



Kristinehamns  
kommun

2021-05-27  
Dnr: Ks/2018:183

Kommunledningsförvaltningen  
Planeringsavdelningen

## Antagandehandling



## Planbeskrivning för Del av kv. Sirius

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn  
enligt beslut 2021-04-29, § 59*

*Kommunsekreterare*

*Beslutet vann laga kraft 2021-05-27*

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

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

Petra Hallberg Rudsvik  
planarkitekt

## INNEHÅLL

INLEDNING .....	4
PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
PLANDATA .....	5
Lägesbestämning.....	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden .....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser .....	6
Kulturmiljöprogram .....	6
Lämplighetsbedömning.....	7
Hänsyn.....	7
Markens lämplighet .....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Värdefulla områden.....	7
Riksintressen.....	7
Miljökvalitetsnormer .....	7
Strandskydd .....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	11
Natur och markförhållanden.....	11
Bebyggelse.....	12
Friytor.....	17
Service och verksamheter .....	18
Gator och trafik .....	18
Störningar.....	18
Risk och säkerhet.....	27
Teknisk försörjning .....	27
GENOMFÖRANDE.....	29
Organisatoriska frågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser .....	29
Ekonomiska frågor.....	32
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....	33
BILAGOR .....	34

## INLEDNING

Enligt kommunstyrelsens beslut 2018-12-04 § 206 beslutades att ge planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för kvarteret Sirius. Platsen är i dag planlagd som parkering och garage men bedömningen görs att platsen kan användas på ett annat sätt i framtiden.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

## PLANHANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

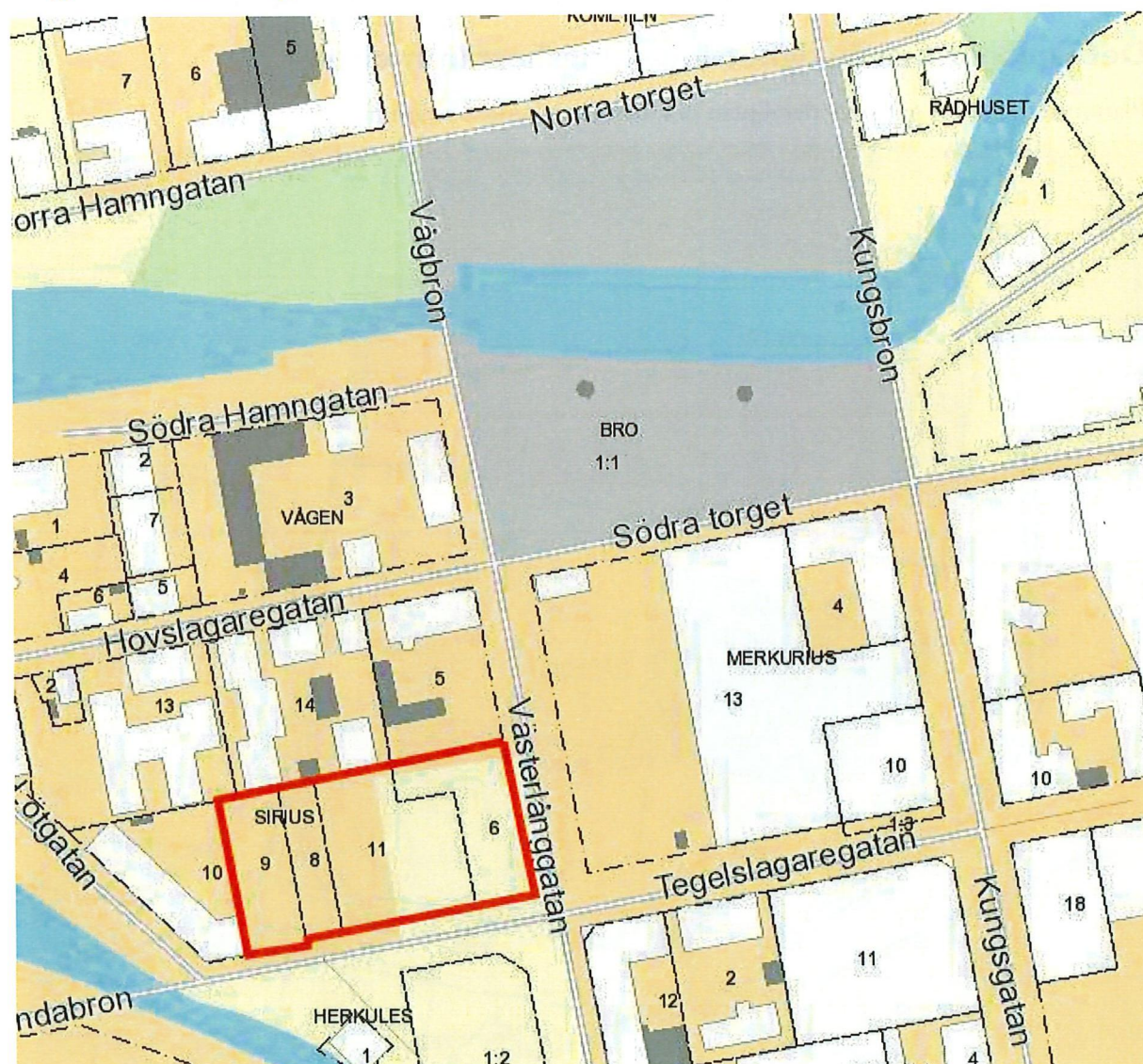
Syftet med planen är att ge kvarteret en mer flexibel användning som tillåter exempelvis bostäder, centrumändamål och kontor.

Detaljplaneförslaget möjliggör ny mångfunktionell bebyggelse i en befintlig, centrumnära miljö.

Att möjliggöra centralt belägna bostäder är en prioriterad fråga utifrån såväl översiktsplanarbetet som kommunens antagna bostadsförsörjningsplan. Området är även utpekade i kommunens vision för stadskärnan som lämpligt för bostadsbyggande.

## PLANDATA

### Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd linje) i förhållande till Södra och Norra torget i Kristinehamns stadskärna.

### Areal

Planområdet omfattar ca 4000 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun med undantag för fastigheten Sirius 9 som är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2004”, anges planområdet ha användningen centrum. I förslaget till ny översiktsplan så är föreslagen markanvändning

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

stadskärna. Båda dessa användningar innebär en blandad bebyggelse där bostäder, handelsverksamheter och annan centrumbebyggelse samsas och skapar stadsbygd.

Därmed bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan.

### Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berör gällande detaljplan och tomtindelingsbestämmelser:



335 – Kv. Sirius och Vågen m.m, aktnr: 1781K-505/1980. Planen vann laga kraft 1980-10-03.

Tomtindelingsbestämmelser för del av Kv. Sirius inom tredje roten, Kristinehamns stad. Aktnr: 1781K-1009/1946.

Planförslaget ersätter detaljplan 335 inom planområdet och upphäver tomtindelingsbestämmelserna inom planområdet i och med planens antagande.

### Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län” eller i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”Sevärt – värt att vårda”. Dock så angränsar planområdet till kulturmiljöhistorisk betydelsefull miljö (se *Byggnadskultur och gestaltning sid. 15*).

## Lämplighetsbedömning

### Hänsyn

Planarbetet har anpassats efter det mest känsliga syftet, d.v.s bostäder som kräver omfattande hänsyn. Skulle platsen användas till annat än bostäder, blir kraven på sanering/bullerhänsyn annorlunda.

### Markens lämplighet

Området är en del av ett sammanhang av bostäder och centrumverksamhet och har tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik.

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

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

I samband med den nu aktuella planläggningen har en behovsbedömning gjorts. Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen i Värmland 2019-03-20. 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.

Däremot har bedömningen gjorts att en närmare studie av bullersituationen bör göras för den del av planområdet som föreslås för bostäder.

### Värdefulla områden

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

Planen berör inte heller något område eller fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet bör skyddas från mot åtgärder som kan påtagligt skada natur eller kulturmiljön.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §. Område med särskilt behov av hindersfrihet, vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Vidare berörs området av riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4 kap § 1-2.

### Miljökvalitetsnormer

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

#### Utomhusluft

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

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

### 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 miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

### Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer 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

Planområdet ligger inom Varnumsvikens avrinningsområde vilken mynnar ut i Vänern via Varnan. 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, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Varnan uppnår enligt denna statusklassning:

- Måttlig ekologisk status
- Uppnår ej god kemisk status
- Naturlig tillkomst/härkomst

Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att omhändertas via dagvattennätet och avledas genom ytavrinning. Vid behov kan grönytor på stamfastigheten Bro 1:1 söder om planområdet komma att behöva användas för dagvattenrening. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka förutsättningarna att uppnå MKN för Varnan.

