



Samrådsredogörelse

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

Hur processen har bedrivits

- Detaljplanen har varit tillgänglig för samråd under tiden **19 maj – 30 juni 2020**.
- 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.

Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen i Värmland

Tekniska nämnden

Miljö- och byggnadsnämnden

Föreningen för byggnadskultur

Inkomna yttranden utan erinran:

Lantmäteriet

Kulturnämnden

Bergslagens räddningstjänst

GRANSKNINGSHANDLING

Datum: 20201102

Diarienummer: Ks/2018:183

Handläggare: Petra Hallberg

Förändringar av planen efter samrådet:

Efter samrådet har byggrätten flyttats in så att oxelallén längs Västerlånggatan kan stå kvar vid en eventuell byggnation. Byggrätten har fått ett antal utformningsbestämmelser. I övrigt har planhandlingen utvecklats och resonemanget rörande strandskydd, geoteknik och förorenad mark har förtydligats.

Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för granskning.

20201102

Petra Hallberg

Planarkitekt



Länsstyrelsen
Värmland

Samhällsbyggnad
Adam Nyman
010-224 73 95

YTTRANDE

Datum
2020-07-10

Referens
402-4672-2020

Sida
1 (3)

Kristinehamns kommun
Kungsgatan 30
681 84 KRISTINEHAMN

Se nästa sida.

Förslag till detaljplan för Kv. Sirius, Kristinehamns kommun

D197b

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 18 maj 2020, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 4 juni 2020.

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

Tidigare ställningstaganden

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsens yttrande

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Naturmiljö

Inom planområdet finns alléträd längs med Västerlånggatan. Om dessa omfattas av biotopskyddsbestämmelserna enligt 7 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen redovisa om de kommer att påverkas av åtgärden. Den föreslagna byggrätten är placerad intill gatan, vilket innebär att träden riskerar att behöva avverkas. Länsstyrelsen anser att kommunen ska utreda om trädraden omfattas av biotopskyddsbestämmelserna, det vill säga om de utgör fler än fem träd i rad med en stamomkrets i brösthöjd på 20 cm eller med en ålder som överstiger 30 år.

Gestaltning av bebyggelse

Kvarteret Sirius har en mycket framträdande plats i Kristinehamns innerstad med Södertullsparken angränsande söderut och en stor centumparkering angränsande österut. Den närmast angränsande arkitekturen är av blandad karaktär, men särskilt intressant i sammanhanget är bebyggelsen norr om planområdet som utgörs av kvarteret Vågens kulturhistoriska bebyggelse.

Länsstyrelsen anser att bebyggelse på kvarteret Sirius kräver en omsorgsfull gestaltning. Länsstyrelsen gör därför bedömningen att planförslaget behöver kompletteras med gestaltungsbestämmelser. Kommunen bör eftersträva en hög arkitektonisk kvalitet som fångar upp de kulturhistoriska värdena från kvarteret Vågen och samtidigt bygger vidare på stadsmässigheten som finns i de övriga angränsande kvarteren.

Geotekniska frågor

Planrådets geotekniska förhållanden har inte utretts till samrådsskedet. Den närmast belägna bebyggelsen utgörs till viss del av gammal och värdefull bebyggelse som föreslås sprickbesiktigas före och efter byggnationen. Länsstyrelsen vill påpeka att en geoteknisk utredning skulle kunna bringa klarhet i om närområdets bebyggelse riskerar att påverkas av exploateringen, huruvida det är lämpligt eller ej att anlägga en källarvåning samt om risk föreligger för grundvattendränering, vilket är en tillståndspliktig vattenverksamhet. Länsstyrelsen anser att bebyggelsen som bedöms vara i behov av att sprickbesiktigas ska beskrivas tydligare i planhandlingarna med hänsyn till de risker som områdets markförhållanden innebär för befintlig bebyggelse vid exploatering inom kvarteret Sirius.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Hela planområdet ligger inom en fornlämning (RAÄ Kristinehamn 43:1). I planbeskrivningen står det att om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska Länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen. Denna skrivning stämmer ej eftersom markgrepp i planområdet i detta fall innebär markgrepp i fornlämningen. Det krävs tillstånd från Länsstyrelsen inför markgrepp i planområdet och tillståndet kan komma att villkoras med arkeologiska åtgärder enligt 2 kap. 13 § KML vilka bekostas av exploatören.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Naturmiljö

Alléträden längs Västerlånggatan omfattas av biotopskydd. Kristinehamns kommun väljer inför granskningen att dra in byggrätten och låta befintlig allé stå orörd.

