



Kristinehamns  
kommun

## Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av kv. Jupiter,  
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits

- Detaljplanen har varit tillgänglig för samråd under tiden 2019-07-10 till 2019-08-30
- Samrådet har anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om samråd har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter, organisationer och andra berörda. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på stadsbiblioteket, i kommunhuset samt på kommunens webbplats.

### Inkomna yttranden utan erinran:

- Kulturnämnden
- Tekniska nämnden
- Föreningen för byggnadskultur
- Trafikverket
- Vattenfall
- Socialnämnden
- Värmevärden
- Äldreomsorgsnämnden

### Yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Värmlands museum
- Lantmäteriet
- Miljö och byggnadsnämnden

## GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 2019-10-07  
Diarienummer: Ks/2019:25  
Handläggare: Jenny Mickelin

### Förändringar av planen efter samrådet:

- Bestämmelser om Juhlinska gården har utvecklats och begränsats utifrån inkomna synpunkter.
- Strandskyddsupphävande har införts på plankartan.

### Kvarstående synpunkter efter samrådet:

- Några remissinstanser har framfört önskemål om skydd för parkmiljön. Någon sådan specifik bestämmelse har inte införts, men möjligheten till byggnation har reglerats.

### Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för granskning.

2019-10-07

Jenny Mickelin

Planarkitekt

## Länsstyrelsens yttrande

### Råd om tillämpningen av PBL m.m.

#### Planbestämmelser

Markanvändningen [K], kontor, återfinns på plankartan, men markanvändningsgräns saknas som skiljer användningen från användningen [SR1] varför Länsstyrelsen önskar ett förtydligande med avsikten för detta. Om avsikten är att möjliggöra för kontor även inom planområdets norra del, där idrottshall finns och ska byggas ut, så bör för tydlighetens skull samtliga markanvändningsbestämmelser skrivas samlat.

#### Kulturmiljö

Av planbeskrivningen framgår att arkeologisk undersökning behöver föregå byggnation på platsen. Kommunen behöver ta kontakt med Länsstyrelsen om detta arbete.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har skyddat de kulturvärden som finns inom planområdet med välformulerade varsamhetsbestämmelser. Kommunen bör även överväga om Juhlinska gården ska förses med utökad lovplikt för byte av tak, fasad och fönster för att ge byggnadsnämnden bättre möjlighet att kontrollera att varsamhetsbestämmelserna följs.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Samråd hölls 20 mars 2019 mellan kommunen och Länsstyrelsen angående om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

### Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen har uppgifter om att ett potentiellt förorenat område är beläget under befintlig idrottshall. Ett tryckeri tycks ha funnits på platsen tidigare. Då informationen är bristfällig bör frågan utredas närmare vad gäller utbredning och risker.

### Prövningsgrundande synpunkter

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

## Planeringsavdelningens kommentarer

Plankartan justeras så att nämnda fel utgår.

Frågan om skydd av kulturvärden har bearbetats till granskningen. Se även svar till miljö- och byggnadsnämnden.

Planhandlingen kompletteras med information om tidigare verksamhet. Platsen för tidigare verksamhet var, enligt kommunens källor, på den yta där befintlig idrottshall står. Ett tryckeri bedrev verksamhet på platsen under mitten av 1900-talet. Verksamheten tycks ha varit av mindre omfattning. Idag finns det en idrottshall och asfalterade ytor på platsen. Sammantaget bedöms området tillhöra riskklass 4 enligt Länsstyrelsens planeringsunderlag i frågan. Därmed antas eventuella förorenade massor redan vara påverkade.

Juhlinska gården har enligt kommunens källor inte rymt någon verksamhet som kan antas ha efterlämnat markföroreningar. Kommunen bedömer därför att frågan inte kräver någon ytterligare utredning i detta skede, men att om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

## Lantmäteriets yttrande

## Planeringsavdelningens kommentarer

- Synpunkten noteras.

### Del av kvarteret Jupiter i Kristinehamns kommun

Ert ärende: Ks/2019:25

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

#### Delar av planen som bör förbättras

##### *Plankarta, användning av kvartersmark*

På plankartan finns inom området som är avsett för S, Skola och R, Idrottsplats även ett K, Kontor som förmodligen har hamnat fel. Beteckningen medför att hela det orangea området även har användningen K.



