



Kristinehamns  
kommun

2019-11-26  
Dnr: Ks/2017:220

Kommunledningsförvaltningen  
Planeringsavdelningen

## Antagandehandling



*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn  
enligt beslut 2020-01-30, § 4.*

*Kommunsekreterare*

*Beslutet vann laga kraft 2020-02-25*

Planbeskrivning för  
**Del av kv Kometen**

---



## INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM? .....	2
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
Översiktsplan .....	6
Detaljplan .....	7
Kulturmiljöprogram.....	7
Undersökning av miljöeffekter och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) .....	7
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB).....	8
Markens lämplighet.....	8
Värdefulla områden .....	8
Riksintressen .....	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Strandskydd.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	9
Natur och markförhållanden .....	9
Bebyggelse .....	10
Friytor .....	13
Service och verksamheter.....	13
Gator och trafik.....	13
Störningar .....	14
Teknisk försörjning.....	29
Sociala frågor.....	30
GENOMFÖRANDE .....	31
Organisatoriska frågor .....	31
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	31
Ekonomiska frågor .....	33
Förändringar sedan samrådet .....	33

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	34
BILAGOR.....	35

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

### INLEDNING

HSB Kristinehamn AB som är fastighetsägare till Kometen 11 har ansökt om planändring för att möjliggöra ytterligare flerbostadshus på fastigheten. Kommunstyrelsen valde i beslutet Ks/2017:220 § 33 att ge positivt planbesked och att ge planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för kvarteret Kometen.

Efter samrådet har planområdet utökats så att det även innefattar del av Kometen 3. I planförslaget prövas möjligheten att ändra användningen inom denna del av fastigheten för att även här tillåta bostäder i likhet med den resterande delen av kvarteret Kometen.

Konsekvenser av detaljplanen beskrivs för angränsande fastigheter i fortsatt planarbete.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

### PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Trafikbullerutredning Kometen ÅF 190509
- Solstudie, sammanställd 190527

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheterna till en nybyggnation av lägenheter på fastigheten Kometen 11, utvidga användningen på del av Kometen 3 till bostad, centrum och kontor och möjliggöra parkering och uppförandet av komplement till bostad på innergården till Kometen 11.

Detaljplaneförslaget möjliggör därmed ytterligare bostadsbyggande och hanterar samtidigt frågan om en elnätsanläggnings placering inom området. Syftet med detaljplanen är inte att påverka kvarterets fastighetsindelning, utan gällande tomtindelningsbestämmelser bedöms kunna kvarstå.

## PLANDATA

### Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd linje) i direkt anslutning till Norra och Södra torget i Kristinehamns stadskärna

### Areal

Planområdet omfattar ca 3 200 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av HSB Kristinehamn AB och Gayfullin Fastigheter AB.

