



Kristinehamns  
kommun

2020-09-13  
Dnr: Ks/2021:2

Kommunledningsförvaltningen  
Planeringsavdelningen

**Samrådshandling**



Planbeskrivning för  
**Marieberg strand**

---

## VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

### Berörda kan påverka detaljplanen:

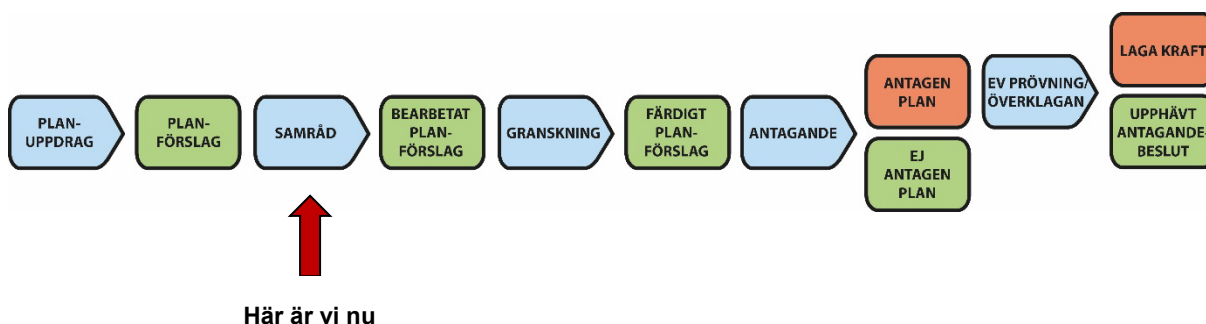
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.

## INNEHÅLL

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM? .....         | 2  |
| Berörda kan påverka detaljplanen:.....                   | 2  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....                        | 5  |
| BAKGRUND .....                                           | 5  |
| Beskrivning.....                                         | 5  |
| PLANDATA.....                                            | 6  |
| Läge och areal .....                                     | 6  |
| Markägförhållanden.....                                  | 6  |
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....                         | 7  |
| Hela detaljplanen.....                                   | 7  |
| Genomförandetid.....                                     | 7  |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....                | 7  |
| Beskrivning av gestaltning.....                          | 7  |
| Användning av mark och vatten.....                       | 9  |
| Egenskapsbestämmelser kvartersmark .....                 | 11 |
| Egenskapsbestämmelser allmän plats.....                  | 16 |
| Egenskapsbestämmelser vattenområden.....                 | 16 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....                                  | 17 |
| Mark- och utrymmesförvärv.....                           | 17 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                         | 17 |
| Teknisk försörjning.....                                 | 17 |
| Planlagd mark .....                                      | 19 |
| Ekonomiska frågor .....                                  | 24 |
| Drift vatten och avlopp.....                             | 24 |
| PLANERINGSUNDERLAG .....                                 | 25 |
| Kommunala.....                                           | 25 |
| Utredningar .....                                        | 27 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....                          | 33 |
| Riksintressen .....                                      | 33 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ..... | 33 |
| Miljökvalitetsnormer.....                                | 33 |
| Miljö .....                                              | 34 |
| Geotekniska förhållanden .....                           | 48 |
| Kulturmiljö.....                                         | 49 |

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Fysisk miljö.....                        | 49 |
| Nuvarande bebyggelse.....                | 53 |
| Friytor .....                            | 56 |
| Sociala .....                            | 57 |
| Teknik .....                             | 57 |
| Service .....                            | 57 |
| Trafik.....                              | 57 |
| KONSEKVENSER .....                       | 59 |
| Fastigheter och rättigheter .....        | 59 |
| Konsekvenser för fysisk miljö .....      | 60 |
| Miljökvalitetsnormer.....                | 61 |
| Konsekvenser för hälsa och säkerhet..... | 62 |
| Bilagor.....                             | 63 |

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i olika utföranden i ett attraktivt och Vänernära område som under tid har förvandlats från en hospitalmiljö till ett bostadsområde. Tillkommande bebyggelse ska harmonisera med omkringliggande miljö, och delar av befintlig bebyggelse får skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vägen genom området anpassas för den kommande utvecklingen av bostadskvarter. Som ett komplement till bostäderna ges möjlighet till en hamn för fritidsbåtar, bryggområden och ett kallbadhus. Detaljplaneförslaget syftar även till att öka allmänhetens tillgång till rekreations- och strandområdet genom utvecklade gång- och gång- och cykelvägar.

### BAKGRUND

Enligt kommunstyrelsens beslut § 32 2021-03-09 gavs planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Marieberg strand.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

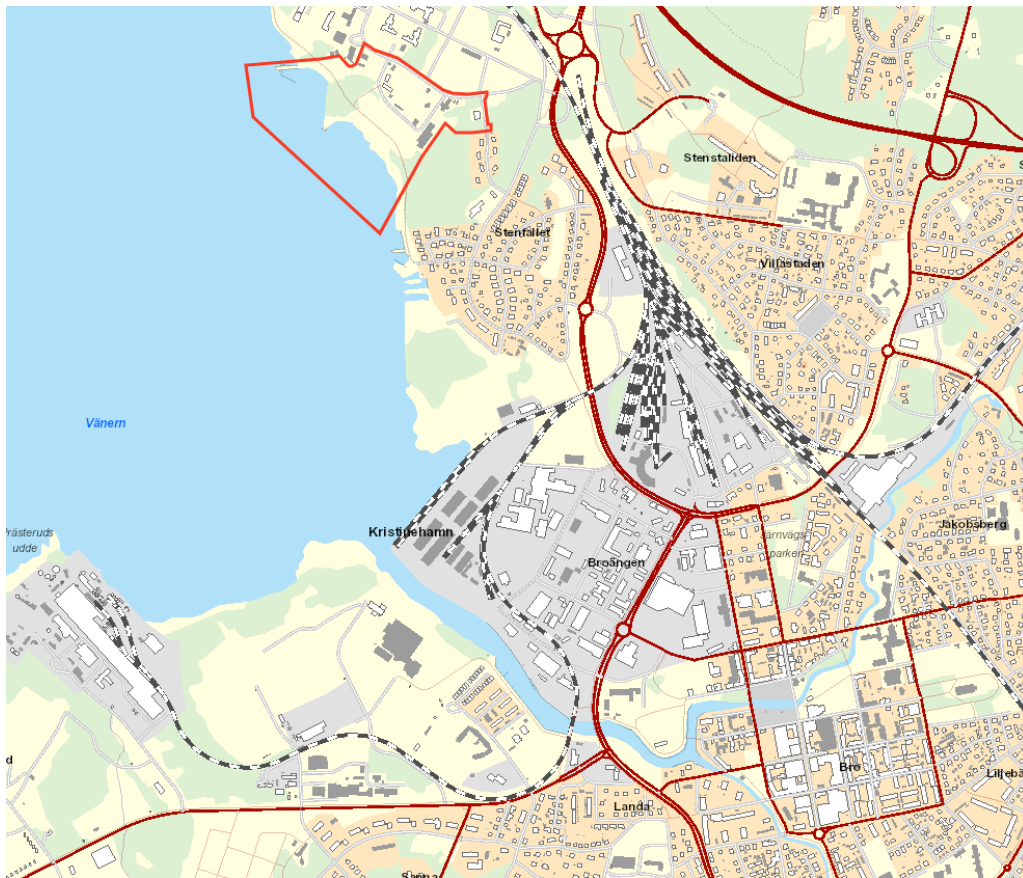
Planhandlingar:

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

### Beskrivning

Området Marieberg strand ligger norr om Kristinehamn centrum längs med Varnumsviken. Det är en före detta hospitalmiljö då ett mentalsjukhus fanns på området från slutet på 1800-talet fram tills den sista kvarvarande verksamheten upphörde 2014. Efter detta påbörjades en omvandling av området från sjukhusmiljö till bostads- och verksamhetsmiljö. Kristinehamns konstmuseum är beläget här och ger området en kulturell inriktning. Den historiska park- och bebyggelsestrukturen är omnämnd i Kristinehamns kulturmiljöprogram och när ny bebyggelse nu tillåts komplettera denna kulturhistoriska miljö så ska den harmonisera med befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning.

## PLANDATA



Karta: Planområdet (röd linje) i förhållande till centrala Kristinehamn.

Planområdet löper utmed vattnet i väster, avgränsas av Doktor Enwalls väg i norr, innefattar del av Marieberg 1:5 i öster och avgränsas av Panncentralen i väster.

### Läge och areal

Planområdet omfattar ca.17,5 ha.

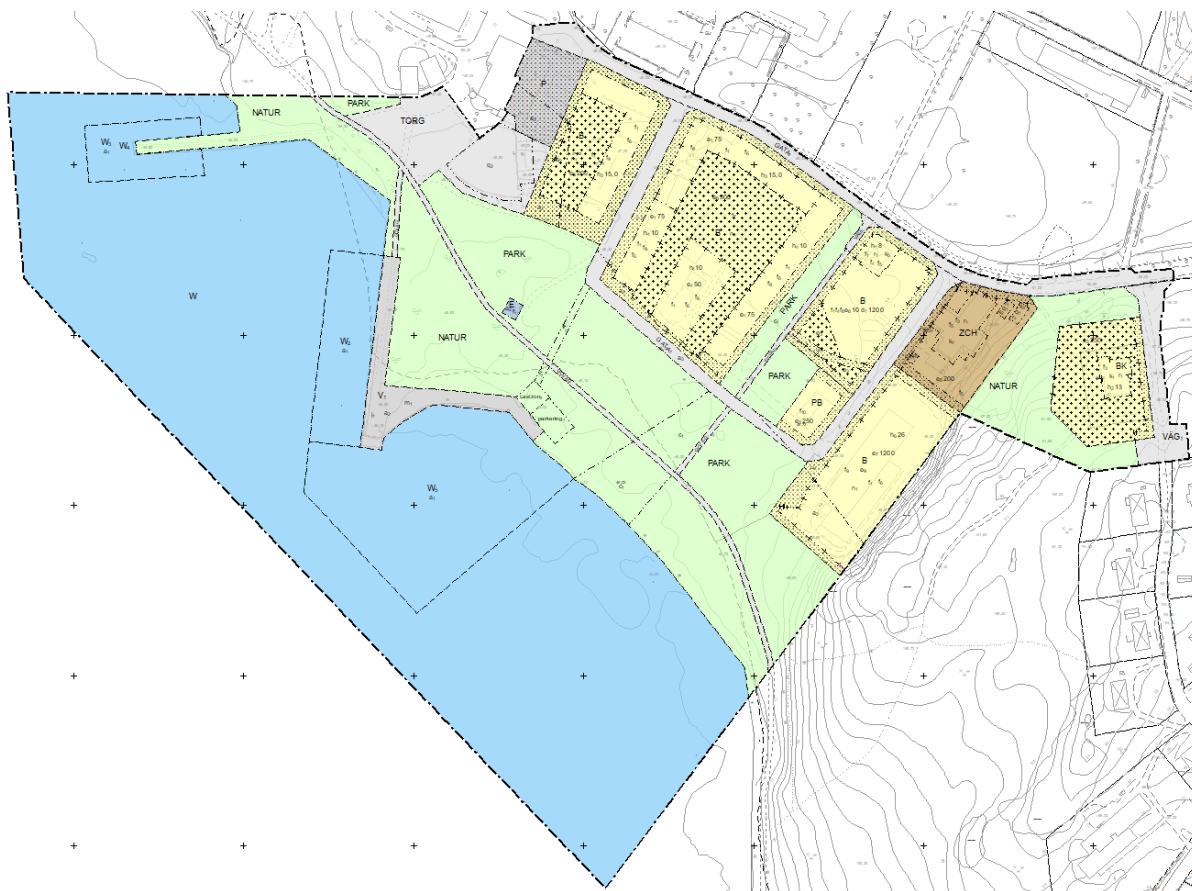
### Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun med undantag för fastigheterna Marieberg 1:27 och Marieberg 1:18.



## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Hela detaljplanen



Karta: Detaljplanen Marieberg Strand

### Genomförandetid

Genomförandetiden på detaljplanen är 60 månader, eller 5 år, från att den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen. 5 år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

### Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Kristinehamns kommun är också huvudman för vatten och avlopp i och med att planområdet är del av kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### Beskrivning av gestaltning

Området kan karakteriseras som ett storskaligt landskapsrum där vatten och växtlighet samspelar. Rummet avgränsas av Mariebergsåsen, konstmuseet i den tidigare panncentralen och delvis av häckplantering mot Doktor Enwalls väg.

Planområdets utformning är till för att ta till vara det positiva i dessa förutsättningar.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Gaturummet vid Doktor Enwalls väg bevaras men även formas för att medge genomblickar mot Varnumsviken. Idag finns två tydliga axlar som förstärks, dels från den gamla huvudbyggnaden med dess flyglar och dels från herrgården via allén av klippta granar, båda söderut mot Varnumsviken. Utöver dessa axlar skapas siktlinjer via vägen utanför museet. Vidare erhålls genomblickar genom att nya byggnader placeras med mellanrum.

Gaturummet och vyerna skapas genom byggnadernas placering. Genom denna placering bildar byggnaderna även gårdsrum som öppnar sig mot Varnumsviken. Sjökontakt och kontakt med grönskan längs stranden blir härigenom möjlig. Byggnadernas placering, med gavelmotiv mot Varnumsviken ger en succesiv övergång från det öppna landskapet till de mera slutna gårdsrummen vid bostäderna.

Höjden på den nya bebyggelsen längs Doktor Enwalls väg föreslås till fyra våningar och två våningar närmre Varnumsviken. En skala som harmoniserar med befintlig äldre bebyggelse inom Mariebergområdet.

Platsen vid foten av den skogsklädda höjden kan med bebyggas med högre hus. Byggrätten medger två punkthus i åtta våningar. Från större delen av Mariebergområdet kommer husen att ses med höjden som bakgrund och av denna anledning kommer husens höjd att smälta in i omgivningen.



Foto: Värdefulla siktlinjer som bevaras även med ett fullt utbyggt område.



## Användning av mark och vatten

### Allmän plats

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>NATUR</b>             | Natur              |
| <b>PARK</b>              | Park               |
| <b>TORG</b>              | Torg               |
| <b>GATA<sub>1</sub></b>  | Lokalgata          |
| <b>VÄG<sub>1</sub></b>   | Infartsväg         |
| <b>GCVÄG</b>             | Gång- och cykelväg |
| <b>GCVÄG<sub>1</sub></b> | Gångväg            |

Med allmän plats avses ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov och kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

**NATUR** – Område för gröna ytor för rekreation.

**PARK** – Område för gröna ytor för rekreation och dagvattenhantering.

**TORG** – Yta avsett för torg.

**GATA<sub>1</sub>, Lokalgata** - Område som är avsett för trafik. I detta ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

**VÄG<sub>1</sub>, Infartsväg** – Infartsväg till fastigheten Marieberg 1:27.

**GCVÄG Gång- och cykelväg** – Område som är avsett för gång-, cykeltrafik. I användningen ingår även komplement som behövs för gång- och cykelvägens funktion.

**GCVÄG<sub>1</sub>, Gångväg** - Område avsett för gångtrafik.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

### Kvartersmark

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| <b>B</b>             | Bostäder              |
| <b>C</b>             | Centrum               |
| <b>E</b>             | Tekniska anläggningar |
| <b>H</b>             | Detaljhandel          |
| <b>K</b>             | Kontor                |
| <b>P</b>             | Parkering             |
| <b>Z</b>             | Verksamheter          |
| <b>V<sub>1</sub></b> | Hamn för fritidsbåtar |

**Bostäder** - Område som är avsett för bostäder. I användningen generellt medges olika typer av bostäder. I denna planen är alla tillkommande områden för bostäder reglerade via en egenskapsbestämmelse som styr bebyggelsen till endast flerbostadshus.

**Centrum** – Område avsett för centrumverksamhet. Det som avses är verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor.

**Tekniska anläggningar** – Områden för tekniska anläggningar såsom pumpstationer eller transformatorstationer.

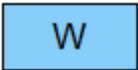
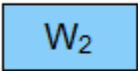
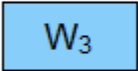
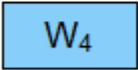
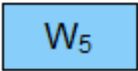
**Detaljhandel** – Område för detaljhandel, vilket omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner.

**Kontor** – Område för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering och som inte stör omgivningen.

**Parkering** – Område för olika typer av parkering. Det kan till exempel vara markparkering eller garage.

**Hamn för fritidsbåtar** - En hamn för fritidsbåtar som kan utgöras av en brygga, kaj eller liknande med plats för flera mindre båtar för fritidsändamål.

## Vattenområden

|                                                                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | Vattenområde                                                                    |
|  | Förtöjningsplats                                                                |
|  | Vattenområde som får överbyggas med upphöjt däck för kallbadhus eller liknande. |
|  | Öppet vattenområde där vistelsebryggor får finnas.                              |
|  | Hamn för fritidsbåtar                                                           |

**Vattenområde** – område som är avsett för öppet vattenområde.

**Förtöjningsplats** – område som är avsett för tillfällig angöring av exempelvis turistbåtar. Ej lämplig för övernattande båtturister.

**Vattenområde som får överbyggas med upphöjt däck för kallbadhus eller liknande** – Område som får överbyggas med upphöjt däck för kallbadhus eller liknande.

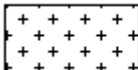
**Öppet vattenområde där vistelsebryggor får finnas** – Vattenområde där bryggor får finnas, t. ex flytbryggor.

**Hamn för fritidsbåtar** – Hamnområde för fritidsbåtar. Får innehålla bryggor, kajer eller vågbrytare t.ex. Ej yrkeshamn eller hamn för yrkesfisket.

## Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Dessa bestämmelser tillsammans reglerar var och hur mycket som maximalt får bebyggas inom kvartersmark för att säkerställa att den nya bebyggelsen utformas och placeras på ett sätt som är ändamålsenligt. Regleringen syftar också till att beakta markens lämplighet för bebyggelse samt påverkan på omgivningen, människors hälsa och säkerhet, påverkan på miljö och befintliga bostäder i närområdet

### Begränsning av markens utnyttjande

|                                                                                     |                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
|  | Marken får inte förses med byggnad             |
|  | Marken får endast förses med komplementbyggnad |

#### Prickmark

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att marken som omfattar underjordiska allmänna ledningar inte förses med några byggnadsverk.

#### Korsmark

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera komplementbyggandets placering.

### Höjd på byggnadsverk

Syftet med den här bestämmelsen är att styra omfattningen på det som får byggas samt att reglera byggnaders utformning och den inverkan som till byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.

**$h_1$  8,0**    Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

**$h_2$  13,0**    Högsta totalhöjd är angivet värde i meter

**$h_3$  15,0**    Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

**$h_4$  10,0**    Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

**$h_5$  4,0**    Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

**$h_6$  26,0**    Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Syftet med den här bestämmelsen är att styra omfattningen på det som får byggas samt att reglera byggnaders utformning och den inverkan som till byggnaders höjd och volym får på upplevelsen av den byggda miljön.

