Kristinehamns kommun

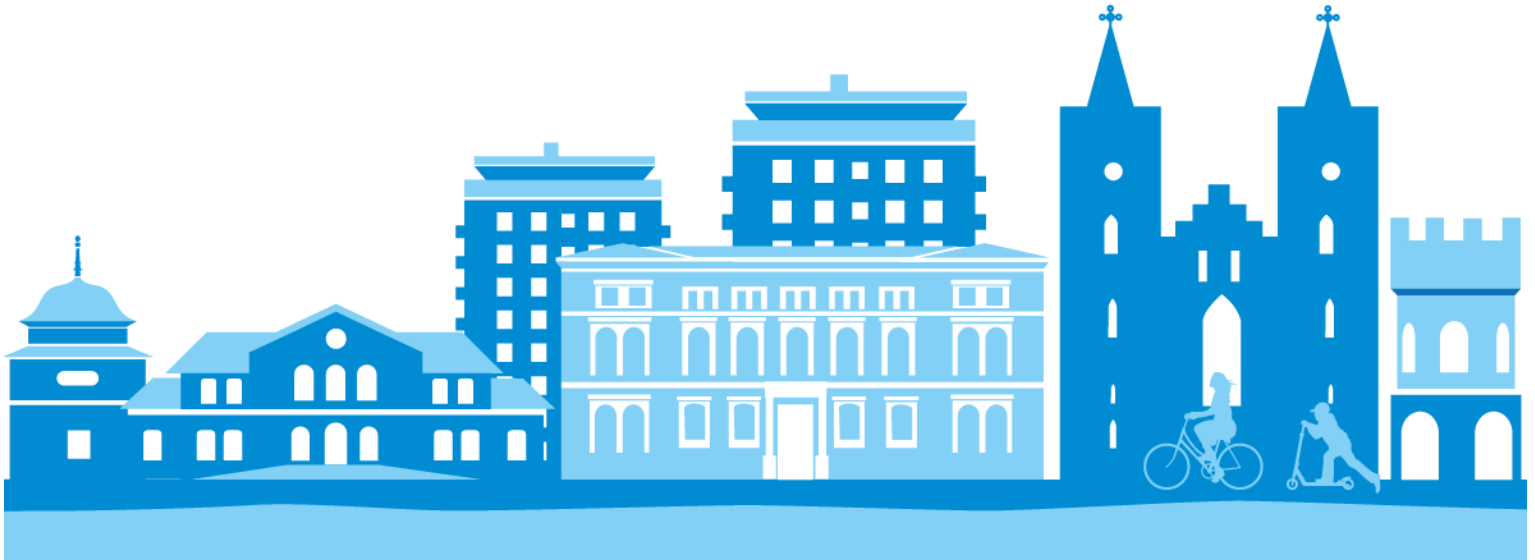
Datum: 2024-08-15
Dnr: 2023:138

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Samrådshandling

Planbeskrivning för

Ändring av detaljplan för kvarteret Tellus m.fl.



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:

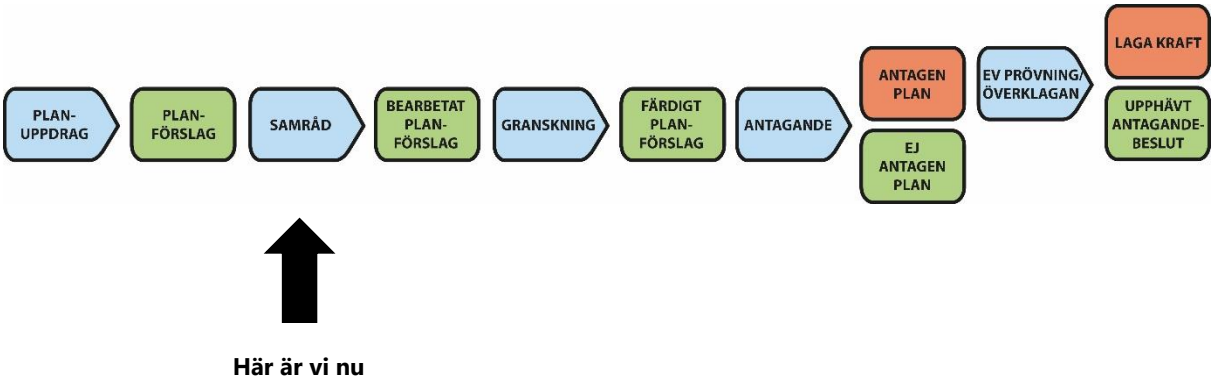
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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.

Detaljplaneändringen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun. Medverkande tjänstepersoner har i huvudsak varit Adam Nyman, planarkitekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 4
BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN 4
Planuppdrag 4
Planhandlingar 4
Bakgrund 4
Plandata 6
Ärendeinformation 7
Hela detaljplanen 7
Genomförandetid 9
Huvudmannaskap 9
Befintligt 9
Varför ändring av detaljplan har valts 10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 10
Användning av mark 10
Egenskapsbestämmelser kvartersmark 11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 12
Mark- och utrymmesförvärv 12
Teknisk försörjning 12
Ekonomiska frågor 13
Prövning enligt annan lagstiftning 13
PLANERINGSUNDERLAG 13
Kommunala 13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 14
Kulturmiljö 14
Trafik 15
Dagvatten 15
Natur 16
Riksintressen 16
KONSEKVENSER 16
Fastigheter och rättigheter 16
Konsekvenser för fysisk miljö 16

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen av detaljplanen är att ge fastigheten Tellus 9 en enhetlig planreglering.

Detaljplanen ändras i syfte att bereda väg för ett markbyte där kommunen byter kvartersmark på Tellus 9 mot allmän platsmark på Tellus 1. Det är då lämpligt att kvartersmarken på Tellus 9 har en enhetlig och ändamålsenlig planreglering.

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

Planuppdrag

Enligt kommunstyrelsens beslut 2023-05-08 § 78 gavs kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för kv Tellus m fl. Detaljplaneändringen upprättas med standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900 och BFS 2020:5.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning
- Fastighetsförteckning

Planändringens planbeskrivning ska läsas tilsammans med den ursprungliga planbeskrivningen tillhörande stadsplanen för kv Tellus m fl.