- Gestaltning av bebyggelse

Kristinehamns kommun delar åsikten att bebyggelsen på kvarteret Sirius kräver en omsorgsfull gestaltning. Bebyggelsen i de omkringliggande kvarteren är varierande och speglar bebyggelseideal från en rad olika epoker. De byggnader som blir mest betydelsefulla att ta hänsyn till i kommande utformning och gestaltning menar kommunen är de byggnader som kommer att kunna ses i samma blickfång som den kommande bebyggelsen på Sirius 6, 8 och 11. En planbestämmelse om att hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn till omkringliggande bebyggelse är ett krav för byggnation införs på plankartan.

- Geotekniska frågor

Markarbeten i form av pålning kan upplevas störande för omkringliggande grannar orsaka skador på omkringliggande bebyggelse. Vilka delar av den omkringliggande bebyggelsen som kommer att behöva sprickbesiktigas kommer att klargöras i den kommande, kompletterande geotekniska undersökningen i detaljprojekteringsskedet. Detta förtydligas i planhandlingen.

- Synpunkter enligt annan lagstiftning

Detta förtydligas i planhandlingen.

Länsstyrelsens yttrande

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Strandskydd

Kommunen hävdar att planområdet är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen gör bedömningen att motiveringen inte kan användas i det här fallet eftersom berört området inte är ianspråktaget av bostadsbebyggelse, utan utgörs delvis av asfalterad parkering och delvis av växtlighet. Länsstyrelsen anser att kommunen ska justera motiveringen till upphävandet av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

I planbeskrivningen anges att det förorenade utfyllnadsmaterialet i planområdet ska fraktas bort och nya utfyllnadsmassor ska tillföras som uppfyller kriterierna för känslig markanvändning. Länsstyrelsen anser att det är otydligt om ytterligare undersökningar kommer att genomföras för att avgränsa vilka massor som kommer att schaktas bort eller om samtliga fyllnadsmassor inom området kommer att avlägsnas och ersättas med nya massor. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande i denna fråga.

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.

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

Planeringsavdelningens kommentarer

- Strandskydd

Motivet till strandskyddsupphävandet utvecklas i planhandlingen.

- Förorenad mark

Samtliga förorenade massor kommer att avlägsnas och ersättas med nya massor. Planhandlingen korrigeras så att detta blir tydligt.

Miljö- och byggnadsnämnden yttrande



Kristinehamns
kommun

Protokoll
Sammanträdesdatum
2020-06-17

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 50

Mbn/2020:324

Samrådsyttrande över detaljplan för del av kvarteret Sirius

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

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

1. Trafikbullerutredningen bygger på en 20 km/h lägre hastighet än den skyltade hastigheten 50 km/h, med hänvisning till att trafikmätningar indikerar en faktisk hastighet på cirka 30 km/h. Detta kan ge en missvisande bild över bullernivåerna i området. Bullerutredningar bör utgå ifrån skyltad hastighet.
2. Planbeskrivningen behandlar inte buller utöver trafikbuller. Om bedömningen gjorts att det inte finns något övrigt som påverkar bullernivåerna utöver trafikbuller ska detta tas med i planbeskrivningen.
3. Det behöver finnas en planbestämmelse för vilken typ av byggnad som är tillåten. Detta för att minimera risken för att det blir en annan byggnadsform än den som ligger till grund för bullerutredningen.
4. Planområdet har genom den miljötekniska markundersökningen konstaterats ha föroreningshalter över KM (känslig markanvändning). För etablering av bostäder krävs att marken saneras till KM eller att verksamhetsutövaren kan visa på andra godtagbara åtgärder för att hindra att olägenheter för människors hälsa eller miljön uppstår.
5. Utredning bör göras om möjlighet finns att tillföra del av fastigheten Sirius 5, som gränsar mot planområdet, till planarbetet. Området som bör tillföras är idag en obebyggd, gräsbevuxen yta. Att ta med området i planarbetet och upphäva in- och utfartsförbudet från Sirius 5 mot Västerlånggatan möjliggör att in- och utfart kan tillgodoses för boende på Sirius 5.
6. I samrådshandlingen (s. 8) påpekas att planen inte berör något område som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras kulturvärden som bör skyddas från/mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. Planområdet gränsar till bebyggelseområde som är kulturhistoriskt värdefullt. Ny bebyggelse kan innebära att den befintliga kulturmiljön vid Sirius 5 förvanskas. Utformningsbestämmelser ska läggas till på plankartan för att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen inte förvanskar den omkringliggande kulturmiljön. Färgsättningsförslag bör tillföras plankartan.