### Utnyttjandegrad

Generellt styrs utnyttjandegraden i planen för att området inte ska upplevas som för tätt bebyggt.

**$e_1$  75,0**    Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera byggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering. Att reglera med en procentsats istället för hel byggrätt inom ett visst område ger exploitören viss flexibilitet vid utformningen av byggnadsstrukturen.

**$e_2$  250,0**    Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera byggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering inom användningsområdet.

**$e_3$**     Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 80 m<sup>2</sup>.

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering.

**$e_4$  50,0**    Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera byggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering inom egenskapsområdet.

**$e_5$  200,0**    Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup>

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering.

**$e_6$  300,0**    Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> inom användningsområdet



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering.

**e<sub>7</sub> 1200,0** Största byggnadsarea är angivet värde i m<sup>2</sup> inom användningsområdet

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera komplementbyggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering.

**e<sub>8</sub> 15,0** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera samtliga byggnaders största omfattning för att undvika en för hög exploatering inom användningsområdet.

**e<sub>9</sub>** Största area per byggnad är 500 m<sup>2</sup>

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera byggnaders största omfattning för att undvika att all byggrätt används till en byggnad.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

**U<sub>1</sub>** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att de befintliga allmänna ledningar som finns inom kvartersmark inte påverkas.

### Markens anordnande och vegetation

**n<sub>1</sub>** Endast 50 procent av marken får hårdgöras

Syftet med den här bestämmelsen är att reglera andelen hårdgjord mark. Detta för att genomsläpplig mark såsom gräs eller dylikt bättre filtrerar dagvatten.

### Utformning

Utformningen av bebyggelsen styrs för att skapa ett område med hög kvalitet och ett sammanhållet uttryck. Nedanstående planbestämmelser syftar till att styra kommande bebyggelse.

**f<sub>1</sub>** Lägsta nivå på färdigt golv +47,00 (RH2000)

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att inga nya bostadsytor hamnar under vatten vid ett beräknat högsta flöde i Vänern.

**f<sub>3</sub>** Byggnad förstörd genom olycka skall antingen återuppföras som utvändigt rekonstruktion av förstörd byggnad eller som ny bebyggelse, se f<sub>5</sub>

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att en byggnad som förstörs av olycka återställs på ett sätt som harmoniserar med omkringliggande bebyggelse.

**f<sub>4</sub>** Fasad ska vara fälröd träpanel. Taktäckning på huvudbyggnad ska vara falsat plåttak eller lertegel.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens utformning styrs på ett sätt som harmoniserar med omkringliggande bebyggelse.

**f<sub>5</sub>**

Ny bebyggelse får ha modernt uttryck men ska ha färg-, form- och materialmässigt förhålla sig till de äldre byggnaderna.

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att byggnadens utformning styrs på ett sätt som harmoniserar med omkringliggande bebyggelse.

**f<sub>6</sub>**

Endast flerbostadshus

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att området bebyggs med flerbostadshus istället för enbostadshus och villor. Huvuddelen av den omkringliggande bebyggelsen är flerbostadshus och det är den strukturen som ska dominera området.

**f<sub>7</sub>**

Komplements byggnad ska underordna sig huvudbyggnadens arkitektur.

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader utformas på ett sätt som harmoniserar med huvudbyggnadens utformning och utförande.

**f<sub>8</sub>**

Komplements byggnad ska underordna sig huvudbyggnadens arkitektur. Fasader ska vara faluröda eller mossgröna.

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnader utformas på ett sätt som harmoniserar med huvudbyggnadens utformning och utförande.

**f<sub>9</sub>**

Fasader ska vara av rött tegel. Inslag av trä eller puts får finnas.

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse kompletterar och harmoniserar med de befintliga husen i området.

**f<sub>10</sub>**

Ej bostad, endast tillhörande bebyggelse

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att inga bostadshus uppförs inom användningsområdet. Området kan istället användas för olika typer av byggnader som kompletterar bostadshus i området. Såsom sophanteringsbyggnader, förråd, cykelgarage t.ex.

### Varsamhet

Varsamhetsbestämmelser syftar till att skydda befintliga byggnaders värden för att bibehålla områdets karaktär. De enskilda bestämmelserna beskriver med olika detaljeringsgrad vilka värden som avses skyddas.

**k<sub>1</sub>**

Entrédörrar ska vara fyllnadsdörrar i trä i tidstypiskt utförande. Fönster ska vara spröjsade träfönster i tidstypiskt utförande. Taktäckning ska vara av svart fälsad plåt i band- eller skivtäckning.

**k<sub>2</sub>**

Fasader ska vara av lockläktpanel i ursprungligt utförande. Taktäckning ska vara svart fälsad plåt i band- eller skivtäckning eller papptak.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

**k<sub>3</sub>**

Fasader ska vara av spritputs med slätputsade hörn och omfättningar. Taktäckning ska vara svart fälsad plåt i band- eller skivtäckning eller papptak. Dörrar ska vara i tidstypiskt utförande.

**k<sub>4</sub>**

Taktäckning ska vara av svart fälsad plåt i band- eller skivtäckning med ståndrännor. Fönster ska vara spröjsade träfönster i i tidstypiskt utförande. Dörrar och portar ska vara i tidstypiskt utförande.

**k<sub>5</sub>**

Fasad ska vara faluröd träpanel. Fönster ska vara spröjsade träfönster i ursprungligt utförande. Taktäckning ska vara svart fälsad plåt i band- eller skivtäckning eller lertegel.

### Rivningsförbud

**r<sub>1</sub>**

Byggnad får inte rivas

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden inte rivs. Detta på grund av byggnadens höga kulturvärden.

### Skydd av kulturvärden

**q<sub>1</sub>**

Ursprungliga portar och fönster ska bevaras

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att portar och fönster med höga kulturvärden bevaras.

### Utförande

**b<sub>1</sub>**

Grundläggning ska ske till fast grund

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att husen byggs på ett säkert och stabilt sätt.

**b<sub>2</sub>**

Grundläggning och teknisk infrastruktur ska översvämningssäkras

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att husen byggs på ett sätt så de inte tar skada vid en översvämning.

### Fastighetsstorlek

**d<sub>1</sub> 1200,0** Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m<sup>2</sup>

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att fastigheterna inom området blir för små.

### Stängsel, utfart och annan utgång

**j<sub>1</sub>**

Stängsel får ej finnas.

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa allmänhetens tillgång till hamnområdet.

### Skydd mot störningar

**m<sub>1</sub>**

Inom hamnområdet får båtar får ej ställas upp på mastade om det inte kan ske i skydd för vind

Syftet med den här bestämmelsen är att minimera risken för buller som uppkommer ifrån hamnen för fritidsbåtar.

### Upphävande av strandskydd

**a<sub>2</sub>**

Strandskyddet är upphävt

Syftet med den här bestämmelsen är att redovisa på vilken yta som strandskyddet är upphävt.

### Egenskapsbestämmelser allmän plats

#### Upphävande av strandskydd

**a<sub>3</sub>**

Upphävande av strandskydd

Syftet med den här bestämmelsen är att redovisa på vilken yta som strandskyddet är upphävt.

#### Skydd av kulturvärden

**q<sub>2</sub>**

Kolgård med betongfundament, järnkonstruktioner och ramper ska bevaras

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att kolgård med betongfundament, järnkonstruktioner och ramper bevaras.

#### Utformning av allmän plats

**C<sub>1</sub>**

Marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering

Syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att marken är tillgänglig för öppen dagvattenhantering. Detta kan innebära att marken svackas och blir en tillfällig flödesväg för ytvattnets avrinning.

**parkerings<sub>1</sub>** Parkeringsplats

Syftet med den här bestämmelsen är att reservera en plats inom planområdet för en tillfällig parkering för besökare till hamnen för fritidsbåtar.

**Lastzon<sub>2</sub>** Parkeringsplatser för tillfällig i- och urlastning,

Syftet med den här bestämmelsen är att reservera en plats inom planområdet för en tillfällig i- och urlastningsplats för besökare till hamnen för fritidsbåtar.

#### Markreservat för allmännyttiga ändamål

**Z<sub>1</sub>**

Anslutningsväg lastzon

Syftet med den här bestämmelsen är att reservera en plats inom planområdet för en anslutningsväg över allmän plats för besökare till hamnen för fritidsbåtar.

### Egenskapsbestämmelser vattenområden

#### Upphävande av strandskydd

**a<sub>1</sub>**

Strandskyddet är upphävt

Syftet med den här bestämmelsen är att redovisa på vilken yta som strandskyddet är upphävt.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Mark- och utrymmesförvärv

En kommande exploatör av området kommer att ersätta för eventuella byggnadsskador som uppkommer i samband med genomförandet av planen om skadorna kan kopplas till plangenomförandet.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbestämmelser

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

#### Rättigheter

Inom planområdet finns rättigheter för fjärrvärme. I samband med genomförande av detaljplanen kommer ledningsrätterna att behöva om omprövas.

### Teknisk försörjning

#### Utbyggnad gata, gång- och cykelvägar och gångvägar

Kristinehamns kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av befintliga och framtida anläggningar inom allmän plats. Den befintliga Växthusvägen får en delvis ny sträckning för att ge möjlighet till en god bebyggd miljö och kvarter som inte upplevs som för trånga. I och med detta skapas mer attraktiva och symmetriska byggrätter och siktlinjer in mellan husen bevaras. Lokalgatan breddas och får ett gatuområde som varierar mellan 7-10 meter. In emellan bostadskvarteren krävs ett bredare område för att skapa luftighet och inrymma alla funktioner, längs med PARK-stråket smalnar gatuområdet av till sju meter. Inom området ska önskade funktioner i ett gatuområde, såsom gatubelysning, inrymmas.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Karta: Röd markering visar befintlig dragning av Växthusvägen.

Anslutningen till fastigheten Marieberg 1:27 planläggs som Infartsväg. En gångväg tar vid där infartsvägen slutar så att det är möjligt för fotgängare att ta sig vidare ned till gång- och cykelvägen och rekreationsområdet längs stranden. En liknande gångvägsanslutning planeras längre nordväst inom planområdet samt från torgområdet till hamnområdet. Den befintliga gång- och cykelvägen planläggs enligt ändamålet.



Bild: Blå markering visar gångväg till hamn för fritidsbåtar. Grön markering markreservat inom park- och naturmark för anslutningsväg till lastzon. Röd markering visar gångväg.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Det finns både huvudledningar och serviser inom planområdet som överensstämmer med den befintliga strukturen på området. I samband med att området omvandlas till ett bostadsområde och byggnader planeras på platser som tidigare varit obebyggda kommer vissa delar av ledningsnätet att behöva flyttas och kapacitetsökas. I nästa skede i planprocessen kommer en vatten- och avloppsutredning att undersöka vilka delar av nätet som detta berör.

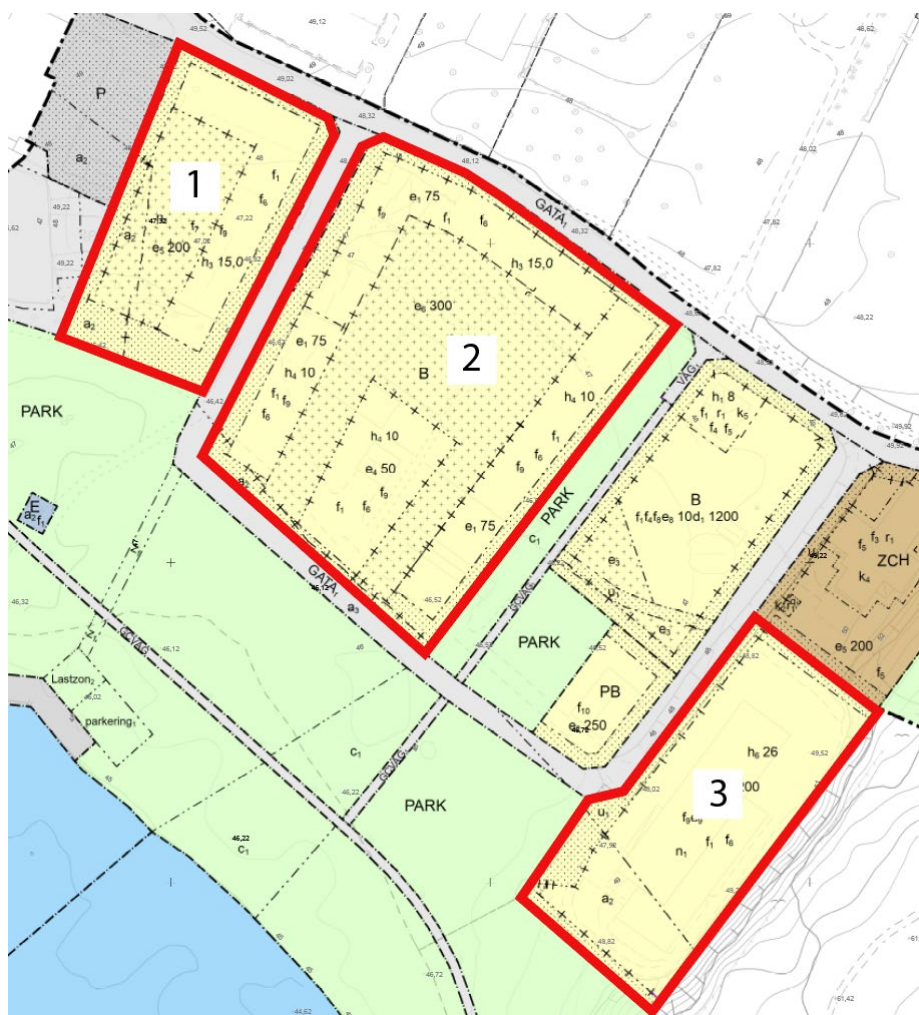
### El

Kristinehamns Energi AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Befintliga och kommande byggnader inom området är och kommer vara anslutna till Kristinehamns Energis nät. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Energis nät. I samband med exploateringen av området kommer nya elledningar att placeras ut för att el-försörja området. I Växthusvägens nya dragning har hänsyn tagits i gatubredd för att gatubelysning ska inrymmas på allmän platsmark.

## Planlagd mark

### Utbyggnad bostäder

När planen genomförs kommer mark som tidigare var planlagd för andra ändamål att planläggas för bostäder.



Karta: Tillkommande ytor för bostäder inom röd markering.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

I kartan ovan redovisas tillkommande bostadsytor, sammanlagt medger planen ca 18 000 m<sup>2</sup> nya byggrätter, 200-250 lägenheter. Område 1 och 2 är en del av Marieberg 1:2 och kommer vid plangenomförandet att bilda egna fastigheter. Område 3 utgörs av fastigheten Marieberg 1:16.

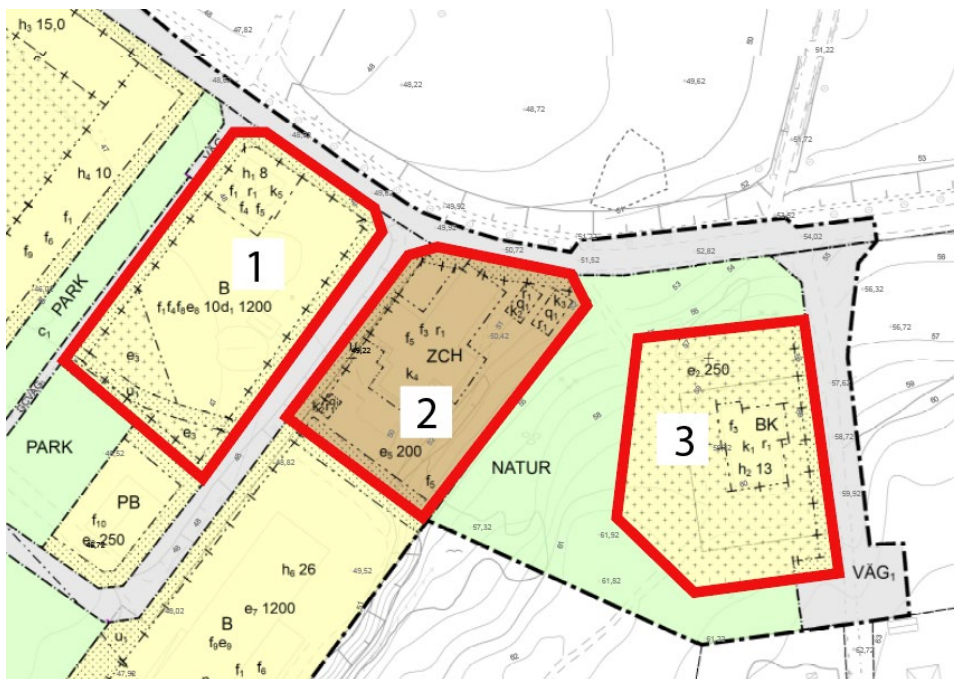
Området rymmer således ett förhållandevis stort antal lägenheter som troligen inte är aktuellt att bygga vid ett och samma tillfälle. Mer troligt är det att området kommer att förvandlas till ett bostadsområde gradvis under en längre tid.

Föreslagna byggnation kan delas upp i etapper utan att den övergripande gestaltningsidén går förlorad.

- Område 1 kan bebyggas självständigt utan hänsyn till övriga områden.
- I område 2 är det lämpligt att den bakre byggnaden längs Dr Enwalls väg, som får uppföras i 4 våningar, byggs först. Därefter resterande byggnader som får uppföras i 2 våningar.
- Område 3 kan bebyggas självständigt utan hänsyn till övriga områden.

Byggrätterna för bostäder kommer att ha utformningsbestämmelser. Fasader ska vara av rött tegel. Inslag av puts eller trä får finnas. Inom område 1 och 2 finns byggrätter som tillåter fyra våningar. De får en högsta nockhöjd på 15 meter, byggrätterna som tillåter två våningar får en högsta nockhöjd på 10 meter. Byggrätterna i område 3 som medger två punkthus som rymmer åtta våningar får en högsta nockhöjd på 26 meter.