## Strandskydd

Planområdet ligger i närheten av Lötälven. Strandskyddet har dock aldrig inträtt här då platsen har varit bebyggd sen långt innan 1900-talets början och har således en historia av att vara bebyggd med bostads- och verksamhetsbyggnader. När strandskyddet infördes 1974 var området bebyggt. Den gällande detaljplanen vann laga kraft 1980-10-03 och den ersatte en generalplan för Kristinehamns centrala del antagen år 1963. Den gällande användningen är garage- och parkeringsändamål i två våningar över hela fastigheterna Sirius 6, 8, 9 och 11. Den del av planen som har förverkligats är markparkering istället för parkeringshus som planen medger. För att skapa en stadsmässig inramning har en allé planterats och en del solitära träd och buskage tillåts växa till sig inom planområdet. Denna växtlighet har dock ingen koppling till Lötälven och den eventuella naturvärden som uppstått i anslutning till älvkanten.

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kristinehamns kommun bedömer att området genom en väg och bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen och att en exploatering inom planområdet inte påverkar strandområdet. Planområdet som idag är en asfalts- och grusyta som är planlagt och används som parkeringsplats, är dessutom ianspråktaget på ett sätt som gör att den planterade växtlighet som finns på platsen saknar koppling till älvkanten och därmed betydelse för strandskyddets syften och att området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget syfte, bostäder i centrumnära läge.



## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

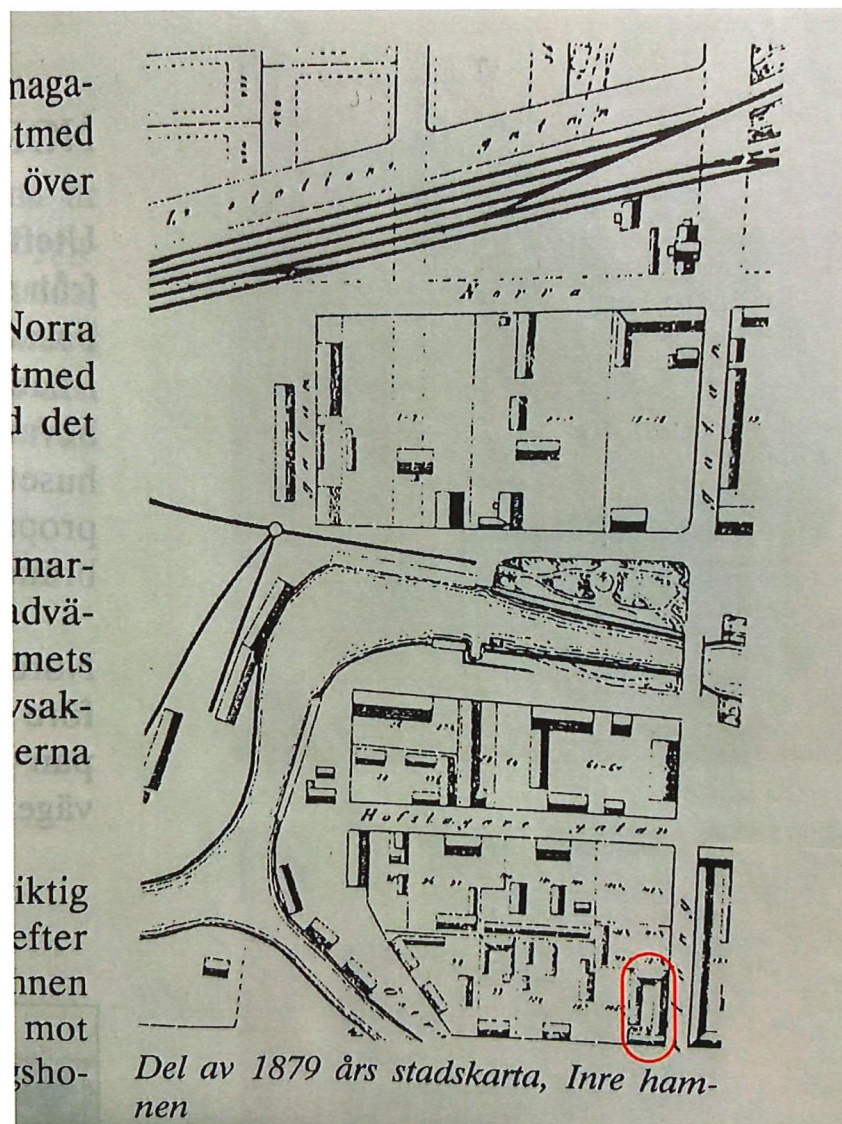
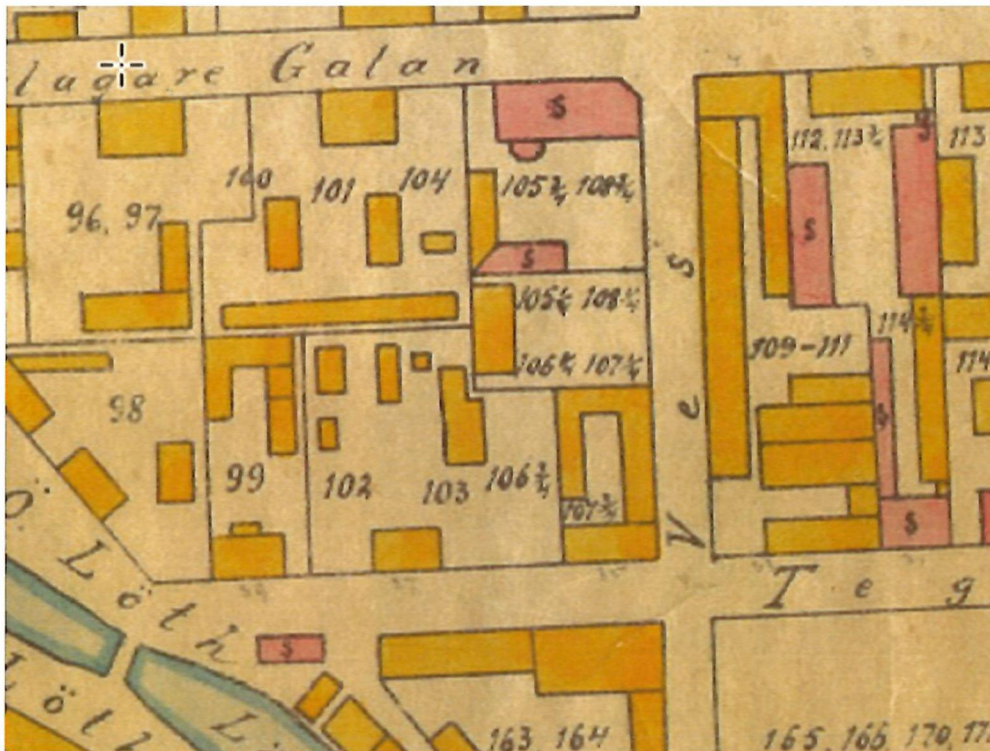
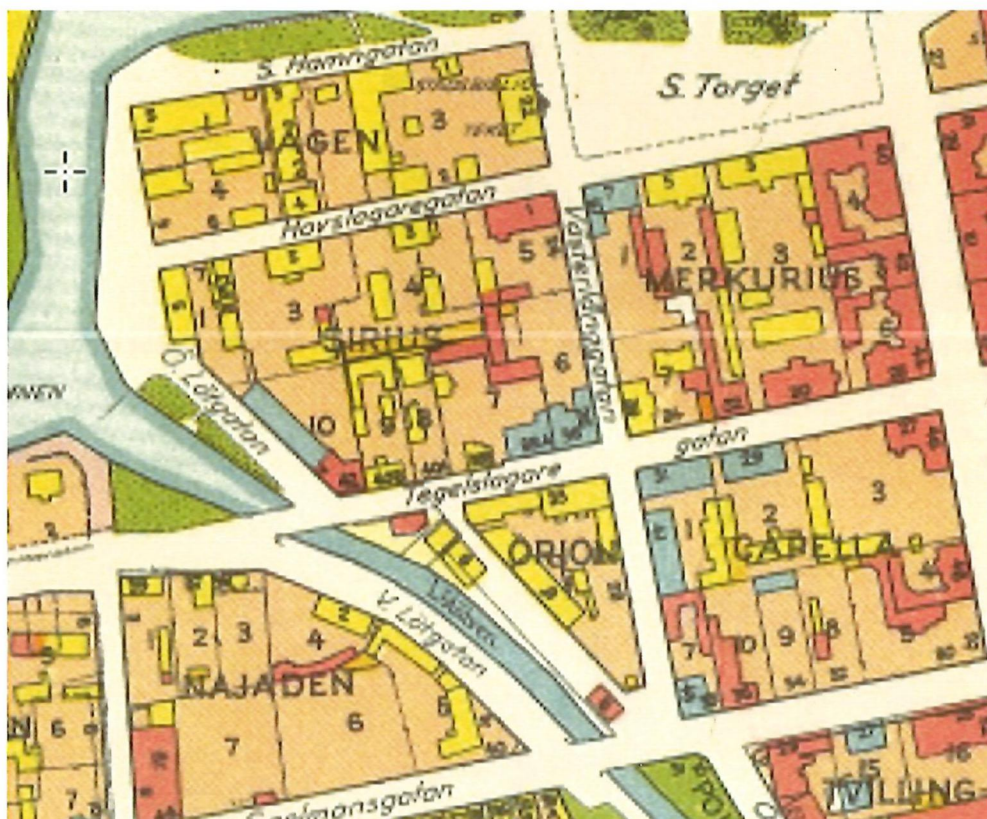


Bild: Utklipp från Kristinehamns kommuns kulturrekursprogram "Sevärt, värt att vårda" 1991. Bebyggelse på Sirius 6 och 11 inom röd markering.

Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling



Karta: Historisk karta av kvarteret Sirius från år 1899.



Karta: Historisk karta av kvarteret Sirius från år 1962.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och markförhållanden

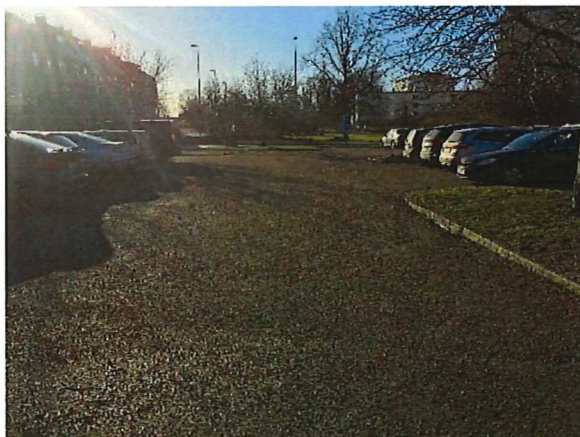
#### Mark, vegetation och djurliv

Marken inom planområdet är en plan asfalts- och grusyta utan byggnader. Idag används ytan som parkeringsplats. Längs med Västerlånggatan finns en trädrad med oxel.

#### Allén

Längs med Västerlånggatan planterades, troligtvis någon gång på 1980-talet, en trädallé med oxel. Allén omfattas av biotopskydd då den består av fem planterade lövträd med en ålder över 30 år och då delar av allén har en stamdiameter som överstiger 20 cm.

Marken som allén är belägen på planläggs som gatumark i detaljplanen och skötseln av den kommer att ske i kommunal regi.



#### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av fyllning, mellan 06 -1 m djup. Under fyllning ett mo-mjälalager, postglacial lera och friktionsjord.

Då det finns förorenad mark inom planområdet som måste fraktas bort, och nya fyllnadsmassor måste tillföras kommer marken att förändras när massorna tas bort. Grundläggning av ny bebyggelse föreslås ske genom pålning till berggrund. Markarbeten i form av pålning kan upplevas störande för omkringliggande grannar orsaka skador på omkringliggande bebyggelse.

En mer omfattande geoteknisk undersökning bör utföras i samband med projekteringen för att anpassa grundläggningen till de specifika förhållandena som råder på platsen och som uppstår utifrån vald byggnadstyp. Den geotekniska undersökningen ska även användas för att bestämma hur gräv- och schaktarbeten ska bedrivas så att risken för skador på befintlig bebyggelse minimeras. Den fastighetsägare och exploatör som har för avsikt att exploatera och bygga planområdet är ansvarig för att intilliggande fastigheter sprickbesiktigas innan markarbeten påbörjas samt efter att byggnationen är genomförd. Vilka delar av den omkringliggande bebyggelsen som kommer att behöva sprickbesiktigas kommer att klargöras i den kommande, kompletterande geotekniska undersökningen i detaljprojekteringskedet.

#### Fornlämningar

Eftersom området ligger inom RAÄ fornlämning Kristinehamn 43:1 kan kulturlager väntas påträffas från medeltid och framåt. Markangrepp inom planområdet innebär markangrepp inom

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

fornlämningen och detta kräver tillstånd från länsstyrelsen. Tillståndet kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder enligt 2 kap. 13 § kulturmiljölagen vilka bekostas av exploitören.

### Förorenad mark

Naturvårdsverket har tagit fram generella riktvärden för förorenad mark för två olika typer av markanvändning, KM = känslig markanvändning och MKM = mindre känslig markanvändning.

- KM = Känslig markanvändning, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid.
- MKM = Mindre känslig markanvändning, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt.

Planerad byggnation på fastigheten bedöms motsvara KM.

Inom planområdet har det under 1800- och 1900-talet bedrivits verksamhet i form av ett garveri. Detta har potentiellt gett upphov till föroreningar i mark och vatten.

En översiktlig undersökning på platsen har utförts och föroreningshalter över KM och MKM påträffats vilket indikerar att visst åtgärdsbehov föreligger samt att eventuella överskottsmassor skall provtas, klassificeras samt transporteras till godkänd mottagare. Jordprovtagningen visar på förhöjda halter över MKM av PAH:er, barium, bly, kvicksilver och zink. Ursprunget kan dock inte härledas till garveriverksamheten på platsen utan de är troligtvis kopplade till fyllnadsmaterialet. Kompletterande undersökningar och utredningar krävs för att klargöra behovet av avhjälpande åtgärder och/eller hantering av eventuella överskottsmassor. I samband med denna process måste frågan om eventuell påverkan på fornlämning också hanteras. (Miljöteknisk markundersökning av fastigheterna Sirius 6, 8, 9 och 11, Sweco 2020-01-28)

### Planförslaget

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

- Samtliga förorenade utfyllnadsmassor på platsen ska grävas och fraktas bort och tas om hand enligt rutiner för hantering av förorenade massor.
- Tillföra nya utfyllnadsmassor som uppfyller kriterierna för känslig markanvändning. Kvarteretsmarken omfattas av bestämmelse om att lägsta markhöjd ska vara +46.20 (RH2000).

## Bebyggelse

### Nuvarande bebyggelse

Inom planområdet finns inga byggnader.

### Planförslaget

Kommunen har ett behov av fler och varierade bostäder. I de centrala delarna innebär detta att så kallade ”lucktomter”, obebbyggda tomter i en befintlig bebyggd miljö, planeras för bostäder. Lämpligtvis flerbostadshus. Platsen som är föremål för detaljplaneförslaget är lämplig för förtätning och detaljplanering av denna plats är ett steg i riktningen mot att uppnå kommunens mål att skapa nya, centrumnära bostäder. Att möjliggöra olika boendeformer i attraktiva miljöer är också en utvecklingsstrategi för att uppnå kommunens inriktningsmål; attraktiva livsmiljöer och ett fungerande vardagsliv för alla. Att bygga staden inåt genom förtätning, omvandling och förädling är en strategi för att uppnå inriktningsmålet om hållbar och klimatanpassad

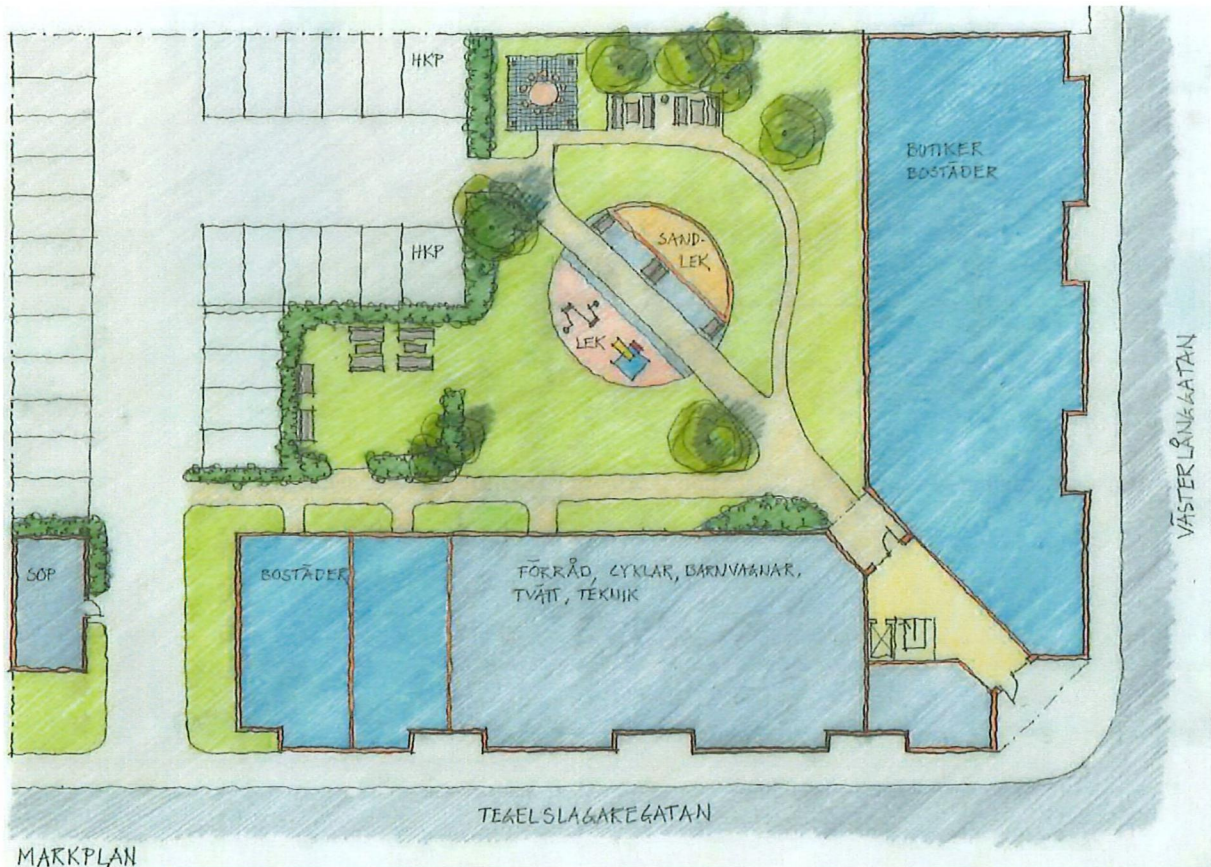
## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