## Lantmäteriets yttrande fortsättning

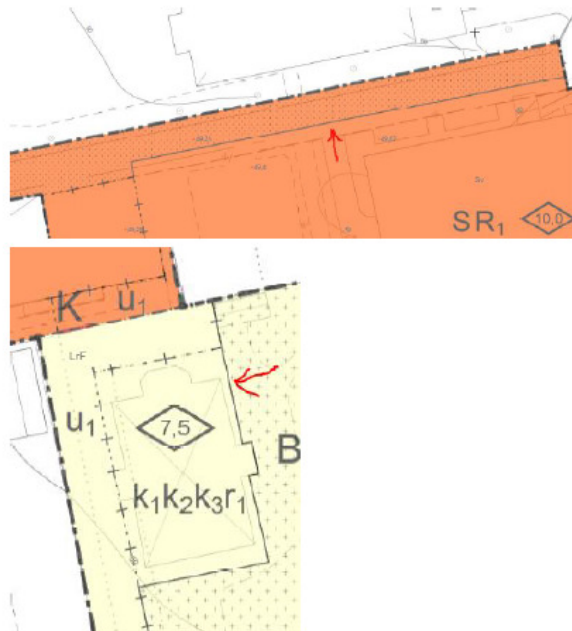
## Planeringsavdelningens kommentarer

Ritfelet är åtgärdat på plankartan.



*Plankarta, egenskapsgräns på kvartersmark*

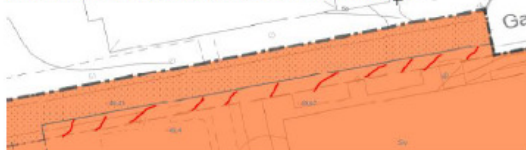
På plankartan har egenskapsgränsen blivit heldragen. Se röda pilar.



## Lantmäteriets yttrande fortsättning

### Planbeskrivning, fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Del av Jupiter 2 som i gällande plan är prickmark skall med den nya planen ingå i Jupiter 10s byggrätt. Se röda streck.  
Om tanken är att mark skall överföras genom fastighetsreglering från Jupiter 2 till Jupiter 10 skall även det förtydligas.



### Plankarta, grunddata

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

### Delar av planen som skulle kunna förbättras

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

### Plankarta, användningsbestämmelser

För att göra plankartan tydlig kan planbestämmelserna R, C och D färgläggas.

### Planbeskrivning, planekonomi

I texten föreslås att Jupiter 10 skall klyvas till två fastigheter.  
Klyvning används när en fastighet ägs av flera personer och delas upp så att alla delägare får en egen ny fastighet samtidigt som den ursprungliga fastigheten upphör.  
Avstyckning är en lämpligare åtgärd.

För Lantmäteriet

Anders Fridén

Anders Fridén  
Lantmätare

### Kopia till:

Länsstyrelsen i Värmlands län  
varmland@lansstyrelsen.se

## Planeringsavdelningens kommentarer

- Avsikten är att en del av Jupiter 2 ska kunna regleras in i Jupiter 10. Planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.
- Plankartan förbättras med avseende på redovisning.
- Planbeskrivningen förtydligas vad gäller beskrivningen om Jupiter 10s framtida indelning och förändring.

§ 93

Mbn/2019:482

**Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för del av kvarteret Jupiter**

**Miljö- och byggnadsnämnden beslut**

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

1. I samrådshandlingarna bör det redogöras hur man har arbetat in kommunens parkeringsnorm i detaljplanen.
2. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark: s.k. korsmark, ”endast komplementbyggnad får placeras”, måste få en ny lydelse. Då planen både täcker en- och tvåbostadshus, flerbostadshus, centrum, vård och kontor kommer inga komplementbyggnader att kunna beviljas på platsen om byggnaden får användningen flerbostadshus, centrum, vård och kontor då komplementbyggnader enbart gäller vid en- och tvåbostadshus. Enligt 9 kap. 4 § PBL, Begreppet komplementbyggnader är hämtat från ÄPBL, och i dess förarbeten (prop. 1985/86:1 s.274 f.) kan inhämtas att med komplementbyggnad avses uthus, garage och andra mindre byggnader, t.ex. förråd, trädgårdsväxthus, gäststuga, bastu och båthus, allt med förutsättningen att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus. Byggnader som kompletterar andra slags huvudbyggnader, t.ex. en lagerbyggnad till en butik, ett förråd till en bensinstation eller en förrådsbyggnad till en industri är därmed inte komplementbyggnader i lagens mening.
3. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark: s.k. korsmark, ”endast komplementbyggnad får placeras”, bör kompletteras med högsta nockhöjd.
4. Egenskapsbestämmelser f<sub>1</sub> bör kompletteras med ”komplementbyggnader och byggnader som är ett komplement ska utformas och anpassas till huvudbyggnaden”. En begränsning av området som får bebyggas med dessa byggnader bör göras. Placeringen bör begränsas till fastighetens gränser. Juhlinska gårdens parkliknande trädgård tas upp i kulturmiljöprogrammet ”Sevärt, värt att vårda”. Detta område ska undantas korsmark för att inte riskera att bli bebyggt. Det behöver utredas om det finns växtlighet på fastigheten som bör ha skyddsbestämmelser.
5. Egenskapsbestämmelser, Högsta byggnadshöjd bör ändras till ”Högsta nockhöjd” eller kompletteras med om vind får inredas.
6. Egenskapsbestämmelser k<sub>1</sub> bör ändras till: ”Fasadens karaktärsdrag vad gäller form, material, indelning och proportioner ska bibehållas eller utformas lika ursprungligt utförande och färgsättas i enlighet med byggnadens karaktär”.

