



## Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av kvarteret Sirius,  
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits

- Detaljplanen har varit tillgänglig för samråd under tiden **7 december 2020 – 19 januari 2021**.
- Samrådet 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 redovisas ej men finns att tillgå hos planeringsavdelningen om så önskas.

### Inkomna yttranden utan erinran:

Kulturnämnden

### Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen i Värmland

Lantmäteriet

Tekniska nämnden

Miljö- och byggnadsnämnden

Värmlands Museum

Föreningen för byggnadskultur

## ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2021-03-16

Diarienummer: Ks/2018:183

Handläggare: Petra Hallberg Rudsvik

### Förändringar av planen efter granskningen:

Fremsta förändringen efter granskningen är att planbeskrivningen och plankartan har kompletterats och specificerats i sin beskrivning av de kulturhistoriskt värdefulla kvalitéer som utformningen av kommande byggnationer behöver ta hänsyn till.

Kvartersmarken längs Västerlånggatan som i granskningsförslaget var belagd med prickmark har i antagandehandlingen reglerats som gatumark. Detta för att möjliggöra en framtida ev dragning av gång- och cykelbana.

Tillåten byggnadshöjd har höjts till 14 meter, tillåten nockhöjd till 16 meter.

### Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för antagande.

2021-03-16

Petra Hallberg Rudsvik

Planarkitekt



Länsstyrelsen  
Värmland

Samhällsbyggnad  
Adam Nyman  
010-224 73 95

YTTRANDE

Datum  
2021-01-29

Sida  
1 (2)  
Referens  
402-10084-2020

Kristinehamns kommun  
Kungsgatan 30  
681 84 KRISTINEHAMN

### Förslag till detaljplan för Kv. Sirius, Kristinehamns kommun

D197c

#### Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 2 november 2020, har överlämnats för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 21 januari 2021.

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

#### Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om naturmiljö, gestaltning av bebyggelse, geotekniska frågor, fornlämnning, strandskydd och förorenad mark. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen vill göra ytterligare medskick angående strandskydd, planbestämmelser, naturmiljö och KML.

Se nästa sida.

## Länsstyrelsens yttrande

### Strandskydd

Länsstyrelsen noterar att kommunen har utvecklat motiveringen till upphävandet av strandskydd. Kommunen anger att området saknar betydelse för strandskyddets syften och behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget syfte. Länsstyrelsen ser inga hinder för att upphäva strandskyddet inom planområdet men rekommenderar kommunen att istället använda sig av skälet att planområdet genom väg, bebyggelse eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

### Planbestämmelser

Kommunen har till granskningskedet infört planbestämmelsen [f3] "Byggnadens färgsättning och materialval ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i närområdet och särskilt på fastigheterna Sirius 5, Capella 2 och 12". Länsstyrelsen anser att det är viktigt att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet inom planområdet och befärar att den föreslagna planbestämmelsen inte är tillräckligt skarp för att uppfylla det syftet. Planbestämmelsen bör ses över och framförallt bör kommunen använda planbeskrivningen i högre grad för att beskriva och förtydliga bestämmelsens syfte. Planbeskrivningen skulle t.ex. kunna kompletteras med bilder och beskrivningar av de tre fastigheterna som enligt bestämmelsen hänsyn ska visas till.

### Övriga upplysningar

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen har forskjutit byggrätten västerut för att den enkelsidiga allén av oxlar längs Västerlånggatan ska kunna behållas. Allén finns inte markerad på grundkartan och är sparsamt beskriven i planbeskrivningen. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att tydligare beskriva allén, att denna omfattas av biotopskydd och hur kommunen avser att hantera träden i samband med den föreslagna exploateringen.

Länsstyrelsen vill upplysa om att kulturminneslagen har ersatts av kulturmiljölagen (KML). En skrivelse på sidan 12 i planbeskrivningen behöver därmed justeras.

### Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Adam Nyman har varit föredragande.

## Planeringsavdelningens kommentarer

- Strandskydd

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av det särskilda skälet.

- Planbestämmelser

Planbeskrivningen kompletteras med bilder och ges en tydligare beskrivning av området och de kulturhistoriskt värdefulla kvalitéer som man behöver ta hänsyn till i utformningen av den nya bebyggelsen. Fokus i planbestämmelsen på Capella 2 lyfts ur för att för att göra bestämmelsen mer specifik.