### Befintliga byggnader

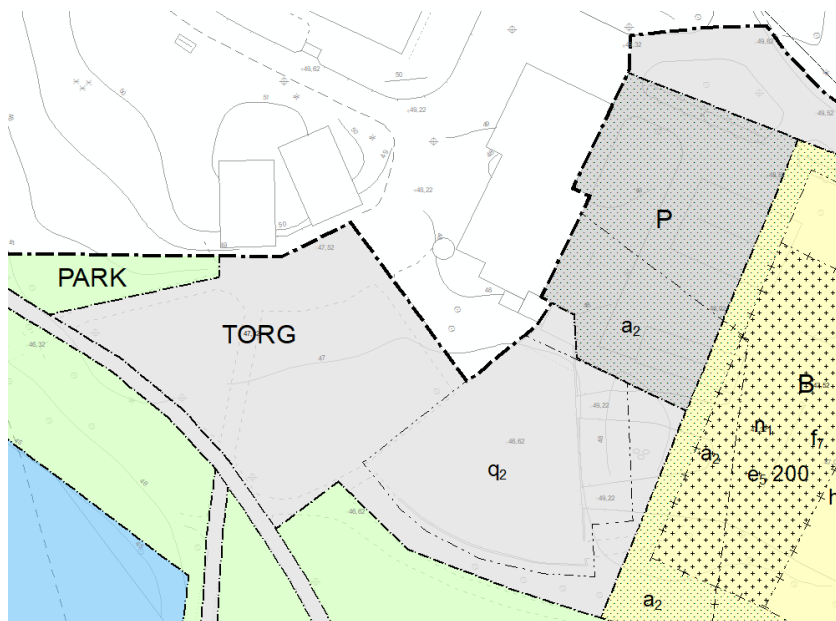


Karta: Röd markering visar befintliga fastigheter inom planområdet. Område 1 utgörs av fastigheten Marieberg 1:27, området 2 av Marieberg 1:15 och område 3 av Marieberg 1:18

Fastigheterna Marieberg 1:15 och 1:27 planläggs med samma förutsättningar som vid tidigare planläggning.

Fastigheten Marieberg 1:18 är något snäv för byggnadens storlek och i planförslaget ges möjlighet till att utöka fastigheten genom att en del av NATUR-marken planläggs som bostadsmark med en korsmarkbestämmelse om att endast komplementbyggnader tillåts.

### Övriga planlagda ytor, torg och parkeringsyta

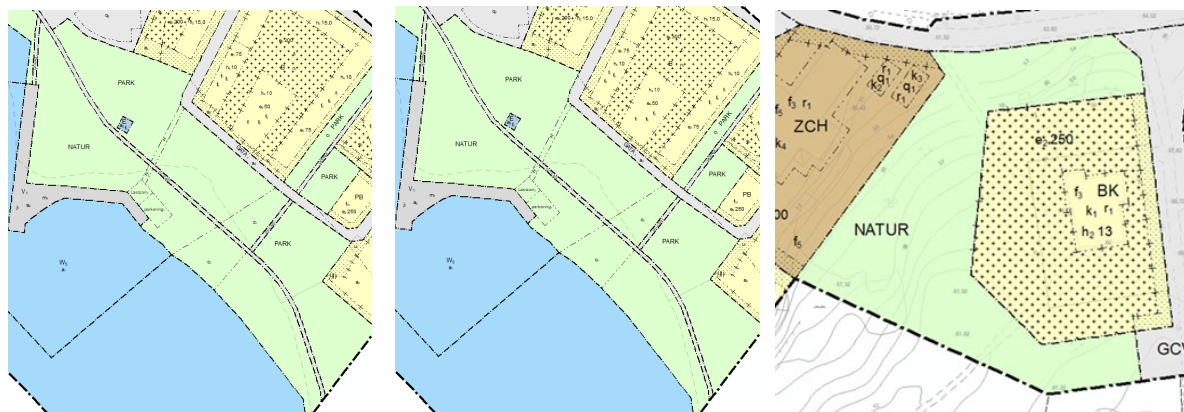


Karta: Torg och parkeringsyta inom planområdet.

Ytan som planläggs som torg utgörs idag av en befintlig parkering till Konstmuseet och en gräsmatta samt en gång- och cykelväg. I planförslaget ges möjlighet till utbyggnad av torgytan och dit den planerade gång och cykelvägen ansluter till hamnområdet. Den gamla kolgården planläggs som TORG med bevarandebestämmelser.

En större yta i anslutning till bostadsområdet och Konstmuseet planläggs som parkering för att ersätta den parkeringsyta som planläggs som bostäder.

### Övriga planlagda ytor, grönområden

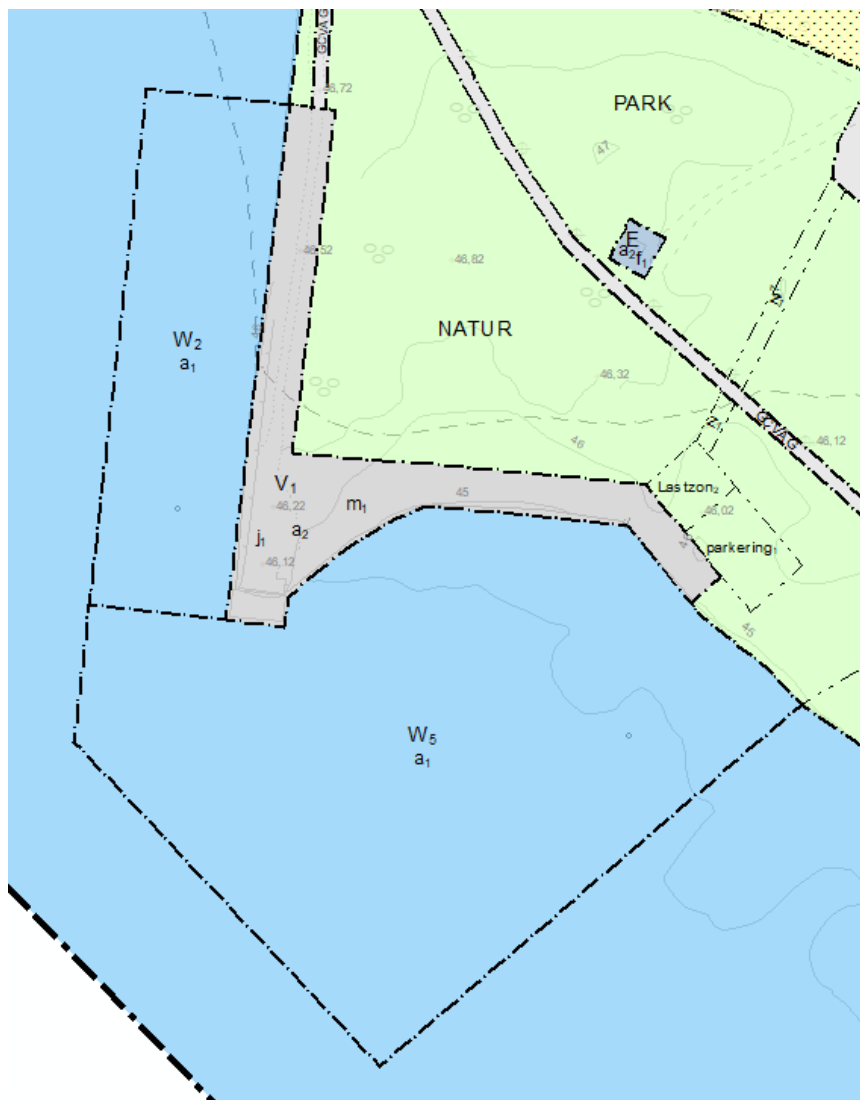


Karta: Inom planområdet finns stora ytor med planlagd PARK eller NATUR.

Stora delar av planområdet planläggs som PARK eller NATUR. Planområdets skiftande naturmiljö består av såväl parkområden som skogsklädda bergknallar och vattennära grönytor. De är viktiga rekreatiomsområden. Delar av grönområdet kommer att användas för öppendagvattenhantering.

För att det ska vara möjligt att ansluta till hamnen för fritidsbåtar med bil, för att lasta i och ur samt parkera tillfälligt, har en anslutningsväg och ytor för dessa ändamål planerats inom området.

### Hamn för fritidsbåtar



Karta: Hamn för fritidsbåtar. Kvartersmarken och vattenområdet planläggs som hamn för fritidsbåtar.

Det nya bostadsområdet ligger intill vattnet och kommunen vill ha möjlighet att erbjuda båtplatser till de nya bostäderna.

En översiktlig utredning har utförts av Port Engineering (2021) för att utreda förutsättningarna för anläggande av hamn för fritidsbåtar vid planområdets strand. Området består av en flack slänt som övergår till ett vassområde i vattnet. Områdets norra delar består av slänter beklädda med ett erosionsskydd av sprängsten med en bryggkonstruktion, den gamla kolbryggan från hospittiden. Bryggan är uppbyggd med en enklare stenmur med en ovanpåliggande betongsarg och grundlagd på ett större betongfundament.

I utredningen har området söder om bryggan förordats som mest fördelaktigt för småbåtshamn, då udden ger ett visst skydd mot vågor och att området tidigare använts för liknande ändamål. Bryggans fundament skulle även kunna användas för en ny brygga, med förutsättning att den är i gott skick.

Ett område närmast vattnet samt inom området W<sub>5</sub> planläggs därför som Hamn för fritidsbåtar. Land-delen, V<sub>1</sub>, av detta område är avsett för bryggor, kajer och liknade anläggningar som behöver ligga i strandlinjen vid uppförandet av en hamn för fritidsbåtar. Hamnen ska vara allmänt tillgänglig. En planbestämmelse reglerar att stängsel inte får uppföras och att inga båtar

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

ska ställas upp på mastade om det inte kan ske i skydd för vind. Ytor för parkering till hamnområdet kommer att finnas inom kvartersmarken som planeras för parkering, på ytan planlagd som torg samt på en mindre parkeringsyta i direkt anslutning till hamnen. Där finns också en yta för i- och urlastning för bilar.



Bild: Exempel på brygga som skulle kunna uppföras inom området. Port Engineering Göteborg AB. Kristinehamns kommun Småbåtshamn Förslag på en småbåtshamn i Marieberg.

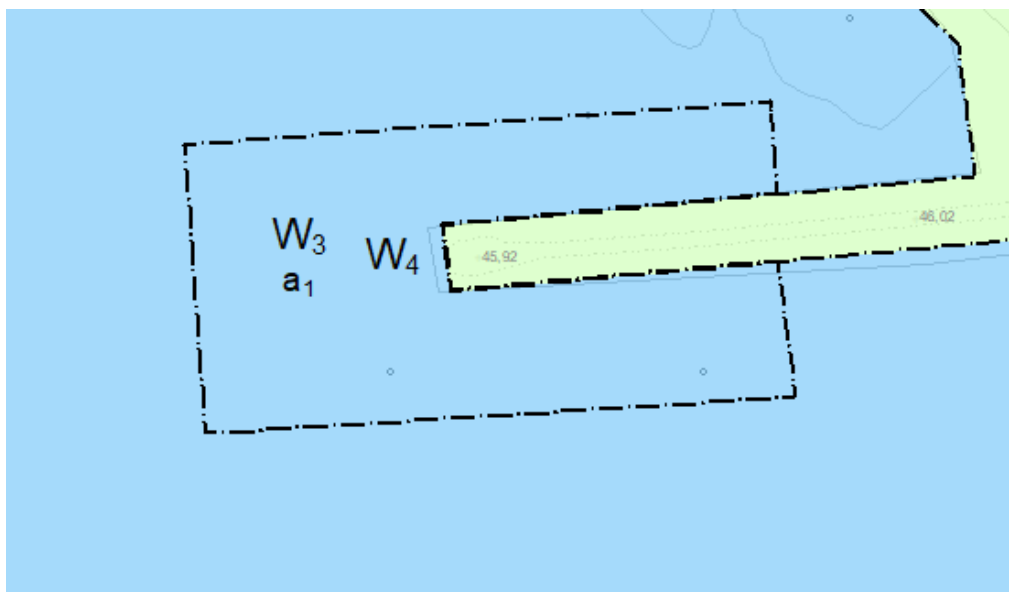
Vattenområdet W5 är avsett för olika typer av flytbryggor, y-bommar, vågbrytare och annat som funktionen hamn för fritidsbåtar kräver.



Bild: En hamn för fritidsbåtar skulle enligt utredningen av Port Engineering kunna utformas enligt skissen. Port Engineering Göteborg AB. Kristinehamns kommun Småbåtshamn Förslag på en småbåtshamn i Marieberg.



### Övrigt vattenområde



Karta: En del av vattenområdet planläggs som område där vistelsebryggor eller ett kallbadhus eller liknande får uppföras.

Huvuddelen av vattenområdet planläggs som öppet vattenområde. På en begränsad yta vid den norra piren får vistelsebryggor eller ett kallbadhus eller liknande uppföras. På platsen finns idag en mindre flytbrygga som används som fiske- och badbrygga.

### Ekonomiska frågor

#### Planavgift

Planavgift kommer tas ut vid bygglov.

#### Kostnad för utbyggnad av allmän plats

Kristinehamns kommun bekostar utbyggnad av all allmänplats i området. Det innebär utbyggnad av Växthusvägen, gång- och cykelvägar och gångvägar enligt planförslaget som beskrivs under rubriken *Utbyggnad av allmän plats*.

#### Genomförandeavtal

Detaljplanen medger ny bostadsmark som skulle kunna inrymma drygt 200-250 lägenheter. Det är troligt att utbyggnaden av området kommer ske under lång tid och i samarbete med flera olika byggherrar. Vid genomförande av detaljplanen kommer ett genomförandeavtal att upprättas mellan Kristinehamns kommun och den byggherre som vill exploatera marken.

#### Gemensamhetsanläggningar

För de blivande bostadsfastigheterna inom detaljplanen bör en gemensamhetsanläggning att bildas för hamnen för fritidsbåtar. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning. I beslutet om lantmäteriförrättning anges hur anläggningen skall genomföras och vilka fastigheter som skall ha del i den. Genom förrättningen beslutas också hur kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas.

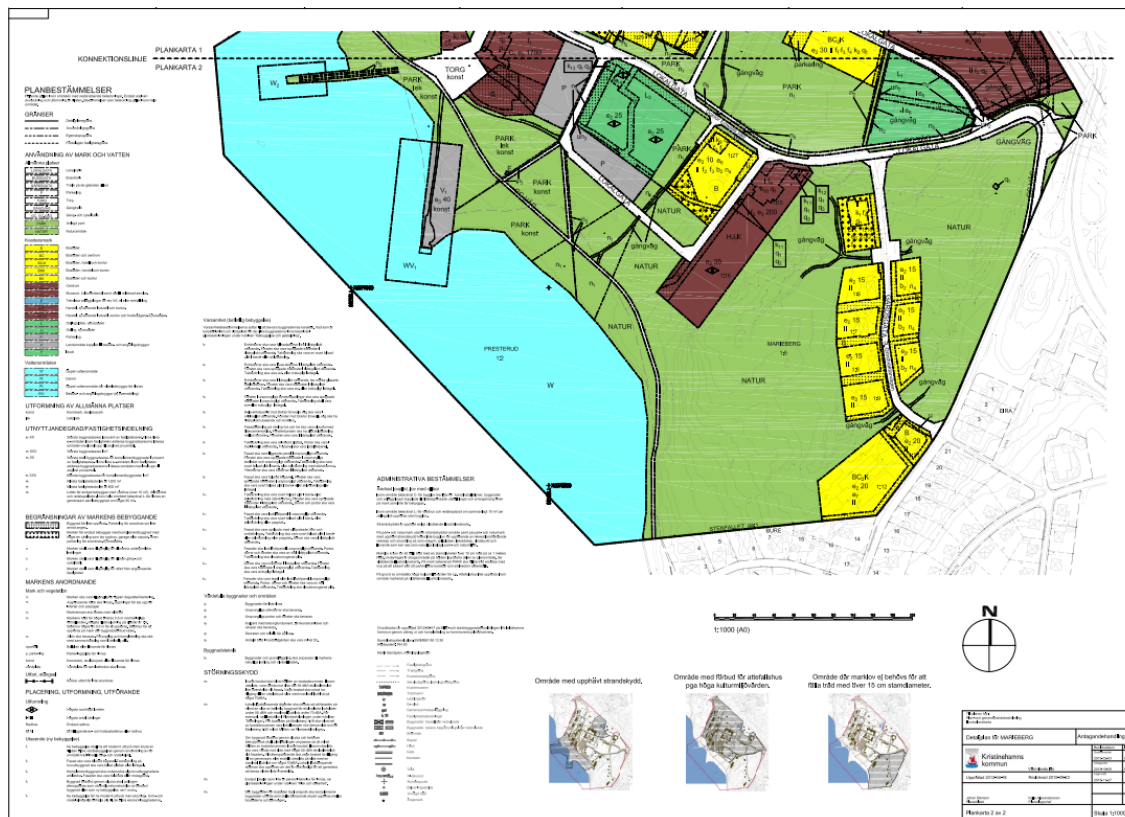
### Drift vatten och avlopp

All drift av allmän plats sköts av Kristinehamns kommun genom tekniska förvaltningen.

## PLANERINGSUNDERLAG

### Kommunala

#### Detaljplan



Planområdet berör gällande detaljplanen 508 – Marieberg, Kristinehamns kommun. Laga kraft 2015-11-27.

#### Grundkarta

Grundkartan utgörs av ett utdrag från primärkartan från 2022-09-13.

#### Översiktsplan

För Marieberg finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) antagen 1998. Den anger att området ska ha inriktning mot bostäder och verksamheter. I Kristinehamns kommuns översiktsplan antagen 2021, är området utpekad som tillkommande bostadsområde.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

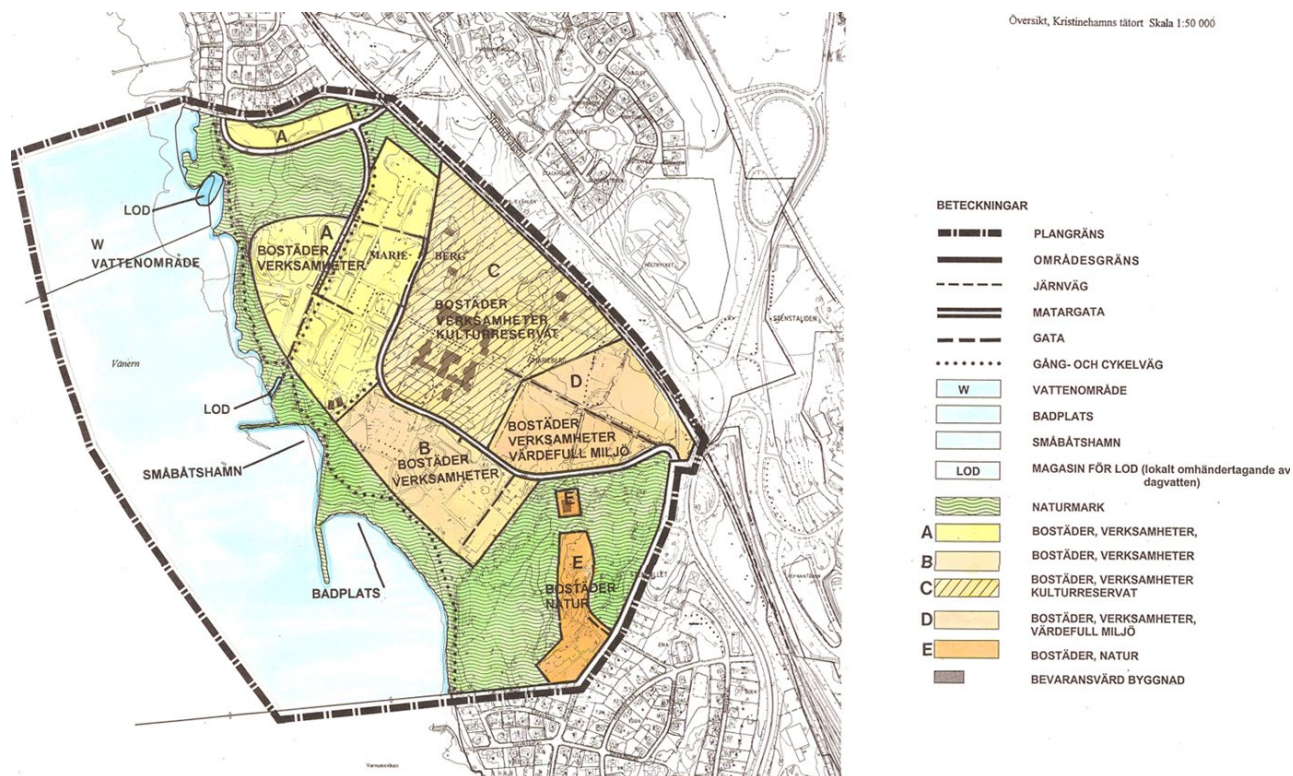


Bild: I den fördjupade översiktsplanen för Mariebergområdet från 1998 pekas området som nu är aktuellt för planläggning ut som bostads- och verksamhetsmark. Även en småbåtshamn föreslås på platsen.

