Kristinehamns kommun

2018-10-25
Dnr: Ks/2012:221

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Samrådshandling



Planbeskrivning för

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:

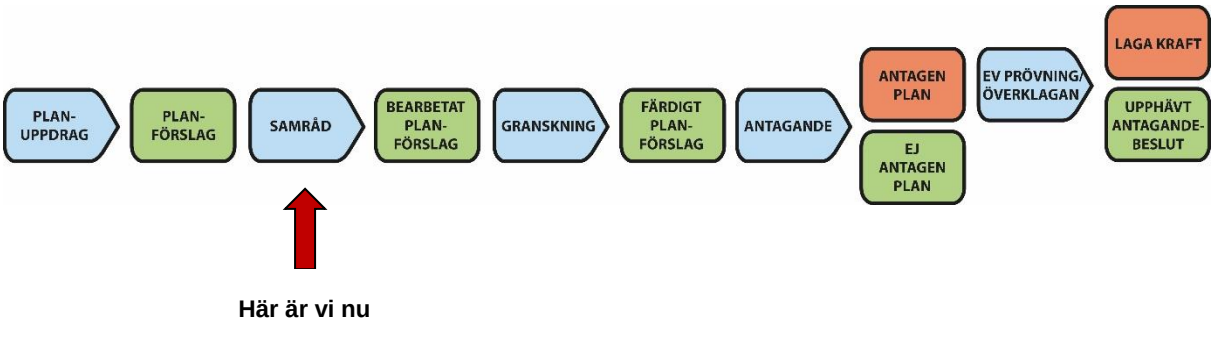
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 tjänstemän har i huvudsak varit:

Petra Hallberg	Malin Iwarsson
Planarkitekt	Planarkitekt

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM? 2
Berörda kan påverka detaljplanen: 2
INLEDNING 5
PLANHANDLINGAR 5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 5
PLANDATA 6
Lägesbestämning 6
Areal 7
Markägoförhållanden 7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 7
Översiktsplan 7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser 7
Kulturmiljöprogram 7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 7
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB) 7
Markens lämplighet 7
Värdefulla områden 8
Riksintressen 8
Miljökvalitetsnormer 8
Strandskydd 9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 9
Natur och markförhållanden 9
Bebyggelse 9
Friytor 11
Service och verksamheter 11
Gator och trafik 11
Störningar 12
Risk och säkerhet 13
Teknisk försörjning 15
GENOMFÖRANDE 17
Organisatoriska frågor 17
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser 18
Ekonomiska frågor 21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 21

REVIDERING 21

INLEDNING

Kommunfullmäktiges 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 via gång och cykel ses också över i detaljplanearbetet.

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 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 österut. Möjlighet till att anlägga ny gång- och cykelväg på den östra delen av Västra Ringvägen, ger gång- och cykeltrafik ökad framkomlighet.

Detaljplaneförslaget möjliggör en flexiblare 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 m^2.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun med undantag för fastigheten Buffeln 7 som ägs av Konsum Värmland Fastighet 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 i den kommande översiktsplanen anger verksamhetsamhetsområde. Därför bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

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 i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”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 riksintresset 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

Idag finns MKN för utomhusluft vad gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Bedömningen görs att trafiken kommer att öka men inte på ett sätt som medför risk för att gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

Fisk- och musselvatten

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

Vänern klassas som laxfiskvatten 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.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas eftersom nya byggnader kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten.

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 fyra 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 inga kända fornlämningar inom området idag. Om fornlämningar påträffas under grävor- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Förorenad mark

I samband med att fastigheten Buffeln 8 bildades har viss marksanering gjorts. Dock finns misstanke om markföroreningar på andra delar av planområdet. Dessa är sanerade till mindre känslig markanvändning. Kunskap finns om ytterligare markföroreningar som inte är riskklassade. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Planområdet består bland annat av Konsum Värmlands 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 uppförs under 2018 på Buffeln 8.

I det sydöstra hörnet av planområdet ligger Nedre station med sina två gula trähus i lockpanel och spröjsade fönster. Huvudbyggnaden är ett enplanshus med den mellersta huskroppen upphöjd i två våningar och är uppförd i mitten på 1920-talet.

