



Kristinehamns
kommun

2017-05-12
Dnr: Ks/2013:124

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling

Planbeskrivning för
Sannakajen, kv. Alligatorn



*Antagen av kommunfullmäktige i
Kristinehamn enligt beslut 2017-06-20 § 69*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2018-01-17

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 av 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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun i samarbete med WSP Samhällsbyggnad i Karlstad. Medverkande tjänstemän har i huvudsak varit:

Petra Okanovic 0550-881 90

petra.okanovic@kristinehamn.se

Malin Iwarsson 0550-885 50

malin.iwarsson@kristinehamn.se

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?.....	1
Berörda kan påverka detaljplanen:	2
INLEDNING	5
PLANHANDLINGAR.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning.....	6
Areal.....	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Uppdrag.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	7
Kulturmiljöprogram	7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB).....	7
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	8
Markens lämplighet	8
Värdefulla områden	8
Riksintressen.....	8
Miljökvalitetsnormer	8
Strandskydd	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
Natur och markförhållanden.....	10
Bebyggelse.....	12
Friytor.....	15
Service och verksamheter	16
Gator och trafik	16
Störningar.....	18
Risk och säkerhet.....	19
Teknisk försörjning	21
Sociala frågor.....	22
GENOMFÖRANDE.....	24
Organisatoriska frågor.....	24
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	24

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

Ekonomiska frågor.....	27
Tekniska frågor	27
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	28
REVIDERING.....	28
BILAGOR	28

INLEDNING

Vid sydöstra delen av Sannakajen, i kvarteret Alligatorn, finns det intresse för att bygga flerbostadshus. I gällande plan från 2007 var tanken att området skulle bebyggas med framförallt radhus. Dessa projekt har inte blivit förverkligade och vid nyligen genomförda undersökningar har det visat sig att intresse finns för centralt belägna bostäder med hög tillgänglighet. Kristinehamns kommun bedömer att Sannakajen, med dess centrala läge passar väl för denna typ av bostäder. Nyligen har närområdet börjat bebyggas och i takt med ökad efterfrågan finns också ytterligare intressenter som vill tillskapa ytterligare bostäder i området.

När nu området är aktuellt för högre flerbostadshus än vad som ryms i gällande detaljplan, behöver därför den gällande detaljplanen ersättas med en ny. I samband med planarbetet tas även ett mer samlat grepp kring frågan om dagvattenhantering i området. Planområdet omfattar därför större delen av Sannakajen.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

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

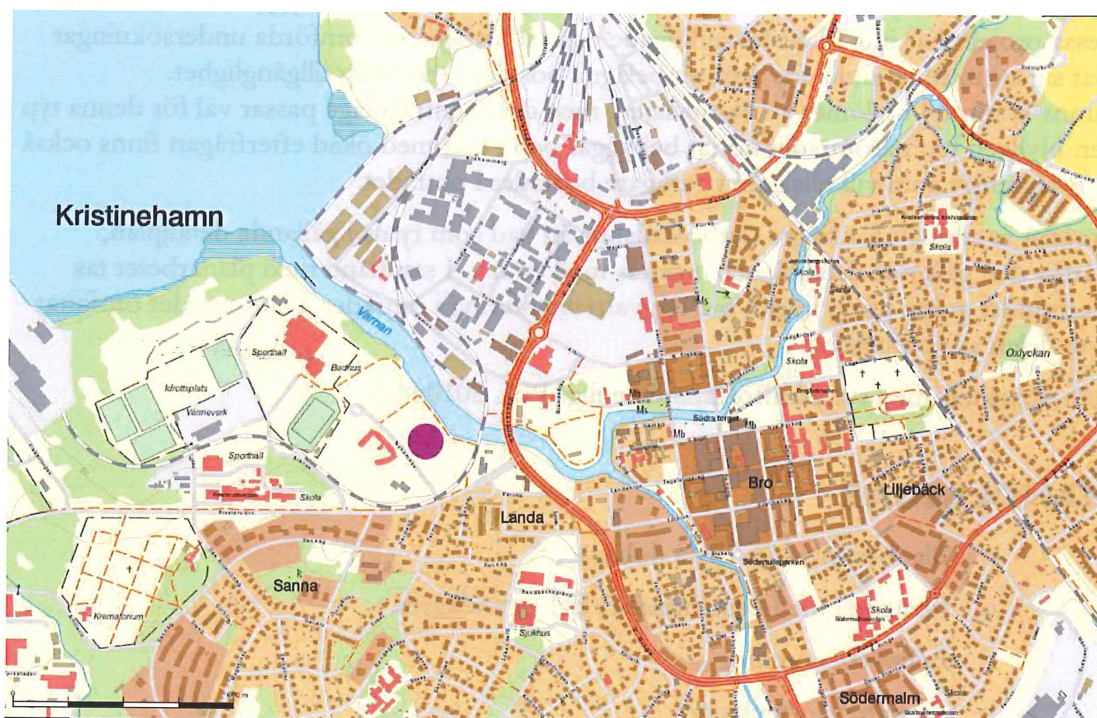
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till högre bebyggelse vid Sannakajen, i kvarteret Alligatorn. Detaljplanen syftar också till att området ska kunna få en attraktiv och varierad bostadsbebyggelse. Förutom lägre bebyggelse i form av exempelvis radhus, prövas möjligheten att uppföra högre hus i som mest åtta våningar. Bebyggelsens entrévåningar ska förutom bostadsändamål även ges möjlighet att användas för någon typ av verksamheter eller samlingslokaler, och inom området ska även möjligheter för ett vandrarhem, hotell eller liknande verksamhet prövas.

Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att säkerställa dagvattenhanteringen i området.

PLANDATA

Lägesbestämning



Kartan visar planområdets läge (lila cirkelrund markering) i Kristinehamn.

Planområdet ligger strax väster om centrum, mittemot gästhamnen vid Varnans södra strand. Planområdet omfattar fastigheterna Alligatorn 3, 5, 6, 7 och 8, del av Sköldpaddan 7, del av Kameleonten 7 respektive 9, samt del av Sanna 1:1 respektive 1:15.

Strax nordväst om planområdet ligger Sannahedens idrottsområde med badhus, inomhusarena och fotbollsplan. I norr avgränsas planområdet av pågående kedjehusbebyggelse vid Båtsmangatan och i söder/sydväst av järnväg (industrispår) och Presterudsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 95 000 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största del av Kristinehamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