Därmed bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan.

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

I samband med den nu aktuella planläggningen har en behovsbedömning gjorts. Då detaljplanen prövar möjligheten att anlägga en hamn för fritidsbåtar har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. En hamn för fritidsbåtar bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför en MKB har upprättats.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Då detaljplanen ska pröva möjligheten för hamn för fritidsbåtar bedöms detaljplanen medföra risk för betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

Slutsatser från MKB:n.

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till att fokusera på följande miljöaspekter; Översvämning, kulturmiljö, förorenad mark, MKN för vatten, strandskydd och lokalisering av hamn för fritidsbåtar.

Planen berör tre riksintressen, yrkesfiske sjöar MB 3 kap 5 §, naturvård och friluftsliv MB 3 kap 6 § och rörligt friluftsliv MB 4 kap.

Planförslaget bedöms medföra positiv påverkan för det rörliga friluftslivet genom att anläggandet av hamn för fritidsbåtar ökar allmänhetens tillgång till strandområde och möjlighet till vattenaktiviteter på flera håll inom Vänern. Ett genomförande av planförslaget innebär ingrepp i planområdets naturmiljö genom muddring av sjöviken. För att bedöma hur stora konsekvenserna blir kommer detta behöva utredas vidare i samband med en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Utformning av planområdet innebär bevarande av stora delar av grönområdet. Naturmiljön är redan påverkad av mänsklig aktivitet med låg kontinuitet och få naturvärden. Den samlade bedömningen i detta tidiga skede är att åtgärden innebär obetydlig konsekvens för naturvård.

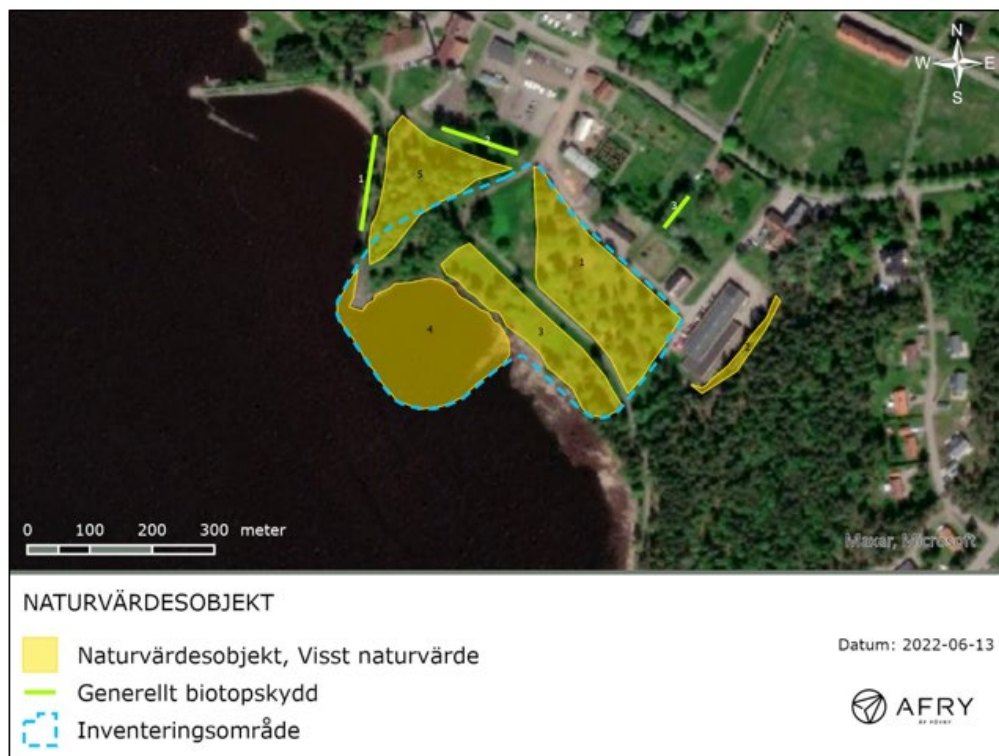
Området för den planerade hamnen för fritidsbåtar bedöms inte inkräkta på yrkesfiskets intressen. En tillkommande hamn för fritidsbåtar kommer bidra till en ökad båttrafik. Båttrafiken bedöms inte vara av sådan betydande omfattning att riksintresset för yrkesfiske sjöar påverkas nämnvärt. Delar av planområdet omfattas inte av strandskydd idag. Vid detaljplanläggning återinträder strandskyddet på land och i vatten och kommer därmed att upphävas i vissa delar av planområdet. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkras i planen genom att den till stora delar planläggs som allmän platsmark och förstärks genom planerad hamn för fritidsbåtar. Hamnen för fritidsbåtar regleras så att den inte får stänga ute allmänheten. Föreslagen lokaliseringen av hamn för fritidsbåtar har studerats och visar att föreslagen placering är att föredra då det sedan tidigare är ianspråktagen mark.

## Utredningar

### Naturinventering

I samband med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen gjordes en naturvärdesinventering. Syftet med inventeringen är att identifiera, avgränsa och lokalisera värdefulla naturmiljöer.

Naturvärdesobjekten bedöms enligt en fyrgradig skala (klass 1-4). Högsta naturvärde – klass 1, högt naturvärde – klass 2, påtagligt naturvärde – klass 3, visst naturvärde – klass 4. Nedanstående bild visar utbredningen av naturvärdesobjekt och generellt biotopskydd inom inventeringsområdet.



Figur 4. Naturvärdesobjekt och generellt biotopskydd vid inventeringsområdet.

Bild: Utklipp från naturvärdesinventeringen utför av Afry under maj-juni 2022.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Samtliga naturvärdesobjekt bedöms som klass 4 – visst naturvärde.

Den större delen av områdena som är identifierade naturvärdesobjekt på land kommer att vara planlagda som naturmark. Det innebär att påverkan på naturvärdesobjekten blir begränsad.

Området i vattnet, platsen för den planerade hamnen för fritidsbåtar, bedöms ha visst naturvärde och biotopvärde och obetydligt artvärde. Naturvärdet rör vattnet som en viktig funktion i landskapet där skyddade vikar med vass ger skydd åt fåglar. Utanför utredningsområdet finns ett tydligt vasstråk som sträcker sig 300 meter söder ut från den planerade platsen för hamn för fritidsbåtar.

Ett utdrag gjordes från Artdatabanken. I utdraget redovisas rödlistade arter, Natura 2000 arter, skyddsklassade arter samt samtliga fågelfynd med häckningskriterium. Arterna presenteras i tabellen nedan. Inga rödlistade eller skyddade arter identifierades inom planområdet.

| Grupprubrik | Vetenskapligt namn    | Svenskt namn | Rödlista        | Direktiv                        |
|-------------|-----------------------|--------------|-----------------|---------------------------------|
| Fåglar      | Alcedo atthis         | kungsfiskare | VU (sårbar)     | Ja. Bilaga 1 EU:s fågeldirektiv |
| Fåglar      | Larus marinus         | havstrut     | VU (sårbar)     |                                 |
| Fåglar      | Larus canus           | fiskmås      | NT (nära hotad) |                                 |
| Fåglar      | Haematopus ostralegus | strandkata   | NT (nära hotad) |                                 |
| Lavar       | Lobaria pulmonaria    | lunglav      | NT (nära hotad) |                                 |
| Lavar       | Cliostomum corrugatum | gul dropplav | NT (nära hotad) |                                 |

### Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning, *Översiktlig geoteknisk utredning Marieberg, Älkärr och Stenfallet (VBB Viak, 19950614)* har utgjort utredningsmaterial i tidigare planarbeten i området. Områdets totalstabilitet bedöms vara tillfredsställande men lerans begränsade hållfasthet innebär att större uppfyllnader (mer än 1 till 1,5 meter) bör föregås av särskild stabilitetsanalys. Inom områdena med morän och berg är grundläggningsförhållandena bättre än inom områden med lera/silt men hög bebyggelse kan förutsättas alltid kräva djupgrundläggning med pålar och/eller plintar. Under vissa förutsättningar, vid små och jämna lerdjup, ingen eller obetydlig uppfyllnad samt begränsade byggnadslaster, kan yttlig plattgrundläggning vara möjlig.

En mer omfattande geoteknisk undersökning ska utföras i samband med projekteringen för att anpassa grundläggningen till de specifika förhållandena.

### Bullerutredning

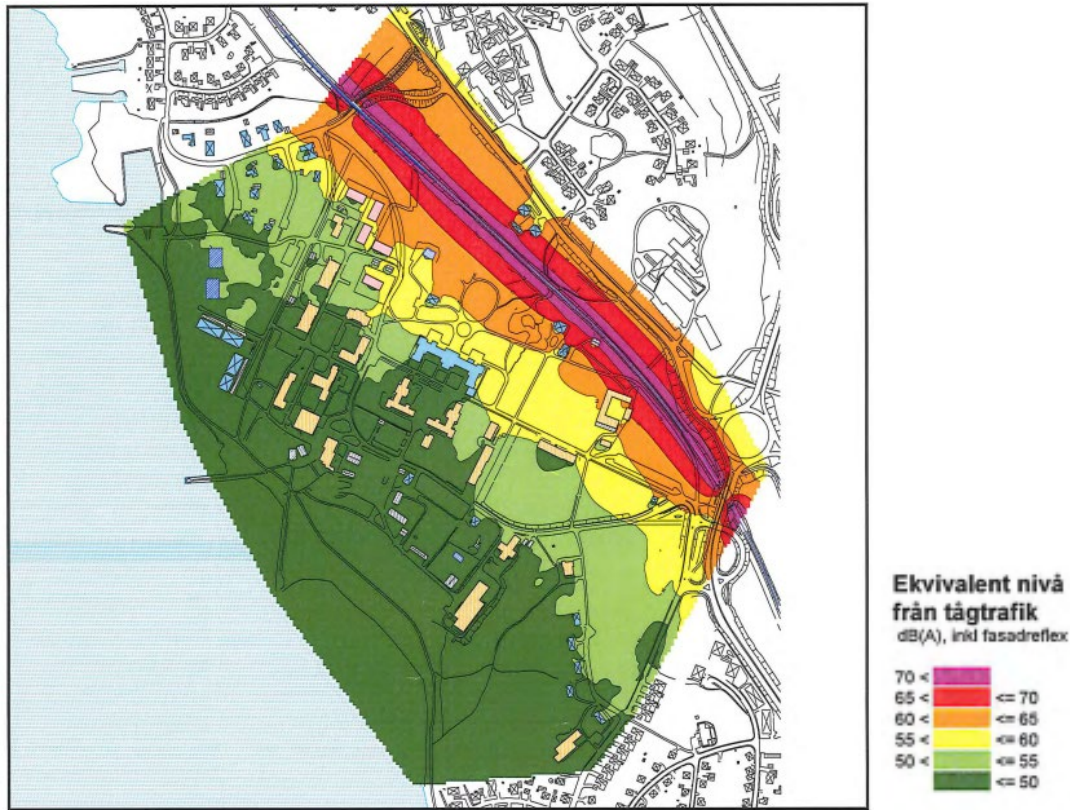
Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt utförd bullerutredning i samband med tidigare planläggning i området finns bullerproblematik från järnvägen i form av Värmlandsbanan. Dock är planerad bebyggelse på ett nog långt avstånd för att acceptabla bullernivåer vid fasader uppnås vid de planerade byggrätterna.



Karta: Ekvivalent ljudnivå från tågtrafik, 2 meter över mark. (Ramböll PM Bullerberäkning inför detaljplanearbete Marieberg, Kristinehamns kommun 2010.)

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



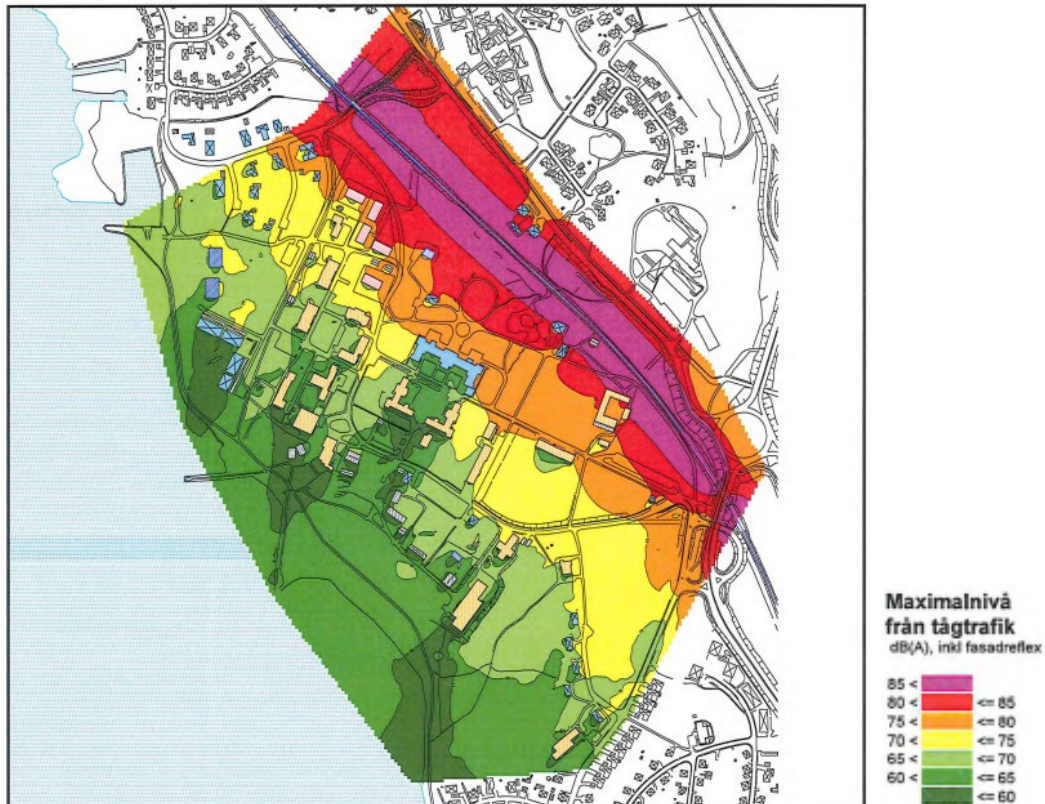
Karta: Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, 2 meter över mark. (Ramböll PM Bullerberäkning inför detaljplanearbete Marieberg, Kristinehamns kommun 2010.)



Karta: Ekvivalent ljudnivå från tåg- och vägtrafik, 2 meter över mark. (Ramböll PM Bullerberäkning inför detaljplanearbete Marieberg, Kristinehamns kommun 2010.)



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Karta: Maximal ljudnivå från tågtrafik, 2 meter över mark. (Ramböll PM Bullerberäkning inför detaljplanearbete Marieberg, Kristinehamns kommun 2010.)



Karta: Maximal ljudnivå från vägtrafik, 2 meter över mark. (Ramböll PM Bullerberäkning inför detaljplanearbete Marieberg, Kristinehamns kommun 2010.)

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Planerade byggrätter och ytor mellan dessa ger goda möjligheter att uppföra en bullerskyddad uteplats som uppfyller kraven om 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

### Dagvattenutredning

Vid förra planläggningen av området togs Översiktlig Dagvattenutredning Marieberg/ Stensta Centrum fram av Ramböll 2013. Många av de åtgärder som föreslogs i utredningen har ännu inte genomförts. Nuvarande dagvattensystem i Marieberg fungerar bristfälligt. Dagvattensystemet ska uppgraderas och upprustas enligt förslag i dagvattenutredningen vilket även omfattar åtgärder utanför aktuellt planområde. Förslagen innebär att dagvattenledningar behöver dimensioneras upp och att ledningar som löper under befintliga byggnader på privata fastigheter behöver flyttas till ledningsstråk på allmän platsmark. Kapaciteten i dammen norr om Kristinapalatset behöver utökas och det behövs anläggas ett torrt dagvattenmagasin intill järnvägen i nordvästra Marieberg. En dränering krävs vid parkområdet norr om doktor Enwalls väg. Diket som leder vattnet från dammen vid herrgården ner mot Varnumsviken behöver kopplas loss från dagvattenledningssystemet och i stället leds via ett öppet dike ner till Varnumsviken.

### Kulturmiljöutredning

Mariebergsområdet omnämns i Kristinehamns kommuns kulturrekursprogram Sevärt, värt att vårda från 1991. Där beskrivs den före detta sjukhusmiljön och en bakgrund ges till anstaltens uppkomst och utformning samt en beskrivning av bebyggelsens utveckling fram till mitten av 1960-talet. Kulturrekursprogrammet karaktäriserar Marieberg som en typisk institutionsmiljö från 1800-talets senare hälft och lyfter fram några av miljöns karaktärsdrag. I slutet på 1800-talet köpte staten området Marieberg och lät Sveriges dåvarande officiella sjukhusarkitekt Axel Kumlien ta fram ritningar för Mariebergs länshospital. Institutionsbyggnaderna är uppförda i rött tegel med dekorativ exteriör. Under 1900-talet har området kompletterats med byggnader i främst nationalromantisk och funktionalistisk byggnadsstil. Området är även upptaget i länsstyrelsens kulturmiljöprogram, Ditt Värmland från 1989-90. I kulturmiljöprogrammet framhålls att det kulturhistoriska värdet framför allt ligger i den sammanhållna miljöbilden och i befintlig bebyggelsens utformning, utförande, materialval och färgsättning.