samhällsplanering. Planförslaget innebär en byggrätt för byggnad indragen från gatulivet för att skydda allén som går längs Västerlånggatan. Högsta nockhöjd är 16 meter, högsta byggnadshöjd 14 meter. Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Lägsta golvnivå +46.30 (RH2000), källare och tekniska installationer under +46.30 (RH2000) ska översvämningssäkras. Bullerskyddad uteplats ska anordnas på gården.

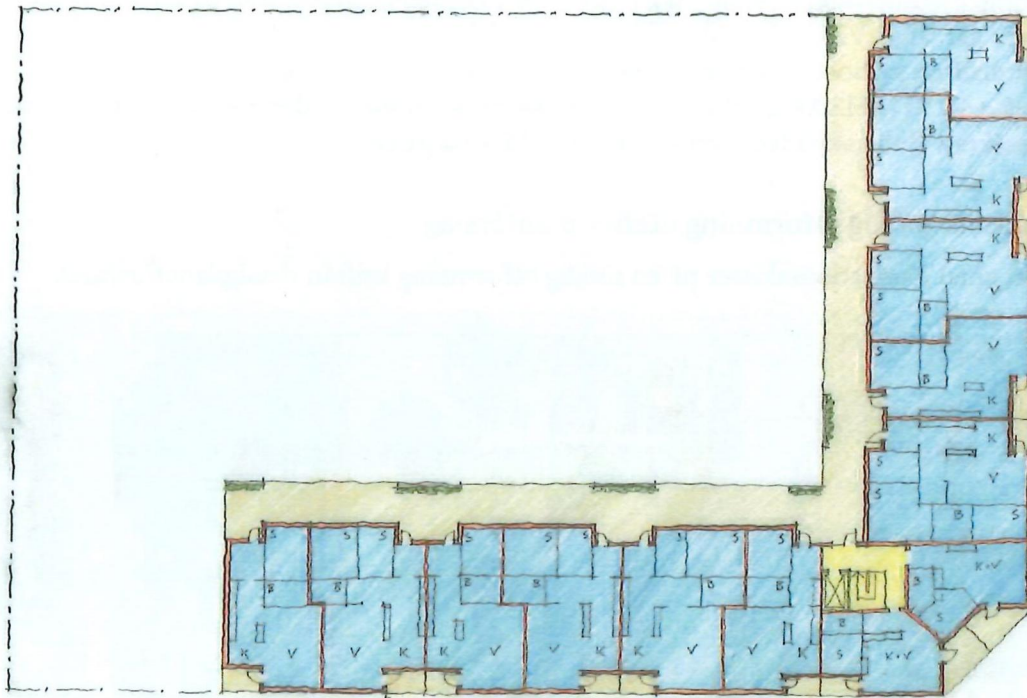
### Illustrationsskisser möjlig utformning utefter planförslag

Nedan följer ett antal illustrationsskisser på en möjlig utformning utifrån detaljplaneförslaget.



Skiss: Möjlig utformning av byggnad och innergård enligt detaljplan. Illustration: Torbjörn Gustafson, stadsarkitekt.

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling



PLAN 2-4

Skiss: Möjlig utformning av våningsplan. Illustration: Torbjörn Gustafson, stadsarkitekt.



ILLUSTRATION GATUVY MOT VÄSTERLÅNGGATAN



BEFINTLIG BYGGNAD HÖRNET  
VÄSTERLÅNGGATAN - TEGELSLÅKAREGATAN



BEFINTLIG BYGGNAD HÖRNET  
ÖSIRA LÖTATAN - TEGELSLÅKAREGATAN



BEFINTLIG BYGGNAD KV MERKURIUS  
VY MOT VÄSTERLÅNGGATAN

Skiss: Illustration av möjlig byggnad (längst upp till vänster) enligt detaljplan, och skisser av befintlig bebyggelse.  
Illustration: Torbjörn Gustafson, stadsarkitekt.

### Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns i dagsläget inga byggnader. Nedanstående bilder visar en av de byggnader som funnits på platsen tidigare.



Foto: Byggnad i hörnet Västerlånggatan/Tegelslagaregatan. Ett rivningslov lämnades in till kommunen 1972. (Källa: Kristinehamns bildarkiv)

Planområdet angränsar till kulturmiljöhistorisk betydelsefull miljö. Flera av byggnaderna i omkringliggande kvarteret Vågen är omnämnda i kommunens kulturmiljöprogram, Sevärt, värt att vårda och kvarteret är en del av en viktig kulturhistorisk helhetsmiljö. Omkringliggande bebyggelse är dock varierad. Kvarteret Vågen med sina äldre faluröda byggnader, Sveamagasinet på Sirius 5 med sitt karaktäristiska torn, de röda tegelbyggnaderna och vita träbyggnaderna vid

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

kvarteret Capella, de höga vita punkthusen på kvarteret Najaden och flerbostadshuset i gult puts på Sirius 10. Flera har en viss utformning och användning i bottenplan och med bostäder på de övre våningsplanen.

Dessa byggnader är viktiga tidsmarkörer som berättar stadens historia. Det som förenar de olika arkitektoniska utformningarna är en omsorg för detaljerna. När ny bebyggelse kommer till är det angeläget att det tillåts bli en modern byggnad utförd med god kvalité som skapar sin egen årsring i kvarteret men som ändå samspelar med sin omgivning.



Bild: Sirius 5





Bild: Capella 12

De tre byggnaderna på ovanstående fastigheter hamnar i blickfånget tillsammans med den tillkommande bebyggelsen och det är av vikt att hänsyn tas till dessa och att bebyggelsestrukturen i stort samspelar och ger ett harmoniskt intryck.

Planområdet har en framträdande plats i stadsbilden och det är av stor vikt att kommande bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet.

#### Planförslaget

- En planbestämmelse om att byggnadens färgsättning och materialval ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i närområdet och särskilt på fastigheterna Sirius 5 och Capella 12 införs på plankartan.
- En planbestämmelse om att hus ska vara sammanbyggda.
- Högsta byggnadshöjd 14 meter, högsta nockhöjd 16 meter.

#### Friytor

##### Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga ytor för lek eller rekreation. Planområdet ligger dock i nära anslutning till Kristinehamns stadspark.

##### Planförslaget

- Bullerskyddad uteplats ska anordnas på gården.

##### Park och naturmiljö

Inom planområdet finns en liten parkliknande yta bestående av ett antal mindre lövträd, en gräsyta och en parkbänk. Den norra delen av denna yta tillhör fastigheten Sirius 5.

## Service och verksamheter

### Offentlig service

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

### Kommersiell service

Kommersiell service finns i direkt anslutning till planområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom planområdet finns endast en liten del allmän platsmark ut mot Västerlånggatan respektive Tegelslagaregatan. Denna del av planområdet är planlagt som GATA.

### Planförslaget

- I detaljplaneförslaget överförs ca 20 m<sup>2</sup> av fastigheten Sirius 9 till gatufastigheten Bro 1:1. Denna mark utgörs av del av Tegelslagaregatan.

### Kollektivtrafik

Flera av stadsbusslinjerna trafikerar Västerlånggatan och en hållplats finns i anslutning till planområdet. En tillfällig hållplats finns på Tegelslagaregatan. I framtiden kan det komma att bli aktuellt med en dubbelsidig hållplats på Västerlånggatan i höjd med kvarteren Sirius och Mercurius. Därför planläggs förgårdsmarken ut mot Västerlånggatan som allmänplatsmark för att säkra tillgång till marken i ett senare skede.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet består i dag av ett antal parkeringsplatser med olika upplåtelseform. Platserna på Sirius 9 försörjer hotellgäster till Cityhotel på Kungsgatan. Sirius 8 har abonnerade platser och Sirius 6 och 11 har platser som betalas via parkeringsautomat samt är en möjlig parkeringsplats för personer som löser ett parkeringskort av kommunen för centumparkering.