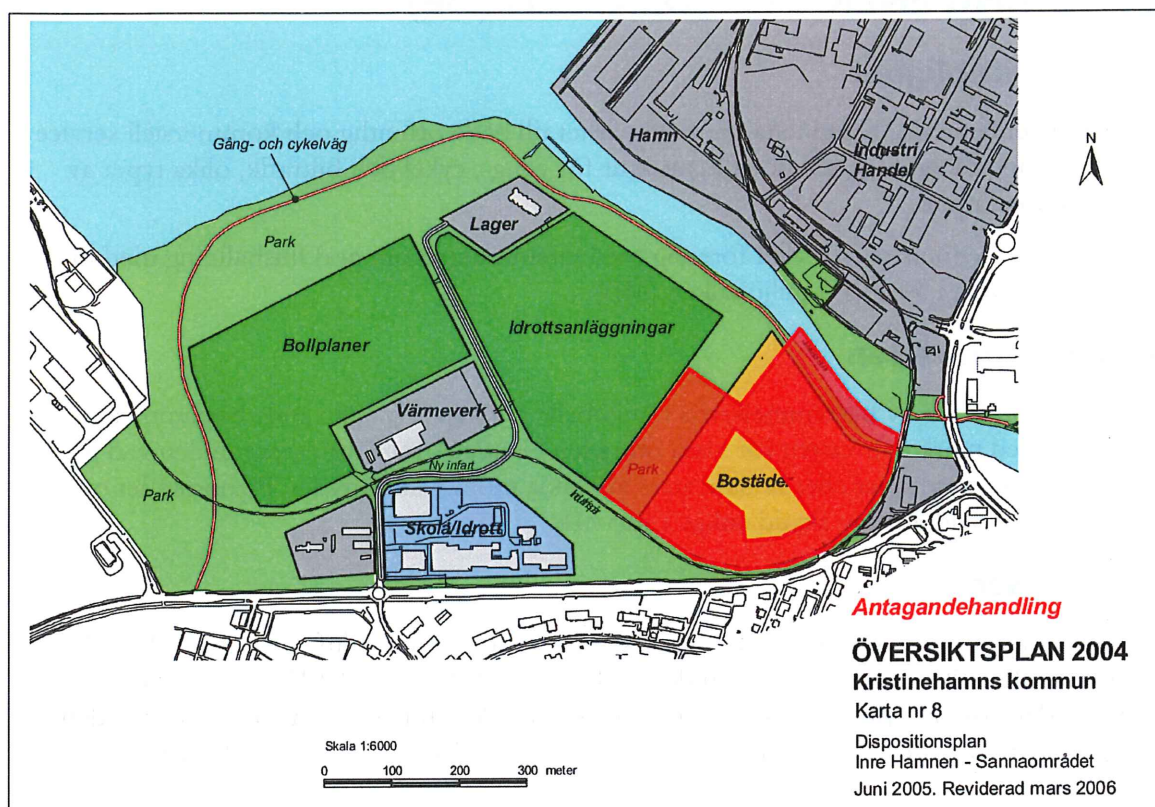
Uppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav vid sammanträde 2016-01-19, § 41, planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ny detaljplan för östra delen av Sannakajen.

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, "Översiktsplan 2004", är det aktuella området avsatt för "Planerade bostäder". Planförslaget är förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling



Utdrag ur Översiktsplan 2004, planområdets läge är markerat med rött.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Nu gällande detaljplan för området, detaljplan 476 för Sannakajen (1781-P08/1), vann laga kraft 2008-01-14. Den gällande detaljplanens genomförandetid har gått ut. Det nu aktuella planförslaget ersätter gällande plan i de delar förslaget berör.

Kulturmiljöprogram

Området är en del av den utpekade miljön nr. 114, *Kristinehamn* i ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län”. Planförslaget bedöms inte påverka den utpekade miljös kulturhistoriska värden negativt.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med planarbetet har en behovsbedömning gjorts. Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför ingen MKB behöver upprättas.

Däremot har bedömningen gjorts att en närmare studie av bullersituationen bör göras, samt att frågor kring bl.a. dagvattenhantering och eventuella översvämningsrisker behöver belysas närmre.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Markens lämplighet

Området ligger centralt i Kristinehamn, med närhet till både offentlig och kommersiell service och med tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik, olika typer av ledningsnät med mera.

Planläggningen bedöms därför vara förenlig med intentionerna om god hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap 1 § miljöbalken (MB).

Värdefulla områden

Planområdet omfattas av bestämmelserna i miljöbalken 4 kap 2 §, ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom planområdet. Planområdet omfattas förutom strandskydd, inte av skydd enligt 7 kap MB.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv och skyddas därmed av 4 kap 2 § MB. Planområdet utgör en del av det geografiska området Vänern med öar och strandområden som är uppmärksammat med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom området. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka riksintresset på negativt sätt.

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

Idag finns MKN för utomhusluft vad gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Den ökade trafiken som exploateringen för med sig är inte av den storleken att den förväntas påverka möjligheten att klara MKN för utomhusluft.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Varnans avrinningsområde vilken mynnar ut i Vänern. Vänern är enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter ett fiskevatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas eftersom nya byggnader kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer 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.

Vattenförvaltning

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljö kvalitetsnormer (MKN) har antagits.

Varnan bedömdes vid senaste klassningen (2009) ha god kemisk status exklusive kvicksilver. I Sverige överstigs idag EU:s gränsvärde för kvicksilver i alla ytvattenförekomster. Den främsta anledningen till det är globala atmosfäriska utsläpp (internationella luftnedfall).

Vid samma klassning bedömdes Varnans ekologiska status vara god.

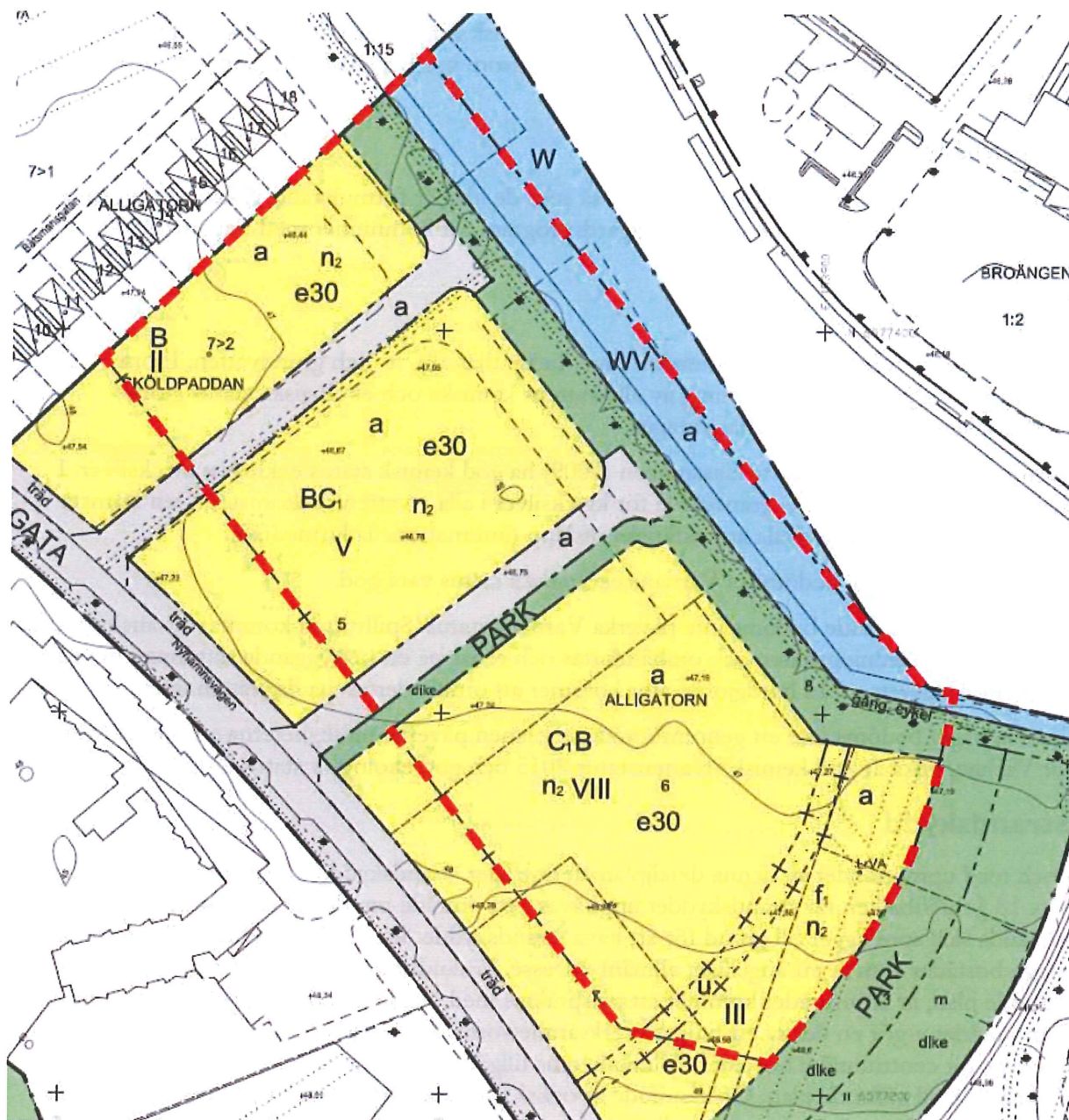
Planens genomförande bedöms inte påverka Varnans status. Spillvatten kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att omhändertas via dagvattennätet.