Parkering – frågan om parkering behöver hanteras inom ett större geografiskt område och samband än detaljplanen. Frågan ingår i diskussionerna kring utformning av tillkommande idrottshall. Ändamålet Skola gäller inom ett flertal fastigheter i området och därmed studeras frågan om parkering i ett större geografiskt sammanhang.

Vad gäller parkering för tomten kring Juhlinska villan är avsikten att parkering ska rymmas inom egen kvartersmark.

Byggrätten för komplementbyggnader har avgränsats och fått en tydligare reglering. Det gäller såväl omfattning som utformning. Tomten kring Juhlinska gården har i övrigt belagts med förbud mot byggnation. En administrativ bestämmelse införs för att undvika så kallade attefallsbyggen. Utöver detta ges inte nuvarande utformning av parkmiljön särskilt skydd.

Varsamhetsbestämmelserna har formulerats om för att bli tydligare.

Byggnadshöjden för Juhlinska gården regleras med nockhöjd, eftersom huset är tänkt att bevaras med nuvarande proportioner.



Kristinehamns  
kommun

Miljö- och byggnadsnämnden

Protokoll  
Sammanträdesdatum  
2019-09-18

18(20)

7. Egenskapsbestämmelser  $k_2$  bör ändras till: "Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas och färgsättas i enlighet med byggnadens karaktär."
8. Egenskapsbestämmelser  $k_3$  bör ändras till: Takets karaktärsdrag vad gäller form, material, indelning och proportioner ska bibehållas."
9. Egenskapsbestämmelser  $r_1$  bör ändras till: "Byggnad får inte rivas. Om byggnaden förstörs ska likvärdig byggnad uppföras i form, material, indelning och proportioner lika befintligt/ursprungligt."
10. Byggrättsgränsen runt Juhlinska gården måste följa byggnaden, då nuvarande dragning ger en byggrätt på flera meter.
11. Inom egenskapsbestämmelser B, bör det klargöras om "attefallsbyggnader och attefallstillbyggnader" får uppföras.
12. Fastigheten är inventerad enligt MIFO (metodik för inventering av förorenade områden) och är riskklassad som 4. Det är den lägsta riskklassen, men marken är inte provtagen varför man i dagsläget inte känner till den faktiska föroreningsituationen. Marken ska därför provtas före markarbete.

#### Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av idrottshall med en hoppgrup för gymnastikföreningen samt möjliggöra en utvidgad användning av Juhlinska gården.

- Vad gäller rivningsförbudsbestämmelsen, så är rekommendationen från Boverkets planbestämmelsekatalog att inte blanda delfrågor i samma bestämmelse. Önskemålet om utformningskrav på ersättningsbyggnad införs därför som en utformningsbestämmelse. Med dessa skydd och bestämmelser anses en rimlig nivå av reglering uppnås.
- Planhandlingen förtydligas om markförörningar. I övrigt, se svar till Länsstyrelsen.



Karlstad, 190826

Dnr 19.260.0158

Utlåtande gällande samråd för detaljplan del av kvarteret

Jupiter, Kristinehamns kommun

Ert Dnr Ks/2019:25

#### Kvarteret Jupiter

Värmlands Museum har tagit del av samrådshandlingen över ny detaljplan för del av kvarteret Jupiter beläget inom Kristinehamns stadskärna. Planen syftar till att pröva möjligheten till byggnation av en idrottshall, samt utvidgad användning av ytterligare en byggnad belägen inom samma fastighet. Det aktuella området används för idrotts- och skoländamål samt består av Juhlinska gården med tillhörande trädgårdsmiljö. Inom kvarteret finns byggnader, Juhlinska gården, som är upptagna i kommunens kulturmiljöprogram "Sevärt, värt att vårda". Även kulturlager från medeltiden kan beräknas påträffas de det är kända från närliggande stadslager RAA Kristinehamn 43:1

Museet lämnar följande synpunkter att beakta i den fortsatta planprocessen

Den befintliga miljön där detaljplanen avser att ge förutsättningar för byggnation av en idrottshall har idag bygglov för att fungera som bilparkering. Museet ser inget hinder i att en idrottshall byggs. Man bör som planen påvisar anpassa nybyggnationen till den intilliggande bebyggelsen och vara mån om en naturlig anslutning till befintlig idrottshall.

