



Kristinehamns
kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av kv Jupiter
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits

- Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden **8 november till 20 december 2019**.
- Granskningen har anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om samråd har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter, organisationer och andra berörda. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på stadsbiblioteket, i kommunhuset samt på kommunens webbplats.

Inkomna yttranden utan erinran:

- Räddningstjänsten

Yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Trafikverket

ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2020-09-17
Diarienummer: Ks/2019:25
Handläggare: Malin Iwarsson

Förändringar av planen efter granskning:

Utredningskravet vad gäller arkeologi har förtydligats i planhandlingen, efter påpekande från Länsstyrelsen.

Byggnadshöjden för tillkommande idrottshall har justerats något för att anpassas till den föreslagna byggnationen. Den tillkommande idrottshallen förväntas bli något högre, varför möjligheten justerats uppåt.

Texten om upphävande av strandskydd har rättats till med korrekt hänvisning till särskilt skäl för upphävande.

Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för antagande.

2020-09-17

Malin Iwarsson
Planarkitekt

Länsstyrelsens yttrande

Kvarstående synpunkter från samrådet

- I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om arkeologi och förorenad mark samt bestämmelser på plankartan. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar och förtydliganden har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående arkeologin.

Arkeologi

- Länsstyrelsen framförde i samrådet att i samband med planarbetet ska en arkeologisk undersökning ske föregående genomförandet. Kommunen anger dock att man har för avsikt att avvakta åtgärder till det fall man under grävning påträffar fynd. Detta förfarande motsäger sig Länsstyrelsen och vidhåller att kontakt om undersökning ska tas med Länsstyrelsen innan genomförande av planen påbörjas.

Prövningsgrundande synpunkter

- Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Planeringsavdelningens kommentarer

Arkeologi

- Planeringshandlingen har förtydligats på denna punkt. Avsikten att låta den som initierar byggnation, i ett tidigt skede utreda de arkeologiska förutsättningarna var inte tydligt beskriven i granskningshandlingen. Nu finns den informationen under såväl rubriken Fornlämningar som i planens genomförandebeskrivning. Avsikten med ställningstagandena i genomförandebeskrivningen är att såväl fornlämningsfrågan som geotekniska förhållanden ska utredas i förhållande till den föreslagna nyttjandegraden i projektet.
- Utöver detta har upplysning om fornlämning införts på plankartan. Detta för att underlätta att frågan hanteras vid kommande bygglov. Kristinehamns kommuns rutin vid bygglov där fornlämning förekommer är att dessa ärenden ska remitteras till Länsstyrelsen. Eftersom detaljplanen både behandlar en eventuell utbyggnad av idrottshall och framtida utveckling av Juhlinska gården, bedömer planeringsavdelningen att upplysningen på plankartan kan underlätta framtida hantering.

Lantmäteriets yttrande

YTTRANDE I ÄRENDE LM2019/018725

DATUM: 2019-11-12 **ERT ÄRENDE:** KS 2019:25
KOMMUN: KRISTINEHAMN **LÄN:** VÄRMLANDS LÄN
SKEDE: GRANSKNING

Detaljplan för del av kvarteret Jupiter

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-10-07) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

UTNYTTJANDEGRAD

Bland planbestämmelserna finns två beteckningar e_1 och e_2 som förtydligar bebyggandets omfattning. Dock har bestämmelserna inte relaterats till något specifikt område, vilket tydligt bör framgå. Om område e_j anges relateras bestämmelsen till egenskapsområdet. Observera då att övriga egenskapsområden, som exempelvis prickmark, inte omfattas.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Grundkartan bedöms vara aktuell utifrån rådande förutsättningar.
- De båda bestämmelserna om utnyttjandegrad regleras genom begränsningsytor för egenskaper. Planeringsavdelningen bedömer att plankartan är redovisad enligt Boverkets rekommendationer kring detaljplaners utformning.

Trafikverkets yttrande

Planeringsavdelningens kommentarer

Trafikverkets yttrande avseende granskning av del av kvarteret Jupiter, Kristinehamn kommun

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat underlag som syftar till att möjliggöra för en ny idrottshall samt utvidgad användning med B- och C-ändamål för befintlig byggnad. Trafikverket har i samrådsskedet yttrat sig i ärendet, TRV 2019/82290.

Trafikverkets bedömning

Närmaste statliga infrastruktur, riksintresset Värmlandsbanan, ligger ungefär 200 meter från planområdet.