### Planförslaget

- I planförslaget kommer delar av en centralt belägen byggrätt för garage- och parkeringsändamål att ersättas med en byggrätt för centrumnära bostäder, kontor och centrumändamål. In- och utfart till planområdets fastigheter sker via Tegelslagaregatan. Mot Västerlånggatan införs utfartsförbud. Detta förbud införs även av trafiksäkerhetsskäl på den delen av Tegelslagaregatan som är närmast korsningen Tegelslagaregatan/Västerlånggatan.

## Störningar

### Buller

#### Trafikbullerförordningen

Regelverket kring att skapa god boendemiljö vid samhällsplanering regleras i Förordning (2015:216) och SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och gäller för byggnader inom planområdet.

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus		
Vid bostadsfasad	60 a) b)	70 b.2)
På uteplats (om sådan skall anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 c)

a) För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

b) Om ljudnivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

c) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Bild: (Rapport A Trafikbullerutredning kv Sirius 191125)



Bild: Planområdet med planerad byggrätt. (Rapport A Trafikbullerutredning kv Sirius 191125)

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

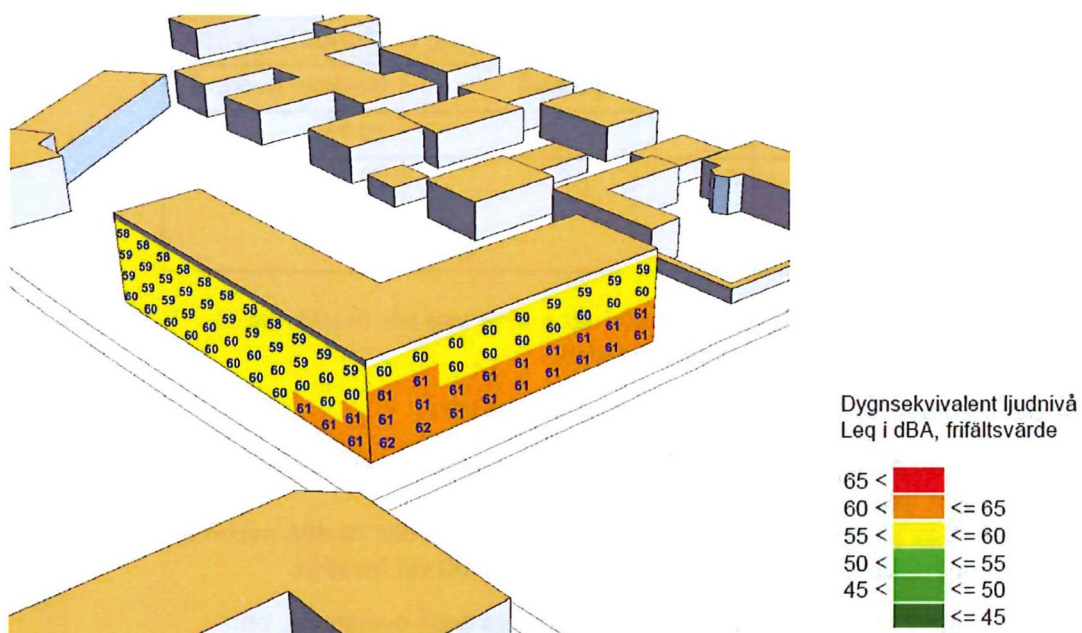


Bild: Dygnskvivalent ljudnivå. Värdena överskrider delvis 60 dBA. Därför bör hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden. (Rapport A Trafikbullerutredning kv Sirius 191125)

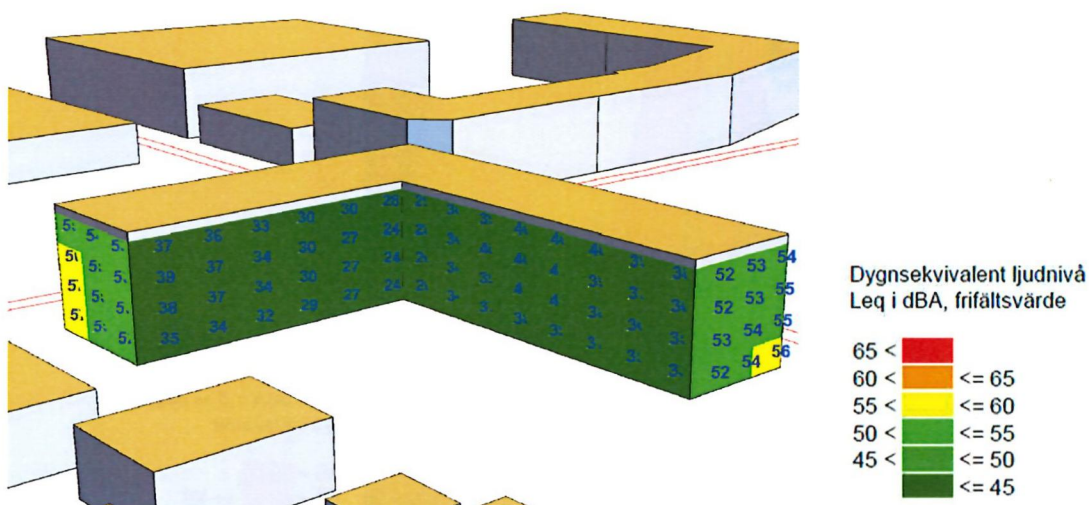


Bild: Dygnskvivalent ljudnivå. Ett sätt att skapa en bullerskyddad uteplats är att sammanbygga huskropparna (Rapport A Trafikbullerutredning kv Sirius 191125)

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

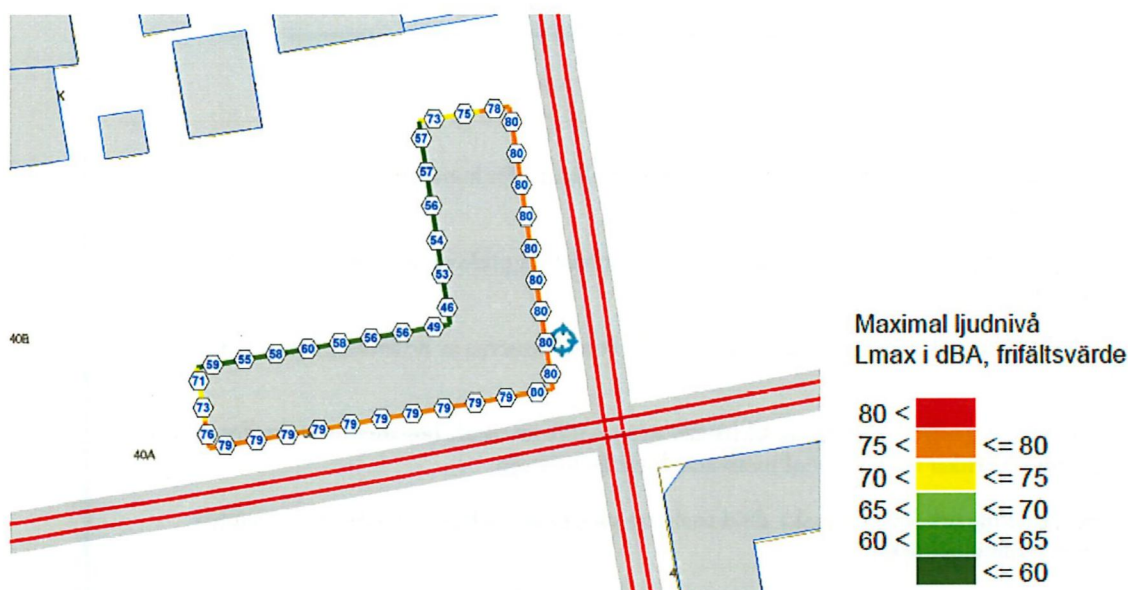


Bild: Maximal ljudnivå 06-22. (Rapport A Trafikbullerutredning kv Sirius 191125)

Platsen bedöms inte vara påverkat av annat omgivningsbuller än det från biltrafiken.

### Planförslaget

- Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
- Enkelsidiga lägenheter mot gatan ska vara mindre än 35 m<sup>2</sup>.
- Bestämmelse om att skapa bullerskyddad uteplats.
- Bestämmelse om att hus ska vara sammanbyggda.