Planeringsavdelningens kommentarer

1. Detaljplanen föreslår ett antal planbestämmelser för att säkra platsens lämplighet för bostäder i närheten av en vältrafikerad väg. Dessa är:

- Minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljuddämpad sida.
- Ensidiga lägenheter mot gatumark ska vara mindre än 35 m².
- Bullerskyddad uteplats ska anordnas.
- För att säkerställa möjligheten till bullerskyddad uteplats läggs en bestämmelse om att husen ska vara sammanbyggda till på plankartan.

Utöver detta har byggrätten till granskningen flyttats inåt på gården för att lämna allén längs Västerlånggatan orörd vid exploatering vilket flyttar byggrätten bort från bullerkällan.

2. Detta förtydligas i planhandlingen.

3. En bestämmelse om att husen ska vara sammanbyggda införs på plankartan.

4. Planförslaget innebär att samtliga förorenade utfyllnadsmassor på platsen ska grävas och fraktas bort och tas om hand enligt rutiner för hantering av förorenade massor och att nya utfyllnadsmassor tillförs som uppfyller kriterierna för känslig markanvändning.

5. Planeringsavdelningen har utrett möjligheten att ta med Sirius 5 i planarbetet och häva utfartsförbudet men kommit fram till att Västerlånggatan, som är en genomfartsgata med relativt hög frekvens av trafik i ett centralt läge, inte bör ha fler in- och utfarter kopplade till sig.

6. Planeringsavdelningen delar åsikten att bebyggelsen på kvarteret Sirius kräver en omsorgsfull gestaltning. Bebyggelsen i de omkringliggande kvarteren är varierande och speglar bebyggelseideal från en rad olika epoker. De byggnader som blir mest betydelsefulla att ta hänsyn till i kommande utformning och gestaltning menar kommunen är de byggnader som kommer att kunna ses i samma blickfång som den kommande bebyggelsen på Sirius 6, 8 och 11.

- En planbestämmelse om att byggnadens färgsättning och materialval ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i närområdet och särskilt på fastigheterna Sirius 5, Capella 2 och 12 införs på plankartan.



Yttrande förslag till ~~dp kv~~ Sirius

Tekniska nämnden har delegerat till förvaltningschefen att yttra sig över samrådet på ny detaljplan för del av kvarteret Sirius. Förvaltningen lämnar nedanstående synpunkter.

Ärende

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

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900. I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, "Översiktsplan 2004", anges planområdet ha användning centrum. I förslaget till ny översiktsplan så är föreslagen markanvändning stadskärna. Båda dessa användningar innebär en blandad bebyggelse där bostäder, handelsverksamheter och annan centrumbebyggelse samsas och skapar stadsbygd.

Området är i dag detaljplanelagt för parkeringshus, och används i dag som en kommunal markparkering för både kort- och lång tid. Det finns möjlighet att betala parkering per timme för kortare tid och även att betala parkering per månad, vilket nyttjas av bland annat boende i området och arbetspendlare. En byggnation av fastigheten med bostäder/centrumändamål skulle innebära att en allmän parkeringsplats inom centrum försvinner. Parkeringen har i dag ca 55 p-platser. Tekniska nämnden vill påtala vikten av att konsekvenser av att en kommunal parkering inom centrum försvinner till förmån för en byggrätt bör beskrivas tydligare i det fortsatta planarbetet.