### Lokaliseringsutredning hamn för fritidsbåtar.

En utredning för att undersöka var den lämpligaste platsen för en hamn för fritidsbåtar är inom området har tagits fram. Syftet var att översiktligt beskriva olika alternativa sätt att anlägga en hamn för fritidsbåtar (i utredningen kallad småbåtshamn). Utredningen utgjorde underlag för miljökonsekvensbeskrivningen för detaljplanen, men även för en eventuell efterföljande projektering. Den innehåller en översiktlig utredning av förutsättningarna för en ny småbåtshamn. Syftet är att identifiera lämpligaste placering och beskriva olika alternativa utformningar på en småbåtshamn för att kartlägga vilken miljöpåverkan en sådan anläggning kan ha.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen; Yrkesfiske sjöar MB 3 kap 5 § Naturvård och friluftsliv MB 3 kap 6 §, Rörligt friluftsliv MB 4 kap.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintliga bostadskvarter och utgör en lämplig plats för vidare utveckling kommunens bostadsbebyggelse.

Anslutande gator och övrig infrastruktur är befintliga och att använda dessa för utveckling av tätorten stämmer väl med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning. 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.

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).

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).

### Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt miljöbalkens 4 kap.

### 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.

#### Vattenförvaltning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljökvalitetsnormer har antagits.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

| ID (EU_CD)      | Namn                | Miljökvalitetsnorm;<br>Kvalitetskrav | Statusklassning                                 |
|-----------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| SE657890-140136 | Vänern-Varnumsviken | God ekologisk status 2021            | Ekologiskstatus:<br><b>Otillfredsställande</b>  |
|                 |                     | God kemisk ytvattenstatus            | Kemisk status:<br><b>Uppnår ej god</b>          |
| SE653974-137560 | Vänern-Värmlandsjön | God ekologisk status 2021            | Ekologisk status:<br><b>Otillfredsställande</b> |
|                 |                     | God kemisk ytvattenstatus            | Kemisk status:<br><b>Uppnår ej god</b>          |

Bild: Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster inom planområdet (Miljökonsekvensbeskrivning Detaljplan för Marieberg strand, Kristinehamns kommun AFRY 2022)

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Vänern-Varnumsvikens ekologiska status otillfredsställande.

Den otillfredsställande ekologiska statusen rör bottenfauna, för hög mängd näringsämnen, ljusförhållanden och att vattenförekomsten lider av syrefattiga förhållanden.

Kvalitetsfaktorn för fisk bedöms som otillfredsställande. Främst på grund av mänsklig aktivitet såsom Vänerns reglering, omkringliggande bebyggelse, utsläpp av miljögifter och andra ämnen samt utsättning av lax. Troligtvis är även halten av PBDE för hög.

Vänern-Varnumsvikens kemiska status bedöms som ej god. Kvicksilver, TBT, flouranten och eventuellt HCH överskrider gränsvärden.

Spillvatten kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet samt omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient.

Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status för Vänern.

## Miljö

### Strandskydd

Strandskyddet upphävdes inom delar av området i och med framtagandet av den gällande detaljplanen 508 – Marieberg, Kristinehamns kommun men återinträder i och med ny planläggning. Dispens från strandskyddet kan ges om området:

- är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
- behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

- behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

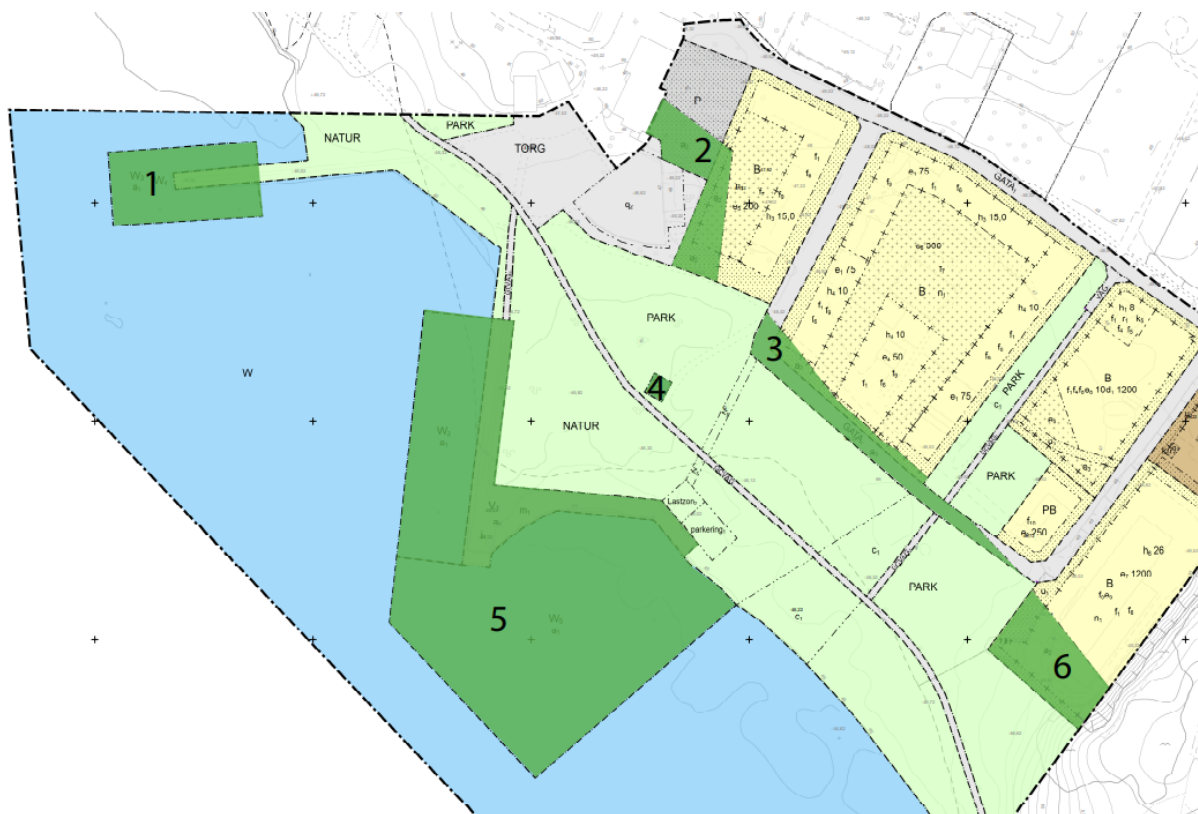


Bild: Översiktsbild över områden som där strandskyddet återinträder vid ny planläggning av området och som upphävs i och med antagandet av denna plan.

Kristinehamns kommun upphäver strandskyddet inom vissa delar av planområdet. Det är områden som medger användningar som av sin natur behöver ligga vid vattnet eller som redan är ianspråktaga på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Genom att Järnleden även fortsatt kommer att sträcka sig genom planområdet och ge fri passage längs med viken samt att den planerade hamnen för fritidsbåtar ska vara allmänt tillgänglig säkerställs att den allmänna tillgängligheten till stranden inte går förlorad. Anläggande av hamnen för fritidsbåtar innebär att ett lokalt och kommunalt behov av båtplatser tillgodoses som medför positiva effekter för allmänhetens tillgång till strandområde och möjlighet till vattenaktiviteter på flera håll inom Vätern och indirekt främja riksintresse för det rörliga friluftslivet. Resultatet från naturvärdesinventeringen visar att det inte finns några höga naturvärden som riskerar att gå förlorade. Båttrafiken kommer att ha lokal påverkan på djurlivet, men bedöms inte innebära sådan störning att arternas livsvillkor påverkas. Genom att samla bryggor kan det istället bli minskad påverkan på annan plats. Planerad byggnation kommer inte placeras intill Varnumsviken direkta närhet. Området mellan bostäder och strandlinjen planeras planläggas som natur.

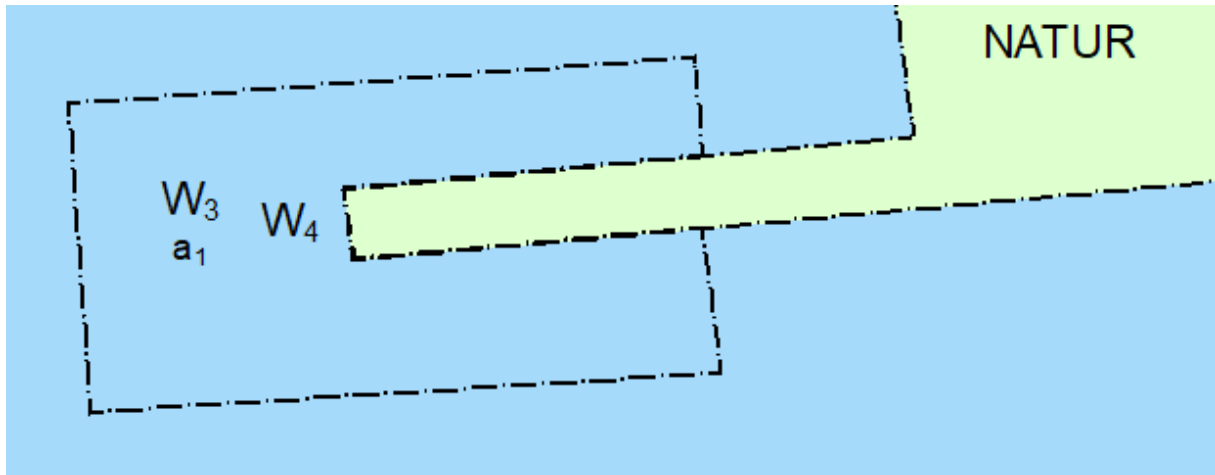


Bild: Område 1.

### Område 1

I detta område finns i planen möjlighet att anlägga en vistelsebrygga som tillgängliggör området för allmänheten och möjliggör till exempel fiske eller solbad. Det finns en mindre fiskebrygga inom området idag. Det ges också möjlighet att återuppföra kallbadhuset som fanns på platsen tidigare. Skälen för strandskyddsupphävandet är att ett kallbadhus och vistelsebryggor är en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området, och för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.



Foto: Kallbadhuset vid Mariebergs hospital. Kristinehamns bildarkiv.

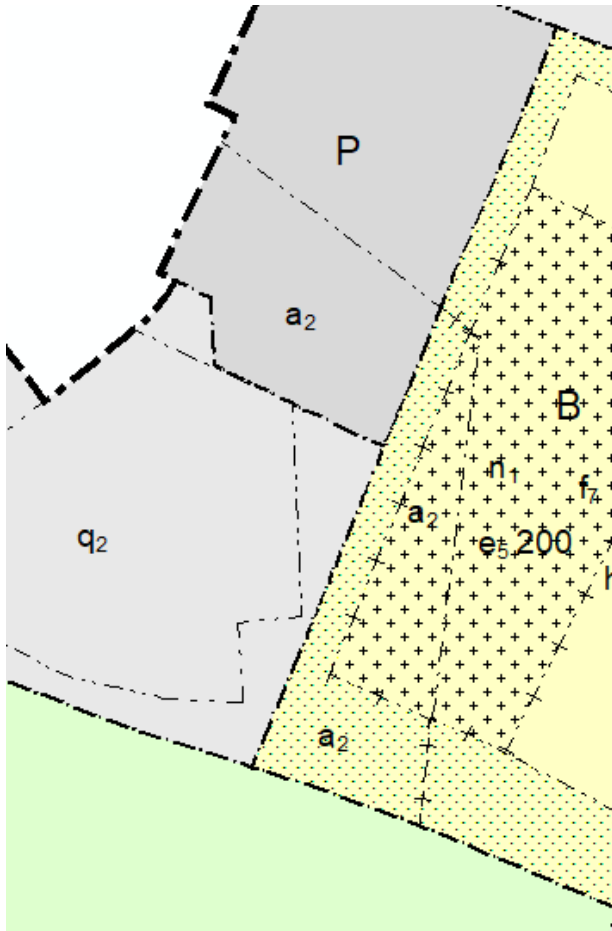


Bild: Område 2.

### **Område 2**

Område 2 utgörs av kvartersmark för parkering och bostäder. Områdena ligger väl avskilda från stranden av den befintliga gång- och cykelvägen och är ianspråktagna sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.



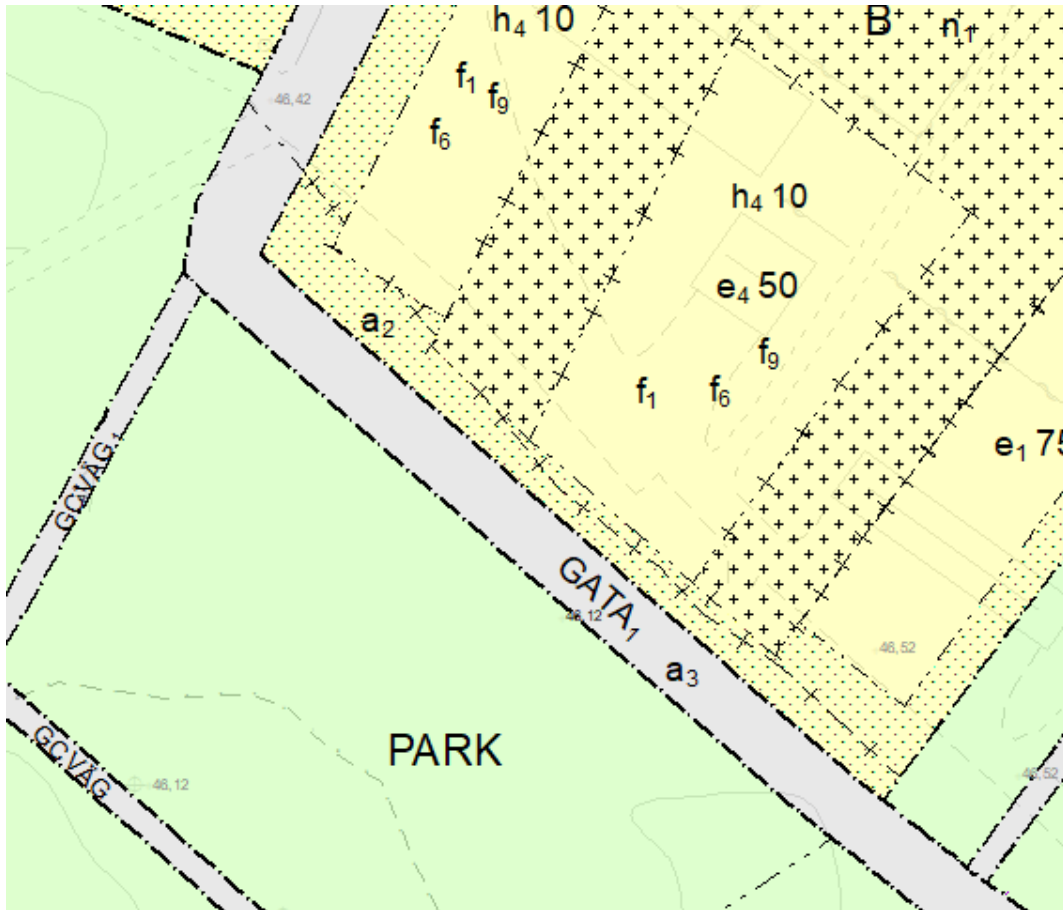


Bild: Område 3

### Område 3

Område 3 utgörs av kvartersmark för bostäder samt del av vägområdet. Områdena ligger väl avskilda från stranden av Växthusvägen och är ianspråktaga sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

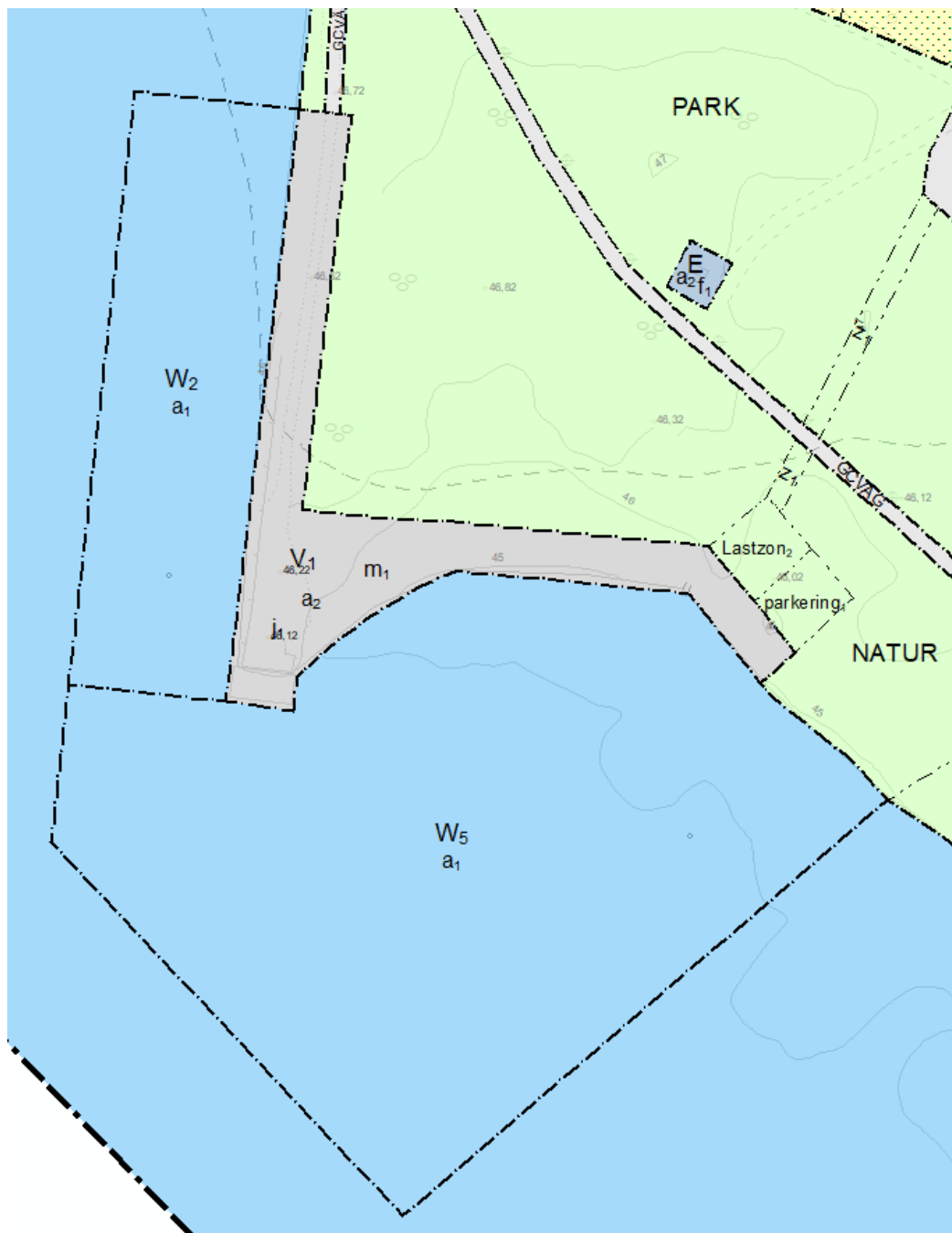


Bild: Område 4 och 5 på översiktskartan.