Sammantaget bedöms inte ett genomförande av planen påverka möjligheterna att uppnå MKN för Varnan, vilka är god kemisk ytvattenstatus 2015 och god ekologisk status 2015.

Strandskydd

I och med upprättandet av denna detaljplan återinträder strandskyddet för planområdet. Enligt 7 kap. 18 § miljöbalken får strandskyddet upphävas i ett område om det finns särskilda skäl. Särskilda skäl som ligger till grund för att häva strandskyddet inom planområdet är att syftet är att bygga bostäder som är ett angeläget allmänt intresse. Förändringen i denna plan, jämfört med gällande plan, är att området kommer att ianspråkta med ökade och delvis högre byggrätter. Planområdet utgör en del av ett tidigare verksamhetsområde som avvecklats och sanerats för att planeras för centrumnära bostäder. Allmänhetens tillgänglighet kommer att vara oförändrade i förhållande till gällande plan. Oförändrade är också förutsättningarna för växt- och djurliv, då förändringen i byggrätter främst handlar om hushöjder, eftersom utbredningen av markanspråket är oförändrad.

Planområdet består av f.d. industrimark och hyser inga kända skyddade djur- eller växtarter. Strandlinjen och området närmast vattnet är idag allmänt tillgänglig mark genom befintlig gång- och cykelbana och utbyggt trädäck och detta område kommer även fortsättningsvis att vara allmänt tillgängligt.



Karta: Streckad gräns redovisar område där strandskyddet föreslås upphävas. Obs! Avståndet är uppskattat.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation

Planområdet upplevs i stort sett plant och består av en öppen, gräsbevuxen yta. Marken har en svag lutning, från cirka +49 i söder till cirka +46,5 åt nordöst. I nordvästra delen mellan Sannagården och järnvägsspåret finns en liten höjd, ca + 50, som sannolikt kommit till när överblivna massor funnits i samband med bygget av fotbollsplanen.

Nedanför höjden och vidare längs efter järnvägsspåret, finns ett litet lövskogsparti med en del björkar, vass och sly. Enstaka lövträd växer också i södra delen av planområdet, längs med Presterudsvägen.

Skyddsvärda träd

Området rymde tidigare skyddsvärda träd enligt SLUs Trädportal. I samband med tidigare detaljplanering på platsen gavs tillstånd av Länsstyrelsen till avverkning av de aktuella träden. Det aktuella planeringsunderlaget är inte justerat efter denna avverkning.



Fotot visar planområdet. I bakgrunden bebyggelsen vid gästhamnen på östra sidan Varnan. (Foto: WSP)

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av lera och siltig lera. Enligt tidigare inledande geoteknisk undersökning som utförts i samband med arbetet för gällande detaljplan (Sweco 2006-10-04) behöver grundläggning av byggnader i området ske med spetsburna pålar.

Undersökningen visar att marken i området är sättningsbenägen och laster som leder till permanenta sättningar är till exempel utfyllnader, permanenta grundvattensänkningar eller ytligt grundlagda byggnader. Planerade byggnader behöver därför grundläggas med pålar. Endast lättare byggnader där sättningar kan accepteras kan alternativt grundläggas ytligt på bottenplatta. Stabiliteten på marken är dålig och ska studeras ytterligare i samband med detaljprojektering. Förslagsvis kan avschaktning utföras som förstärkningsåtgärd. Krav finns på hur markarbeten ska utföras.

Grundvattennivåerna förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden, men finns enligt undersökningen cirka 0,9 till 2,5 meter under markytan.

På grund av osäker bergsnivå och förändrad utformning av planerad bebyggelse jämfört med tidigare, behöver en kompletterande och mer omfattande geoteknisk undersökning utföras i samband med projektering.

Fornlämningar

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

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

Förorenad mark

Sannakajen har längre tillbaka i tiden använts som industrimark och större delen av planområdet har på senare tid sanerats. I norra och mellersta delen av planområdet utfördes 2006-2007 markundersökningar och en saneringsplan för de identifierade föroreningarna togs fram med kriterier för känslig markanvändning (KM)/bostäder. En heltäckande schaktning av friktionsmaterialet ned till silt- och lerlagret gjordes i området, samt punktvis även ytterligare sanering.

De södra delarna av planområdet återstår dock att sanera. Vid Alligatorn 3 visade markundersökningar 2011 och 2013 att stora delar är förorenade och måste saneras. Innan schaktarbeten påbörjas ska schaktplan tas fram av vilken ska framgå vilka kriterier som ska gälla - KM eller plats specifika gränsvärden beroende på planerad markanvändning, vilka ytterligare prover som ska tas samt hur avfallet ska tas omhand. Området föreslås planläggas som bostadsmark med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningen respektive parkmark.

Ett mindre område sydväst om brofästet har inte sanerats eller undersökts och föroreningar skulle kunna påträffas vid eventuell schaktning. Området är planlagt som parkmark.

Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Naturvärden

I planområdet finns inga kända hotade eller rödlistade arter. Några ekologiskt särskilt känsliga eller unika miljöer berörs inte.

Radon

Planområdet ligger inom ett område som är normalriskklassat för markradon. Byggnader inom ett normalriskklassat område kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att gällande riktvärde för radonhalt i inomhusluften riskerar att överskridas. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga åtgärder åligger dock den som ska bygga.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Idag är planområdet obebyggt. Strax intill finns sedan tidigare äldreboendet Sannagården byggt 2010 och den pågående verksamheten på Kameleonten 8, på västra sidan Nyhamnsvägen. Direkt norr om planområdet är bostäder i kedjehus uppförda. I de närmsta omgivningarna norrut finns också sedan tidigare Sannahedens idrottsområde med badhus, inomhusarena och en fotbollsplan med läktare. Den bebyggelse som finns på Sannakajen/Sannaheden idag är generellt sett 2-3 våningar hög och de flesta byggnader förutom bostäderna, är lite större enskilda anläggningar med en relativt gles placering.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling



Bebyggelse i planområdet. Till vänster Sannagården, till höger kedjehusen norr om planområdet. (Foton: WSP)

Planförslaget

Planområdet vid Sannakajen bildar en länk mellan Sanna idrottsområde och innerstaden och de tillkommande flerbostadshusen kommer kunna fungera som landmärken, synliga både från andra delar av staden och från vattnet, samt från gästhamnen.



Hur punkthusen kan komma att se ut i framtiden. Vy från Gästhamnen (Illustration: Klara Arkitekter)

Möjligheten till högre bebyggelse regleras i planrådets mitt och byggnationen kommer att ske i form av flerbostadshus i upp till 8 våningar. I byggnadernas bottenvåningar finns också möjlighet att förutom bostäder inrymma någon form av centrumrelaterade verksamheter som t.ex. en butik eller samlingslokal. Möjligheten till kombinationen BC₁- Bostäder och centrum i bottenvåningen föreslås för nästan hela området på den östra sidan av Nyhamnsvägen, förutom i det norra kvarteret närmast befintliga kedjehusen som tillåts för endast bostadsändamål, i två våningar.