- Övriga upplysningar

Inför antagandet justerar kommunen grundkartan så att allén blir tydligare och beskriver den på ett utförligare sätt i planhandlingen.

Lagnamnet ändras i planhandlingen.



2021-01-15

LM2020/028929-0002

Kristinehamns kommun  
kommunen@kristinehamn.se

### YTTRANDE I ÄRENDE LM2020/028929

**DATUM:** 2021-01-15                      **ERT ÄRENDE:** KS/2018:183  
**KOMMUN:** KRISTINEHAMN              **LÄN:** VÄRMLANDS LÄN  
**SKEDE:** GRANSKNING

#### Detaljplan för del av kvarteret Sirius

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-12-07) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

Enligt planbeskrivningen ska mark som ska ingå i bostadsfastighet avstyckas och bilda en sammanhållen fastighet. Denna del saknas i konsekvensbeskrivningen för de enskilda fastigheterna.

Detta bör förtydligas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Ingen erinran.

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.)*

Ingen erinran.

För Lantmäteriet

*Robin Engberg*

Robin Engberg

- Fastighetskonsekvensbeskrivning  
Konsekvensbeskrivningen kompletteras.



Se nästa sida.

### Tjänsteskrivelse granskningsyttrande

#### Förslag till beslut

Tekniska nämnden lämnar synpunkter enligt nedanstående.

#### Sammanfattning

Kommunstyrelsen har låtit upprätta ett förslag till detaljplan för del av Kv. Sirius. Planområdet omfattar fastigheterna Sirius 6, 8, 9 och 11. Planens syfte är att ge kvarteret en mer flexibel användning som tillåter exempelvis bostäder, centrumändamål och kontor. Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. Området är i dag detaljplanlagt för parkeringshus, och används i dag som en kommunal markparkering för både kort- och lång tid. Planförslaget var på samråd under tiden 19e maj – 30 juni 2020.

#### Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2021-01-11

Planbeskrivning 2020-11-02

Plankarta

Samrådsredogörelse 2020-11-02

Undersökning enligt 6 kap 5 § MB Detaljplan för Kv Sirius 2019-03-12

Miljöteknisk markundersökning av fastigheterna Sirius 6, 8, 9 och 11 2020-01-28

Bilaga 1, 2 och 3 till ovanstående miljötekniska markundersökning.

Trafikbullenstredning inkl bilaga 2019-11-25

#### Ärende

Kommunstyrelsen har låtit upprätta ett förslag till detaljplan för del av Kv. Sirius. Planområdet omfattar fastigheterna Sirius 6, 8, 9 och 11. Planens syfte är att ge kvarteret en mer flexibel användning som tillåter exempelvis bostäder, centrumändamål och kontor.

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, "Översiktsplan 2004", anges planområdet ha användningen centrum. I förslaget till ny översiktsplan så är föreslagen markanvändning stadskärna. Båda dessa användningar innebär en

## Forts. Tekniska nämndens yttrande

blandad bebyggelse där bostäder, handelsverksamheter och annan centrumbebyggelse samsas och skapar stadsbygd.

Nivån i dagvattennätet är densamma som Lötälvens (Värnens nivå), vilket försvårar möjligheten att hålla dräneringen torr vid ev källarkonstruktion på framtida byggnader. För att det inte ska stå vatten i dränering som skadar källare krävs att dagvattensystemet töms och istället fungerar som ett dagvattenmagasin vid skyfall. Detta kräver komplexa utredningar med anledning av befintliga rustbäddar i området på äldre byggnader och konstruktioner. Byggnader bör därför inte utformas med källare och dagvatten bör lämpligtvis fördröjas inne på fastigheter i möjligaste mån för att sedan släppas ut grunt mot befintligt dagvattensystem. Det skulle möjligen gå att tillåta att byggnader uppförs med källare längs Västerlånggatan, men inte alls längs Tegelslagaregatan. Nämnden önskar därför att planbestämmelsen ändras så att det ej blir möjligt alls att uppföra källarkonstruktion längs Tegelslagaregatan.

I övrigt har nämnden inga synpunkter på föreliggande planförslag i de delar som berör nämndens ansvarsområde.