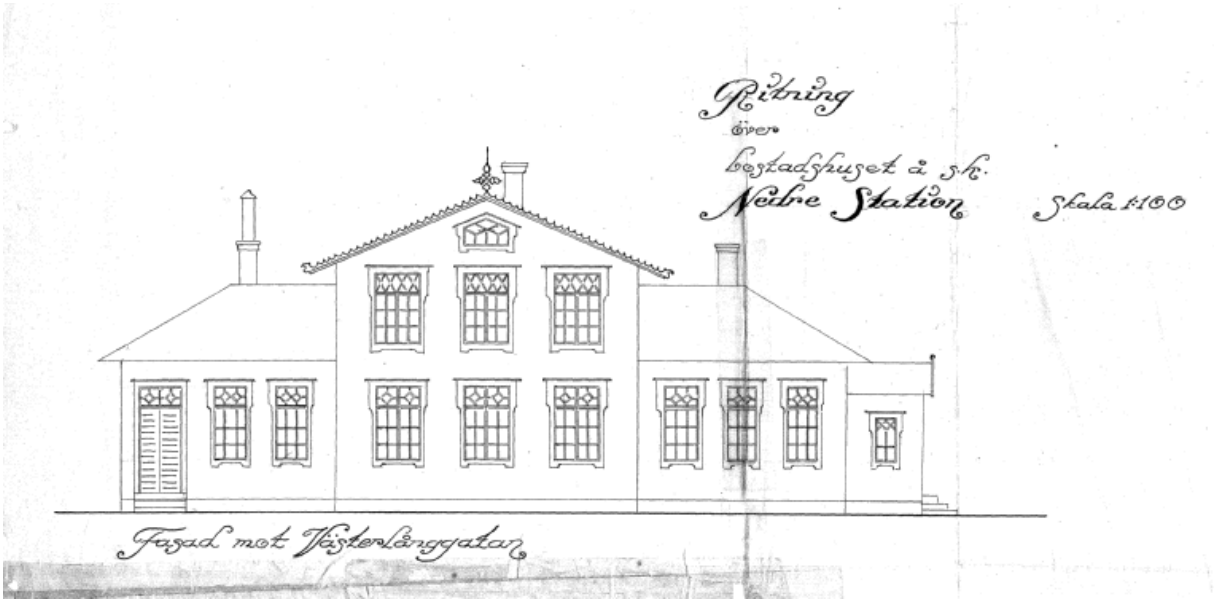


Bild: Nedre Stationshuset på ritning från 1926.

Det andra huset är ett uthus i 1,5-plan.

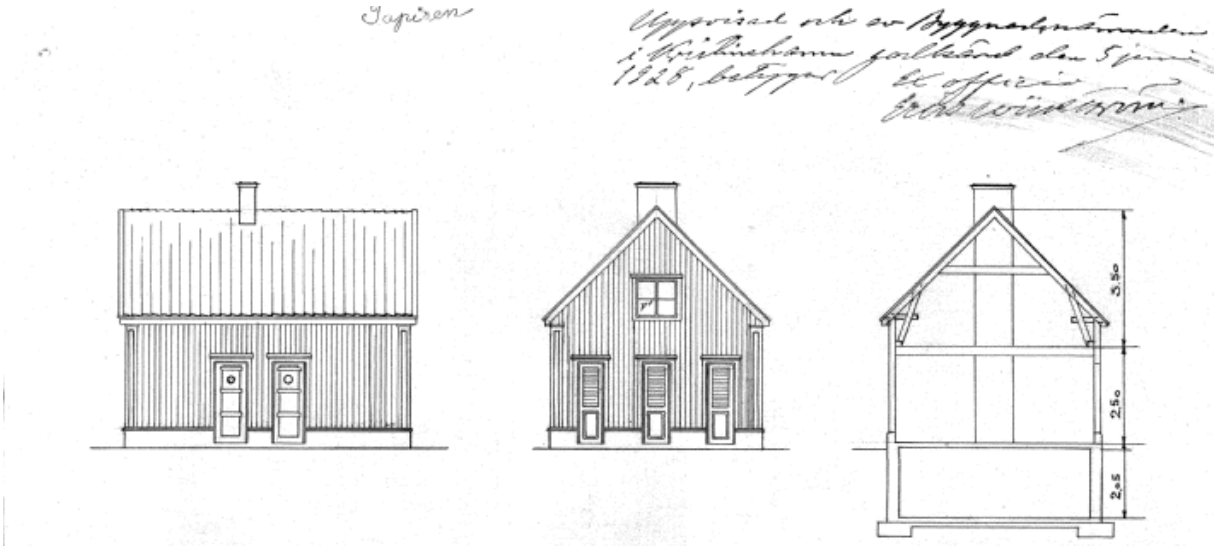
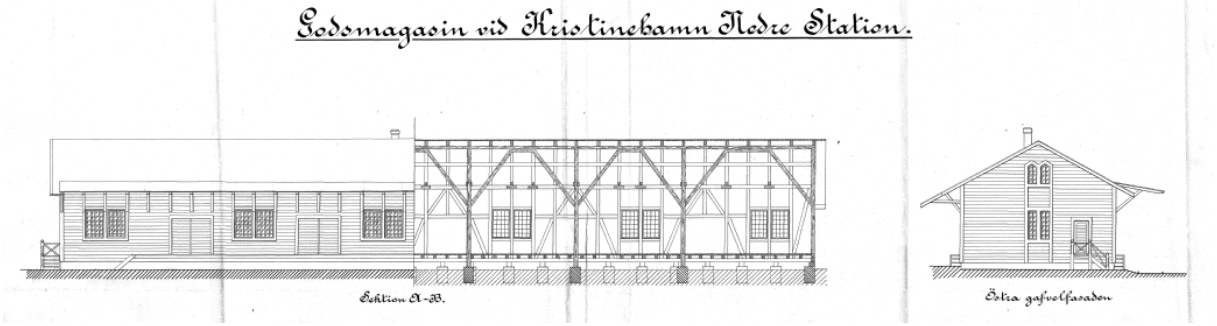