Vy från gångbron/järnvägsspåren vid gästhamnen (Illustration: Klara Arkitekter)



(Illustrationer: Klara Arkitekter)

Planförslaget innebär också att den intilliggande marken kan bebyggas med bostäder, utöver den tomt som tas i anspråk för de högre husen. Den södra delen av planområdet är bullerutsatt och i den här delen av planområdet kommer bostäderna/lägenheterna som byggs enligt gällande bullerlagstiftning att behöva vara genomgående, så att hälften av bostadsrummen kan ligga mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasaden. Det är en fördel om, eller kanske till och med en förutsättning, att byggnaderna i den här delen av planområdet är sammankopplade som exempelvis radhus eller kedjehus, för att på så sätt skärma av mot det trafikbuller som kan förekomma från i första hand Presterudsvägen och Västra Ringvägen.

På de fastigheter som bildas i området får upp till 30 procent av ytan bebyggas sammanlagt. En bestämmelse om största totala andel hårdgjord yta på 50 procent av fastighetsarean införs på plankartan. Med anledning av områdets läge nära såväl centrum som idrottsanläggningar och gästhamnen, medger planen också användningen CO – Centrumverksamheter och/eller Tillfällig övernattnings, som innebär att det finns möjlighet att ordna t ex. ett vandrarhem eller hotell i området. Beteckningen CO föreslås norr om Sannagården.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatoren - Antagandehandling

Planområdet omfattar även vattenområde för småbåtshamn i Varnan. Denna småbåtshamn är tillståndsprövad av miljödomstolen 2007 genom tillstånd för vattenverksamhet. Det nu aktuella planförslaget innebär ingen förändring i regleringen av denna verksamhet. Vid kommande bygglovshandläggning rörande bryggor och dylikt är det viktigt att bevara rådande svängradie i hamnbassängen.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet har ett läge vid gästhamnen, och blir på så sätt en slags entré till staden om för dem som färdas med båt. Husen kan med sin högre höjd fungera som ett slags landmärken, de blir väl synliga och möjliga att orientera sig utifrån, även från Västra Ringvägen eller andra delar av innerstaden.

Ett par högre byggnader finns idag i närheten av planområdet, Lantmännens silo som återfinns strax norr om planområdet och brandstationen på östra sidan.

Högre bostadsbebyggelse (8 våningar) i ett liknande läge vid Varnan, finns idag vid Spelmansgatan 40-42 och Tegelslagaregatan 39 öster om planområdet.

Bebyggelsen som idag finns på Sannaheden, Sannakajen och kring gästhamnen består i första hand av större och relativt glest placerade hus eller anläggningar som t.ex. Sannagården och badhuset. En högre bebyggelse stämmer på så sätt bra in med omgivningarnas skala och struktur. Det är viktigt att de utomhusmiljöer som bildas mellan husen, som gaturum och trädgårdsmark, utformas med omsorg så att området upplevs inbjudande i ögonhöjd, eftersom detta blir vardagsmiljö som möter områdes boende och besökare.

Friytor

Lek och rekreation

Möjligheterna till lek och rekreation/utomhusvistelse på fastigheterna kommer att vara lite olika beroende på hur tomterna och de olika bostäderna byggs. I den del av bebyggelsen som uppförs som punkthus sparas tomtyta på marken, för att ge möjlighet att ordna t.ex. en lekplats inom fastigheten om behovet uppstår i framtiden. Läge för en allmänt tillgänglig lekplats har inte markerats i området, men en barnvänlig miljö någonstans i området skulle kunna vara till nytta som mötesplats för hela det nya kvarteret.

Intill planområdet ligger Sannahedens idrottsområde med badhus och inomhusarena. Norr om Sannaheden finns ett strandnära, mindre lövskogsområde och i omgivningarna västerut finns även naturmiljöer och rekreativsmöjligheter kring Presterud och Vålösundet.

Park och naturmiljö

Ett fåtal träd, buskar och liknande vegetation finns i området idag. I takt med att området byggs ut, kommer vistelsemiljö i anslutning till bebyggelsen att skapas. En del av marken kommer också att anläggas som park, med anläggningar för dagvattenhantering och växtmiljöer. Allén som anlagts vid Nyhamnsvägen kommer att finnas kvar även när östra sidan av gatan är bebyggd.

För att området ska upplevas attraktivt är det viktigt att omsorg ges vid utformning av marken och miljöerna mellan husen. Hur träd, planteringar, belysning, komplementbyggnader och liknande som etableras i ögonhöjd kring bebyggelsen är ordnad har stor betydelse för upplevelsen av bostadsområdet som helhet.

Utemiljöer kring högre hus kan ibland upplevas blåsiga, ett fenomen som uppstår på grund av att vinden skärmas av och förstärks. Ett sätt att undvika det kan vara att skapa genomtänkta vindavskärmningar exempelvis med hjälp av trädplanteringar mellan husen. Beroende på val av

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

art, ger träd också lite höjd visuellt och hjälper till att skapa en mjukare övergång mellan de högre husen och omgivningarna intill.

Service och verksamheter

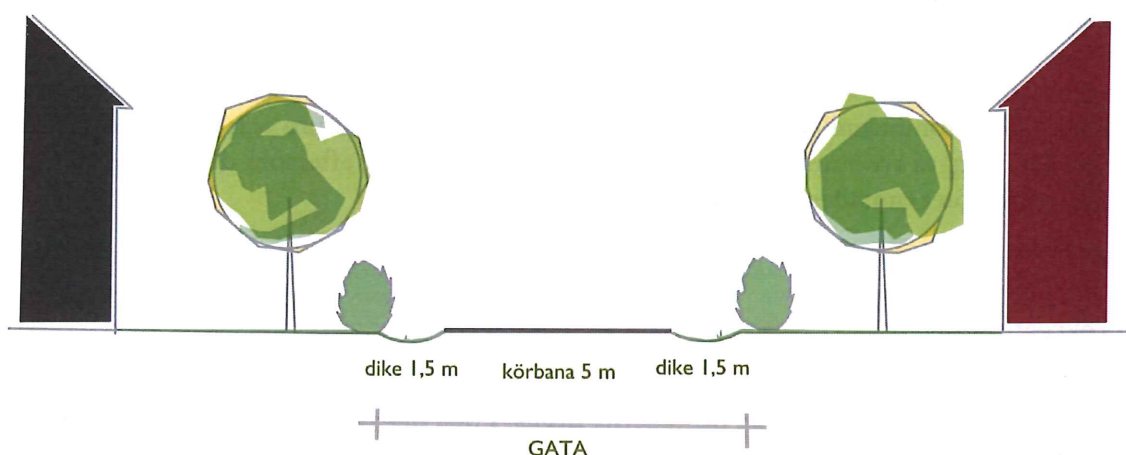
Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Kristinehamn med god tillgång till både offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås med bil via Nyhamnsvägen, som leder in i området från Presterudsvägen. Nyhamnsvägen är utformad återvändsgata med anslutningar till de nya kvarteren. Två nya gator föreslås som infartsgator från Nyhamnsvägen. Infartsgatorna föreslås förutom körbana för