Nivån i dagvattennätet är densamma som Lötälvens (Värnens nivå), vilket försvårar möjligheten att hålla dräneringen torr vid ~~sv~~ källarkonstruktion på framtida byggnader. För att det inte ska stå vatten i dränering som skadar källare krävs att dagvattensystemet töms och istället fungerar som ett dagvattenmagasin vid skyfall. Detta kräver komplexa utredningar med anledning av befintliga rustbäddar i området på äldre byggnader och konstruktioner. Byggnader bör därför inte utformas med källare och dagvatten

bör lämpligtvis fördröjas inne på fastigheter i möjligaste mån för att sedan släppas ut grundt mot befintligt dagvattensystem.

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

Parkering:

2018 antogs en trafikplan för Kristinehamn. En genomförd beläggningsstudie av parkeringen i Kristinehamn visar att det finns ett stort överskott av parkering i centrum och att de platser som finns är utspridda på många platser som inte är avsedda för parkering eller som skulle kunna användas till annat för att skapa en levande stadskärna med folkliv.

Platsen för planområdet har en lång historia av att vara bebyggd och att återgå till detta är ett sätt att återskapa den historiska stadsbilden.

Källare och dagvatten:

Planområdet är en del i ett större område där dagvattensystemet och dagvattenfrågan bör utredas i sin helhet. Åtgärder till följd av detta arbete behöver hamna längre uppströms för att avlasta systemet i stadens centrala delar. Planområdet är beläget i närheten av recipient och är inte stort nog att rymma någon stor dagvattenfördröjning. Planhandlingarna kompletteras dock med skrivelser om hur fastighetsägaren fördröja sitt dagvatten.

Om källare ska anläggas på platsen ska den översvämningssäkras. Detta ställer höga krav på konstruktionen, men då det inte är omöjligt är det inget som bör beläggas med förbud i detaljplanen. Däremot ges resonemanget stöd och tyngd i detaljplanen genom planbestämmelserna:

- Källare ska översvämningssäkras
- Tekniska installationer under +46.30 (RH2000) ska översvämningssäkras.

Föreningen för byggnadskultur yttrande

Synpunkter på samrådshandling "Del av kvarteret Sirius"

Föreningen för byggnadskultur har tagit del av aktuellt planförslag och vill anföra följande.

Del av kvarteret Sirius har länge utgjort en obebyggd yta med parkeringsplatser och tidigare gatukök. Läget är centralt i Kristinehamn inom det historiska rutnätet från den ursprungliga stadsplanen. Tidigare har här funnits en omfattande verksamhet, både i form av boende och delvis industriell verksamhet. De omfattande rivningarna i samband med saneringen av innerstan har skapat flera hål i stadsmiljön bl.a i kvarteret Sirius.

Vi ser därför positivt på att man nu försöker täta detta hål med en ny byggnation även om miljön ej slutet eftersom kringliggande kvarter delvis saknar bebyggelse. Marken har varit föremål för boende och andra aktiviteter sannolikt ända ner till medeltid. Det är därför viktigt att man går varsamt fram eftersom lämningar från tidigare tidsepoker sannolikt kommer att påträffas. Detta är ju också beaktat i era handlingar.

Den föreslagna nybyggnationen sträcker sig längs Västerlånggatan och Tegelslagargatan. Det rör sig om flerfamiljhus med 3-4 våningar. Viktigt är att byggnaderna, fr.a. långa Västerlånggatan, utformas på sådant sätt att i synnerhet nedervåningen möjliggör affärsverksamhet, restauranger och ev. annan social verksamhet. Naturligtvis kan vi hoppas på ett mer aktivt folkliv kring gatan.

Det är vidare viktigt att man vid utformning och materialval ansluter till de byggnader som finns i närheten. Sveamagasinet i norr, flerfamiljhus i sydost(Ejes-huset) och ett gulputsat flerfamiljhus i väster utgör inramningen till den aktuella planen.

Inom området finns ingen befintlig bebyggelse att ta hänsyn till.

Föreningen för byggnadskultur 28.6.2020

Styrelsen/Bo Karlsson

Planeringsavdelningens kommentarer

Planeringsavdelningen delar synpunkten och har infört följande planbestämmelse på plankartan:

- Byggnadens färgsättning och materialval ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i närområdet och särskilt på fastigheterna Sirius 5, Capella 2 och 12 införs på plankartan.