Bild: Uthuset på en ritning från 1926.

Längs med Norra Staketgatan ligger ett godsmagasin.



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. En bestämmelse om lägsta golvhöjd på + 46,50 m.ö.h införs.

I den östra och södra delen av planområdet regleras totalhöjden till 10 meter respektive 5 meter. En bestämmelse om lägsta golvhöjd på + 46,50 m.ö.h 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

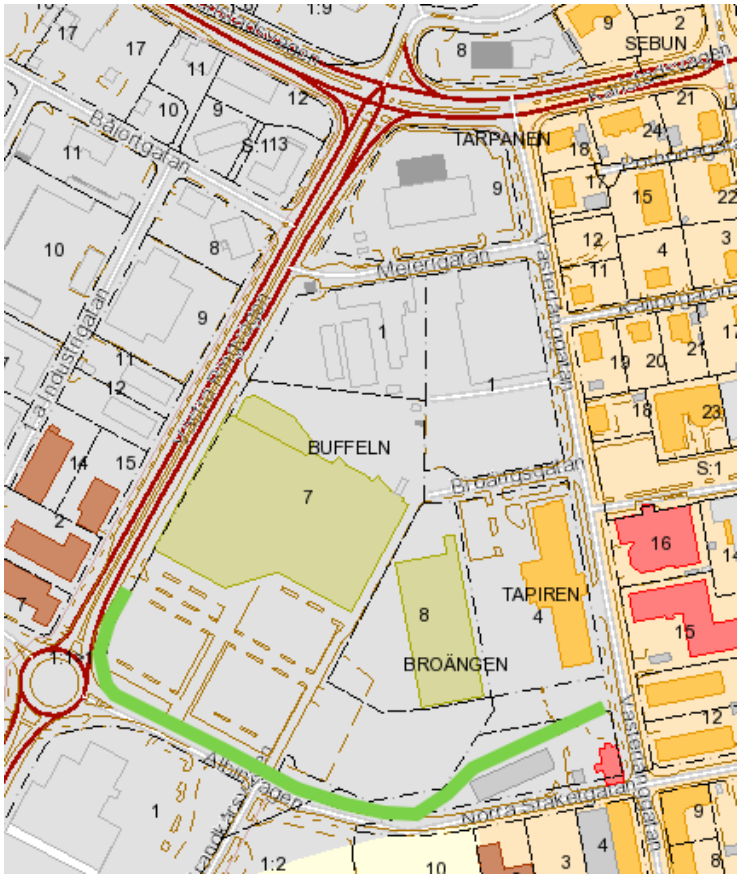
Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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

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 cykelvägens dragning illustreras med illustrationslinjer i plankartans gatuområde för att ge tekniska förvaltningen utrymme att i projekteringsskedet styra utformningen på ett, för platsen, lämpligt sätt.

