planområdets södra och sydöstra gräns sträcker sig ett industrijärnvägsspår som i huvudsak serverar Akzo Nobels anläggning.



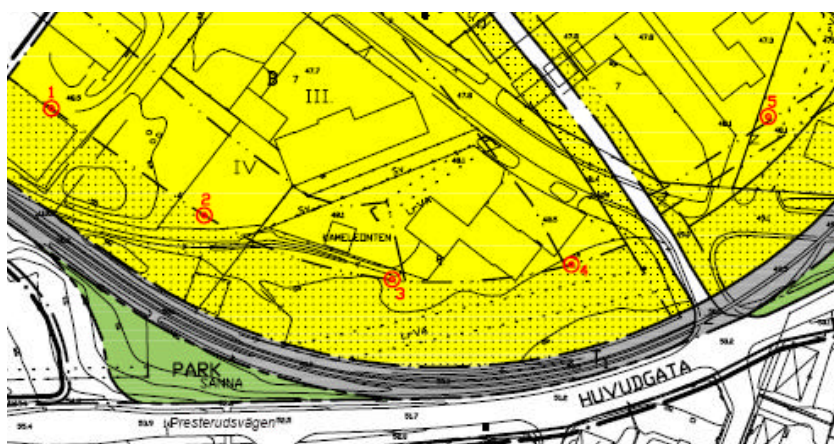
I dagsläget trafikeras detta med 16 transporter per år, vardagar mellan 07:00 – 16:00. Tågtrafiken regleras till en maximal hastighet på 20 km/h.

Störningar

Buller

I Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 finns riktvärden för buller från vägtrafik fastställda. För nybyggnation av bostadsbebyggelse anges högsta acceptabla ekvivalentnivå inomhus till 30 dBA dagtid och maximalnivå nattetid 45 dBA vid högst fem tillfällen per natt. Utomhus vid fasad anges den högsta acceptabla ekvivalentnivå till 55 dBA, maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad är 70 dBA.

Bullerutredning för trafikbuller har utförts för planområdet inför utställningsskedet (WSP Samhällsbyggnad, Trafikbuller, 2007-05-08). I punkterna (se bild nedan) 3, 4, 5, samt våning tre och fyra i punkt 2 överskrids ekvivalentnivån (55 dBA) med upp till 3 dBA. Inomhus bör detta inte innebära något problem då normala treglasfönster isolerar upp till 30 dBA. Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva utföras när husens placering och utformning är bestämd. Då planområdet är att betrakta som centralt läge kan avsteg från riktvärdena motiveras. Planbestämmelse om genomgående lägenheter samt ett sovrum per lägenhet mot tyst sida införs för de bullerutsatta områdena i planområdet. (Nedan: bild från bullerutredningen med beräkningspunkter)



Järnvägstrafik och verksamheter i hamnen bedöms inte påverka planområdet nämnvärt varför ytterligare bestämmelser avseende buller från järnvägstrafik inte är motiverade. (SWECO VIAK, Översiktlig riskbedömning rörande farligt gods och buller, Kvarteret Alligatorn, Karlstad 2006-11-23).

Verksamheter

Öster om planområdet finns värmeverket vilket Fortum värme AB är huvudman för. Detta är eldat med biobränsle och producerar fjärrvärme. Verket har två pannor med 15 respektive 27 MW effekt. Verksamheten alstrar en hel del transporter av framförallt flis. Tillstånd för värmeverket gavs 1994-02-18, tillståndet är förknippat med vissa villkor. Närmaste bostadshus ligger ca 250 meter från centralen. NO_x, SO₂ och stoft har verifierats bli mycket låga vid bostadsområde och omgivning i övrigt. Även rökgasrening och val av bränsle har ansetts tillräckliga för att hålla utsläppen på godtagbar nivå. 1997 fick verksamheten utökad tillstånd med vissa villkor angående bland

annat buller för intilliggande verksamheter. Utdrag ur beslut från länsstyrelsen 1997-08-19:

”Buller från verksamheten ska begränsas så att den ekvivalenta ljudnivån utomhus i kvarteren Björnen och Tigern inte överskrider följande riktvärden:

Dagtid vardag (07:00 – 18:00)	50 dB(A)
Dagtid, sön- och helgdag (07:00-18:00)	45 dB(A)
Kvällstid (18:00-22:00)	45 dB(A)
Natttid (22:00-07:00)	40 dB(A)”



En knapp kilometer från planområdet är Akzo Nobel beläget. Här tillverkas produkter som används inom trä- och pappersindustrin. Här hanteras ett antal farliga produkter bland annat metanol, fenol, formalin och epiklorhydrin. Enligt utredning, ”Riskhänsyn för del av Kristinehamn” daterad 2006-

11-02, ligger planområdet utanför riskområde och området med restriktioner.

Planområdet gränsar till hamnområdet där det förekommer lastning och lossning av fartyg, terminalgodshantering och viss lagerverksamhet. Godshantering sker vid kaj mot nordväst. Vänerhamn driver verksamheten och ansvarar även för farleden. Vänerhamn har planer på en utvidgning av hamnområdet mot norr, vilket betyder en förskjutning av hamnverksamheten mot norr. Detta bedöms inte förändra själva verksamheten förutom att det i framtiden kan medföra en hantering av större volymer av gods.

I gästhamnen som även den gränsar till planområdet finns bojorten, Christine af Bro, sommartid anordnas båtturer med fartyget i skärgården. I gästhamnen finns även minigolf och restaurang.



I nordost finns en obemannad bensinstation, skyddsavstånd på 100 meter uppfylls till närmaste bostäder.

Väster om Akzo Nobel är kommunens reningsverk beläget. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 (Bättre plats för arbete) är riktlinjer för bostadsbebyggelse 500 meter, vilket uppfylls för planområdet.

Transporter av farligt gods

Transport av farligt gods förekommer till och från Akzo Nobels anläggning i form av kemikalier. Detta transporteras både på industrijärnvägsspåret och på Presterudsvägen/Västra Ringvägen. Transporterna sker endast vardagar under arbetstid då det kan antas att antalet personer som befinner sig i bostadsområdet är som lägst. Antalet transporter av farligt gods på järnvägen uppgår i dagsläget till ca 16 stycken per år. Individrisken på grund av transport av farligt gods på järnvägen är så liten att riskreducerande åtgärder av järnvägen inte krävs.

I riskutredningen (Översiktlig riskbedömning rörande farligt gods och buller, Kvarteret Alligatorn, Karlstad 2006-11-23, SWECO VIAK) beskrivs scenariot med en brinnande pöl som följd av en olycka som dimensionerande för avståndet mellan närmsta riskkälla och närmaste bostad. För planområdet gäller att marken sluttar svagt från järnvägsspåren ner mot den föreslagna

bostadsbebyggelsen. Åtgärder i marken krävs därför för att hindra utbredningen av en pölbrand ner mot bostäderna till inom det säkerhetsavståndet som gäller enligt utredningen.

Planen anpassas så att avståndet är 40 meter från närmsta bostäder till spårmit. Tillsammans med åtgärder i marken (för att förhindra spridning av pöl) ger de 40 metrarna erforderligt skydd från urspårning (max 15 meter från spårmit), läckage och antändning av pöl i anslutning till spåret.

Från spårmit till vägmitt är det ytterligare 12 meter. Detta innebär att det finns drygt 50 meter mellan en brinnande pöl och bostäder vilket ger utrymme till erforderliga förändringar av marken samt det säkerhetsavstånd som krävs enligt riskutredningen.