### Översvämning

Planområdet är beläget i centrala Kristinehamn och kan därför komma att bli påverkat av stigande vatten i Vänern såväl som fallande vatten i form av skyfall. Boverkets tillsynsvägledning till översvämningssrisker anger att den grundläggande hänsynsprincipen är att översvämningssrisker kan undvikas genom att ny sammanhållande bebyggelse och samhällsviktig verksamhet lokaliseras till platser som saknar sannolikhet att översvämmas. Vid förtätning och komplettering av befintliga tätorter och för hanteringen av översvämningssrisker vid skyfall konstaterar dock Boverket att de grundläggande principerna inte går att tillämpa, och har därför tagit fram riktlinjer för tillämpning och avsteg.

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

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

Kristinehamns kommun planerar med hänsyn till översvämningssrisken utifrån följande förhållningssätt:

## FÖRHÅLLNINGSSÄTT

- Kristinehamns kommun tillämpar Boverkets avstegsprinciper för komplettering och utveckling av befintliga tätorter.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid beakta översvämningsrisker med stöd av kommunens RSA-arbete.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid analysera konsekvenserna av nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- Fysisk planering och lovgivning ska säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkta översvämningsrisker vid nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid analysera vattenvägar och skyfallsleder inom ärendets aktuellt avrinningsområde.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid analysera konsekvenserna av en vattennivå i Vänern som motsvarar 200-årshändelse.
- Fysisk planering och lovgivning ska säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkt översvämningsrisk vid en vattennivå i Vänern som motsvarar en 200-årshändelse.
- Fysisk planering och lovgivning för känslig verksamhet ska alltid analysera konsekvenserna av en vattennivå i Vänern motsvarande en 1000-årshändelse. Svaret på vad som är känslig verksamhet i kommunen finns i gällande RSA.

### Nutida och framtida vattennivåer i Vänern

Med hänsyn till Vänerns unika karaktäristik och de geografiska förutsättningarna i den nordöstra delen inom Kristinehamns kommun har nutida och framtida vattennivåer beräknats av SMHI. Tabellen nedan beskriver dessa vattennivåer relaterat till återkomsttid. Vilken nivå som är intressant och dimensionerande är helt beroende av frågans sammanhang och syfte.

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

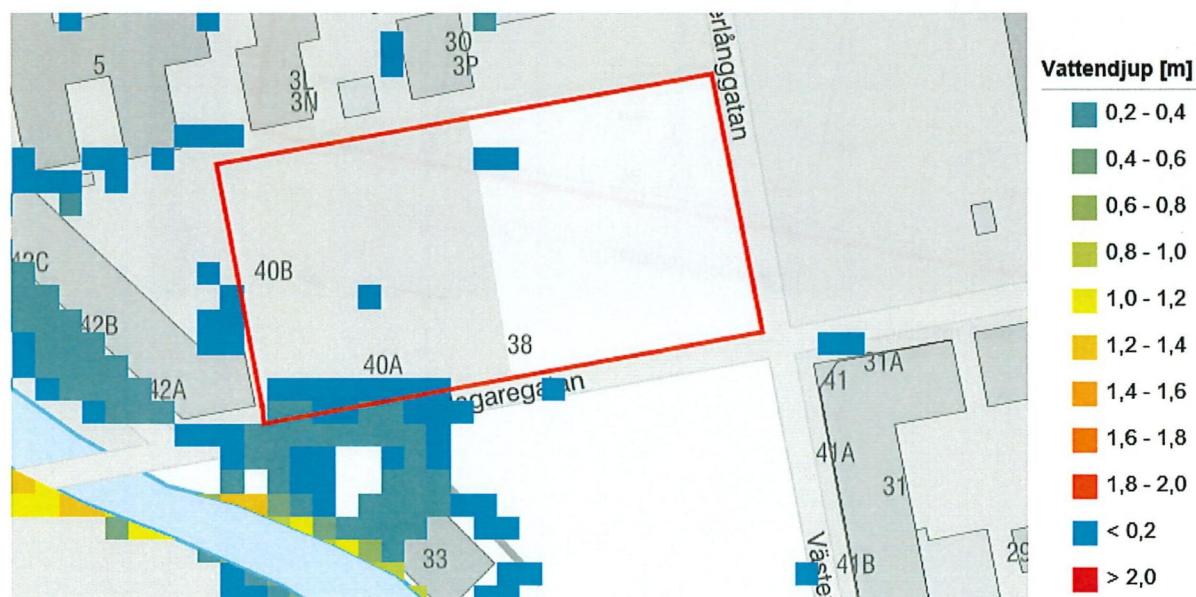
Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

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

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



Karta: Kartskiktet visar en Vänernivå vid +46,20 (RH2000). Enligt tabell 1 är en 200-årsnivå +46,18 (RH2000 år 2100).



Karta: Vid ett skyfall 100-årsregn.

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

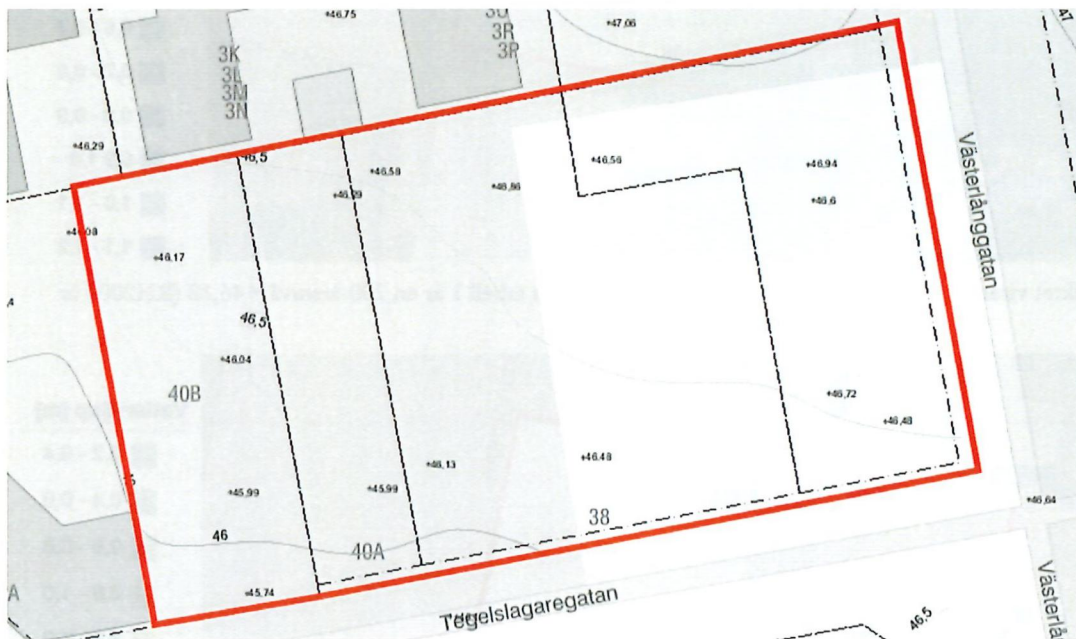
### Konsekvenser/hantering av översvämning

Vid en 200-årsnivå i Vänern (+46,18 (RH2000)) kommer delar av planområdet att vara påverkat av stigande vatten. Det kommer att stå vatten i planområdets sydvästra del. Om kommunens v/a-system kommer att vara ur funktion och detta kan det i sådant fall att påverka planområdet.

Vid händelsen av ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn kommer det enligt kommunens skyfallskartering att ansamlas vatten i planområdets sydvästra del. Vatten kommer att ansamlas i lågpunkter på planområdet och kommer att kunna ta sig ut via flödesvägar som hålls byggnadsfria med hjälp av prickmark.

### Sammanfattande bedömning och motivering del av kvarteret Sirius

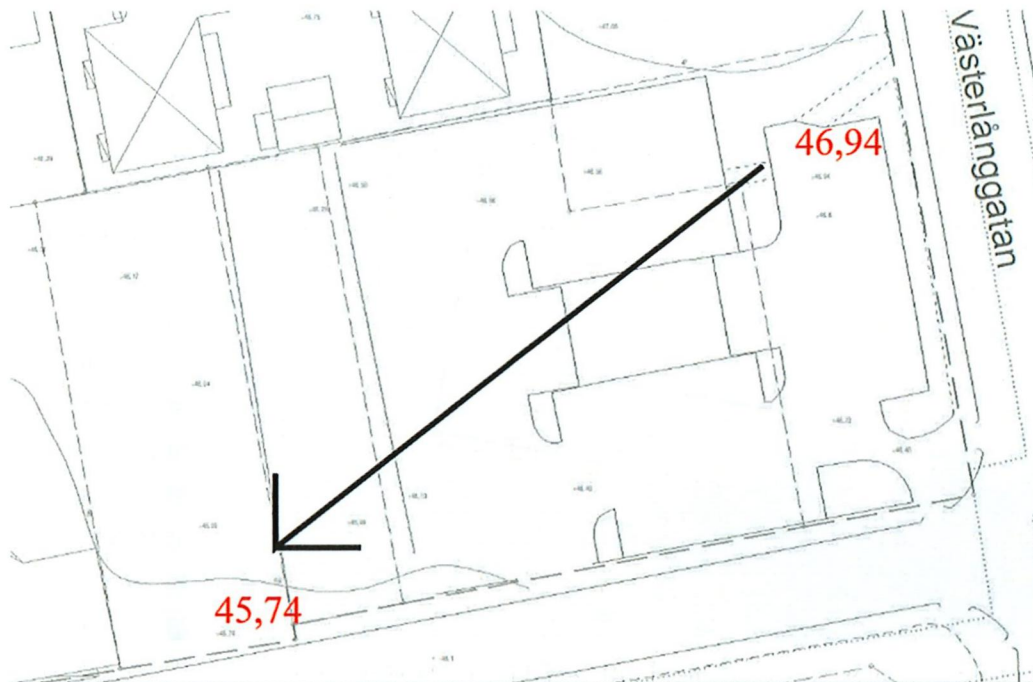
Kristinehamns tätort har alltid haft närheten till Vänern som en planeringsförutsättning och stora investeringar har gjorts i bebyggelse och infrastruktur, att dra nytta av dessa och stadsplanera i befintliga miljöer stämmer väl med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning. Platsen som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