Bakgrund

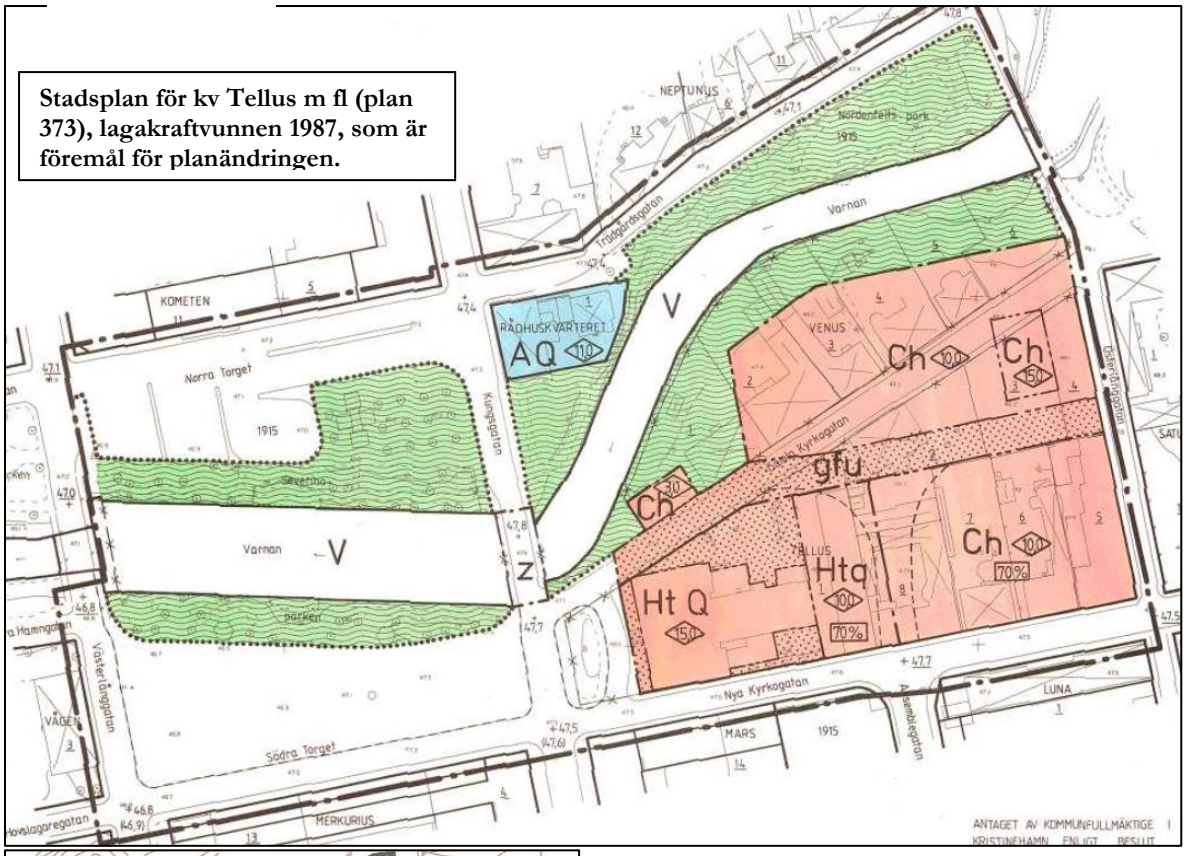
Kristinehamns stadshotell ligger på fastigheten Tellus 1 i de centrala delarna av staden och ägs av bolaget Stadshotellet i Kristinehamn AB. Hotellets parkering finns på byggnadens baksida, på den östra delen av fastigheten Tellus 1 samt på den kommunägda fastigheten Tellus 9. Stadshotellet har nu intresse av att anordna parkering med laddmöjlighet för elbilar och är därför intresserade av att ha rådighet över Tellus 9. Samtidigt har kommunen intresse av den torgyta som finns framför stadshotellets huvudentré och som ingår i den av Stadshotellet ägda fastigheten Tellus 1. Torgytan är planlagd som allmän plats med ändamålet gata eller torg, och det råder idag otydlighet gällande skötselansvaret. Det bedöms därmed vara lämpligt att Kristinehamns kommun och Stadshotellet i Kristinehamn AB genomför ett markbyte. Genom att ändra den gällande planen kan Tellus 9 få en enhetlig och ändamålsenlig planreglering inför markbytet.

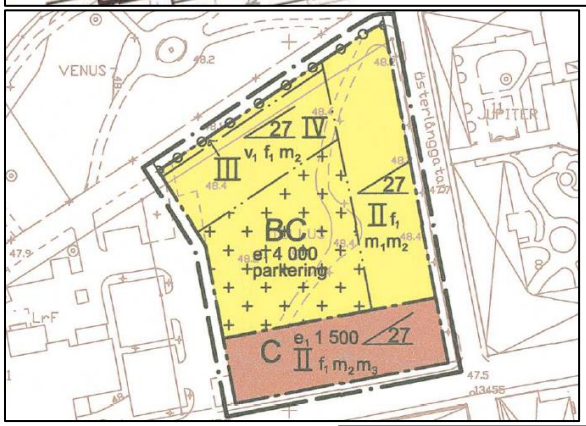
Kvarteret Tellus omfattas idag av två detaljplaner:

- Plan 373: Stadsplan för kv Tellus m fl, lagakraftvunnen 1987
- Plan 474: Detaljplan för del av kvarteret Tellus, lagakraftvunnen 2008

Stadsplanen för kv Tellus m fl var ursprungligen gällande för hela kvarteret. När detaljplanen för del av kvarteret Tellus tillkom 2008 ersattes den sydöstra delen av 1987 års planområde av den nya planen. Stadsplanen för kv Tellus m fl är fortsatt gällande för de övriga delarna av dess planområde och är nu föremål för denna planändring. Planändringen kommer bara omfatta en mindre del av planområdet men får till följd att hela den analoga plankartan ersätts med ändringsplankartan. Planändringens planbeskrivning ska dock läsas tilsammans med den ursprungliga planbeskrivningen. Detaljplanen för del av kvarteret Tellus från 2008 påverkas inte av planändringen.