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 busshållplats på Västra Ringvägen. På sikt är tanken att förlänga gång- och cykelvägen norr ut och koppla på Karlstadvägen.



Karta: Ungefärlig dragning av ny gc-väg (grön markering).

Kollektivtrafik

Busslinjerna tillhör Kristinehamns tätorts linjetrafik trafikerar Coop Forum.

Parkering, varumottagning, utfarter

Besök till verksamheterna på Buffeln 7 sker via ut- och infart mot Albinvägen. Varumottagning till befintlig och kommande verksamhet sker via Broängsgatan/Västerlånggatan. In- och utfart till 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

Infarten till Buffeln 7 ses över för att skapa ett bättre och mer trafiksäkert flöde. Trafikrörelserna in och ut från handelsområdet samlas i den södra delen till en plats. Ytan som idag används som parkering mellan byggnaderna ges en mer flexibel användning med en korspickad användning som tillåter komplementbyggnader såsom mindre byggnader för kundvagnsförvaring. Ett generellt utfartsförbud införs längs Västerlånggatan, Norra Staketgatan/Albinvägen och Västra Ringvägen, undantaget de i detaljplanen föreslagna in- och utfarterna.

Störningar

Buller

De föreslagna användningar som finns inom planområdet bedöms inte ge upphov till några betydande bullerstörningar. Däremot beräknas tillskottet av ytterligare trafik till området ge

upphov till ökat buller. Den ökade mängden buller anses vara hanterbar då inga nya bostäder eller annan ljudkänslig verksamhet planeras inom planområdet.

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.

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

Översvämning

Kristinehamns kommun har i arbetet med översvämningsfrågan utarbetat ett antal principer för hur frågan ska hanteras i fysisk planering och lovgivning. Dessa principer är att:

- beakta översvämningsrisker med stöd av kommunens RSA-arbete.
- analysera konsekvenserna av nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- ska säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkta översvämningsrisker vid nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- analysera vattenvägar och skyfallsleder inom ärendets aktuella avrinningsområde.
- analysera konsekvenserna av en 200-årsnivå i Vänern
- säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkt översvämningsrisk vid en 200-årsnivå i Vänern
- fysisk planering och lovgivning för känslig verksamhet ska alltid analysera konsekvenserna av en vinddriven vattennivå
- Översvämningsrisker som uppstår först vid ett scenario med längre återkomsttider/lägre sannolikhet (än ovan redovisat) hanteras som naturolycka och extraordinär händelse enligt LEH (2006:544) och LSO (2003:778)

Dessa principer leder till ett antal delfrågor som behöver besvaras i varje enskilt detaljplaneärende.

Markens höjdsättning

Samrådsförslaget omfattar ett redan bebyggt område med en struktur, där nu aktuell förändring i form av förändrad byggrätt är svår att påverka vad gäller markens höjdsättning.

Nivå på färdigt golv

Det senaste tillskottet i den befintliga bebyggelsen har en golvnivå 46,50 m.ö.h. (RH2000), vilket också är den nivå som föreslås bli styrande för byggrätter i fortsatt planarbete.

Anordnande av flödesvägar

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.

Utöver detta behöver stadsdelens dagvattensystem ses över för att belastningen på det nu aktuella planområdet ska minskas. Som del i denna översyn möjliggörs också ytor för fördröjning och uppsamling inom planområdet.

Krav ställs också på kvartersmarken inom området genom restriktioner i andel hårdgjord mark samt i krav på utformning av parkeringsytan för att hantera dagvatten.