Trafikverket konstaterar att kommunens samlade bedömning av bullerpåverkan från vägtrafik innebär att man klarar gällande riktvärden. Trafikverket utgår därmed från att järnvägstrafik inte tillför buller i en mån som påverkar bebyggelse inom planområdet och har med det som utgångspunkt inget att erinra.

Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se bla "Transportsystemet i samhällsplaneringen" på Trafikverkets hemsida

- www.trafikverket.se/samhallsplanering
- <https://trafikverket.ineko.se/se/information-och-råd-vid-kommunal-detaljplanering-när-statlig-anläggning-kan-påverkas>
- <https://www.trafikverket.se/tjanster/system-och-verktyg/Prognos--och-analysverktyg/Trafikalstringsverktyg/>

Yttrandet föranleder inga kommentarer från kommunen.

§ 138

Mbn/2019:482

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för del av Kvarteret Jupiter, Kristinehamns kommun**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna följande kommentarer och önskemål om förtydligande i planhandlingarna.

1. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark: s.k. **korsmark**, ”endast komplementbyggnad får placeras”, samt egenskapsbestämmelsen f_1 måste få en ny lydelse.
Då planen både täcker en- och tvåbostadshus, flerbostadshus, centrum, vård och kontor kommer inga komplementbyggnader att kunna beviljas på platsen om byggnaden får användningen flerbostadshus, centrum, vård och kontor då komplementbyggnader enbart gäller vid en- och tvåbostadshus.
Enligt 9 kap. 4 § PBL, Begreppet komplementbyggnader är hämtat från ÄPBL, och i dess förarbeten (prop. 1985/86:1 s.274 f.) kan inhämtas att med komplementbyggnad avses uthus, garage och andra mindre byggnader, t.ex. förråd, trädgårdsväxthus, gäststuga, bastu och båthus, allt med förutsättningen att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus. Byggnader som kompletterar andra slags huvudbyggnader, t.ex. en lagerbyggnad till en butik, ett förråd till en bensinstation eller en förrådsbyggnad till en industri är därmed inte komplementbyggnader i lagens mening.
”Komplementbyggnad/er” bör bytas ut till ”byggnader som är ett komplement till ...”
2. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark: s.k. **korsmark**, ”endast komplementbyggnad får placeras”, samt egenskapsbestämmelsen f_1 bör kompletteras med högsta nockhöjd.
3. Egenskapsbestämmelsen, ”Högsta byggnadshöjd” måste kompletteras/kombineras med ”Högsta nockhöjd”.
4. Egenskapsbestämmelsen, ”Högsta nockhöjd” måste kompletteras/kombineras med ”Högsta byggnadshöjd”.
5. Egenskapsbestämmelser k_1 bör ändras till: ”Byggnadens karaktärsdrag vad gäller form, material, indelning, proportioner och detaljeringsnivå ska bibehållas eller utformas lika ursprungligt utförande och ska ges en kulturhistorisk anpassad färgsättning.”
6. Egenskapsbestämmelser k_2 bör ändras till: ”Fönster och dörrar ska till form, material, indelning, proportioner och detaljeringsnivå bibehållas och ska ges en kulturhistoriskt anpassad färgsättning.”
7. Egenskapsbestämmelsen a_2 bör gälla inom hela planområdet

Komplementbyggnader

- Planeringsavdelningen bedömer att Boverkets allmänna råd om planbestämmelser ger stöd för att komplementbyggnader även omfattar andra användningar än bostäder.

Egenskapsbestämmelser kulturmiljöhänsyn

- Planeringsavdelningen har gjort översyn av planbestämmelser relaterat till kulturmiljövärden. Preciseringar och förändringar har gjorts på plankartan. Den reglering som nu är aktuell, är den som bedöms vara tillräcklig.

Höjd lovplikt

- Planeringsavdelningen bedömer att den bestämmelsen är relevant för tomten kring Juhlinska gården, men inte för skoltomten.

Miljö och byggnadsnämndens yttrande

8. Miljö- och byggnadsnämnden står fast vid att det föreligger ett behov av att utreda eventuella föroreningar inom planområdet. Detta för att dels utreda huruvida dessa kan utgöra en risk för de som vistas i området men också för att kunna karaktärisera eventuellt överblivna massor som uppkommer i samband med exploateringen.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Länsstyrelsen har i sin granskning av denna fråga gjort en annan bedömning.