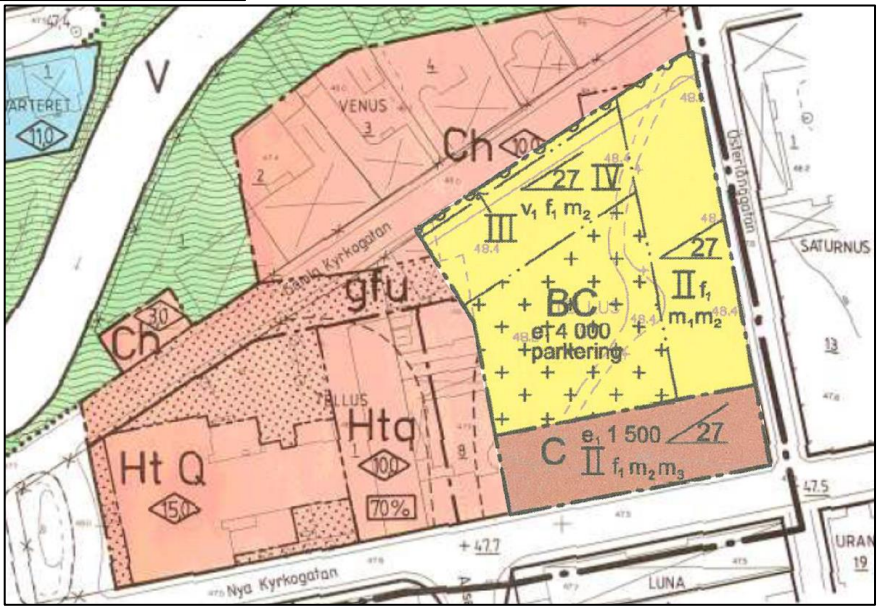
Stadsplan för kv Tellus m fl (plan 373), lagakraftvunnen 1987, som är föremål för planändringen.





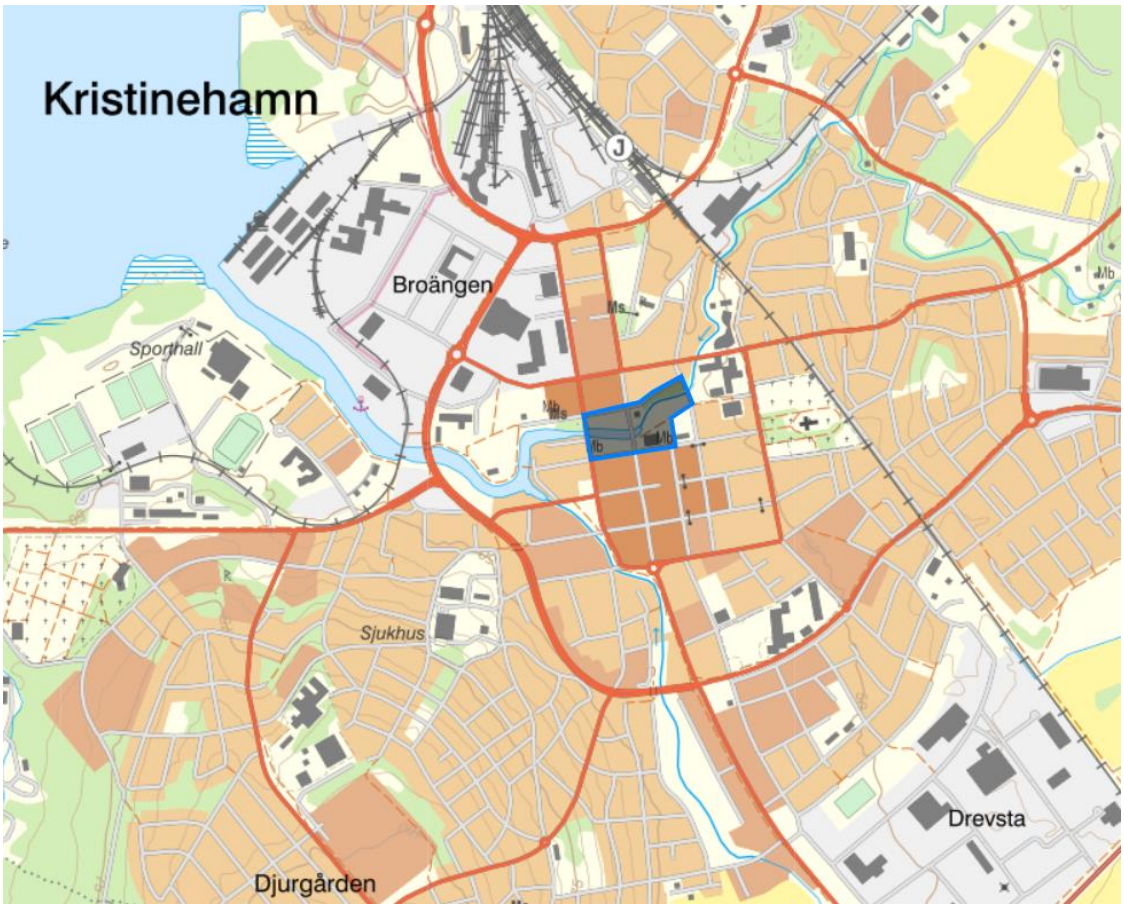
Detaljplan för del av kvarteret Tellus (plan 474), lagakraftvunnen 2008. Detaljplanen påverkas inte av planändringen.

Karta som visar hur plan 373 och plan 474 förhåller sig till varandra. Den delen av plan 373 som överlappas av plan 474 är ersatt och därmed inte längre gällande.