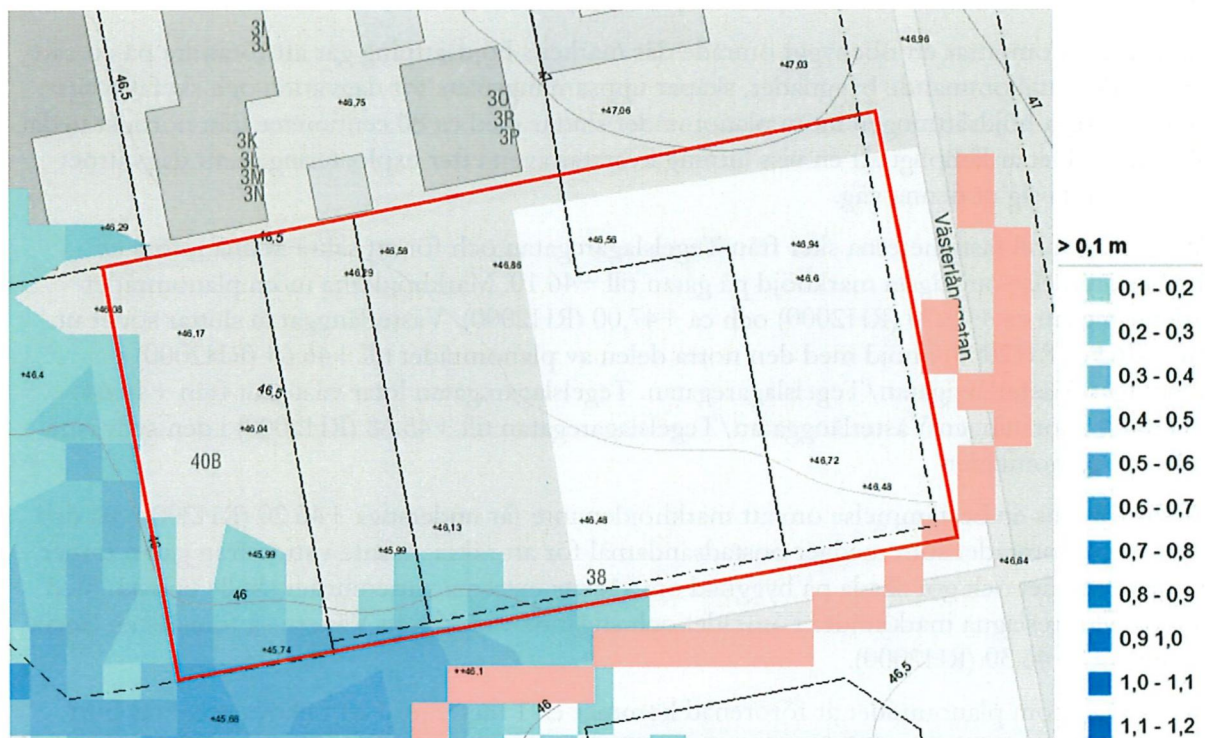
Karta: Planområdet med markhöjder.



## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

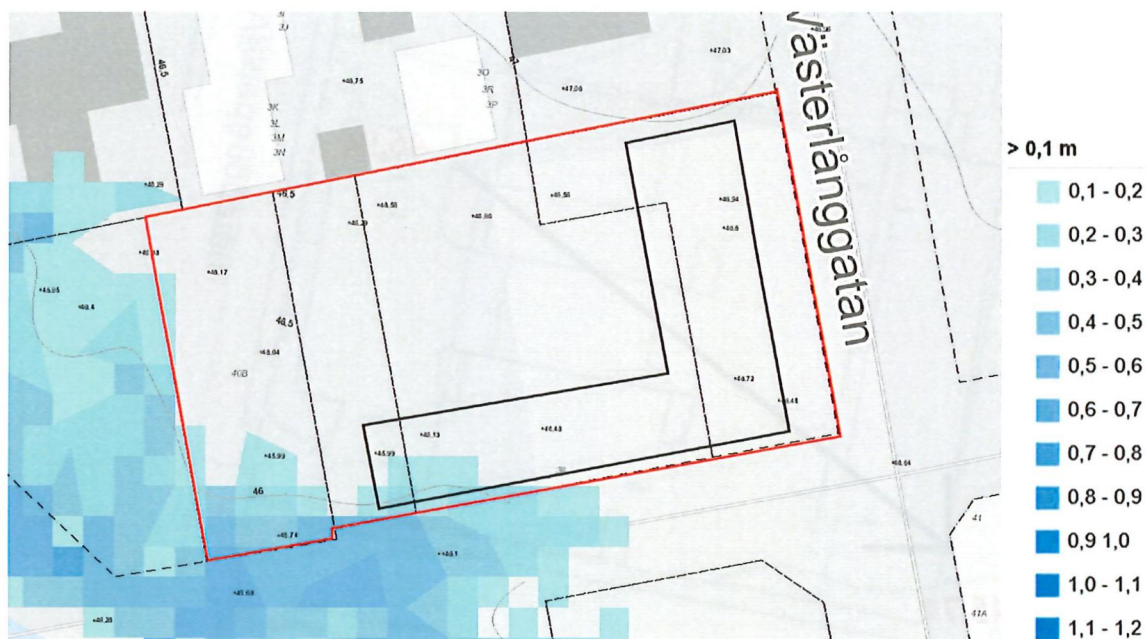


Karta: Kartutsnittet visar höjdskillnader och generell flödesriktning för dagvatten.



Karta: Planområdet i rött. Redovisat är markhöjder, Vänernivå +46.20 (RH2000) och flödesväg i ljusrött.

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling



Karta: Området för bostads- kontors- och centrumändamål i rött. Planerad byggrätt i svart.

### Planförslag

Planförslaget omfattar ett obebyggt område där markens höjdsättning går att förändra på ett sätt som skyddar tillkommande byggnader, skapar uppsamlingsplats för dagvatten och skyfallsvägar. Den befintliga höjdsättningen inom planområdet sluttar med ca 80 centimeter från nordost nedåt till sydväst. Det är lämpligt att en viss lutning kvarstår även efter exploatering så att dagvattnet fortsatt kan ta sig ut denna väg.

Tillfartsvägen till fastigheterna sker från Tegelslagaregatan och för att säkra denna införs en planbestämmelse om lägsta markhöjd på gatan till +46.10. Markhöjderna inom planområdet varierar mellan ca +45.70 (RH2000) och ca +47,00 (RH2000). Västerlånggatan sluttar söder ut från +46.96 (RH2000) i höjd med den norra delen av planområdet till +46.64 (RH2000) i korsningen Västerlånggatan/Tegelslagaregatan. Tegelslagaregatan lutar väster ut från +46.64 (RH2000) i korsningen Västerlånggatan/Tegelslagaregatan till +45.68 (RH2000) i den sydvästra änden av planområdet.

Därför föreslås en bestämmelse om att markhöjden inte får understiga +46.20 (RH2000) på den delen av planområdet som medger bostadsändamål för att säkra att inte vatten från gatan rinner in i planområdet och gör skada på byggnad om sådana extrema vattennivåer skulle uppstå. Med hänsyn till föreslagna markhöjder i området och stigande vatten från Vänern så föreslås en lägsta golvnivå på +46.30 (RH2000).

Då marken inom planområdet är förorenad kommer ca 1 meter jord att behöva schaktas bort och fyllas med nya massor. Då finns en god möjlighet att styra markhöjden på ett sätt som uppfyller kraven som genom översvämningssäkerheten ställs inom planområdet. När området återfylls behöver de nya markhöjderna överensstämja med omkringliggande höjdstrukturer. En bestämmelse om att marken ska ansluta i nivå mot allmän plats införs på plankartan.