#### Område 4

Område för teknisk anläggning i form av en pumpstation för vatten och avlopp. Inom användningsområdet finns en befintlig byggnad och området anses redan ha tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddet.

#### Område 5

Inom detta område finns en pir med en brygga. Bryggan behöver rustas upp. Området möjliggör besöksplatser för dagbesökare som kommer vattenvägen till Marieberg samt hamnen för fritidsbåtar. Skälen till att häva strandskyddet är att förtöjningsplatser för båtar, bryggor och hamnar för fritidsbåtar av sin natur måste ligga i och i anslutning till vattnet och inte kan tillgodoses utanför området.

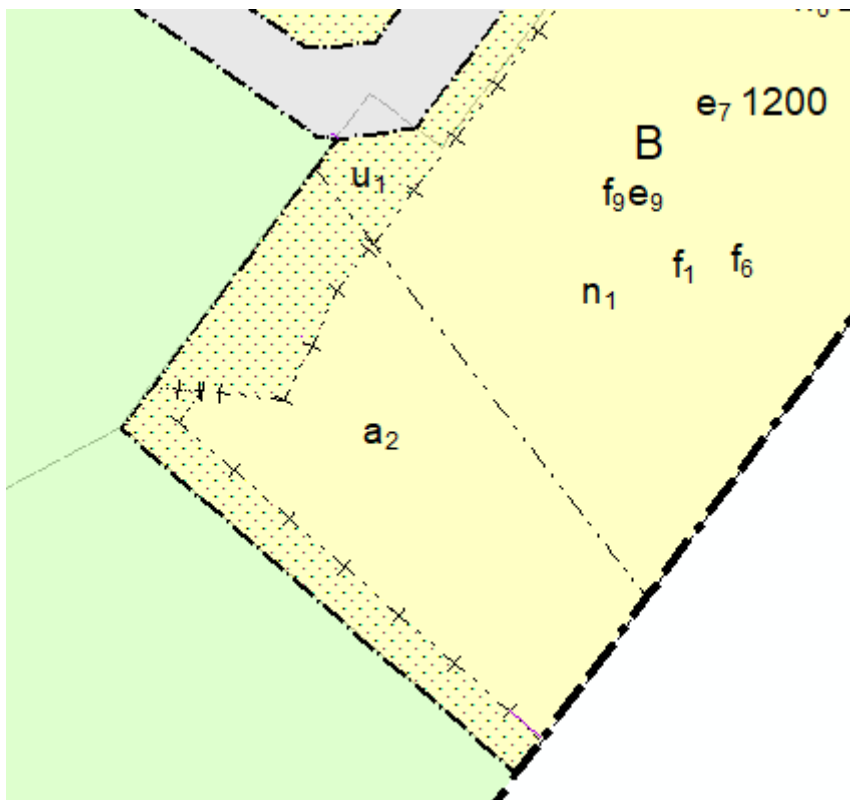


Bild: Område 6

### Område 6

Inom området finns en befintlig verkstadsbyggnad. Området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och stranden är väl avgränsad av den befintliga gång- och cykelvägen.

### Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattensystemet ska uppgraderas och upprustas enligt förslag i dagvattenutredning vilket även omfattar åtgärder utanför aktuellt planområde. 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 detaljplaneområde 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 bygggrätten 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. Andra satta 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. Mängden hårdgjord yta inom fastigheterna bör begränsas i största möjliga mån.

### Risk för översvämning

Enligt plan- och bygglagen, PBL, är det en kommunal angelägenhet att planera användning av mark och vatten. Det är också kommunen som ansvarar för att bedöma ett områdes lämplighet

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har enligt samma lagstiftning särskild tillsyn över några frågor, bland annat att kommunen tar hänsyn till översvämningsrisker. Boverket har (2018) tagit fram en vägledning för att stödja länsstyrelserna vid tillsyn över kommunernas beslut att anta detaljplaner med hänsyn till översvämningsrisken. Tillsynsvägledningen blir därmed en indirekt vägledning till kommunerna om vilka krav länsstyrelsen kommer ställa gällande redovisningen av kommunens beslut.

Boverkets vägledning anger att den grundläggande hänsynsprincipen är att översvämningsrisker 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 översvämningsrisker 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 översvämningsrisken 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.

Verktyg för att, vid förtätning, uppnå de grundläggande hänsynsprinciperna kan exempelvis vara:

- att styra markens höjd och lutning
- nivå på färdigt golv
- anordnande av flödesvägar
- skapande av plats där vattnet kan uppsamlas och fördröjning
- begränsning av andel hårdgjord yta på kvartersmark
- krav på genomsläpplighet i mark
- byggnadstekniska krav så som översvämningssäker grundläggning

Kristinehamns kommun planerar med hänsyn till översvämningsrisken utifrån följande förhållningssätt som presenteras i översiktsplanen:

- 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 aktuella avrinningsområde.
- Fysisk planering och lovgivning ska alltid analysera konsekvenserna av en vattennivå i Vänern som motsvarar 200-årshändelse.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

- 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.

### Nivåer

Höga vattennivåer i Vänern kan uppstå antingen av att tillrinningen till sjön är större än avtappningen eller att höga vindhastigheter driver vattnet i en, för Kristinehamn, ogynnsam riktning. En given vattennivå kan också uppstå som effekt av båda. Med det sagt är det högst osannolikt att extrema scenarion av både tillrinning och vind uppstår samtidigt, då extrema scenarion av båda effekter har mycket låg sannolikhet var för sig. Enligt sannolikhetslära multipliceras i ett sådant scenario de två sannolikheterna med varandra.

SMHI:s beräkningar visar att Vänern kan stiga 0,35 m vid vindhastigheter på 20 m/s. En sådan vindhändelse har en återkomsttid på 5 år, alltså en sannolikhet på 1/5. Sannolikheten att Vänern ska nå vattennivån 45,98, är i slutet av innevarande sekel 1/100. Att en sådan vindhändelse ska inträffa samtidigt som Vänern redan har nått en översvämnande nivå (100-årsnivå) har alltså en återkomsttid på 500 år, eftersom  $1/5 * 1/100 = 1/500$ .

### 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.

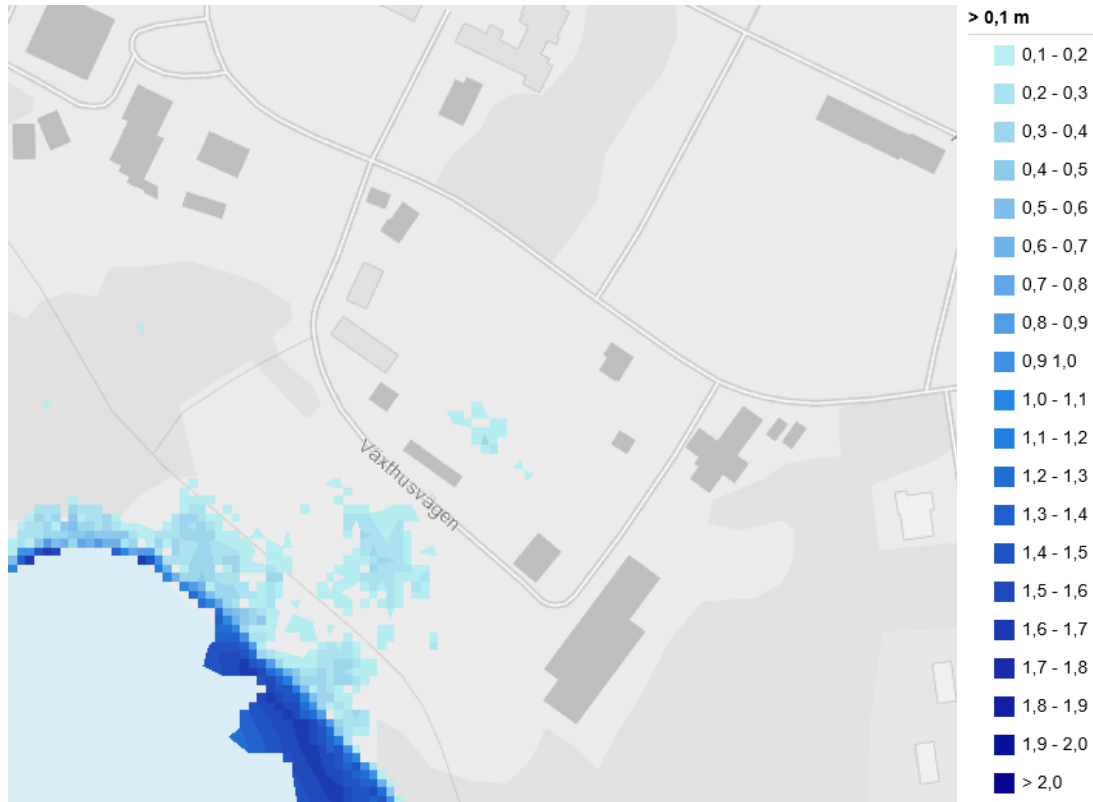
Tabell 1 nedan beskriver dessa vattennivåer relaterat till återkomsttid. Vilken nivå som är intressant och dimensionerande är helt beroende av frågans sammanhang och syfte.

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 beräknas ligga på +46,77 (RH 2000) i höjd med centrala Kristinehamn.

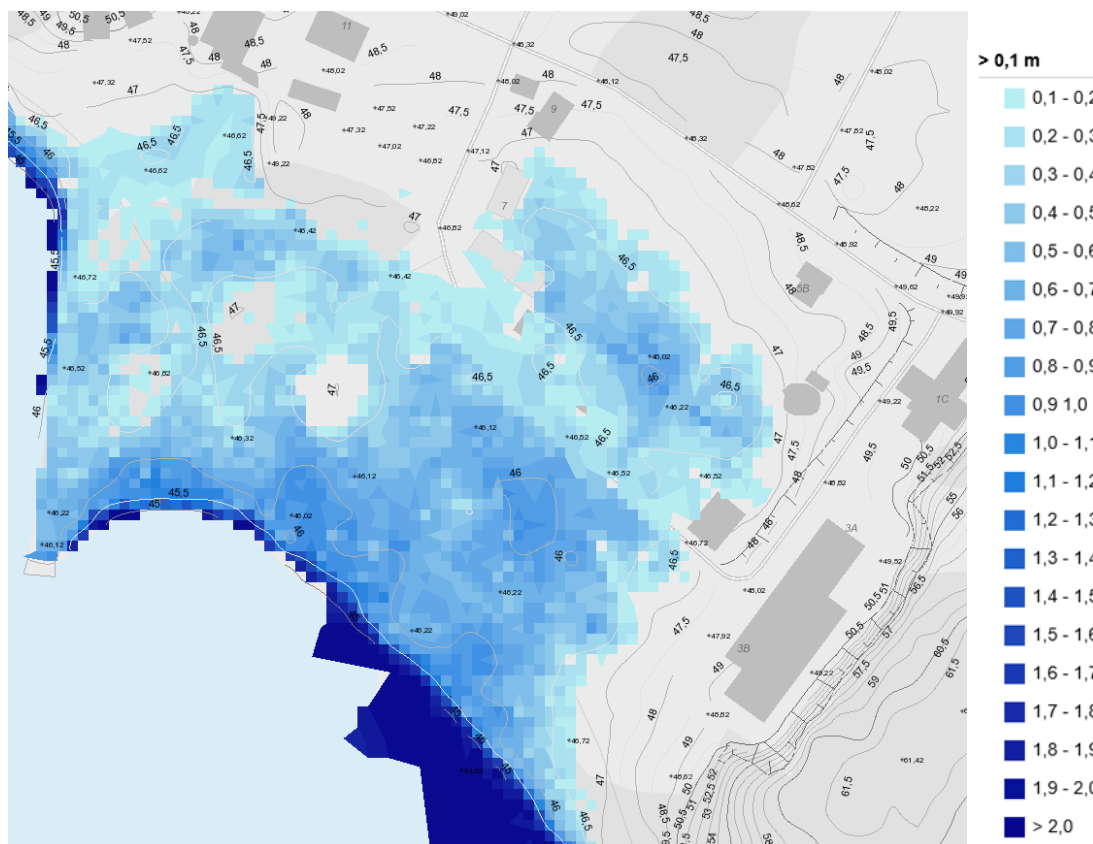
|                   | <b>100-ÅRS-<br/>NIVÅ</b> | <b>200-ÅRS-<br/>NIVÅ</b> | <b>500-ÅRSNIVÅ<br/>(VINDDRIVEN)</b> | <b>1000-ÅRSNIVÅ<br/>(VINDDRIVEN)</b> | <b>BHN/BHF<br/>(10 000-<br/>ÅRSNIVÅ)</b> |
|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------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

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

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

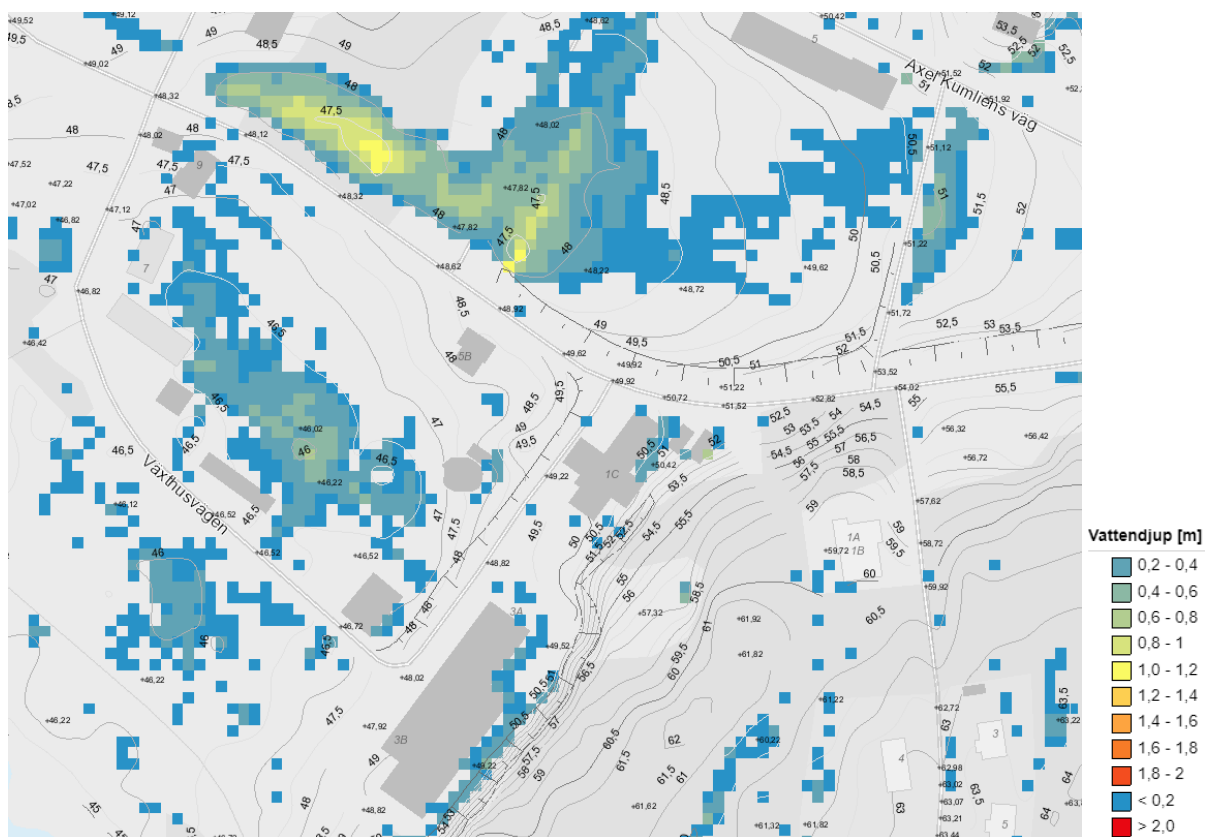


Karta: Påverkan Vänern 200-årsnivå +46,20 RH2000.



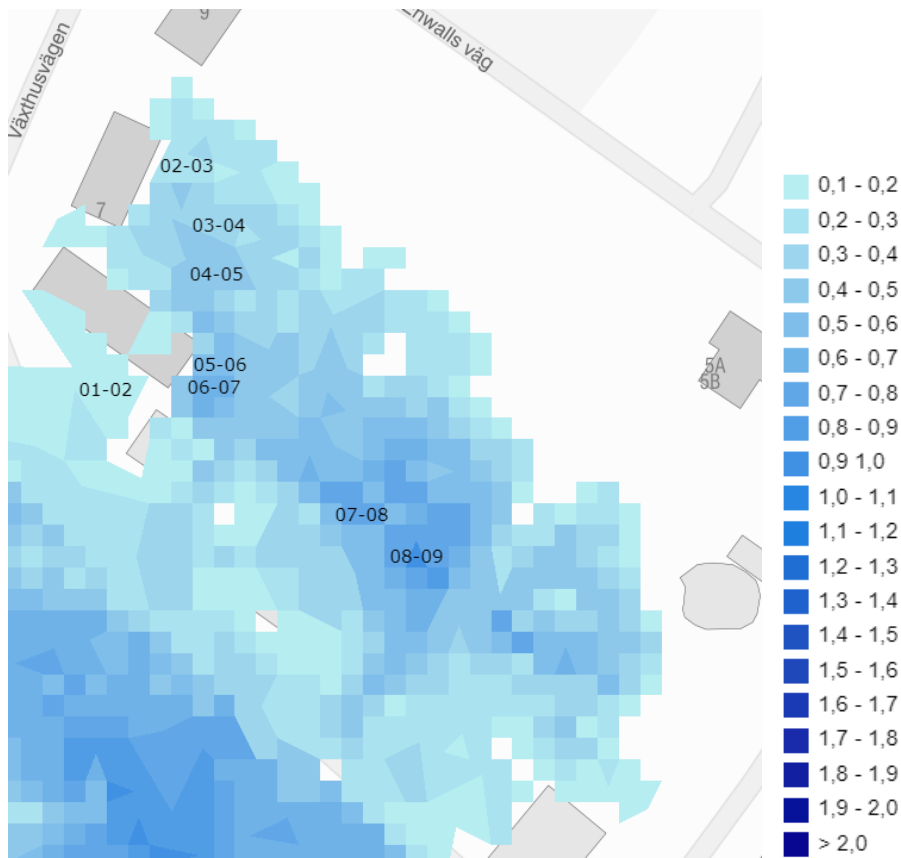
Karta: Påverkan Vänern beräknad högstaniå +46,77 RH2000 (kartan visar +46,80 RH2000).