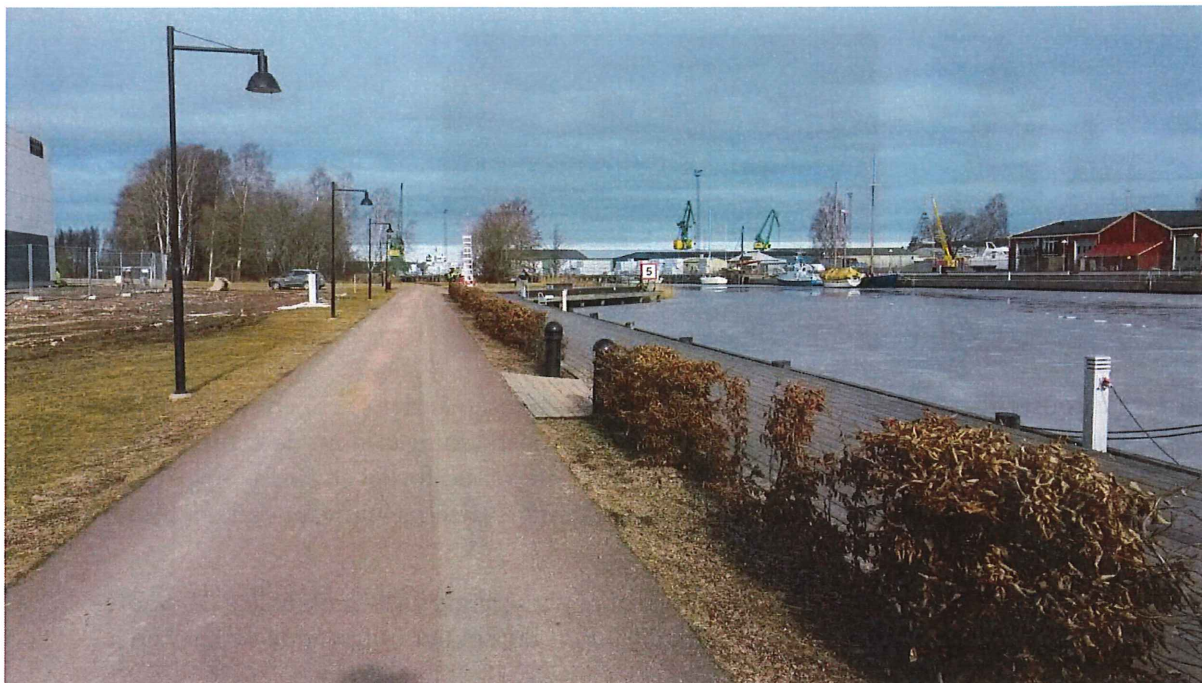
Gatusektion, infartsgator i området. (WSP)

blandad trafik, dvs att bil- cykel- och gångtrafik får samsas om utrymmet, även rymma diken för dagvattenhantering. Körbanebreddens föreslås till ca 5 meter, som är det ungefärliga utrymme två bilar behöver för att mötas i bredd. Tanken med ett relativt smalt gaturum är att det kan uppmuntra till låga hastigheter, att mindre ytor asfalteras vilket är positivt i fråga om dagvattenhanteringen i området och att mindre asfaltytor och mindre proportioner förhoppningsvis kan skapa ett vackrare gaturum.

Ytterligare en infart kan komma att behöva anläggas i södra delen av Nyhamnsvägen. Då behovet är osäkert, så föreslås läget för en infart kunna vara flexibelt och att den, vid behov, anläggs som en gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken.

Hela planområdet är tillgängligt för gående och cyklister via befintlig gång- och cykelbana längs Varnan, som leder från idrottsområdet vid Sannaheden och vidare in mot centrum.

Vid strandkanten finns också ett befintligt trädäck och möjlighet till förtöjning av båtar.



Fotot visar gång- och cykelstråket intill trädäcket/kajen vid Varnan. (Foto: WSP)

Kollektivtrafik

Kristinehamns stadsbuss linje 65 trafikerar hållplatserna Sannagården och Sannabadet med trafik varje timme under dagtid vardagar. Planområdet ligger också på promenadavstånd, cirka 1,5 kilometer, från Kristinehamns station och resecentrum där tåg och busstrafik finns mot Karlstad respektive Karlskoga/Örebro och Stockholm.

Parkering, varumottagning, utfarter

Sidoparkeringar för besökare i området finns idag på västra sidan av Nyhamnsvägen. Liknande platser för tillfälliga besökare, kan anordnas även på östra sidan av Nyhamnsvägen. All bostadsparkering kommer i övrigt att ske inom kvartersmark.

Till de högre flerbostadshusen kommer sannolikt ett större antal p-platser att behövas. Dessa p-platser ordnas med fördel i mindre grupper, gärna med planteringar och med genomsläppliga markmaterial, som t.ex. armerat gräs eller liknande. Antalet platser behöver inte vara så stort då läget är centralt och olika typer av service finns på nära håll. Det finns också möjlighet att arbeta aktivt för att minska parkeringsbehovet, t.ex. genom samutnyttjande av bilar och upprättande av en gemensam bilpool, eller med hjälp av rabatterade busskort som ingår i hyran. Istället för att anlägga alla p-platser direkt, kan också parkeringsreservat vara ett alternativ. Då reserveras ett markområde för att i framtiden kunna tas i anspråk om det visar sig finnas ett utökat behov. Under tiden kan marken fungera som grönyta eller som park i området.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling



Bildexempel på parkering och torg där träd och buskar använts rumsbildande
(Källa: *Stadsträdgårdsbloggen, Svenska landskap*)

Ordnas carports eller garage i anslutning till flerbostadshusen är det också en fördel om de byggs i olika mindre enheter för att uppmuntra till mindre rumsbildningar inom den större ytan, hellre än i en långsträckt länga. Träd och planteringar kan också med fördel användas för att dela av och skapa variation. Även belysningen på och runt parkeringsplatserna kan vara verktyg för att skapa en trygg och varierad miljö.

Stora, tomma och kvälls- eller vintertid även mörka parkeringsytor bör undvikas då de ofta upplevs som otrygga platser och dessutom innebär ett ineffektivt utnyttjande av marken.