Värmlands Museum anser att det är bra att Juhlinska gården inom ramen för den detaljplanen förses med varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Den nya detaljplanen medger en bredare användning av Julinska gården. Att byggnader används och anpassas till ny användning är ofta en del i en byggnads historia. Sättet man anpassar till ny användning är dock av stor betydelse, både exteriört och interiört. Anpassning kan komma att bli aktuellt i detta fall då planen avser att även tillåta bostäder i Juhlinska gården. För anpassning till fast boende krävs att fler och andra byggregler tillgodoses än de som byggnaden är anpassade till nu. Här ser länsmuseum att samtliga tre varsamhetsbestämmelser med stor fördel och till vinst för helhetsmiljön bör preciseras. Det stärker skyddet och man undviker felaktiga tolkningar av

- Se nästa sida.



## Värmlands museums yttrande

karaktärsdrag. Små förändringar över tid kan tillslut ge att byggnadens karaktärsdrag förändrats till något helt annat.

Detaljplanen avses även ge tillstånd till byggnation av en komplementbyggnad på en sammanlagd byggnadsarea på 50 m<sup>2</sup>, för byggnation av garage eller liknande. Planen anvisar att byggnationens utformning skall anpassas till befintlig huvudbyggnad, vilket Värmlands Museum också ser är av största vikt. Här ser länsmuseum att man också bör precisera och anvisa till hur detta tillgodoses dels genom anpassning av mangårdsbyggnadens karaktärsdrag kontra komplementbyggnad dels komplementbyggnaden i sig.

En byggnation av en komplementbyggnad påverkar helheten. Den minskar trädgårdsområdet runt byggnaden. Skador kan uppkomma vid byggnation samt och vidare skall ytor återställas och planeras så de smälter samman med den befintliga ytan. Värmlands Museum vill understryka att även trädgårdsmiljöer kan skyddas av varsamhetsbestämmelse vilket vi tycker att man ska beakta i detta fall.

Förekomsten av eventuella fornlämningar ska undersökas i en förundersökning i god tid innan eventuella byggstarter. Rikliga arkeologiska fynd i angränsande kvarter indikerar att det finns riklig förekomst även här.

### Slutsats

Värmlands Museum har följande att yttra sig i vad gäller samråd för ny detaljplan för kvarteret Jupiter. Länsmuseum ser att man bör precisera varsamhetsbestämmelserna för Juhlinska gården. Det samma gäller anvisningar till komplementbyggnadens utformning. Varsamhet och anvisning vad gäller trädgårdsmiljön och placering och utseende av komplementbyggnad bör utvidgas. Förekomsten av fornlämningslager behöver utredas i god tid.

### För Värmlands Museum

Monica Björklund  
Byggnadsantikvarie

[monica.bjorklund@varmlandsmuseum.se](mailto:monica.bjorklund@varmlandsmuseum.se)

## Planeringsavdelningens kommentarer

- Inför granskningskedet har en översyn av planbestämmelser relaterat till kulturmiljövärden genomförts. Preciseringar och förändringar har gjorts på plankartan. Se vidare svar till Miljö- och byggnadsnämnden.
- Upplysning i planbeskrivningen har utvecklats om hantering av fornlämning.

Föreningen för byggnadskultur

Planeringsavdelningens kommentar

Ang detaljplanen "Del av kvarteret Jupiter, Kristinehamns kommun"

Föreningen för byggnadskultur har tagit del av förslaget till ny detaljplan för del av kvarteret Jupiter. Vi är överens med förslaget om behovet av en större gymnastik/idrottshall och har ingenting att invända mot detta. Som påpekas i förslaget ligger planområdet i angränsande närhet till medeltida mark varför det behövs en arkeologisk bedömning,

Vi kan även med tillfredsställelse konstatera det skydd som Juhlinska gården erhåller i förslaget med bevarad exteriör och ett framtida rivningsförbud.

Föreningen för byggnadskultur

Bo Karlsson, ordf

- Synpunkterna noteras och inarbetas i förslaget.