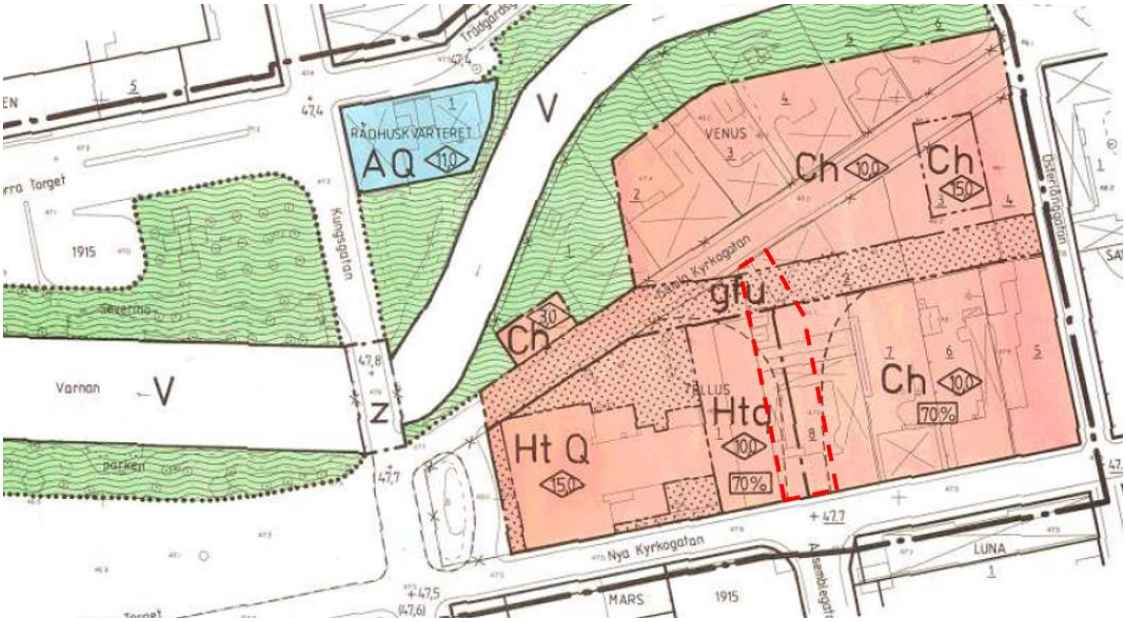
Plandata

Läge och areal



Stadsplanen för kv Tellus m fl omfattar ett område i Kristinehamns centrum. Den idag gällande utbredningen av planen är blåmarkerad.

Stadsplanen för kv Tellus m fl är idag gällande för ett cirka 38 500 kvadratmeter stort område i de centrala delarna av Kristinehamns innerstad. Planändringsområdet omfattar endast fastigheten Tellus 9 som är 833 kvadratmeter stor.



Röd markering visar gräns för aktuellt planändringsområde, vilken sammanfaller med fastighetsgränsen för Tellus 9.

Markägoförhållanden

Tellus 9 ägs av Kristinehamns kommun. Tellus 1 ägs av bolaget Stadshotellet i Kristinehamn AB.

Ärendeinformation

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	**Instans**	**Datum**
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen	2023-05-08
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen	2024-09-09
Beslut om granskning	Kommunstyrelsen	*2024-12*
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	*2025-03*

Hela detaljplanen

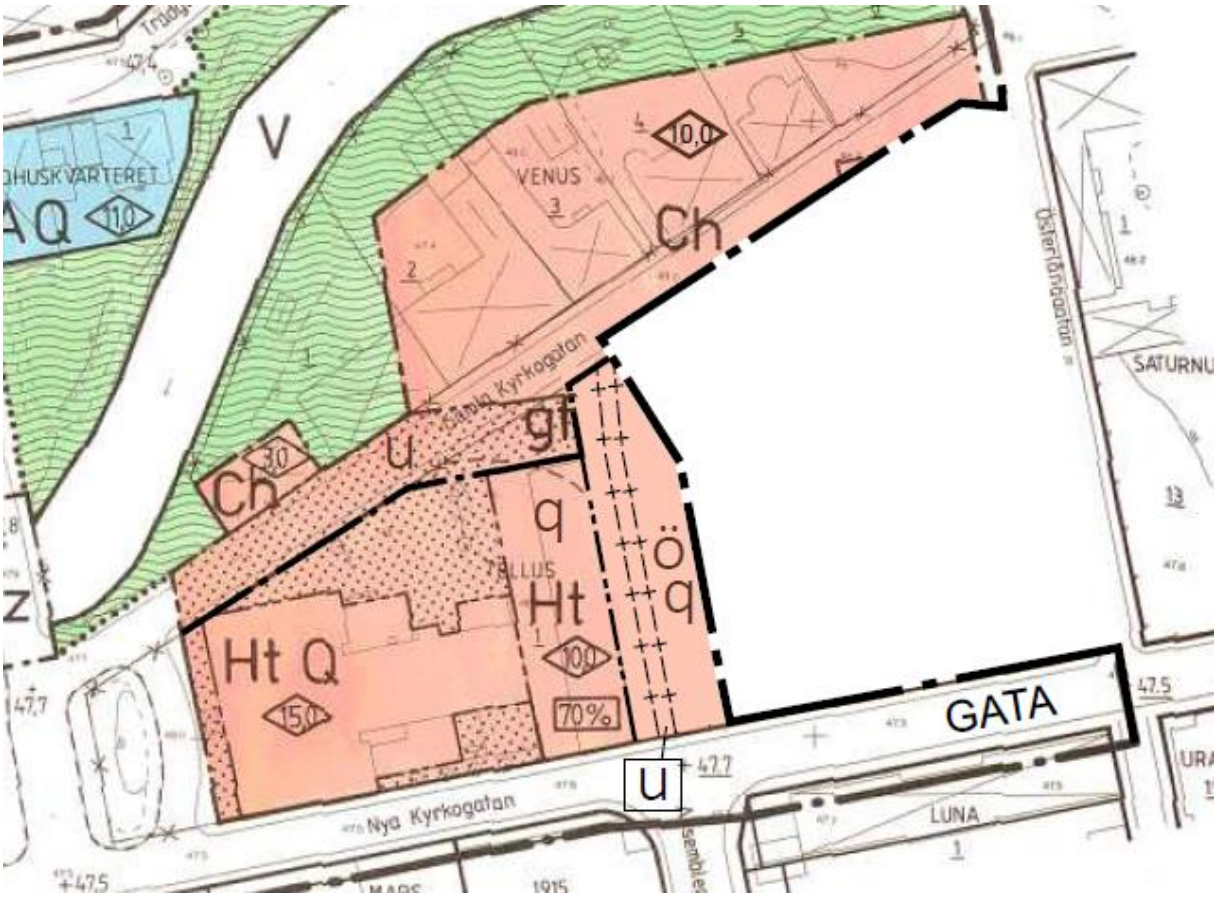
Den kommunägda fastigheten Tellus 9 används idag som parkering och planändringens syfte medför att fastigheten kan fortsätta att användas som parkering. Enligt gällande stadsplan är fastigheten uppdelad i två användningsområden och fyra egenskapsområden. Den västra delen av fastigheten har hotelländamål och en större del i öster och norr har centrumändamål. Centrumanvändningsområdet är i sin tur uppdelat i tre egenskapsområden. Det är önskvärt att gränserna dras om så att fastigheten utgör ett sammanhållet användningsområde.