Störningar

Buller

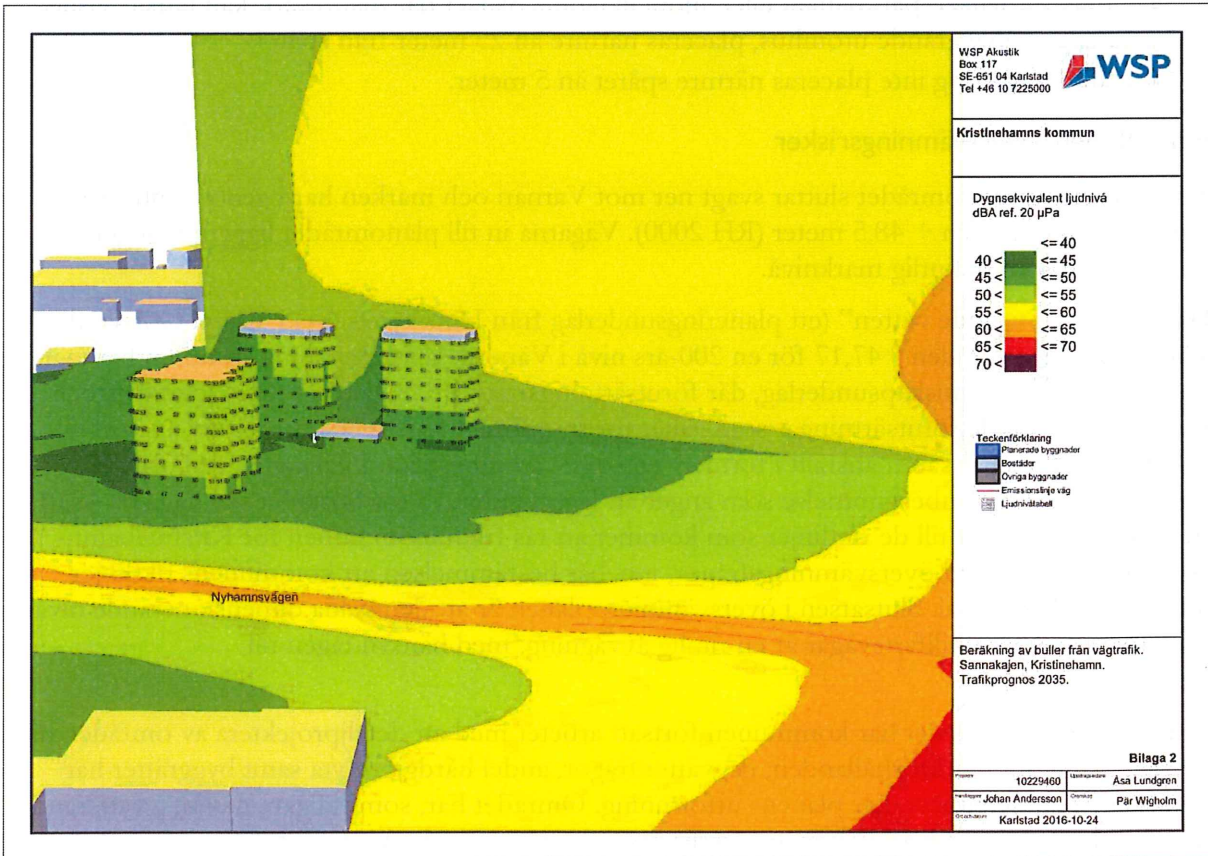
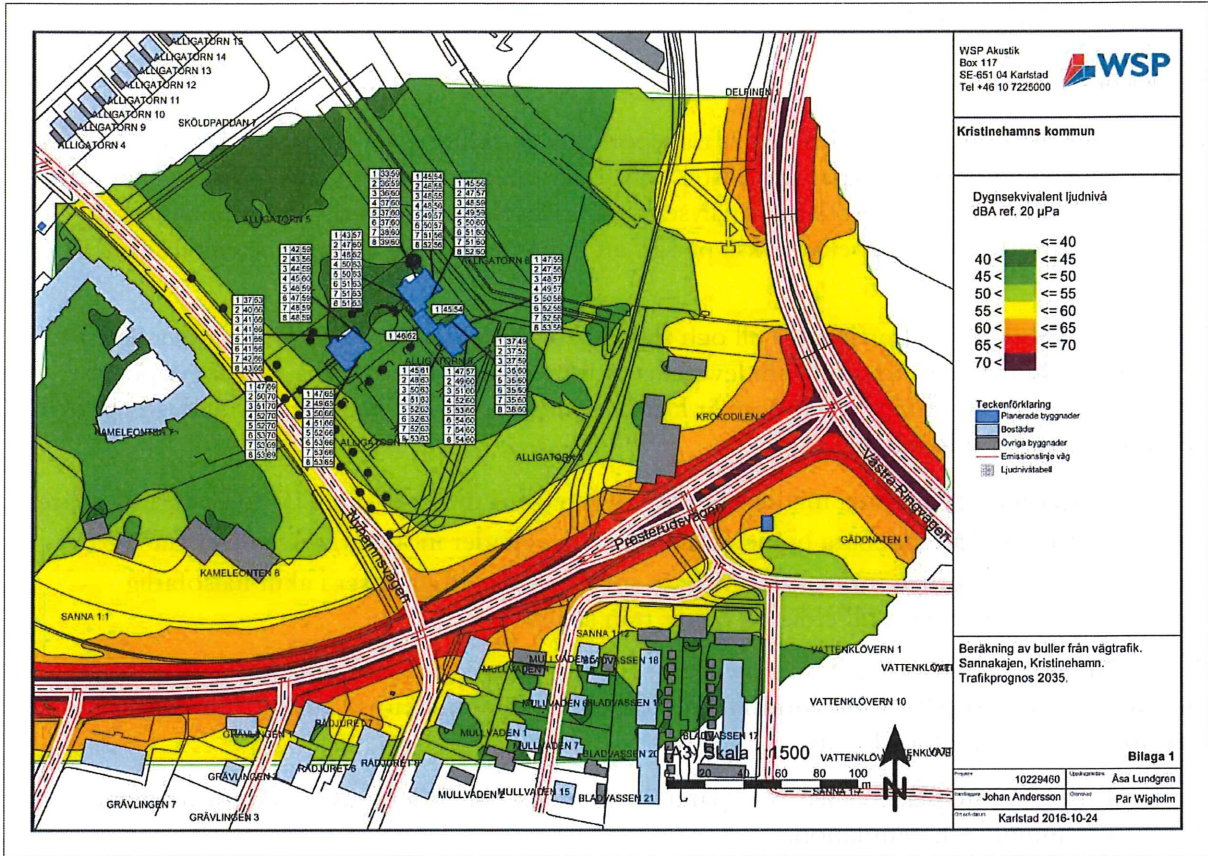
Gällande riktvärden för buller är enligt SFS 2015:16 att ekvivalent ljudnivå inte bör överskrida 55 dBA vid fasad och 50 dBA vid uteplats, samt 70 dBA maximal nivå vid uteplats.

En bullerutredning har genomförts i samband med planarbetet (WSP Akustik, 2016-10-24). Uppmätta vägtrafikmängder på Presterudsvägen finns från 2010 och bullerberäkningen har utgått från en prognosticerad trafikökning med 1 % per år fram till 2035. Antalet fordon (ÅDT) har då beräknats till 12200. På Västra Ringvägen har ÅDT år 2035 antagits till 15800 med samma ökning. Andelen tung trafik har i beräkningen satts till 8 % på båda vägarna. ÅDT för Nyhamnsvägen, om området byggs ut enligt planförslaget, har satts till 800 fordon per dygn varav 3 % tung trafik. Alla vägar har hastigheten 50 km/h.

Enligt beräkningarna klarar bostäderna i de högre husen gällande krav på 55 dBA vid fasad samt 70 dBA vid balkong/uteplats, under förutsättning att de placeras en bit in i området och inte närmast vägarna (minst ca 125 och 160 meter från Presterudsvägen respektive Västra Ringvägen).

Om byggrätter närmare Presterudsvägen, än de i bullerutredningen illustrerade punkthusen, ska kunna tas i anspråk, krävs det att de projekterade bostäderna uppfyller bullerförordningens krav. Dessa krav innebär att placering av byggnader, lägenhetsutformning, rumsorientering samt val av byggnadstyp styrs utifrån bullerförordningen. Planbestämmelse om detta införs på plankartan. Om byggrätten ska utnyttjas för centrumändamål blir bullerkraven annorlunda.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling



Beräknade bullernivåer med prognosticerade trafikmängder 2035. Första bilden visar bullrets utbredning 2 meter över mark (ekvivalentnivå), andra bilden är en 3d-vy.

Risk och säkerhet

Farligt gods

En samhällsrisk som finns i närheten är transporter av farligt gods som sker till och från Akzo Nobels anläggning, på industrispåret väster och söder om planområdet. En riskanalys har utförts av Brandskyddsbolaget 2015-02-20. Analysen visar vilka risker som individer i området kan komma att utsättas för och pekar också på sätt att hantera risker så att en acceptabel säkerhet uppnås.

På industrispåret går tågtransporter till och från Akzo Nobels anläggning. Den största delen av vagnarna är till för de produkter som levereras ut från anläggningen. Cirka tre gånger per år erhålls leveranser av epiklorhydrin som är klassat som farligt gods. Närheten till industrispåret har bedömts medföra följande risker:

- Ursparning: kan skada människor eller byggnader i direkt närhet (10-15 meter) till spåret
- Tågbrand: kan innebära brandspridning till byggnader inom cirka 25 meter från spåret
- Läckage av giftigt ämne: kan innebära spridning av giftiga gaser i akut hälsofarlig koncentration upp till cirka 15 meter från spåret

Riskenivån har beräknats i form av individrisk. En sammanvägd bedömning har gjorts utifrån sannolikhet att en olycka skulle inträffa och konsekvenser som det i så fall får. Med hänsyn till de identifierade riskerna föreslås att:

- Bostäder inte placeras närmre spåret än 40 meter. Åtgärder krävs även för möjligheter till utrymning och ventilation.
- Inga lekplatser, parkbänkar eller andra liknande platser där människor kan tänkas vistas mera stadigvarande utomhus, placeras närmre än 25 meter från spåret.
- Markparkering inte placeras närmre spåret än 5 meter.