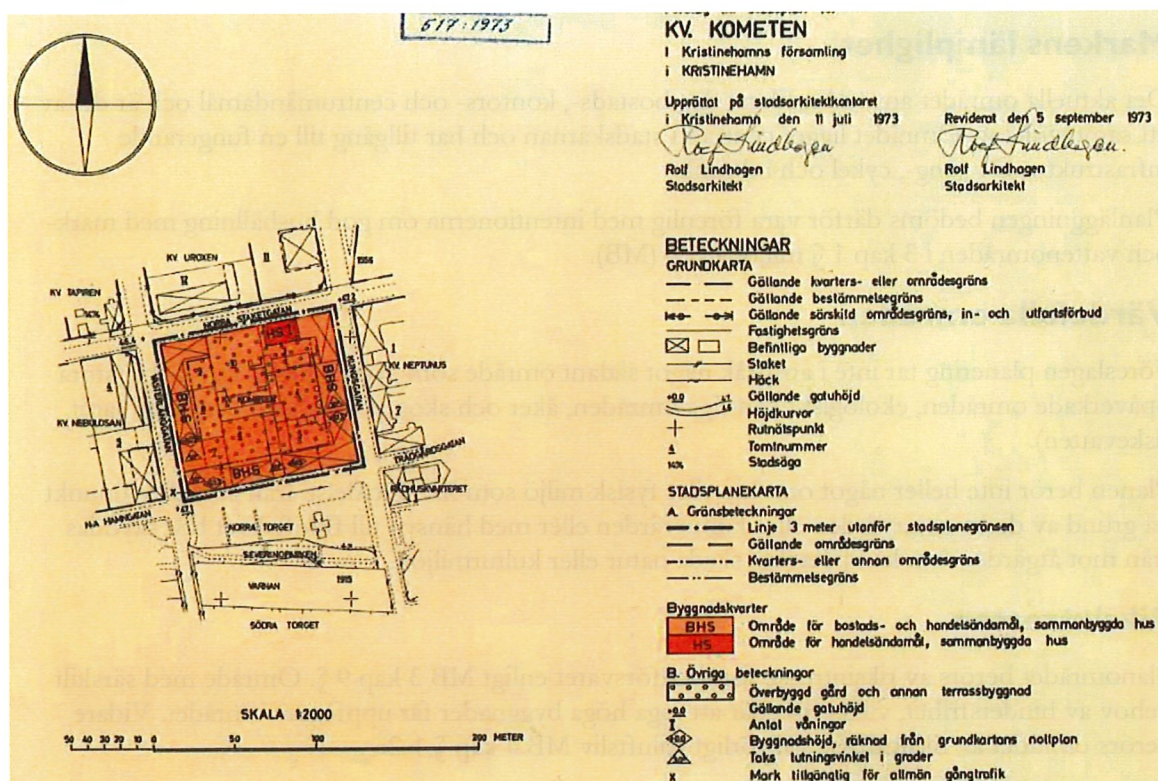
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, "Översiktsplan 2004", anges fastigheten Kometen 11 och 3 som "centrum". I förslaget till ny översiktsplan anges fastigheterna som "stadskärna".

Därför bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan.

## Detaljplan



Planområdet berör en gällande detaljplan och fastighetsindelingsbestämmelser:

- 289 – Kvarteret Kometen (laga kraft 1974-08-08) Aktnr: 1781k-517/1973. Genomförandetiden har gått ut.
- Tomtindelingsbestämmelse avseende Kometen 11: Karta över del av kvarteret Kometen inom stadsdelen Bro i Kristinehamns kommun. Aktnr: 1781k-1003/1974.
- Tomtindelingsbestämmelse avseende Kometen 3: Karta över tomten Kv Kometen 3. Aktnr: 1781K-10/1906

## Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i "Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län" eller i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram "Sevärt – värt att värda".

## Undersökning av miljöeffekter och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med den nu aktuella planläggningen har en undersökning av miljöeffekter 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.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

### Markens lämplighet

Det aktuella området används redan i dag bostads-, kontors- och centrumändamål och är del av ett sammanhang. Området ligger centralt i stadskärnan och har tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik.

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

### Värdefulla områden

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).

Planen berör inte heller något område eller fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet bör skyddas från mot åtgärder som kan påtagligt skada natur eller kulturmiljön.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §. Område med särskilt behov av hindersfrihet, vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Vidare berörs området av riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4 kap § 1-2.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort. Med nya bostäder kommer trafiken att öka något men inte i sådan omfattning att det bedöms försämra luftkvaliteten.

#### Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Varnans avrinningsområde vilken mynnar ut i Vänern. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas.

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

Frågan om påverkan på MKN för fisk- och musselvatten hanteras inom ramen för dagvattenhanteringen.

#### 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.



## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

### 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 har antagits.

### Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och markförhållanden

#### Mark, vegetation och djurliv

Marken på fastigheterna är plan och delvis bebyggd och består på den övriga delen av grusytor, gräsmattor, asfalterade gångvägar och en asfalterad parkering. På området finns ett antal lönnar och en låg häck mot Norra Staketgatan. Planområdet saknar utpekade eller identifierade naturvärden.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av fyllning, mellan 06 -1 m djup. Under fyllning ett mo-mjälalager, postglacial lera och friktionsjord.