### Beslutet skickas till

Planeringsavdelningen

Andreas Rudsvik  
Teknisk chef

Sofia Elfström  
Projektchef

## Planeringsavdelningens kommentarer

- Källare och dagvatten.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om fastighetsägarens ansvar att fördröja och avleda dagvatten och förslag på hur detta kan uppnås. En planbestämmelse som förtydligar detta ytterligare införs på plankartan.

Angående källare inom planområdet. Ytan för den planerade bebyggelsen och dess kringbehov i form av bil- och cykelparkering, utemiljö, soprum, tvättstuga etc är begränsad. Det möjliga, tillåtna våningsantalet är också begränsat för att en kommande byggnad ska smälta in väl i stadsbilden. Därför blir dispositionen av platsen viktig. Det gör att en planbestämmelse om att källare bör förbjudas blir onödigt begränsande. Dock så är det viktigt att en källarkonstruktion klarar av att hålla dräneringen torr och att översvämningssäkra funktioner säkras. Därför har planområdet bestämmelsen att källare, och tekniska installationer under + 46.30 (RH2000) ska översvämningssäkras.

## Miljö- och byggnadsnämndens yttrande



Kristinehamns  
kommun

Miljö- och byggnadsnämnden

Protokoll  
Sammanträdesdatum  
2021-01-20

13(15)

### § 10

Mbn/2020:324

#### Granskningsyttrande över detaljplan för del av kvarteret Sirius

##### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att justera förvaltningens förslag till beslut och lämna nedan kommentarer och önskemål om förtydligande i planhandlingarna:

1. Området betecknat P har en byggrätt på 250 m<sup>2</sup> som sträcker sig ända ut i gatuliv och till intilliggande fastighet. Området bör begränsas så att inte carport och garage kan placeras ända ut i gatuliv.
2. På illustrationsplanen anges byggrätt ut i fastighetsgräns mot Västerlånggatan men på detaljplanen är marken prickad och får inte bebyggas. Vad händer med den döda ytan som inte får bebyggas och ligger på prickmark.

##### Sammanfattning

Planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för en del av kvarteret Sirius.

##### Beslutsunderlag

2020-12-22 Tjänsteskrivelse

2020-12-07 Granskningshandlingar för förslag till detaljplan för del av kvarteret Sirius

##### Förslag till beslut

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

1. Vind får inte inredas bör tilläggas plankartan.
2. Området betecknat P har en byggrätt på 250 m<sup>2</sup> som sträcker sig ända ut i gatuliv och till intilliggande fastighet. Området bör begränsas så att inte carport och garage kan placeras ända ut i gatuliv.

##### Skickas till

Planeringsavdelningen

## Planeringsavdelningens kommentarer

1.

Byggrätten begränsas enligt önskemål.

2.

Inför antagandet har kvartersmarken lagts i liv med byggrätten och gatuområdet fått breda ut sig. Detta för att säkra möjligheten att anlägga framtida utbyggnad av dubbelsidig centrumhållplats. Denna plats kommer därför fortsatt att vara i kommunal skötsel och utformningen och finansieringen av detta kommer att vara en del av exploateringskalkylen.

## Föreningen för byggnadskultur yttrande

### Synpunkter på granskningsärendet "del av Sirius".

Föreningen för byggnadskultur i Kristinehamn har tagit del av granskningshandlingarna i detta ärende.

Vi finner ärendet väl genomarbetat beträffande det kulturhistoriska innehållet med ambitionen av hög arkitektonisk kvalitet beträffande materialval och färgsättning och hänsynstagande till den omgivande bebyggelsen.

Något ytterligare har vi ej att tillägga.

Föreningen för byggnadskultur

Bo Karlsson, ordf. 0739401481

## Planeringsavdelningens kommentarer

Yttrandet föranleder inga kommentarer från kommunen.



## Värmlands museums yttrande



Karlstad 210129

Dnr 20.260.0177

kommunen@kristinehamn.se

Utlåtande gällande granskning av detaljplan för del av kv Sirius,

Kristinehamns kommun

Ert Dnr Ks/2018:183

### Kvarteret Sirius

Värmlands Museum har tagit del av granskningshandlingen gällande ny detaljplan för del av kvarteret Sirius i Kristinehamns stadskärna. Planen syftar till att pröva möjligheten till att ge kvarteret en mer flexibel användning som tillåter t ex bostäder, centrumändamål och kontor.