Höga flöden, översvänningsrisker

Marknivåerna inom området sluttar svagt ner mot Varnan och marken har i genomsnitt nivåer mellan cirka + 47 och + 48,5 meter (RH 2000). Vägarna in till planområdet ligger på ungefär samma höjd som befintlig marknivå.

Handboken ”Stigande vatten” (ett planeringsunderlag från Länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmland) anger höjden +47,17 för en 200-års nivå i Väneren. Kristinehamns kommun har tagit fram ett fördjupat kunskapsunderlag, där förutsättningarna för ”Stigande vatten” överförs och fördjupas utifrån de förutsättningar som gäller för framförallt Kristinehamns tätort. Detta kunskapsunderlag är sammanställt i form av en översvänningsplan. I gällande detaljplan för området finns en planbestämmelse som anger att lägsta golvnivå för bostäder ska ligga på 47,01 (RH 2000). Överfört till de riktlinjer som kommer att tas fram inom ramen för Kristinehamns kommuns arbete med översvänningsfrågor, innebär bestämmelsen att kommunens riktlinjer uppfylls med marginal. Slutsatsen i översvänningsplanen är att den valda dimensionerande nivån för Sannakajen med tillfartsvägar är en rimlig avvägning, med hänsyn tagen till översvänningshotet.

Sedan granskningskedet har kommunen fortsatt arbetet med att detaljprojektera av området, där detaljer kring hur markförhållanden, dagvattenfrågor, andel hårdgjord yta samt byggrätter har utvecklats och detta påverkar planens utformning. Området har, som tidigare nämnts, varierande markhöjder och i viss mån behov av ytterligare sanering av mark. Att omsätta dagvattenutredningen på ett konsekvent sätt i detaljprojektering av området, har också lett till tydligare krav på områdets utformning.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatoren - Antagandehandling

Sammantaget leder detta till att plankartan har justeras för att anpassa planen efter platsens förutsättningar och för att säkerställa tillkommande bebyggelse:

- Lägsta golvnivå får inte understiga +47.22 (RH 2000)
- Tekniska installationer under +47.22 (RH 2000) ska översvämningssäkras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet, ledningar går i Nyhamnsvägen. Ledningar finns även inom det föreslagna parkområdet i södra delen av planområdet.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts i samband med planarbetet (WSP, 2016-11-10). Idag avvattnas området främst genom ledningar och ytavrinning. Dagvatten från uppströms liggande Djurgården avleds genom ledningar ut till recipienten Varnan via planområdet, men även ytligt avrinnande dagvatten från Djurgården når Sannakajen. Vattnet leds via en trumma under järnvägen vidare i ett dike, med okänt utlopp, som även avvattnar naturmarken i planområdets norra del. Vid normal nederbörd fungerar dagvattenhanteringen i området bra, men vid skyfall kan det uppstå problem med stående vatten, bland annat kring äldreboendet.

På grund av mark- och grundvattenförhållandena, så är möjligheten till infiltration i området liten. Exploateringen av området innebär fler hårdgjorda ytor och en ökad belastning, så dagvattnet behöver hanteras på ett bra sätt i området för att undvika eventuella framtida problem. Särskilt med tanke på att möjligheten till infiltration i marken är liten och att området tar om hand vatten även från uppströms liggande områden.

Hanteringen av dagvatten föreslås i första hand ske via öppna diken. Ett parkstråk längs med järnvägsspåren föreslås där diken kan anläggas och diken, t ex kross- eller svackdiken, föreslås också längs de nya infartsgatorna i området. I diken tas föroreningar upp genom sedimentation, fastläggning i mark, växtupptag samt mikrobiell nedbrytning.

Inom kvartersmark är det en fördel om andelen hårdgjorda ytor t.ex. för parkeringsplatser, kan minimeras. Olika alternativ till asfalterade uppfarter eller p-platser kan vara armerat gräs, eller grus. Gröna tak kan också övervägas, som exempel kan ett ca 50 mm djupt sedumtak minska årsavrinningen med ca 50 procent. Dessutom kan dagvatten samlas upp och användas för bevattning, vilket kan minska kostnader och förbrukning av renvatten. Beroende på höjdsättning kan ytlig avrinning på tomtmarken med hjälp av rännalar och liknande också bli aktuellt.

Planförslaget

En bestämmelse om högsta andel hårdgjord yta på 50 procent per fastighet föreslås.



Till vänster bildexempel parkeringsplats med gräsarmering, till höger krossdike i anslutning till bostadsbebyggelse

Fjärrvärme

Området kan anslutas till Kristinehamns fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledning går i Nyhamnsvägen.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar. Projektering av bostäderna sker i samråd med kommunens renhållningsavdelning så att nödvändiga ytor för avfallshantering avsätts.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Elledningar finns i området, förlagda i Nyhamnsvägen och i gång- och cykelvägen längs med kajen vid Varnan. Ledningar finns också på Sanna 1:1 i det föreslagna parkområdet, i både södra delen av området och i norra, i det äldre läget för Båtsmansgatan intill Sköldpaddan 7. Ledningen i f.d. Båtsmansgatan i norra delen av planområdet, föreslås flyttas till den nya gatudragningen vid Sköldpaddan 7.

Två transformatorstationer finns i området, båda på västra sidan Nyhamnsvägen. De är betecknade E på plankartan.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Bostäderna och utemiljöerna kommer att följa de krav på tillgänglighet som ställs i rådande regelverk.

Barnperspektivet

Området kring Sannakajen och det tillskott av nya bostäder som har byggts och planeras att byggas leder till behov av trivsamma utemiljöer för alla åldrar. Om lekplatser anordnas inom området som helhet, skulle kunna tillföra kvalité i området och fungera som mötesplats för olika generationer.

Inte bara ur ett barns perspektiv men till nytta för alla gående och cyklister, är bra gång- och cykelvägar till och från till exempel skolan eller andra målpunkter. Befintlig gång- och cykelväg

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

separerad från biltrafik finns sedan tidigare i området och att bra förbindelser finns vidare utanför planområdet är ett kontinuerligt, pågående arbete som drivs i kommunen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	December 2016
Granskning	Mars 2017
Antagande	Maj 2017
Laga kraft	Juni 2017

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 (tio) år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för allmänplatsmark inom området.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för drift, underhåll och investeringsåtgärder av all allmän platsmark inom planområdet.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

Respektive exploatör ansvarar för drift, underhåll och investeringsåtgärder på kvartersmark.

Respektive byggherre är ansvarig för att en geoteknisk undersökning tas fram som underlag för konstruktionen av nya byggnader så att grundläggningen anpassas till de specifika förhållandena.

Respektive exploatör har ansvar för utredning om bostadsbyggnaden är i behov av tryckstegring för vattenförsörjning.

Respektive exploatör ansvarar för placeringen av kärl för hushållsavfall. På grund av områdets utformning krävs det att hanteringen av hushållsavfall måste hanteras i anslutning till Nyhamnsvägen.