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

#### Fornlämningar

Eftersom området ligger inom RAÄ fornlämning Kristinehamn 43:1 kan kulturlager väntas påträffas från medeltid och framåt. Detta betyder att arkeologiska utgrävningar kan komma att behöva göras inför exploatering inom området. Länsstyrelsens tillstånd enligt kulturmiljölagen krävs för markingrepp inom fornlämningen.

#### Förorenad mark

Länsstyrelsen i Värmland lämnade 2012 uppgifter om att det under första delen av 1900-talet har funnits ett tryckeri på Kometen 11. Det är inte klarlagt hur förekomst och hantering av kemikalier såg ut. Tryckeriet var av mindre omfattning och var belägen på den del av fastigheten som vetter mot Norra torget. Området bedöms att tillhöra riskklass 3, måttlig risk. Sedan 1973 finns ett nytt hus på platsen varför exponeringssituationerna anses få.

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

#### Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. Om radonmätning/utredning kan uppvisas i bygglovsansökan som visar på lägre radonhalter kan traditionell grundläggning accepteras.

## Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Kometen 3

Endast en del av Kometen 3 planläggs i denna plan.



På Kometen 3 finns ett hus i två våningar i beige puts uppfört 1985.

### Planförslaget

Byggnaden föreslås få utvidgad användning från handel och sammanbyggda hus till bostad, centrum och kontor.

Transformatorstationen.

På Kometen 11 finns en nätstation som ägs av Kristinehamns energi. Byggnaden är uppförd 1985 och den ingår i elförsörjningssystemet.

### Planförslaget

Nätstationen kan byggas in eller avlägsnas helt och flytta till en närliggande fastighet. Diskussioner förs mellan HSB Kristinehamn AB och Kristinehamns Energi för att komma fram till den mest gynnsamma lösningen.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling



Bild: Kristinehamns energis transformatorstation.

### Parkeringsgarage

Mitt på Kometen 11 finns en låg garagebyggnad i betong uppfört 1974.



Bild: Befintlig garagelänga.

### Sophus

På Kometen 11's södra del ligger ett sophus som är uppfört 1999.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling



Bild: Befintligt sophus.

### Byggnadskultur och gestaltning

I detaljplaneförslaget provas möjligheten att uppföra ett flerbostadshus i 5 våningar. Det ges också möjlighet att på korsmark anlägga komplement såsom parkeringshus eller sophus.



FASAD MOT NORR

Kv KOMETEN, KRISTINEHAMN  
NYBYGGNAD BOSTÄDER GÅTORUS  
FASAD MOT NORR SKALA 1:500 (A3)  
Arkitekt: Arkitektbyrå 2018.06.21

Bild: Förslag på utformning av flerbostadshus med gavel mot Norra Staketgatan.

### Planförslag

Planförslaget innebär att användningen ändras från område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus till B – bostad, C – centrum, K – kontor och E<sub>1</sub> – transformatorstation på

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

Kometen 11's norra del, B – bostad, P - parkering och E<sub>1</sub> – transformatorstation på den södra delen och från område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus till B – bostad, C – centrum och K – kontor på del av Kometen 3. Kometen 11 får en bestämmelse om högsta nockhöjd på 17 meter på den norra delen samt högsta nockhöjd på 7 meter på den södra delen. Kometen 3 får en bestämmelse om högsta nockhöjd 9 meter. En byggrätt 500 m<sup>2</sup> byggnadsarea där högst 80 procent får hårdgöras införs på plankartans norra del. På den södra delen ges möjlighet att uppföra sophus, parkeringsgarage eller liknande. Dock som mest sammanlagt 400 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Förbud mot källare och bestämmelse om lägsta golvnivå +47,20 (RH2000) införs inom hela planområdet.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Planområdet inrymmer idag inte någon lekplats. Närmaste park är stadsparken på Svinvallen samt Järnvägsparken.

#### Park och naturmiljö

Planområdet angränsar till Norra och södra torget som har trädplanteringar och mindre parkmiljöer. Området ligger ca 250 meter från Kristinehamns stadspark.