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

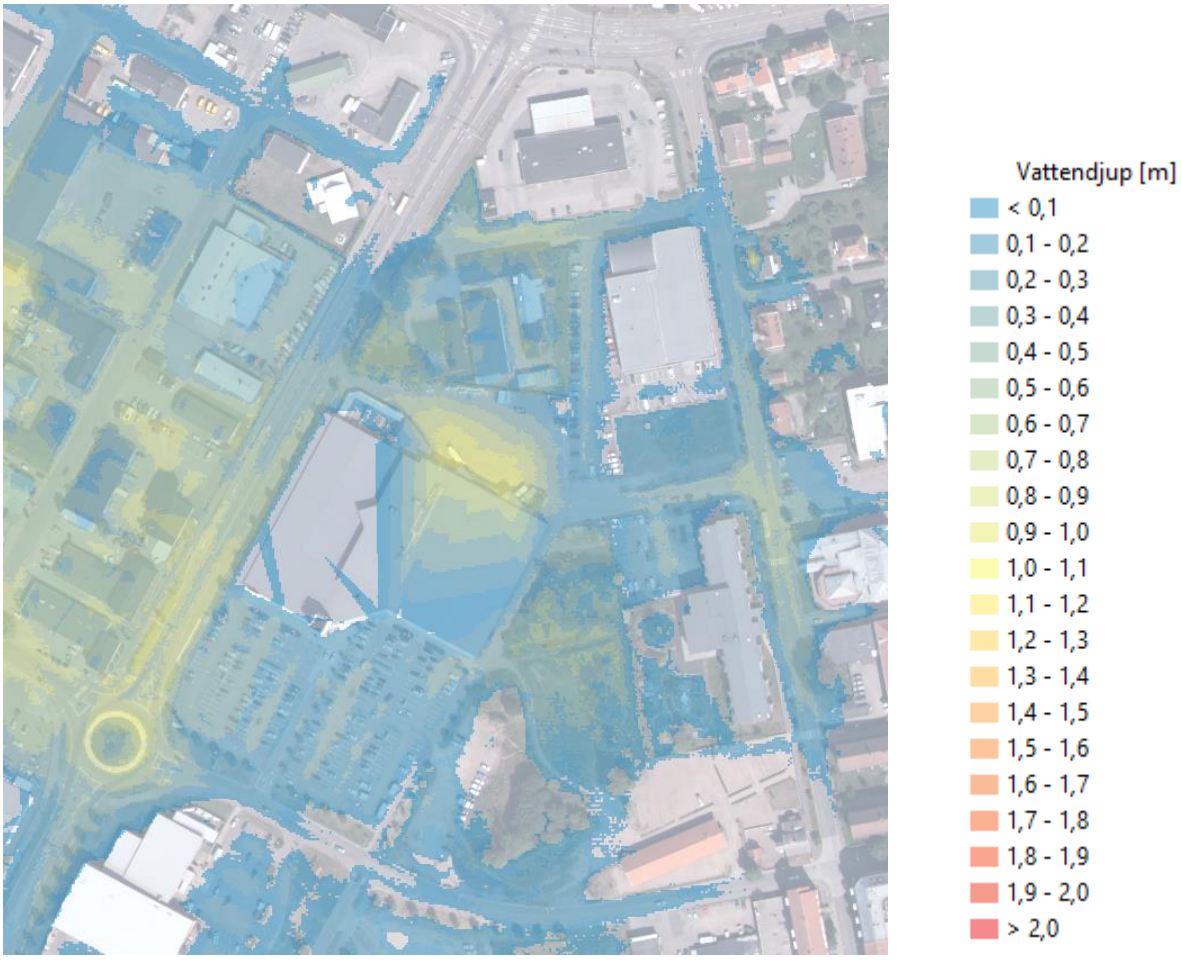
Områdes påverkan vid 200-årsnivå i Vänern redovisas i bilden nedan. Denna beräkning av vattendjupet bygger på de markförhållanden som rådde år 2016.

Begränsning av andelen hårdgjord yta på kvartersmark

Möjligheten att begränsa hårdgjord yta har införts där så bedömts möjligt inom området.

Byggnadstekniska krav

Inom planområdet bedöms andra krav än golvhöjd inte vara lämpliga för att hantera översvämningsfrågan. De krav som ställs i Boverkets byggregler bedöms som tillräckliga.



Karta: Vänern 200-årsnivå. 46,42, Kristinehamns kommun.

Planförslag

Grundvattnet står högt inom det aktuella planområdet vilket kan leda till inträngning av grundvatten i va-systemet. Marken som föreslås få användningen PH – parkering och detaljhandel samt H - handel, föreslås få en planbestämmelse om att marken är avsett för fördröjning av dagvatten. Ett område i gatumarken söder om Buffeln 7 får en bestämmelse om fördröjning av dagvatten.

Vidare införs en planbestämmelse om lägsta golvnivå på 46,50 m.ö.h (RH2000) för att säkra tillkommande bebyggelse.