Konsekvensen av en överflyttning av huvuddelen av transporterna av farligt gods från väg till järnväg blir ur ett säkerhetsmässigt perspektiv noll. En ökning av antalet transporter på järnvägen med 10 gånger ger samma riskbild som planen dimensionerats mot (Översiktlig riskbedömning rörande farligt gods och buller, Kvarteret Alligatorn, Karlstad 2006-11-23, SWECO VIAK).

En planbestämmelse införs som reglerar och säkerställer säkerheten för boende enligt ovanstående resonemang. Planbestämmelsen innebär att marken invid spåret (på norrsidan) skall anordnas för begränsning av läckage vid olycka med farligt gods.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelse närmast Varnan kan anslutas till befintliga VA-ledningar i före detta Skepparegatan som kommer att fungera som gång- och cykelstråk längs båthamnen. Nya VA-ledningar för området kommer att förläggas i angoringsgatan.

Värme

Området kan anslutas till Kristinehamns fjärrvärmenät.

El

Ny el-kanalisation och belysning kommer att utföras inom området.

Avfall

Avfallshanteringen skall ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Konsekvenser

Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintressena och anses vidare uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler m.m. enligt 2 kap.

Ett genomförande av planen innebär att området ändrar karaktär från industriområde till bostadsområde med gröna rum och parkytor. Kristinehamn tillförs en ny centralt belägen, vattennära stadsdel. En omvandling av centralt belägen industrimark skapar också mycket goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik och minskat bilberoende, vilket ur ett hållbarhetsperspektiv är positivt.

Mark som idag är förorenad kommer att saneras i samband med exploateringen, någonting som annars troligtvis inte hade skett då incitament skulle ha saknats. Föroreningar som idag finns i marken hindras i framtiden också från att sköljas ur till vattnet i planområdet.

Området kommer att bli mer allmänt tillgängligt genom att nya gång- och cykelvägar anläggs till och genom området. Vattenkontakten kommer att öka genom att marken närmast stranden blir allmänt tillgänglig i form av en småbåtshamn samt ett nytt gångstråk längs kajkanten. Det kommer också att finnas utblickar genom bostadsområdet som ökar vattenkontakten.

Planen kommer inte att innebära några restriktioner för verksamheterna i planområdets närhet. De gällande koncessionerna och tillstånden för de olika verksamheterna bedöms inte påverkas negativt av planens tillförsel av bostäder (dvs innebära restriktioner för verksamheten). Planens markanvändning bedöms vidare inte hindras med hänsyn till störningar från omkringliggande verksamheter. Möjligheterna för befintlig industris samexistens med en omvandling av markanvändningen i dess närhet har analyserats och konsekvensbedömts vidare i utredningen ”*Riskhänsyn för del av Kristinehamn*” 2006-11-02.

Det fortsatta planarbetet

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Torbjörn Gustafson, Stadsarkitekt

Ida Hansson, Planarkitekt (fram till och med samråd)

Ulrika Ljung, Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

1.1 Allmänt

Tidsplan:	
Samråd	Mars 2007
Utställning	Juli-Augusti 2007
Antagande	November 2007
Laga kraft	December 2007

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

1.2 Ansvarsfördelning

Exploator för kvartersmarken för bostäder är respektive markägare. Exploator för allmän plats och småbåtshamn är Kristinehamns kommun.

Kristinehamns kommun genom Tekniska förvaltningen ansvarar för utbyggnad av gator och cykelvägar inom planområdet. Kristinehamns kommun genom Tekniska förvaltningen ansvarar även för dykning, eventuell särskild arkeologisk utredning, muddring samt utbyggnaden av (VW)-området. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av hamnbassänger och eventuella bryggor. Framtida drift och underhåll för småbåtshamnen kommer att skötas av en förening som skall bildas för ändamålet. Bryggor kommer att anordnas efterhand som området färdigställs. Båtplatser fördelas efter överenskommelse mellan Kristinehamns kommun och exploatorer.

Kommunen svarar även för att på området befintliga byggnader är rivna och att inga rivningsmassor finns kvar på området.