### Service och verksamheter

#### Offentlig service

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

#### Kommersiell service

Kommersiell service finns i direkt anslutning till planområdet.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom planområdet finns inga lokal- eller huvudgator. Norr om planområdet går Norra Staketgatan, i väster går Västerlånggatan och i söder ligger Norra torget. Befintliga gångstråk inom fastigheten leder gångtrafikanter in på innergården ifrån Norra Staketgatan.

#### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är belägen ca 150 meter norr om planområdet.

#### Parkering, varumottagning, utfarter

Den norra delen av planområdet används som infart till innergårdarna och de parkeringsplatser som ligger inom kvarteret och försörjer de befintliga byggnaderna inom hela kvarteret Kometen. Denna infart är den enda infarten som är möjlig för räddningstjänsten.

#### Planförslaget

Infarten skyddas i planen genom att ett z-område införs på plankartan, detta sammanfaller då med ett område för underjordiska ledningar som löper i norr-sydlig riktning ifrån Norra Staketgatan.

Parkeringsmöjligheter för såväl tillkommande som befintliga behov bedöms rymmas inom kvartersmark.

## Störningar

### Buller

#### Trafikbullerförordningen

Regelverket kring att skapa god boendemiljö vid samhällsplanering regleras i Förordning (2015:216) och SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och gäller för byggnader inom planområdet.

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus		
Vid bostadsfasad	60 <sup>a) b)</sup>	70 <sup>b,2)</sup>
På uteplats (om sådan skall anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 <sup>c)</sup>

a) För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

b) Om ljudnivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden.

c) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Tabell: Trafikbullerutredning Kometen. ÅF Infrastructure AB

#### Platsens förutsättningar

Planområdet centralt i Kristinehamns kommuns stadskärna. Norra Staketgatan som angränsar till planområdet norr är klassificerad som "kvartersgata" och stamnät för cykel i kommunens Trafikplan antagen 2017. På kvartersgator har gång- och cykeltrafikanter hög prioritet medan övriga trafikslag har en lägre prioritet.

#### Bild av nuvarande trafikmängder i årsdygnstrafik (ÅDT)

Kristinehamns kommun har utfört en trafikbullerutredning utifrån aktuell årsdygnstrafik. Vid ett hus i gatuliv blir påverkan från trafikbuller något större än en indragen huskropp. Dock så ger ett hus i gatuliv en bra förutsättning för att skapa en bullerskyddad utemiljö på innergården.

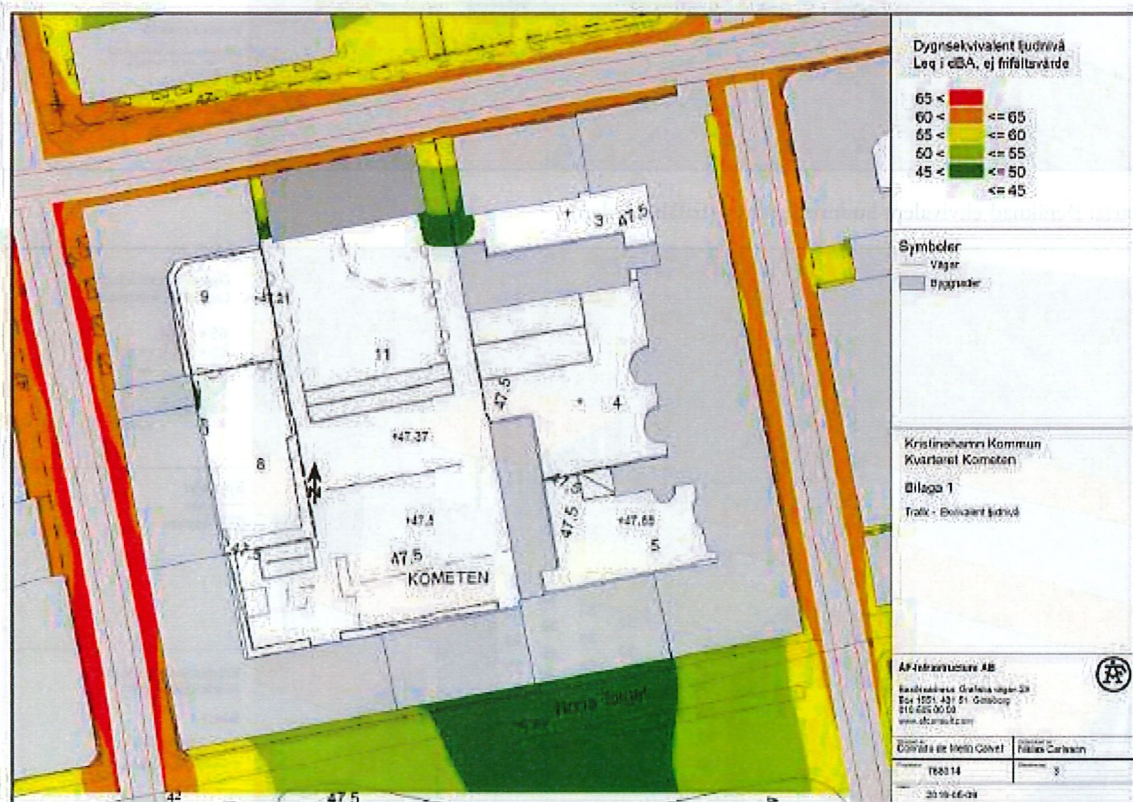
Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