Avsikten är att genomföra ett markbyte där Tellus 9 byts mot allmän platsmark på stadshotellets framsida. Genom att först ta bort byggrätten på Tellus 9 likställs värdet på fastigheten med allmän platsmarken i fråga. Detta underlättar det planerade markbytet. Efter markbytet planeras ingen förändring av allmän platsmarken framför stadshotellet. På Tellus 9 planeras befintliga parkeringsplatser att göras om till laddplatser för elbilar. Av denna anledning möjliggör planändringen att transformatorstation får uppföras på Tellus 9, men ingen annan byggnad tillåts på fastigheten. Att byggrätten tas bort från Tellus 9 bedöms även vara positivt för det intilliggande byggnadsminnesskyddade stadshotellet. Stadshotellet skyddas av bestämmelsen Q – Kulturreservat. På hotellets baksida gäller bestämmelsen q – Särskild miljöhänsyn. Bestämmelsen gäller över ungefär halva Tellus 9 innan ändringen men blir nu gällande för hela fastighetsytan.

Ett markreservat för underjordiska ledningar (u-område) införs över planändringsområdet för att säkerställa att en befintlig dagvattenledning kan finnas kvar. U-området är tre meter brett och avgränsas av sekundära egenskapsgränser där den östra gränsen får samma dragning som den användningsgräns som tidigare tudelat Tellus 9 i två användningsområden. Svartskrafferat område på planändringskartan redovisar var stadsplanen ersattes av ny detaljplan år 2008.



Ändringsplankartan ovan. Ändringar redovisas i rött och föreslås endast på Tellus 9. På kartan svartskrafferas också området som ersattes av ny detaljplan 2008. Nedan tydliggörs planregleringen efter planändringen .



Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut år 2002. Ny genomförandetid är 5 år från att ändringen vinner laga kraft. Den nya genomförandetiden gäller endast ändringarna.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark i planändringsområdet. Huvudmannaskapet för allmän plats i närområdet är kommunalt.

Befintligt



Satellitfoto med gula fastighetsgränser över kvarteret Tellus.

Stadsplanens planområde omfattar en värdefull del av Kristinehamns historiska kärna. Inom området finns Södra torget, Norra torget, Kungsbron och delar av gatorna Västerlånggatan, Kungsgatan, Nya Kyrkogatan, Gamla Kyrkogatan och Trädgårdsgatan. En del av älven Varnan och dess omgivande parker sträcker sig genom planområdet. Värdefulla byggnader i planområdet är rådhuset, stadshotellet och Bazaren, det röda affärshuset på Gamla Kyrkogatan 16.





Stadshotellets framsida till vänster och Tellus 9 till höger.

Fastigheten Tellus 9, som omfattas av planändringen, utgör en del av parkeringsplatsen på stadshotellets baksida. Vissa av parkeringsplatserna är reserverade för stadshotellets gäster och övriga platser kräver parkeringstillstånd. Öster om parkeringen, på Tellus 12, finns en nyligen uppförd kontors- och verksamhetsbyggnad och bostäder är planerade att uppföras i kvarteret. För denna del av Telluskvarteret gäller detaljplan för del av kvarteret Tellus sedan 2008.

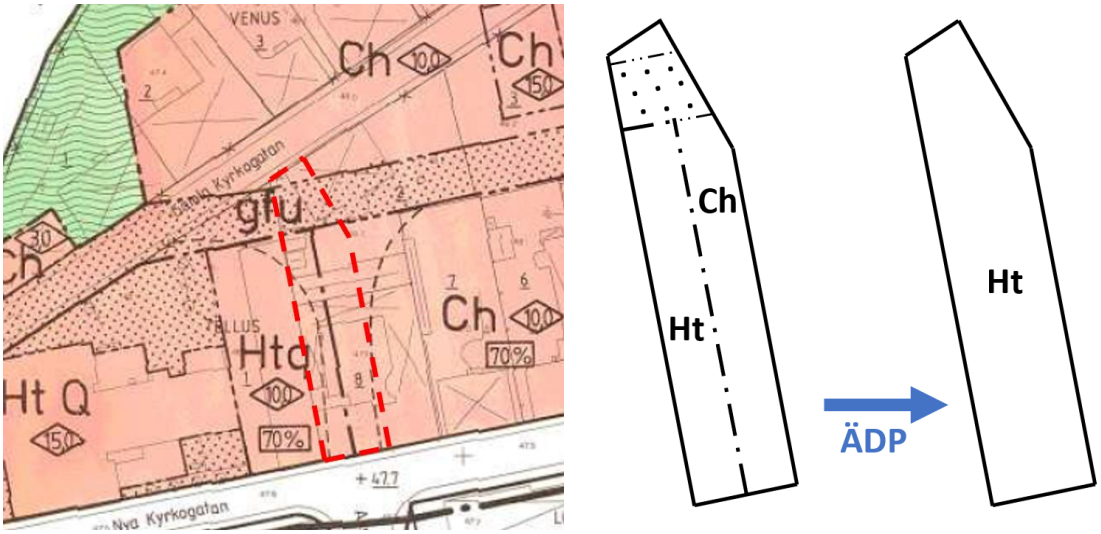
Varför ändring av detaljplan har valts

Den gällande planen hindrar varken markbytet mellan Kristinehamns kommun och stadshotellet eller anläggandet av laddplatser för elbilar på Tellus 9. De föreslagna ändringarna syftar framförallt till att ge Tellus 9 en enhetlig planreglering och innebär också att den begränsade delen som fortfarande är gällande av det sydöstra Ch-egenskapsområdet raderas ut. Detta förtydligar de nu gällande planförhållandena. Genom att ta bort den kvarvarande byggrätten från kommunens fastighet Tellus 9 blir fastighetens värde mer likvärdigt värdet på torgytan som kommunen har för avsikt att byta till sig i utbyte mot Tellus 9. Ändringarna som föreslås är av mindre karaktär, förenliga med den gällande planens syfte och bedöms därför vara lämpliga att genomföra genom att ändra detaljplanen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark

Planändringen omfattar endast kvartersmark och innebär att centrumändamålet ersätts av hotelländamål på hela Tellus 9. Hela den gällande detaljplanens sydöstra egenskapsområde med centrumändamål (Ch) raderas ut. Merparten av egenskapsområdet är ersatt sedan tidigare, denna del skrafferas med svart färg på ändringsplankartan. Resterande del av egenskapsområdet raderas ut genom att användningsgränsen mot Ht-området tas bort. En sekundär egenskapsgräns föreslås i dess ställe. Den norra delen av Tellus 9 ingår i två separata egenskapsområden med Ch-ändamål, varav den ena omfattas av prickmark. Genom att användningsgränsen flyttas ut till fastighetens västra och norra gräns raderas Ch-ändamålet ut även från den norra delen av Tellus 9. Alla egenskapsgränser (som kallas bestämmelsegränser i den gamla stadsplanen) tas bort från Tellus 9. Därmed ersätts alla de tre egenskapsområdena som har Ch-ändamål med hotelländamål (Ht) på Tellus 9. Parkeringen på fastigheten kommer ägas och användas av stadshotellet och det bedöms därför vara lämpligt att den får hotelländamål.



Till vänster ett utdrag av den gällande detaljplanen med Tellus 9 (planändringsområdet) rödmarkerat. Till höger förtydligas fastighetens gällande användningar före och efter planändringen.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

ö – Marken får inte förses med byggnad med undantag för transformatorstation:

En begränsning av markens nyttjande införs som medger att transformatorstation får uppföras, vilket kan krävas för att möjliggöra laddplatser för elbilar. Inga andra byggnader är tillåtna. Syftet är att göra möjligt för fastighetens befintliga användning som parkering att fortsätta bedrivas och utvecklas.

q – Särskild miljöhänsyn

Enligt gällande plan omfattas nästan halva Tellus 9 av bestämmelse om särskild miljöhänsyn. Bestämmelsen innebär att stadshotellet ska visas särskild hänsyn vid nyexploateringar. Planändringen medför att Tellus 9 blir ett enda egenskapsområde och q-bestämmelsen föreslås nu gälla inom hela området. Stadshotellet är byggnadsminne och Tellus 9 ligger i direkt närhet till byggnadsminnets avgränsning (15 – 30 meters avstånd). Det bedöms därför vara motiverat att q-bestämmelsen utökas till att omfatta hela Tellus 9.

u – Ledningsområde

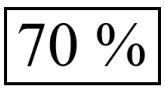
För att säkerställa att en dagvattenledning kan finnas kvar på Tellus 9 införs ett tre meter brett u-område. Bestämmelsen avgränsas av sekundära egenskapsgränser inom planändringsområdet. Utanför planändringsområdet förekommer u-område som avgränsas av egenskapsgränser.

Förändring av användnings- och egenskapsgränser:

Ändringarna av gränserna innebär att Tellus 9 blir ett egenskapsområde istället för fyra som i stadsplanen. Användningsgränsen som korsar Tellus 9 tas bort så att hela Tellus 9 får användningen Ht (hotell). Användningsgränsen ersätts av en sekundär egenskapsgräns. De två sekundära egenskapsgränserna som införs över Tellus 9 inrymmer bestämmelsen u – ledningsområde. Bestämmelsen u avgränsas av sekundära egenskapsbestämmelser och gäller således inte utanför dessa gränser. Bestämmelserna q och ö avgränsas av egenskapsgränser och gäller således över hela Tellus 9.

I fastighetens norra ände tas egenskapsgränserna bort. Fastighetens östra gräns blev per automatik en planområdesgräns 2008 vid tillkomsten av detaljplanen för kvarteret Tellus. Fastighetsgränserna runt de norra delarna av Tellus 9 görs nu till användningsgränser för att på så sätt radera ut det norra Ch-området från Tellus 9, inklusive prickmarken. Att hela Tellus 9 nu får hotelländamål bedöms vara motiverat då stadshotellet ska ta över som fastighetsägare.

Egenskapsbestämmelser som tas bort från planändringsområdet:

	Den största tillåtna byggnadsarean är i gällande plan 70 % av tomtarean. Bestämmelsen tas bort från planändringsområdet eftersom marken endast ska användas för parkering där den enda byggnaden som tillåts att uppföras är transformatorstation. Fastighetsvärdet för Tellus 9 blir således likvärdigt med torgytan på Tellus 1, vilket bereder väg för ett okomplicerat markbyte.
	Den högsta tillåtna byggnadshöjden i gällande plan är tio meter. Bestämmelsen tas bort eftersom all byggrätt tas bort, med undantag för transformatorstation. En eventuell transformatorstation på Tellus 9 behöver inte höjdregleras då denna inte kommer tillåtas ha en osedvanligt hög höjd eftersom det sannolikt skulle ge negativ påverkan på stadsmiljön. Detta säkerställs med bestämmelsen q – Särskild miljöhänsyn.
	Den gällande planen föreslog en omdragning av Gamla Kyrkogatan som skulle ha inneburit att gatan löpt parallellt med Nya Kyrkogatan. I den nya

gf u	gatan skulle även ledningar ha dragits. Detta möjliggjordes genom egenskapsområde med prickmark samt bestämmelserna gf - Mark tillgänglig för gemensam förbindelseled, och u – ledningsområde, inom Ch-ändamålet. Eftersom detaljplanen aldrig genomfördes har varken gata eller ledningar dragits som planen föreslog. Den östra delen av egenskapsområdet raderades ut i den nya detaljplanen 2008. Denna planändring raderar nu även ut den delen av egenskapsområdet som ligger på Tellus 9 eftersom regleringen är inaktuell. Bestämmelserna om prickmark och gf utgår därmed från Tellus 9. Bestämmelsen u tas bort från delar av fastigheten men blir fortsatt gällande inom de sekundära egenskapsgränserna.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Avsikten är att genomföra ett markbyte mellan Kristinehamns kommun och Stadshotellet i Kristinehamn AB. Kommunen avser överlåta hela fastigheten Tellus 9 och i gengäld erhålla torgytan på del av Tellus 1. Torgytan överförs genom fastighetsreglering till Bro 1:1.



Avsikten är att byta Tellus 9, öster om stadshotellet, mot torgytan (allmän platsmarken) på Tellus 1 väster om stadshotellet.