En bestämmelse om att källare ska översvämningssäkras införs på plankartan. En bestämmelse om att tekniska installationer under +46.30 (RH2000) ska översvämningssäkras införs.

## Risk och säkerhet

### Trafik

I och med att användningen på platsen ändras från garage- och parkeringsändamål till bostäder, kontor och centrum är det ett rimligt antagande att trafiken i och med förslaget inte kommer att öka, istället eventuellt minska något. Kommunen gör bedömningen att trafikrörelserna rymms inom nuvarande trafikutformning.

## 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 fastigheten.

### Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. När dagvattenledningsnätets kapacitet överskrids vid skyfall kommer dagvattnet inte kunna ta sig ned i ledningarna som då är vattenfyllda utan kommer istället rinna av på ytan. I Plan- och bygglagen finns krav på att ett detaljplanelagt område ska kunna klara av extrema regn utan att byggnader tar skada. Verktyg för att uppnå detta är t.ex. genom att styra markhöjden och lägsta färdigt golvnivå. Översvämningsbara ytor kan med fördel skapas inom planområdet och dessa bör då inte ligga i anslutning till byggnaderna. Det är fastighetsägarens ansvar att fördröja och hantera sitt dagvatten och att se till att inte uppkommet dagvattnet belastar grannfastigheterna. Genom att byggrätten begränsas inom detaljplaneområdet kvarstår en möjlighet att kunna anlägga grönytor för att omhänderta lokalt dagvatten. En avsikt med detta är att skapa genomsläppliga och översvämningsbara ytor vid kraftiga regn och höga vattenflöden som därmed avlastar dagvattensystemet. För fördröjning och rening av dagvatten föreslås regnrabatter där plats ges för vatten att samlas och fördröjas. Andra sätta att fördröja och avleda vatten är att anlägga skelettjordar och svack/krossdiken och använda genomsläppliga beläggningar i stället för asfalt på parkeringsplatser och att se till att marken ska luta ut från byggnader.

### Planförslag

En planbestämmelse om att dagvatten i möjligaste mån ska omhändertas lokalt inom fastigheten införs på plankartan.



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

### Fjärrvärme

Kristinehamns Fjärrvärme AB har huvudledningar i anslutande gatumark.

### Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Nödvändiga ytor för avfallshantering ska avsättas inom planområdet vid nybyggnation.

### El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät. Ett antal lyktstolpar inom planområdet kommer att behöva flyttas för att skapa en sammanhållen byggrätt.

### Tele

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

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd: maj-juni 2020

Granskning: december-januari 2020-21

Antagande: april 2021

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning

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

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

#### Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

#### Verksamhetsområde VA

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 markanvisningsavtal finns upprättat mellan kommunen och en exploatör. Parternas gemensamma målsättning är att exploatören ska bebygga markområdet med flerbostadshus.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Inom ramen för det, under planprocessen, gällande markanvisningsavtalet finns en bestämmelse om att markområdet som utgör Sirius 6, 8 och 11 genom lantmåteriförrättning ska avstyckas till en fastighet. Förrättningen ska ansökas och bekostas av kommunen. Eventuellt ytterligare uppdelning av marken ska bekostas av bolaget.

Ifall fastighetsbildning ska ske utanför ramen för det nu gällande markanvisningsavtalet ska kommunen ansöka om förrättning och den aktuella exploatören bekosta förrättningen om inget annat anges i tillkommande avtal.

Vid genomförandet av detaljplanen krävs en lantmåteriförrättning där fastigheten Sirius 9 avstår mark till Kristinehamns kommun som allmän plats. Kommunen initierar och bekostar lantmåteriförrättningarna inom planområdet som rör överförel av del av fastigheten Sirius 9 till stamfastigheten Bro 1:1.

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

### Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
Avtalsservitut, PARKERINGSPLATS 17-IM2-87/5417.1	Till last för Sirius 9 Till förmån för Mercurius 10

### Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Sirius 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetens användning ändras från garage- och parkeringsändamål från bostads-, centrum- och kontorsändamål</li> <li>• Markens höjd i meter får inte understiga +46.20 (RH2000)</li> <li>• Bullerskyddad uteplats ska anordnas</li> <li>• Högsta nockhöjd är 16 meter</li> <li>• Högsta byggnadshöjd 14 meter</li> <li>• Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida.</li> <li>• Lägsta golvnivå +46.30 (RH2000)</li> <li>• Tekniska installationer under +46.30 (RH2000) ska översvämningssäkras.</li> <li>• Källare ska översvämningssäkras</li> <li>• Prickmark införs närmast gatumarken</li> <li>• Korsmark införs med en största tillåtna byggnadsarea på 100 m<sup>2</sup></li> <li>• Dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas inom fastigheten</li> <li>• Hus ska sammanbyggas</li> <li>• Mark som ska ingå i bostadsfastighet ska avstyckas och bilda en sammanhållen fastighet tillsammans med Sirius 8 och 11.</li> <li>• Byggnadens färgsättning och materialval ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till kulturhistorisk värdefull bebyggelse i närområdet och särskilt på fastigheterna Sirius 5 och Capella 12</li> </ul>

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Sirius 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetens användning ändras från garage- och parkeringsändamål från bostads-, centrum- och kontorsändamål</li> <li>• Markens höjd i meter får inte understiga +46.20 (RH2000)</li> <li>• Bullerskyddad uteplats ska anordnas</li> <li>• Högsta nockhöjd är 16 meter</li> <li>• Högsta byggnadshöjd 14 meter</li> <li>• Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida</li> <li>• Lägsta golvnivå +46.30 (RH2000)</li> <li>• Tekniska installationer under +46.30 (RH2000) ska översvämningssäkras</li> <li>• Källare ska översvämningssäkras</li> <li>• Prickmark införs närmast gatumarken</li> <li>• Korsmark införs med en största tillåtna byggnadsarea på 100 m<sup>2</sup></li> <li>• Hus ska sammanbyggas</li> <li>• Mark som ska ingå i bostadsfastighet ska avstyckas och bilda en sammanhållen fastighet tillsammans med Sirius 6 och 11.</li> <li>• Byggnadens färgsättning och materialval ska utformas med hög arkitektonisk kvalité med hänsyn till kulturhistorisk värdefull bebyggelse i närområdet och särskilt på fastigheterna Sirius 5 och Capella 12</li> <li>• Dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas inom fastigheten</li> </ul>
Sirius 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetens användning ändras från garage- och parkeringsändamål till parkeringsändamål.</li> <li>• Högsta nockhöjd är 3 meter</li> <li>• Största byggnadsarea är 250 m<sup>2</sup></li> <li>• Sirius 9 avstår mark till Kristinehamns kommun som allmän plats. Kommunen initierar och bekostar lantmåteriförrättningar inom planområdet som rör överförel av del av fastigheten Sirius 9 till stamfastigheten Bro 1:1.</li> <li>• Dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas inom fastigheten</li> <li>• Ett område med prickmark har införts på plankartan.</li> </ul>

## Planbeskrivning Del av kvarteret Sirius - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Sirius 11	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fastighetens användning ändras från garage- och parkeringsändamål från bostads-, centrum- och kontorsändamål</li><li>• Markens höjd i meter får inte understiga +46.20 (RH2000)</li><li>• Bullerskyddad uteplats ska anordnas</li><li>• Högsta nockhöjd är 16 meter</li><li>• Högsta byggnadshöjd 14 meter</li><li>• Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad sida</li><li>• Lägsta golvnivå +46.30 (RH2000)</li><li>• Tekniska installationer under +46.30 (RH2000) ska översvämningssäkras</li><li>• Källare ska översvämningssäkras</li><li>• Prickmark införs närmast gatumarken och i form av en infart</li><li>• Korsmark införs med en största tillåtna byggnadsarea på 100 m<sup>2</sup></li><li>• En bestämmelse om att marken ska ansluta i nivå mot allmän platsmark</li><li>• Hus ska sammanbyggas</li><li>• Mark som ska ingå i bostadsfastighet ska avstyckas och bilda en sammanhållen fastighet tillsammans med Sirius 6 och 8.</li><li>• Byggnadens färgsättning och materialval ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till kulturhistorisk värdefull bebyggelse i närområdet och särskilt på fastigheterna Sirius 5 och Capella 12</li><li>• Dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas inom fastigheten</li></ul>

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

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



## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

En centralt belägen plats byter funktion från allmän parkeringsplats till möjlighet till centrumnära bostäder, kontor eller centrumverksamhet. En tidigare obebyggd plats med en gällande byggrätt för parkeringshus ges möjlighet att istället bebyggas med bostads-, centrum- eller kontorshus. Genom detta möter kommunen ett önskemål om att möjliggöra centrumnära bostäder.

## **BILAGOR**

775484 Rapport A Trafikbullerutredning Kvarteret Sirius 191125 med tillhörande bilagor

Miljöteknisk markundersökning av fastigheterna Sirius 6, 8, 9 och 11 200128