Vägsträcka	ADT	Andel tung trafik	Mätår
Västerlånggatan (norr om Norra Staketgatan)	3159	0 %	2019
Västerlånggatan (söder om Norra Staketgatan)	6034	0 %	2013
Norra Staketgatan	2384	1 %	2018
Kungsgatan (norr om Norra Staketgatan)	1816	0 %	2019
Kungsgatan (söder om Norra Staketgatan)	2071	0 %	2013

Tabell: Vägtrafikmängder för respektive vägsträcka och år.

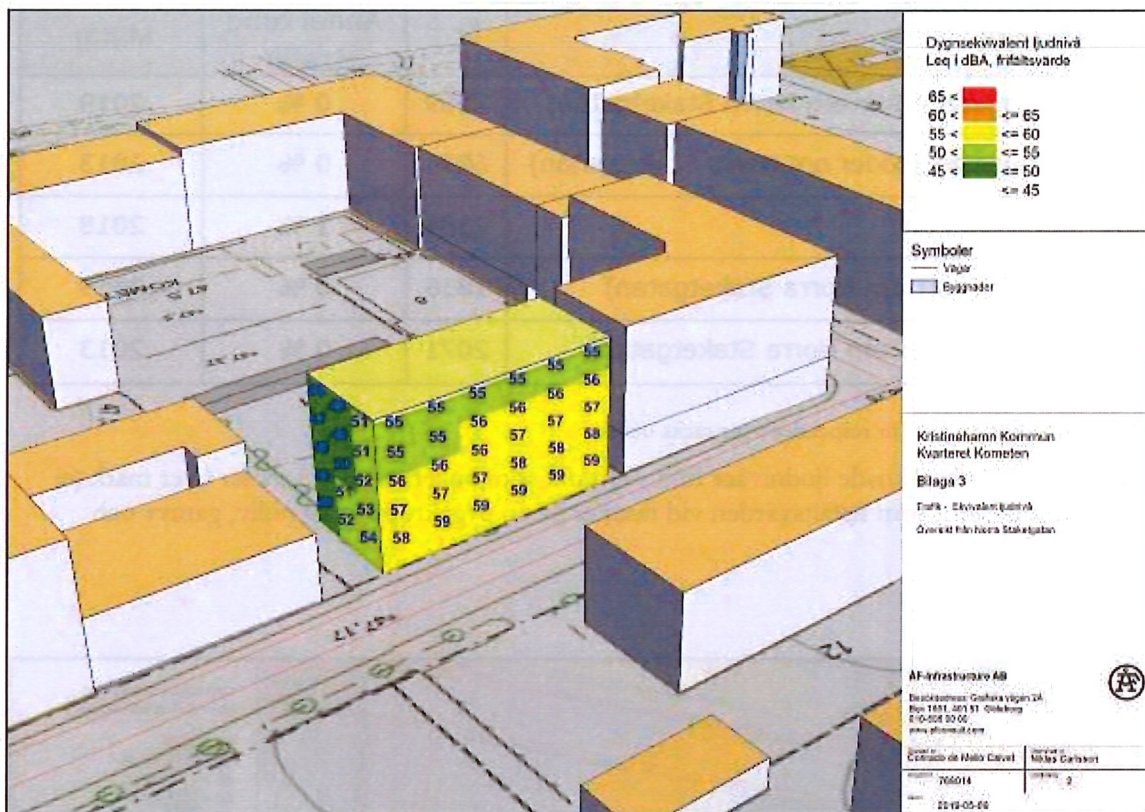
Nedan redovisas beräknade ljudnivåer från vägtrafik som bullerkartor 1,5 meter över mark (ej frifältsvärden) samt som frifältsvärden vid fasader på en byggkropp vid gatuliv, gatuvy och gårdsvy.