Kristinehamns kommun genom Tekniska förvaltningen ansvarar för ansökan till Miljödomstolen för ovanstående åtgärder. Tillstånd har lämnats av Miljödomstolen i oktober 2007.

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan markägare och kommun för teknisk anläggning på kvartersmark.

2. Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna platser (lokalgata, gång-, cykel- och mopedväg, samt park och naturområde) är Kristinehamns kommun.

Detaljplaneområdet är införlivat i allmänt VA-verksamhetsområde. Kommunens huvudman för de allmänna VA-anläggningarna är Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen.

3. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning erfordras inom kvartersmark och allmän platsmark för att genomföra detaljplanen. Avtal om fastighetsköp kan tecknas så snart fastighetsbildning vunnit laga kraft. Fastighetsbildning kommer att ske i takt med försäljning av mark.

4. Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet. Kristinehamns kommun genom Tekniska förvaltningen bekostar utbyggnad av lokalgator, gcm-väg och VA-ledningar. Likaså utför och bekostar kommunen erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom den blivande kvartersmarken. Kommunen förbehåller sig rätten att i det fall kostnaderna för åtgärderna överstiger de kostnader projektet beräknats, höja BTA-priset alternativt ge båda parterna möjlighet att ej fullfölja avtal utan rätt till ekonomisk ersättning. Kommunen bekostar dykning, muddring, anläggande av hamn, bryggor och kajområdet.

Exploateringsgraden för planområdet är beräknat att kunna bebyggas med 40 000 kvm BTA.

Ägare av kvartersmarken ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken. Likaså svarar ägarna för kvartersmarken för anslutningsavgift för VA liksom för ytterligare förbindelsepunkter samt el, eventuell fjärrvärme o.dyl.

5. Tekniska utredningar

Tekniska utredningar för planområdet har utförts:

- ØSA (Øresund Safety Advisers AB), Riskhänsyn för del av Kristinehamn, 2006-11-02
- SWECO VIAK, Översiktlig riskbedömning rörande farligt gods och buller, Kvarteret Alligatorn, Karlstad 2006-11-23
- SWECO VBB, Riskbedömning, Kv. Alligatorn
- SWECO VBB, Inledande geoteknisk undersökning avseende grund-läggning och stabilitet, projekteringsunderlag. Kristinehamn, Kv. Alligatorn och Kameleonten, Nytt bostadsområde, Karlstad 2006-10-04.
- WSP Samhällsbyggnad, PM Trafikbuller, 2007-05-08.
- Saneringsplan för Kv Alligatorn, SWECO, 2007-11-06.

Ytterligare geotekniska utredningar erfordras för att bygglov skall ges.

Eventuellt (om muddring ej skett inom området tidigare) skall dykning (för att fastställa om fornminnen kan tänkas finnas) genomföras i vattnet vid det tänkta läget för småbåtshamnen i

syfte att klargöra ett eventuellt behov av en särskild arkeologisk utredning.

Muddring skall ske inför bygge av småbåtshamnen.

Kommunen har fört en dialog med länsstyrelsen avseende sanerings- och åtgärdsförfarandet. En saneringsplan för kvarteret Alligatorn är framtagen av SWECO (daterad 2007-11-06). Kommunen kommer att sanera marken ner till tillåtna halter motsvarande känslig markanvändning. Saneringen kommer att ske enligt utredningen.

6. Dokumentation och kontroll

Sättet för arbetenas genomförande bestäms – förutom av Miljö- och Byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens – av vederbörliga kommunala, regionala och statliga myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under respektive myndighet och verks kontroll.

7. Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av detaljplan och genomförandebeskrivning har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Torbjörn Gustafson, Stadsarkitekt

Ida Hansson, Planarkitekt (fram till och med samråd)

Ulrika Ljung, Planarkitekt

Lars Nilsson, Planeringschef

Lennart Mikaelsson, Tekniska förvaltningen

Jan Wetterstrand, Fastighetsavdelningen