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Karta: Påverkan skyfall 100-årsregn RH2000.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Karta: Beräknat högsta flöde i Vänern är enligt SMHI + 46,77 (RH2000). Kartan visar vattenmängder i decimeter. En lägsta golvnivå för bostäder inom området styrs till + 47,00 (RH2000).

### Konsekvenser/hantering av översvämning

Vid en 200-årsnivå i Vänern (+46,18 (RH2000)) kommer planområdet vara påverkat av stigande vatten. Tillfartsvägar till området kommer dock att vara opåverkade. Det kommer därmed att vara möjligt att ta sig till och från platsen och i och med bestämmelser om lägsta golvhöjd i kommande byggrätter bedöms ingen evakuering nödvändig.

Vid händelsen av ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn kommer det enligt kommunens skyfallskartering att ansamlas vatten i planområdets mitt. I och med bestämmelser om lägsta golvhöjd i kommande byggrätter bedöms konsekvenserna av ett skyfall som acceptabla. I och med exploatering av området kommer markförhållandena att ändras och markhöjderna anpassas för att möta kravet om lägsta golvhöjd på + 47,00 (RH2000).

### Planförslag

#### *Nivå på färdigt golv*

En lägsta golvnivå på +47,00 (RH2000) föreslås bli styrande för byggrätter inom planområdet. Det innebär att inga bostadsytor riskeras att översvämmas vid ett skyfall eller ett beräknat högsta flöde i Vänern.

### Anordnande av flödesvägar

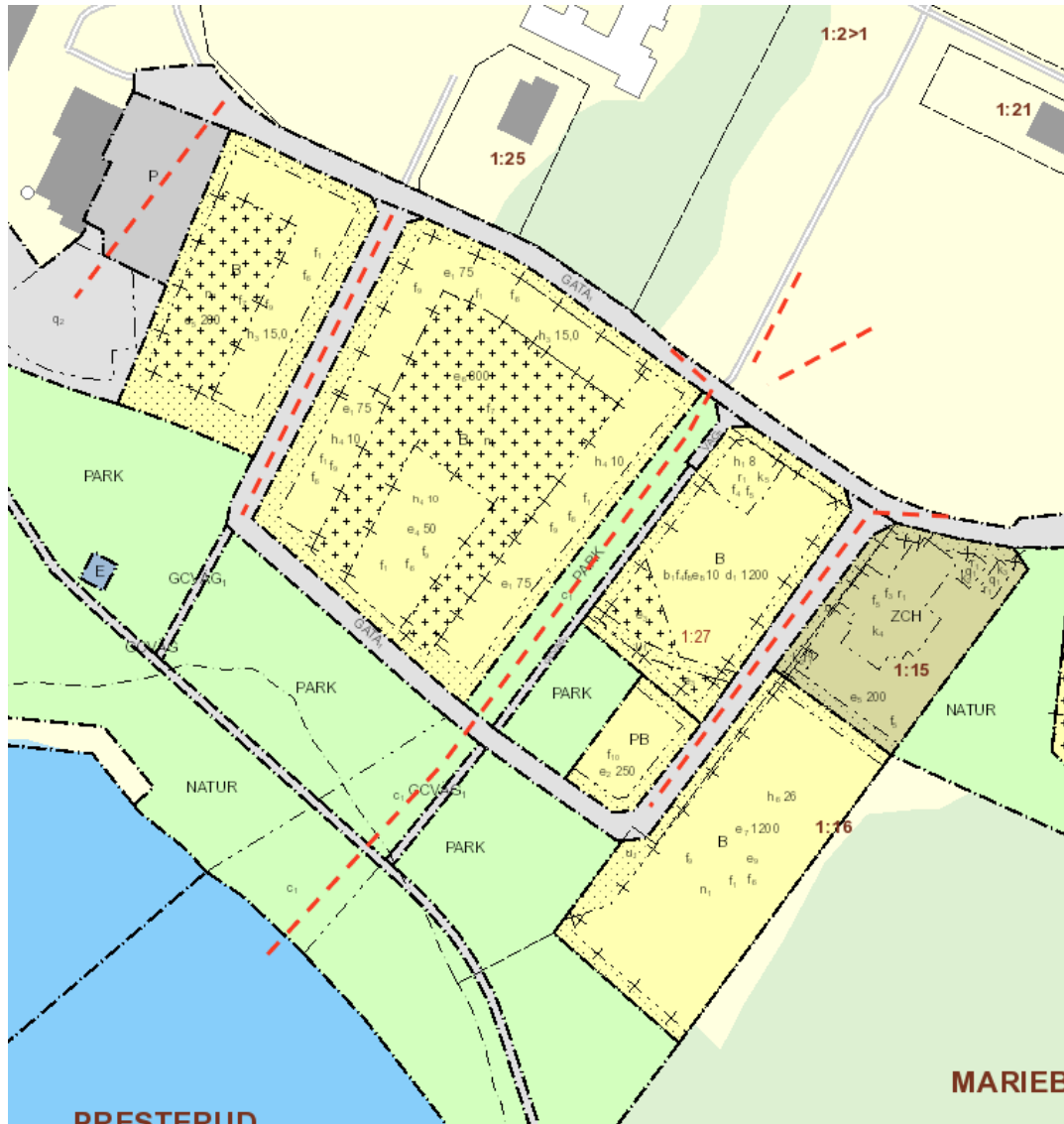


Karta: Planområdet sluttar generellt från nordost ned mot sydväst. På de ytor som planeras för bostadsbyggande kommer dagvattnet att behöva fortsatta öppna ytor för ytavrinning ned mot recipient. Avrinning kommer att ske naturligt mot ytor planlagda som PARK då området sluttar. Växthusvägen kommer fortsatt att utgöra ett naturligt flödesstråk.

Området behöver fortsatt kunna hantera ytavrinning och därmed ryma flödesvägar, främst genom området planlagt som PARK med en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering, samt genom de avgränsningar i byggrätter som samrådsförslaget visar.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Karta: De röda, streckade linjerna visar huvudsakliga flödesvägar för dagvatten genom området.

För att styra vatten som kommer norrifrån och ska passera området kommer delar av Dr Enwalls väg att behöva höjas och andra delar sänkas. Vattnet styrs främst mot grönyrtorna som planläggs för öppen dagvattenhantering. Även gatumarken kommer att fungera som flödesväg vid större flöden.

### Risk för erosion, ras och skred



Karta: Markerade områden pekar ut hänsynsområden för markstabilitet.

Inom planområdet finns områden som har identifierats som områden där markstabiliteten kan utgöra ett problem. Därför krävs detaljerade utredningar om geoteknik i dessa områden före byggande.

### Geotekniska förhållanden

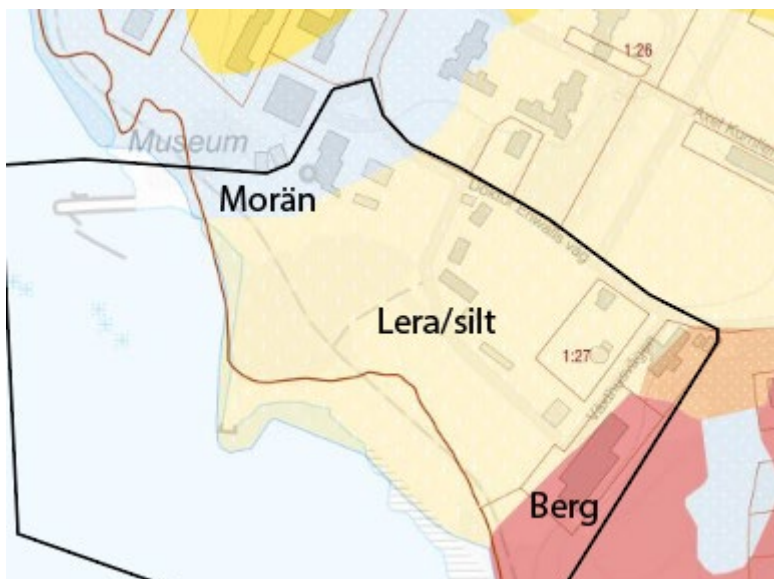


Bild: Huvudsakliga geotekniska förhållanden. Det blå fältet i den norra delen visar utbredningen av morän, det gula fältet lera/silt och det röda berg. <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html>

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdet av en blandning av lera/silt, morän, grus och berg. Största delen utgörs av före detta sjöbotten vilket gör att lera/silt dominerar markförhållandena inom planområdet.

### Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken runtom och under bostaden, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst provas alltså i bygglovets varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

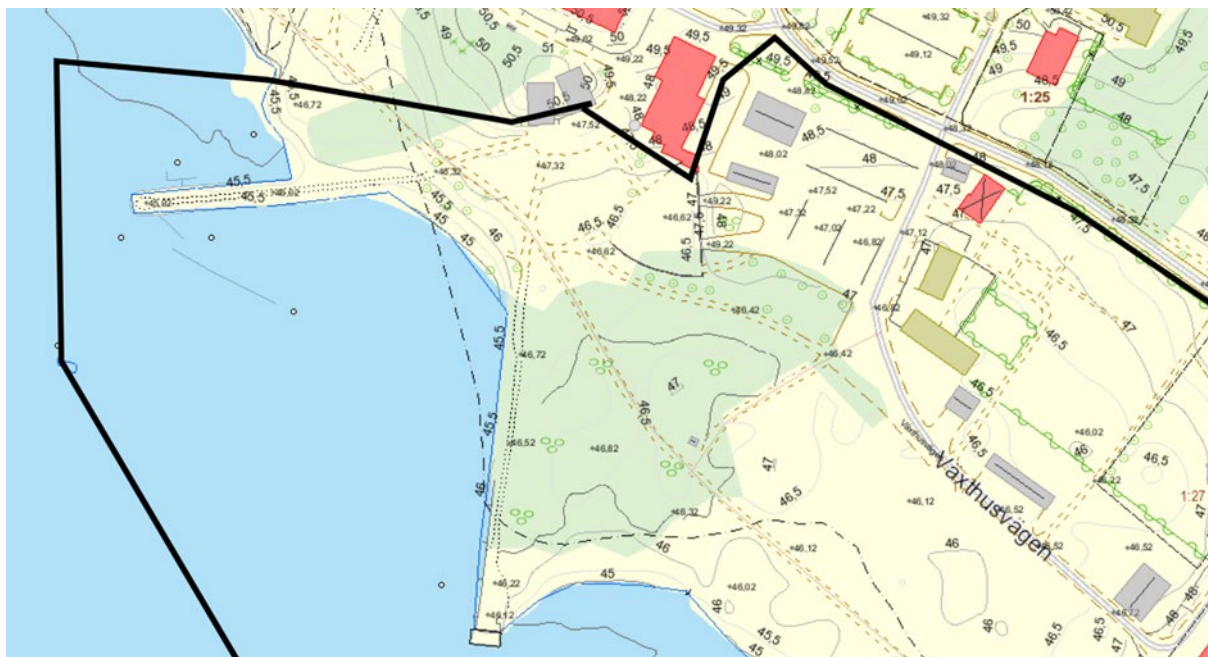
## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag. Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturmilölagen.

## Fysisk miljö

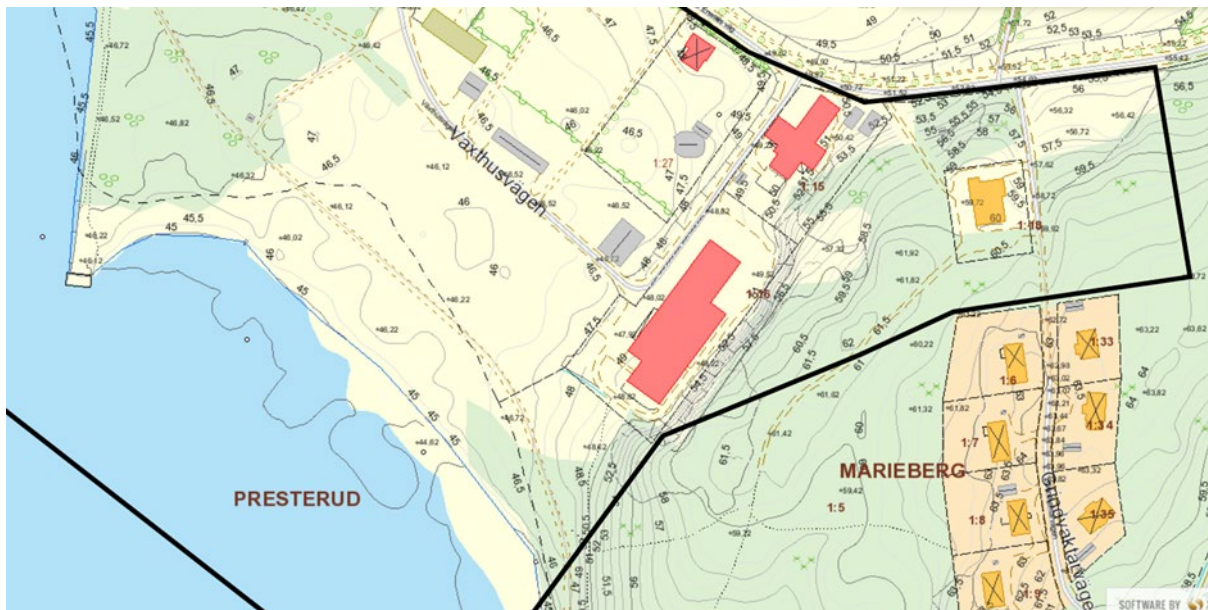
### Markhöjder



Karta: Markhöjder västra delen av planområdet.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Karta: Markhöjder östra delen av planområdet.

Markhöjderna inom planområdet varierar mellan + 45 och + 60 (RH2000). Generellt är området relativt flackt men sluttar mot vattnet med en platta i planområdets nordöstra del.

### Mark, vegetation och djurliv

Planområdet har en skiftande naturmiljö som består av såväl parkområden som skogsdungar med barr och lövträd, vattennära grönytor, klippta gräsmattor, strandområden, grus- och asfaltsytor och vildvuxen gräsmark. Mänsklig inverkan har satt sina spår i form av den gamla kolbryggan, stenpir, erosionsskydd, alléer och parkstråk. I samband med framtagandet av miljökonsekvensbeskrivningen för denna detaljplan identifierades tre stycken enkelsidiga alléer, främst bestående av björk.



Foto: Björkdunge i närheten av vattnet och befintlig grusväg ut till kolbryggan.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Foto: Strandlinjen består dels av en sandstrand och vassbälten.

Området Marieberg ligger vid Varnumsvikens östra strand. En del av strandlinjen utgörs av en sandstrand. Denna är dock inte en officiell kommunal badplats där kommunen har krav på sig att säkerställa vattenkvalité och siktdjup m.m. Bottenförhållandena lämpar sig i dagsläget inte för bad.



Foto: Den gamla kolbrygga består av ett betongfundament med en brygga av trä- och stålbalkar.

Sandstranden ramas in av två pirer. I söder en kolbrygga med en träbrygga längst ut. Under hospitaltiden lossades här kol för sjukhusets uppvärmning.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Foto tv: Den norra piren kallas badhuspiren då sjukhusets kallbadhus tidigare var beläget här. Th: Den befintliga kolgården.

I norr ligger en pir som används för bad av boende i området. Under hospitaltiden låg ett kallbadhus längst ut på piren.



Foto: Tv: Öppen gräsyta i planområdet mitt. Th: Grusyta med inslag av asfalt. Används idag som allmän parkering.



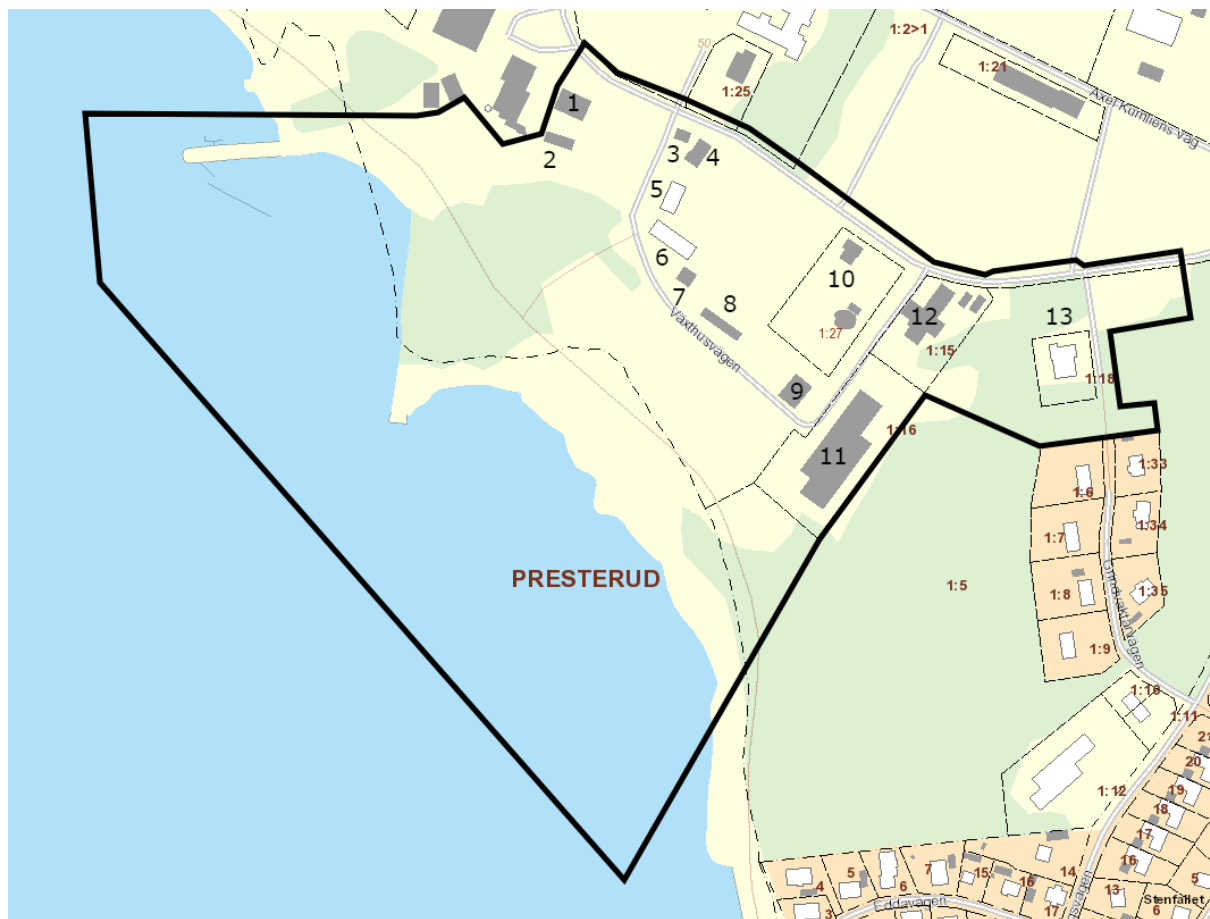
Foto: Öppna gräsytor inom planområdet.