Avtal

Ett markanvisningsavtal ska tecknas mellan Kristinehamns kommun och exploatör i avsikt att sälja marken för exploatering. I dessa avtal regleras frågor om bland annat dagvattenfrågor.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Alligatorn 3	<ul style="list-style-type: none">Användningen ändras från bostäder till PARKFastigheten ska vara tillgänglig för dike för avledning av dagvatten.Ledningsrätten för V/A-ledning på bostads- och centrummark upphävs genom förrättning.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

Alligatorn 5	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen bostäder får tillägget centrum i bottenvåningen på hela fastigheten. • Gata för lokaltrafik inför på en del av området. • Högsta tillåtna våningar höjs från två till fem. • En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean på 30 procent införs. • En bestämmelse om största totala andel hårdgjord yta på 50 procent av fastighetsarean införs. • Strandskyddet upphävs.
Alligatorn 6	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen bostäder får tillägget centrum i bottenvåningen på hela fastigheten. • Högsta tillåtna våningar höjs från två till åtta respektive tre våningar. • En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean på 30 procent införs. • Ett dagvattendike i PARK-mark införs. • Strandskyddet upphävs. • Ett område för dagvattenhantering i PARK-mark införs. • Ledningsrätten för V/A-ledning föreslås upphävas genom förrättning. • Ett område reserverat för dagvattenledningar införs på kvartersmark. • En bestämmelse om största totala andel hårdgjord yta på 50 procent av fastighetsarean införs. • En del av kvartersmarken får bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
Alligatorn 7	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen bostäder får tillägget centrum i bottenvåningen på hela fastigheten. • Högsta tillåtna våningar höjs från två till åtta respektive tre våningar. • En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean på 30 procent införs. • Strandskyddet upphävs. • Ett område reserverat för dagvattenledningar införs på kvartersmark. • En bestämmelse om största totala andel hårdgjord yta på 50 procent av fastighetsarean införs. • En del av kvartersmarken får bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.
Alligatorn 8	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen bostäder får tillägget centrum i bottenvåningen. • PARK-marken längs Varnan får en bestämmelse om att gång- och cykelväg ska finnas. • Del av fastigheten ska vara tillgänglig för dike för avledning av dagvatten. • Användningen centrum får tillägget bostäder. • Strandskyddet upphävs.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

	<ul style="list-style-type: none"> • En bestämmelse om största totala andel hårdgjord yta på 50 procent av fastighetsarean införs. • En del av kvartersmarken får bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. • Högsta tillåtna våningar höjs från två till åtta respektive tre våningar • En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean på 30 procent införs.
Sköldpaddan 7>2	<ul style="list-style-type: none"> • En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean på 30 procent införs. • Strandskyddet upphävs. • En bestämmelse om största totala andel hårdgjord yta på 50 procent av fastighetsarean införs.
Kameleonten 7	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen tekniska anläggningar införs på del av fastigheten.
Kameleonten 9	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen tekniska anläggningar införs på del av fastigheten. • Användningen gata för lokaltrafik införs på del av fastigheten. • Användningen PARK införs på del av fastigheten. • Användningen NATUR införs på del av fastigheten. • Användningen centrumverksamheter och/eller lokaler för tillfällig vistelse, t ex vandrarhem införs på del av fastigheten. • Högsta tillåtna våningar bestäms till fyra våningar. • En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean på 30 procent införs. • Ett u-område införs. • En bestämmelse om största totala andel hårdgjord yta på 50 procent av fastighetsarean införs.
Sanna 1:1	<ul style="list-style-type: none"> • Ett u-område införs. • PARK-marken längs Varnan får en bestämmelse om att gång- och cykelväg ska finnas. • Användningen bostäder får tillägget centrum i bottenvåningen på del fastigheten. • Högsta tillåtna våningar höjs på delar av fastigheten från två till åtta. • En bestämmelse om att anordning för stadigvarande vistelse, som t ex lekplats eller parkbänk ej får ordnas införs. • En bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean på 30 procent införs. • En bestämmelse om att träd ska finnas införs.
Sanna 1:15	<ul style="list-style-type: none"> • Användningen centrum ersätts med PARK • Vattenområdet får användningen småbåtshamn med bryggor samt öppet vatten.

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Nya fastigheter kommer att bildas för kvartersmarken. Markägaren initierar lantmäteriförrättningar.

En infart till kvartersmarken kan komma att behöva anläggas i södra delen av Nyhamnsvägen. Blir det aktuellt förslås en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som berörs av infarten, samt eventuellt servitut.

Ledningsrätt för VA finns på nuvarande Alligatorn 3, 6 och 8, men ledningsrätten har inte samma placering som läget för den befintliga ledning som avses. Den befintliga ledningen är förlagd inom område som på plankartan är betecknad PARK och ledningsrätten föreslås upphävas genom förrättning.

På den del av Sanna 1:1 som föreslås för bostadsändamål, strax intill Alligatorn 7 i södra delen av planområdet, finns en befintlig dagvattenledning som på plankartan markerats med u-område. Ledningsrätt föreslås för denna.

En markförlagd elledning som går från transformatorn norr om Sannagården (Alligatorn 7) över Alligatorn 9 och vidare mot Sannaheden har också markerats med u-område på plankartan, i den del som föreslås bli kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Kommunen bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom kvartersmarken (Alligatorn 3).

Flytt av ledningar med ledningsrätt bekostas av den som initierar åtgärden. Flytt av ledningar utan ledningsrätt belastar respektive ledningsägare. Flytt av servisledningarna bekostas av den som initierar åtgärden.

Inlösen, ersättning

Kristinehamns kommun ersätter fastighetsägare för eventuella byggnadsskador som uppkommer i samband med genomförandet av planen om skadorna kan kopplas till plangenomförandet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar avseende buller, dagvatten och höga flöden har tagits fram i samband med planarbetet.

- WSP, *PM Bullerutredning Sannakajen, Kristinehamn*, 2016-10-24
- WSP, *PM Översiktlig dagvattenutredning Sannakajen*, 2016-11-10

Även tidigare utförda utredningar avseende risk, förorenad mark och geoteknik har använts som underlag.

- Brandskyddsbolaget, *Risakanalys för Gästhamnsområdet Kristinehamn*, 2015-02-20
- Sweco, *Miljöteknisk undersökning för kv. Alligatorn*, 2006-10-12
- Sweco, *Risbedömning för kv. Alligatorn*, 2007-07-02
- Sweco, *Inledande geoteknisk undersökning avseende grundläggning och stabilitet*, 2006-10-04

Planbeskrivning Sannakajen, kv. Alligatorn - Antagandehandling

Geoteknik

Exploatör ansvarar för att ta fram kompletterande geotekniska undersökningar som ska ligga till grund för utformningen av den nya bebyggelsens grundläggning.

Förorenad mark

Kommunen ansvarar för att saneringsplan avseende Alligatorn 3 tas fram. Dialog bör ske med Länsstyrelsen avseende sanerings- och åtgärdsförfarandet. Kommunen ansvarar vidare för att sanering sker ner till tillåtna halter motsvarande känslig markanvändning alternativt platsspecifika gränsvärden.

Dokumentation och kontroll

Miljö- och byggnadsnämnden är den kommunala instans som beslutar i frågor som berör bygglov.

Skadebesiktning

Exploatör ansvarar för att intilliggande fastigheter sprickbesiktigas innan markarbetena påbörjas samt efter att byggnationen är genomförd.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att platsen omvandlas och centralt belägen mark nyttjas för bostadsbebyggelse. Bostädernas läge skapar goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik och möjligheter till ett minskat bilberoende, vilket är positivt ur ett hållbarhetsperspektiv.

Mark som idag är förorenad kommer att saneras i samband med exploateringen, vilket sannolikt inte skulle komma att ske annars.

Den högre bebyggelsen kommer om bygggrätten utnyttjas fullt ut att fungera som ett slags landmärken och markera platsen, som ligger intill gästhamnen samt är väl synlig från Ringvägen.

Området kring gästhamnen och Sannaheden blir också mer befolkat både dag- och kvällstid och kommer att få en starkare koppling till Kristinehamns innerstad i övrigt.

REVIDERING

Planbeskrivning och plankarta har reviderats inför antagandet. Detta främst med avseende på översvämningsfrågor och buller. I övrigt har redaktionella ändringar i enlighet med inkomna synpunkter hanterats inför antagandet.

BILAGOR

WSP, PM Bullerutredning Sannakajen, Kristinehamn, 2016-10-24

WSP, PM Översiktlig dagvattenutredning Sannakajen, 2016-11-10