Teknisk försörjning

Nödvändig infrastruktur finns inom planändringsområdet. Planändringen medför inget behov av utbyggnad av till exempel allmän plats eller VA-ledningar. Förändringar av den befintliga parkeringsplatsen kan innebära att elledningar behöver dras om. Planförslaget tillåter uppförandet av en transformatorstation, som kan krävas för att iordningsställa laddplatser för elbilar. Det kan krävas åtgärder på energiinfrastrukturen. Befintlig dagvattenledning kan vara kvar genom

införandet av ett tre meter brett u-område. Ledningsrätt för ledningen bildas i en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kristinehamns kommun bekostar framtagande av detaljplaneändringen.

Lantmäteriet tar betalt för sitt arbete. Kostnad för fastighetsbildning tas ut enligt Lantmäteriets taxa och bekostas av sökande, alternativt enligt avtal.

Avtal

Avtal om marköverlåtelse och genomförande upprättas mellan kommunen och ägare av Tellus 1. Avtalet reglerar bland annat villkoren för marköverlåtelserna samt ansvar och finansiering av fastighetsbildningskostnaden.

Prövning enligt annan lagstiftning

Eventuella markingrepp inom planändringsområdet kräver tillstånd från Länsstyrelsen med hänsyn till fornlämningen. Tillståndet kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder enligt 2 kap. 13 § kulturmiljölagen, vilka bekostas av exploatören.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Den gällande detaljplanen som föreslås att ändras är stadsplanen för kv Tellus m fl som omfattar en stor del av Kristinehamns innerstads kärna, inklusive Norra och Södra torget samt stadshotellet och rådhuset. Den fastställdes av Länsstyrelsen 1987. Planen föreslog inte några förändringar av den värdefulla stadsmiljön vid torgen men en stor förändring av stadsmiljön öster om stadshotellet presenterades. Området gavs centrumändamål med syfte att dra om Gamla Kyrkogatan för att ge plats åt ett nytt Folkets hus intill Varnan. Bebyggelsen längs gatan skulle rivas med undantag för Bazaren, den röda träbyggnaden på Gamla Kyrkogatan 16. Det enda som blev genomfört av detaljplanen var att bebyggelsen längs gatan revs. Större delen av detaljplanens kvartersmark för centrumändamål har därefter fungerat som park. Planändringsområdet utgörs av fastigheten Tellus 9 som är uppdelad mellan användningsområdena Ht – Hotell och Ch – Centrumbebyggelse.

I stadsplanen förekommer benämningar som inte används idag enligt gällande föreskrifter. Det som idag kallas användningar benämns i stadsplanen som områdesbeteckningar och egenskapsbestämmelser benämns som övriga beteckningar. Användningsgräns respektive egenskapsgräns kallas områdesgräns respektive bestämmelsegräns.

Den sydöstra delen av planområdet, inklusive delar av den tänkta Folkets hus-tomten, ersattes av en ny detaljplan 2008. Centrumändamålet bibehölls i den nya planen men bostadsändamål lades till i större delen av det nya planområdet. Denna detaljplan ingår inte i den aktuella planändringen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ingår planändringsområdet i område C1 Stadskärnan.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Planändringen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte tas fram

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

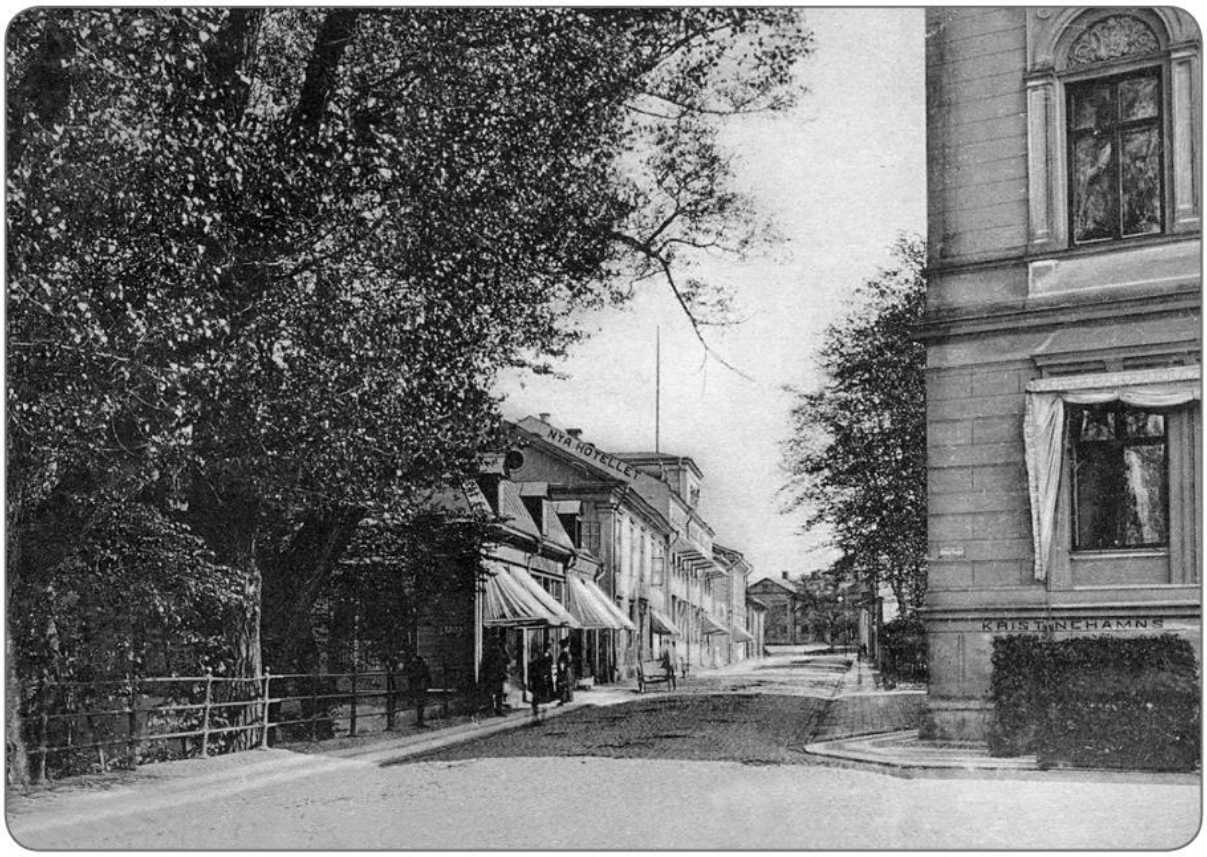
Kulturmiljö

Fornlämningar

Planändringsområdet ligger inom RAÄ fornlämning Kristinehamn 43:1 som omfattar stora delar av centrala Kristinehamn. Kulturlager kan förväntas påträffas från medeltid och framåt. Markingrepp på Tellus 9 innebär markingrepp inom fornlämningen vilket kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Stadsbild och värdefull bebyggelse