Stranden ramas in av två äldre piren. Vid den norra piren ligger en kommunal besöksbrygga (flytbrygga) för fritidsbåtar förtöjd. Längst ut på denna pir fanns förr sjukhusets kallbadhus varför denna pir även kallas badhuspiren. Den södra piren kallas kolbryggan och användes förr av fartyg som lossade kol för sjukhusets uppvärmning. Längst ut på kolbryggan finns en nyare träbrygga som bland annat används när Bojorten går in till Marieberg. I övrigt breder ett vassbälte ut sig i vattenområdet närmast land.

### Kulvertar

I Mariebergssområdet finns gångkulvertar som en gång byggdes för att serva det dåvarande sjukhuset och förbinda de olika byggnaderna i den före detta sjukhusmiljön. Kulvertarna har nyttjats för olika typer av ledningar såsom avloppsledningar, fjärrvärme och el. Flera av kulvertarna har i takt med att området bytt skepnad murats igen. Inom planområdet finns inga dylika kulvertar.

### Nuvarande bebyggelse



Karta: Översiktsbild över befintliga byggnader inom planområdet. Samtliga byggnader förutom de två privatägda fastigheterna med bostadsbebyggelse är i Kristinehamns kommuns ägo.

1. garagelänga, rött tegel
2. garagelänga, rött tegel
3. träbyggnad faluröd
4. byggnad, rött tegel
5. växthus
6. växthus
7. mindre garage
8. garagelänga
9. träbyggnad, faluröd
10. faluröd träbyggnad bostadshus, privatägt
11. förrådsbyggnad
12. byggnad, rött tegel
13. bostadshus i rött tegel, privat



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Planområdet består således av en rad olika byggnadstyper. Exempel på utförande följer nedan.



Foto: Byggnad 12



Foto: Byggnad 11



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Foto: Byggnad 8



Foto: Byggnad 10





Foto: Byggnad 6

### Byggnadskultur och gestaltning

I kulturmiljöprogrammet framhålls att det kulturhistoriska värdet i Mariebergsområdet framför allt ligger i den sammanhållna miljöbilden och i befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning. Vad gäller områdets framtid menar länsstyrelsen att kulturvärdena i bebyggelsemiljön bör säkerställas genom detaljplanebestämmelser och att det vid tillståndsprövning särskilt värnas om den samlade miljöbilden och ett bibehållande av byggnadsexteriörernas ursprungliga karaktär.



Foto: Exempel på befintlig bebyggelse utanför planområdet som kommande bebyggelse kommer behöva samspela och harmonisera med.

### Friytor

Med sin närhet till vattnet möjliggörs daglig rekreation. I områdets närhet finns en kommunal lekplats och stora friytor för spontanlek. Det finns gott om strövstigar längs vattnet och i

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

björkdungen. Området kring sandstranden och pirerna nedanför konstmuseet nyttjas frekvent av allmänheten. Gång- och cykelvägen längs vattnet utgörs även av Järnleden, en cirka 30 km lång vandringsled mellan Kristinehamn och Nässundet.

### Sociala

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid samhällsplanering. Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot barnkonventionen. Kommunen ska säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor. Genom planläggning för bostäder som möjliggör gröna stråk och innergårdar bidrar till att göra området tillgängligt och säkert för barn.

### Teknik

Inom planområdet finns befintliga vatten- och avloppsledningar och en pumpstation. De större ledningsstråken inom planområdet är belagda under mark som planläggs som allmänplats. En del mindre ledningar och serviser kommer dock att behöva flyttas när nya byggrätter bebyggs.

### Service

#### Offentlig service

Inom området saknas offentlig service. Förskolan Solglimten finns dock i nära anslutning till planområdet, ca 100 meter. Grundskola fram till årskurs sex finns i stadsdelen Strand cirka 700 meter norr om planområdet. En förskola finns på Stenfallet cirka 700 meter sydöst om områdets centrala delar. Till högstadiet på Stenstaldskolan är det ca 1,5 km.

#### Kommersiell service

Det finns ingen kommersiell service inom planområdet. I anslutning till planområdet finns konstmuseet med tillhörande restaurang/café. Närmsta handelsområde för dagligvaror är Broängens handelsområde, ca 2 km från planområdet. I dagsläget är det möjligt att åka kollektivt med stadsbusstrafik till Broängen från hållplatser i närheten av planområdet.

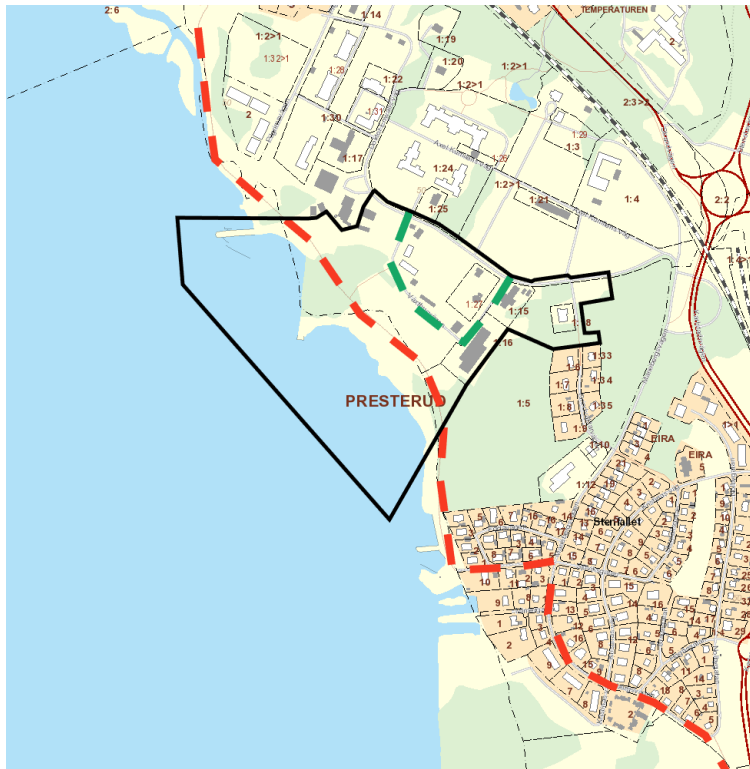
#### Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

### Trafik

Inom planområdet finns befintliga gator och gång- och cykelvägar som skapades under sjukhusepoken. Dels omfattas delar av Doktor Envalls väg och även Växthusvägen; en mindre väg som leder till och förbi de olika byggnaderna inom området. En gång- och cykelväg som har sin början i de centrala delarna av staden passerar genom planområdet och fortsätter norr ut.

## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling



Karta: Röd markering visar gång- och cykelvägen. Växthusvägen i grönt.

### Kollektivtrafik

Området Marieberg trafikeras av busslinje 61. Bussen passerar Broängens handelsområde och har resecentrum som slutstation.

### Parkering



Foto: Röd markering visar befintlig parkering, blå markering visar ny planlagd yta för parkering.



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

Inom planområdet finns en kommunal, fri parkeringsplats. Till denna finns inga parkeringsavtal kopplade. Denna yta kommer att omfattas av byggrätt för bostäder och kommer tas bort vid ett genomförande av planen. Blå markering visar ny planlagd yta för parkering. Utöver detta är det möjligt att utöka parkeringsplatserna på ytan planlagd som TORG i bilden. Parkering till bostäderna ska hanteras inom marken planlagd till bostäder.

### KONSEKVENSER

#### Fastigheter och rättigheter

##### Rättigheter inom planområdet

###### RÄTTIGHET INOM OMRÅDET

1

Officialservitut, VÄG 1781-10/44.1

Till förmån för

MARIEBERG 1:27

Till Last för

MARIEBERG 1:2

KRISTINEHAMNS

KOMMUN

68184 KRISTINEHAMN

Ledningsrätt 1

Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781-04/11.1

Till förmån för

KRISTINEHAMNS ENERGI

AB

Till Last för

MARIEBERG 1:15

KRISTINEHAMNS

KOMMUN

68184 KRISTINEHAMN

Till Last för

MARIEBERG 1:2

KRISTINEHAMNS

KOMMUN

68184 KRISTINEHAMN

Till Last för

MARIEBERG 1:27

##### Konsekvenser för enskilda fastigheter

| Fastighet     | Konsekvenser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marieberg 1:2 | Delar av fastigheten får ändrad användning. Kvartersmark Odling – ej bostäder och Parkering ersätts av kvartersmark för Bostäder. Fastigheten får utformningsbestämmelser. Detta påverkar hur kommande bebyggelse får utformas. En del av fastigheten planläggs som Parkering, Hamn för fritidsbåtar samt Tekniska anläggningar. En del av fastigheten planläggs som Lokalgata, gång- och cykelväg, gångväg, INFARTSVÄG, TORG, NATUR, PARK. |



## Planbeskrivning Marieberg strand - Samrådshandling

| Fastighet      | Konsekvenser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marieberg 1:5  | En del av fastigheten planläggs som PARK, NATUR, INFARTSVÄG. En del av fastigheten planläggs som kvartersmark Bostäder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Marieberg 1:15 | Fastigheten planläggs för kvartersmark Verksamheter, Centrumändamål och Handel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Marieberg 1:16 | Fastigheten planläggs för kvartersmark Bostäder. En del av fastigheten överförs till Marieberg 1:2 för att bli en del av den planerade GATU-marken. Fastigheten får utformningsbestämmelser. Detta påverkar hur kommande bebyggelse får utformas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Marieberg 1:18 | Fastigheten planläggs för bostads- och kontorsändamål. Fastigheten föreslås tillföras ca 2000 m <sup>2</sup> från Marieberg 1:5 för att möjliggöra anordnande av parkering och uppförande av komplementbyggnad. Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaden och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas. En 4,5 m bred markremsa i öster mot Grindvaktarvägen får byggnadsförbud. Utanför byggrätt för befintlig byggnad tillåts enbart uppförande av komplementbyggnad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Marieberg 1:27 | Fastigheten planläggs för kvartersmark Bostäder. Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaden och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas. Utöver byggrätt för befintlig byggnad ges byggrätt att uppföra ytterligare bostadshus på fastigheten. Nya byggnader får utformningsbestämmelser som till viss del styr utformningen av ny bebyggelse. En 4,5 m bred markremsa runt större delen av fastigheten får byggnadsförbud. Byggnadsförbud råder också på marken ovanför den fjärrvärmeledning som löper genom fastigheten. På grund av översvämningsrisken i sydvästra hörnet av fastigheten får endast komplementbyggnad uppföras på denna del av fastigheten. Ett stråk i södra delen av fastigheten får bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. |

## Konsekvenser för fysisk miljö

### Landskapsbild

Karaktären och strukturen i landskapet väntas förstärkas genom att orienterbarhet, rumslighet samt att utblickar förstärks. Grönskan inom planområdet bevaras till stora delar men den delen av planområdet som består av blandad mindre bebyggelse, en större asfalts- och grusparkering och en trädgård men och skötta gräsytor kommer att ersättas med flerfamiljsbyggnader i olika höjder utförda i rött tegel med eventuella inslag av trä eller puts och innergårdar. En hamn för fritidsbåtar kommer att utgöra ett inslag i utblicken mot Varnumsviken.

### Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning är framtagen och bifogas planen. Slutsatserna är inarbetade i planförslaget. Miljökonsekvensbeskrivningen ska redovisa den betydande miljöpåverkan som kan antas uppkomma till följd av detaljplanens genomförande.

### Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Genomförandet av detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

### Strandskydd

Enligt planförslaget ska passagen längs strandlinjen fortsatt vara fri för allmänheten och småbåtshamnen allmänt tillgänglig.

### Dagvatten

Dagvattenflödena kommer till viss del att öka inom planområdet till följd av förändrad markanvändning. Genom att föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvatten enligt tidigare dagvattenutredning för Mariebergområdet genomförs och hänsyn till anpassad höjdsättning för ny byggnation bedöms konsekvensen för miljön som något negativ men acceptabel.

### Dagsljus och solljus

Krav på dagsljus finns i Boverkets byggregler (BBR). Där anges att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig. Planerad bebyggelse anses klara kraven i BBR.

I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Direkt solljus är solljus som lyser in i rum utan att ha reflekterats. BBR anger inte någon metod eller något värde för dimensionering eller verifiering av tillräckligt solljus.

Den tillkommande bebyggelsen kommer att ha viss skuggverkan på intilliggande fastigheter under delar av dygnet. Dock inte i en utsträckning som anses oacceptabel.

Byggrätterna närmast den befintliga fastigheten Marieberg 1:27 har reglerats till en högsta nockhöjd som medger högst två våningar för att minska påverkan från skuggning.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Trafiktilskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte försämra luftkvaliteten för befintlig bebyggelse.

### Vatten

Mer hårdgjorda ytor, parkering och asfaltering innebär minskad yta för infiltration. Hamnen för fritidsbåtar innebär risker för läckage från båtar. Spolningsmöjligheter och tankning ska ej förekomma på platsen.

### Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

### Buller

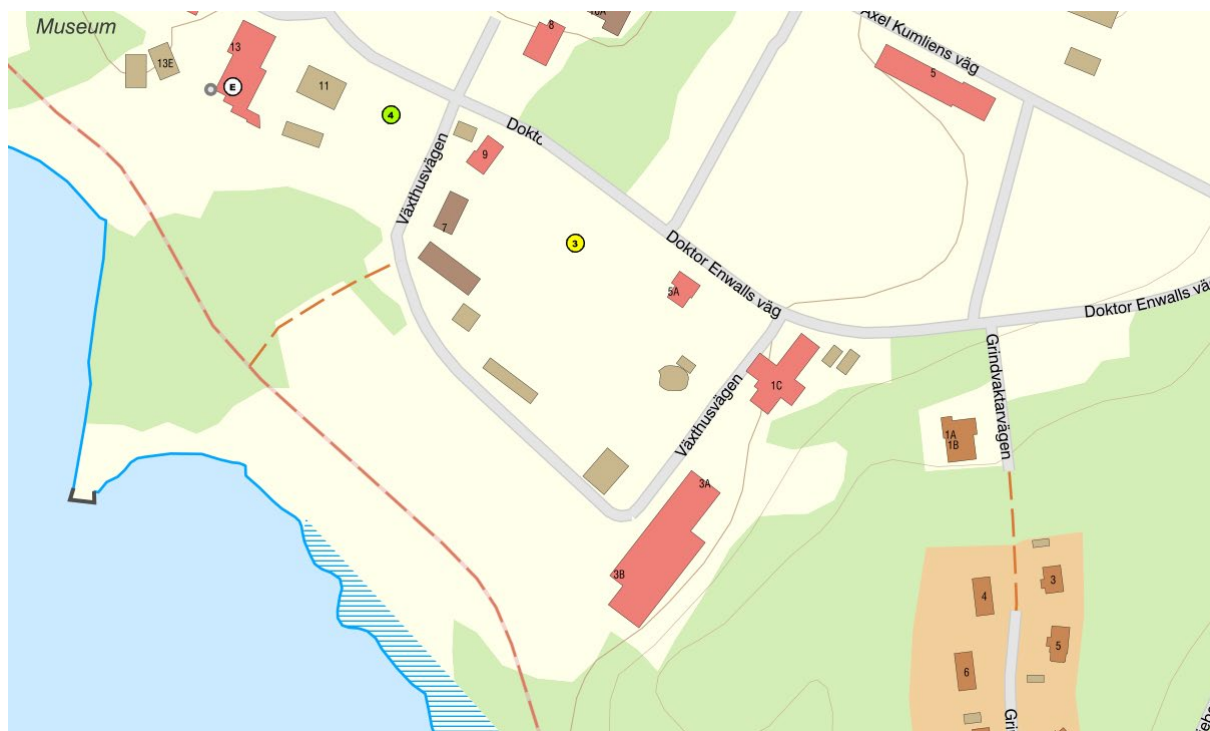
Bullerkällor som främst anses ha en påverkan på planområdet är trafikbuller som bilar inom detaljområdet bidrar med samt den planerade småbåtshamnens verksamhet med fritidsbåtar som väntas ge upphov till en viss mängd trafikbuller från båtar med motorer som lägger till och kastar loss, men också en viss mängd buller från master. Förhöjda trafikrelaterade bullernivåer till följd av trafikökning bedöms inte medföra några nämnvärda störningar i planområdet. Bullrande verksamhet från hamnen för fritidsbåtar begränsas genom att verksamheten bedrivs under dagtid och inga båtar ska ställas upp på mastade om det inte kan ske i skydd för vind. Ökade bullernivåer i samband med byggskedet är tillfällig och bedöms som acceptabel.

## Konsekvenser för hälsa och säkerhet

### Översvämning

Dagvattenflödena kommer till viss del att öka inom planområdet till följd av förändrad markanvändning. Genom att föreslagna åtgärder för omhändertagande av dagvatten genomförs och med lämplig höjdsättning av området bedöms inte planförslaget medföra några risker vad gäller översvämning och skyfall. Höjdsättningen görs i detaljprojekteringen. Detaljplanen styr lägsta golvnivå för bostäder till + 47,00 (RH2000) vilket är högre än beräknat högsta flöde i Vänern.

### Förorenad mark



Karta: Inom planområdet finns två misstänkta föroreningar. De klassas som riskklass 3 och 4, måttlig och liten risk för förorening.

Inom planområdet finns två stycken potentiellt förorenade områden. Enligt Länsstyrelsen i Värmlands planeringsunderlag har områdena riskklassats till måttlig och liten risk för förorening. Vid området bedömt som låg risk låg tidigare ett tvätteri. Den numera rivna tvätten finns upptagen på länsstyrelsens MIFO-lista. Enligt uppgifter från länsstyrelsen ska tvätteriet inte ha sysslat med kemtvätt utan endast vattentvätt varför risken för föroreningar bedömts vara låg. Platsen används idag som parkering. Vid området som bedöms ha måttlig risk för förorening låg tidigare en plantskola med en större odling där det kan ha använts bekämpningsmedel.

Kompletterande undersökningar och utredningar krävs för att klargöra behovet av avhjälpanande åtgärder. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

## Bilagor

Miljökonsekvensbeskrivning Marieberg strand. Afry

Geoteknisk utredning- Översiktlig geoteknisk utredning. VBB Viak

Bullerutredning – PM bullerberäkning inför detaljplanearbete, Marieberg Kristinehamns kommun. Ramböll

Lokaliseringsutredning hamn för fritidsbåtar – Småbåtshamn, förslag på en småbåtshamn i Marieberg. Port engineering.

Dagvattenutredning – Översiktlig Dagvattenutredning Marieberg/Stensta Centrum. Ramböll.