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

I samrådsförslaget regleras de möjligheter till fördröjning av dagvatten som bedöms möjliga. Utöver detta ingår Kvarteret Buffeln i ett större dagvattensystem som är föremål för utredning och översyn. Därmed kan förändring av dagvattensystemet behöva genomföras och dessa insatser kommer troligen att hamna utanför det nu aktuella planområdet.

Planförslaget

Kommunen kommer under genomförandetiden att fortsätta översynen av kommunens dagvattensystem. I planen säkras lokalt omhändertagande med en planbestämmelse inom användningen PH – parkering och detaljhandel, om att marken är avsett för fördröjningsmagasin för dagvatten. En del, som idag består av gräsmatta får en planbestämmelse om att endast 25 procent av marken får hårdgöras. Även ett område i planområdets östra del får en bestämmelse om att marken inte får hårdgöras. En del av gatumarken i planområdets södra del får en bestämmelse om fördröjning av dagvatten. Vidare införs en planbestämmelse om lägsta golvnivå på 46,50 m.ö.h (RH2000).

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



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

Fjärrvärme

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

Kristinehamns Fjärrvärme 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.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät. 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	25 oktober – 1 december
Granskning	februari 2019
Antagande	april 2019

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren initierar lantmäteriförrättningarna inom planområdet.

Kommunen ansvarar för projektering och utförande av byggnation av gång- och cykelväg.

Fastighetsägaren till Buffeln 7 ansvarar för flytt och nybyggnation av infart till fastigheten.

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 Konsum Värmland AB.

Ett exploateringsavtal mellan ägaren till fastigheten Buffeln 7 och kommunen kommer att upprättas.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

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.

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**
	Avtalsservitut, FJÄRRVÄRMELEDNING D201800458243:1.1 **PRESTERUD 1:12**
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	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 totalhöjd 15 meter. 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 på + 46,50 m.ö.h införs. På användningsytan H - handel läggs en bestämmelse om att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader. Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten. Genomgående ledningar får skydd i form av u-områden. På användningsytan PH - parkering och handel läggs en bestämmelse om att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader och ett högsta exploateringstal på 150 m^2. Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten. En körbar utfart mot Broängsgatan säkras med prickmark. Fastighetens norra del får en bestämmelse om att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader och är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten. Del av fastigheten regleras till Broängen 1:1 och Broängen 1:2 i form av plats för gång- och cykelbana. Förutom vid platserna för in- och utfarter får det gällande utfartsförbudet kvarstå inom planområdet.
BUFFELN 8	Buffeln 8 som i gällande plan har användningen H - handel får tillägget C – centrum. Fastigheten en utökad byggrätt, dock får högst 50 procent bebyggas. Högsta totalhöjd 10 meter. En planbestämmelse om dagvattendike på fastighetens östra sida införs. En bestämmelse om lägsta golvhöjd på + 46,50 m.ö.h införs. Genomgående ledningar får skydd i form av u-områden.
BROÄNGEN 1:1	Del av Buffeln 7 regleras till Broängen 1:1 i form av plats för gång- och cykelbana. Förutom vid platserna för in- och utfarter får det gällande utfartsförbudet kvarstå inom planområdet.

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. Detta illustreras med illustrationslinjer i plankartan. Del av Buffeln 7 regleras till Broängen 1:1 för att ge plats åt detta. Genomgående ledningar får skydd i form av u-områden. En byggrätt på högst 30 procent byggnadsarea per fastighet och en högsta totalhöjd 5 meter införs. En bestämmelse om lägsta golvhöjd på + 46,50 m.ö.h införs. 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. Förutom vid platserna för in- och utfarter får det gällande utfartsförbudet kvarstå inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren som initierade planarbetet betalar genom planavtal framtagandet av detaljplanen. Fastighetsägaren och Kristinehamns kommun bekostar de delar av genomförande av detaljplanen som rör respektives fastigheter.

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 servisledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär en möjlighet för ett idag etablerat handelsområde att utvecklas vidare med flexiblare byggrätter och ett släckt tidigare x-område för allmän cykel- och gångtrafik som begränsade byggrätten. I det nya planförslaget föreslås istället en gång- och cykelväg som trafikförsörjer området i stort på ett bättre sätt.

REVIDERING

-