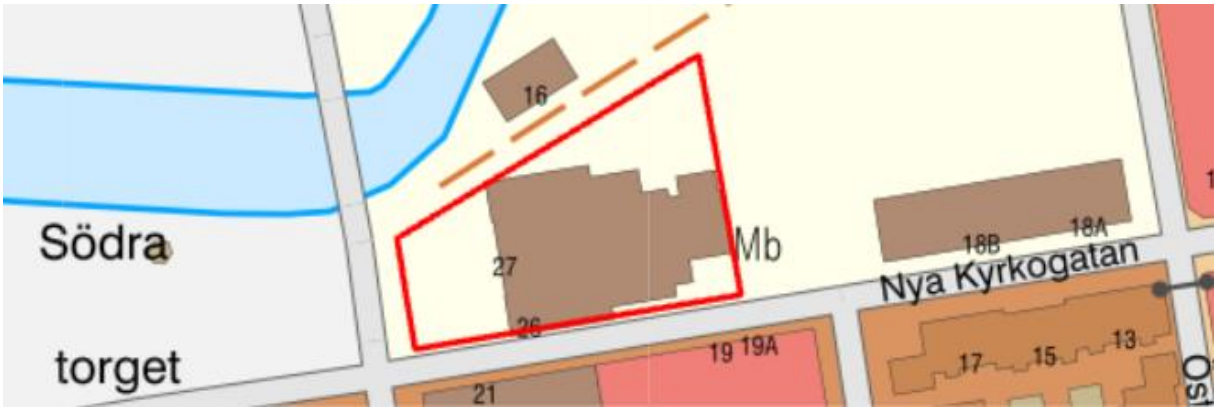
Runt kvarteret Tellus finns värdefulla stadsmiljöer med flera historiska byggnader som till exempel stadskyrkan, Brogymnasiet och trähusbebyggelsen längs Trädgårdsgatan. Inom stadsplanens planområde finns Kristinehamns stadshotell från 1879, Kristinehamns rådhus från 1805 samt Bazaren från 1893 som är den enda bevarade byggnaden längs Gamla Kyrkogatan.



Vykort som visar Gamla Kyrkogatan sedd från Södra torget med stadshotellet till höger och Bazaren till vänster.

Stadshotellet, som ligger dikt an Tellus 9, är en av Kristinehamns mest värdefulla byggnader och är skyddat som byggnadsminne enligt kulturmiljölagens 3:e kapitel. Därför reglerar den gällande planen **Q - Kulturreservat** för byggnaden och **q – Särskild miljöhänsyn** för kvartersmarken på dess baksida. Byggnadsminnesskyddet innebär att stadshotellet inte får rivas eller påtagligt skadas och särskilda skyddsföreskrifter gäller. Föreskriftena omfattar förutom hotellbyggnaden även

allmän platsmarken framför hotellets entré. Förändringar inom skyddsområde för byggnadsminne bör planeras i samråd med Länsstyrelsen och kräver tillstånd. Det är cirka 15 meter mellan byggnadsminnets avgränsning och fastighetsgränsen till Tellus 9.



Byggnadsminnets avgränsning.


Stadshotellets baksida sedd från planändringsområdet.

Trafik

Planändringen berör Tellus 9 som utgör en del av stadshotellets parkeringsplats. På den berörda ytan finns idag cirka 18 parkeringsplatser samt in- och utfartsväg till parkeringen. Ytterligare cirka 28 parkeringsplatser finns på parkeringens västra del (Tellus 1). Parkeringen angörs från den kommunala gatan Nya Kyrkogatan via Tellus 9.

Dagvatten

Planändringsområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och är anslutet till dagvattenledningsnätet. Området utgörs av en asfalterad parkering med mindre gräsytor där hårdgöringsgraden är närmare 80 %. Ett flertal dagvattenbrunnar finns inom planändringsområdet och en dagvattenledning korsar området i nordsydlig riktning.

Natur

Tellus 9 utgörs till största del av en asfalterad parkeringsplats. I dess utkanter finns mindre gräsytor och en lind.



En lind står i det sydvästra hörnet av Tellus 9.

Riksintressen

Planändringsområdet berörs inte av några riksintressen. Riksintresse för rörligt friluftsliv, Vänern med stränder och öar, berör de västra delarna av den gällande stadsplanen.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Rättigheter inom planområdet

Det finns inga rättigheter inom planändringsområdet. Ledningsrätt avses att bildas för befintlig dagvattenledning på Tellus 9.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	**Konsekvenser**
Tellus 9	Kan övergå i sin helhet till ny fastighetsägare genom markbyte.
Tellus 1	Del av fastigheten som är planlagd som allmän plats i gällande plan kan överföras till Bro 1:1 genom markbyte.

Konsekvenser för fysisk miljö

Fornlämningar

Eventuella markingrepp inom planområdet kräver tillstånd från Länsstyrelsen. Tillståndet kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder enligt 2 kap. 13 § kulturmiljölagen, vilka bekostas av exploatören.

Stadsbild och värdefull bebyggelse

Planändringen innebär att en relativt stor byggrätt försvinner från Tellus 9, vilket får till följd att en mer omfattande exploatering på fastigheten inte längre är möjlig. Risk för negativ påverkan på den värdefulla stadsbilden kommer därmed minimeras med den föreslagna ändringen. Att hela Tellus 9 även tillförs bestämmelsen **q – Särskild miljöhänsyn** innebär att exploateringar på fastigheten, som är förenliga med ö-bestämmelsen, ska utformas med hänsyn till stadshotellets kulturmiljövärden, vilket är positivt för byggnadsminnet.

Dagvatten

Planändringsområdet har en hårdgöringsgrad på cirka 80 % och dess dagvatten avleds främst till dagvattenbrunnar som leder till den dagvattenledning som korsar Tellus 9 i nordsydlig riktning. Ett u-område införs och ledningsrätt ska upprättas för att säkerställa att dagvattenledningen kan finnas kvar