Kvarteret ligger inom fornlämningen RAÄ Kristinehamn 43:1 där det vid grävningssarbeten kan komma att påträffas kulturlager från medeltiden.

Museet lämnar följande synpunkter på granskningshandlingen

Länsmuseet vill ur kulturmiljösynpunkt poängtera det positiva med att denna centralt placerade tomt nu kommer att bebyggas. Det är också viktigt att den nya byggnaden utformas med hänsyn till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i norr. Men vi menar att bestämmelsen f3 är en väldigt ospecifik bestämmelse. Hög arkitektonisk kvalitet – vad betyder det? På vilket sätt ska den nya byggnaden ta hänsyn till den kulturhistoriska bebyggelsen? Vilka karaktärsdrag ska den ha för att uppfylla bestämmelsen? Vilken eller vilka av områdets kulturhistoriska byggnader är det man ska rätta sig efter? Är det något material, färg eller utformning som den inte ska ha?

Länsmuseet menar också att eftersom utformning och utförande inte är bestämt är det lite underligt att hänvisa till PBL 4:16§. (I en detaljplan får kommunen bestämma placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter.) Kanske man istället ska använda PBL 2:6§ som säger att: Byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

## Planeringsavdelningens kommentarer

Planhandlingarna har kompletterats med bilder och text under avsnittet Byggnadskultur och gestaltning.

Planområdet har en framträdande plats i stadsbilden och det är av stor vikt att kommande bebyggelse har hög arkitektonisk kvalitet. Den tillkommande bebyggelsen måste samspela med sin omgivning. Kommunen har särskilt pekat ut byggnaderna på fastigheterna Sirius 5 och Capella 12 som viktiga att ta hänsyn till vid utformningen. Dock så är det av stor vikt att tillkommande bebyggelse får ha sitt eget uttryck, och utgöra en egen årsring i berättelsen om kvarteret Sirius.

Kommunen anser att planbestämmelsen 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 ger ett tillräckligt stöd för att kunna ställa krav på en kommande exploatör att utforma ett byggnadsverk som är lämpligt på platsen.

Detaljplaner grundar sig på de allmänna hänsynen i kapitel 2 i PBL.

Planbestämmelser regleras dock i kapitel 4. Inför antagandet har kommunen utvecklat sitt resonemang i planbeskrivningen som ska ligga till grund för bygglovshandlingen. Detta för att på ett bra sätt, med stöd av planbestämmelsen och planbeskrivning, kunna ställa de kraven på utformning som är önskvärda utan att i förväg koppla ramarna till färgsättning eller utformning utan istället se till det enskilda fallet.

## Forts. Värmlands museum yttrande

Vi funderar också på anledningen till att byggnaden inte placeras i liv med trottoaren likt Sveamagasinet och resterande byggnader i närheten. Planbeskrivningen och plankartan överensstämmer inte heller vad gäller byggnadens placering mot Västerlånggatan. I planbeskrivningen står att "...en byggrätt för byggnad i gatuliv." medan plankartan har prickmark mellan trottoar och byggnad.

För att få ett levande centrum är det viktigt att stadsrummet är bebyggt, att det här finns verksamheter av olika slag och inga stängda bottenvåningar. Cykelrum och förråd bör därför i första hand placeras mot innergården. Planförslaget möjliggör centrumbbyggelse och kontor, vi menar att det SKA vara C och K i bottenvåningen ut mot gatan. På så sätt skapas förutsättningar för liv i innerstan.

För Värmlands Museum

Lena Thor  
Byggnadsantikvarie

[lena.thor@varmlandsmuseum.se](mailto:lena.thor@varmlandsmuseum.se)

## Planeringsavdelningens kommentar

Längs Västerlånggatan finns en trädallé med oxel som omfattas av biotopskydd. Pga av hänsyn i markanspråk som behöver göras till denna allé har kommunen tvingats dra in byggrätten.

I Kristinehamns kommun finns ett behov av centrumnära bebyggelse och att få till byggnation på platsen för planområdet, som endast under de sista 40-50 åren varit obebyggt efter en lång historia av bostadsbebyggelse, känns därför angeläget. Centrumändamål eller kontor i bottenvåningen är önskvärt men inte ett krav som kommunen genom en planbestämmelse är beredd att ställa.