Ekvivalent ljudnivå

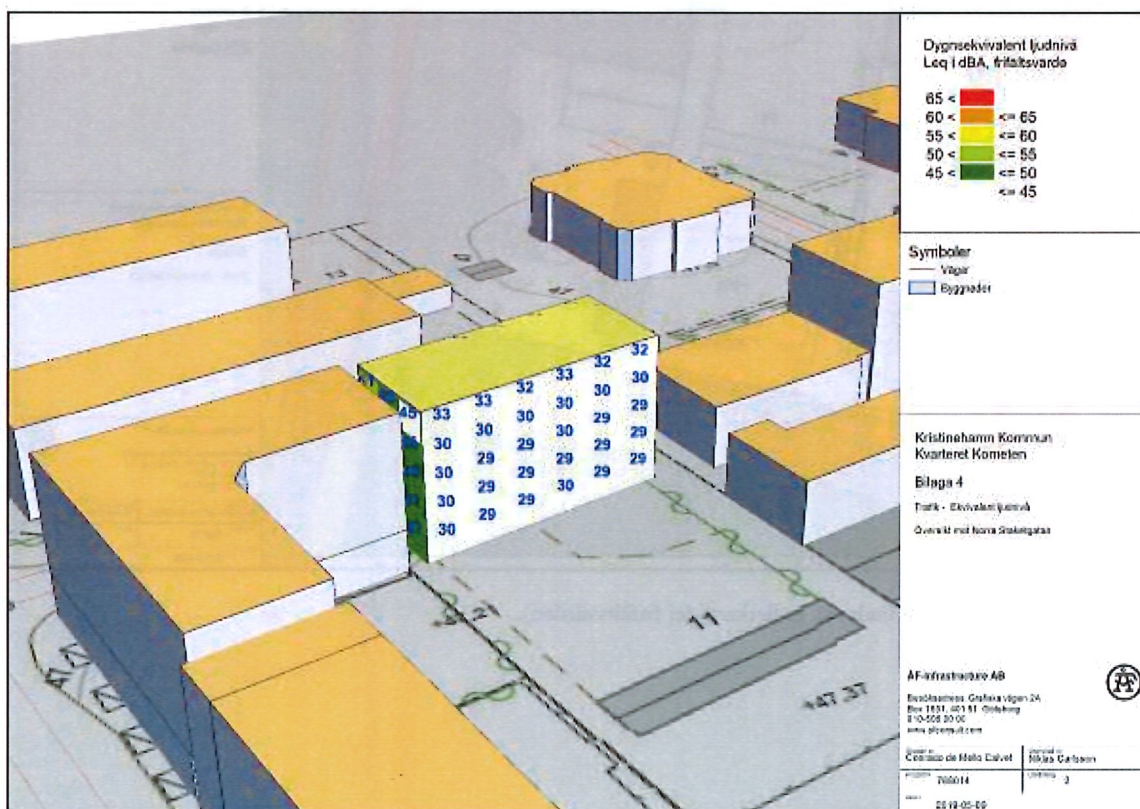


Karta: Beräknad ekvivalent ljudnivå, bullerkarta (ej frifältsvärden).

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling



Karta: Beräknad ekvivalent ljudnivå, gatuvy (fritidstvärden)

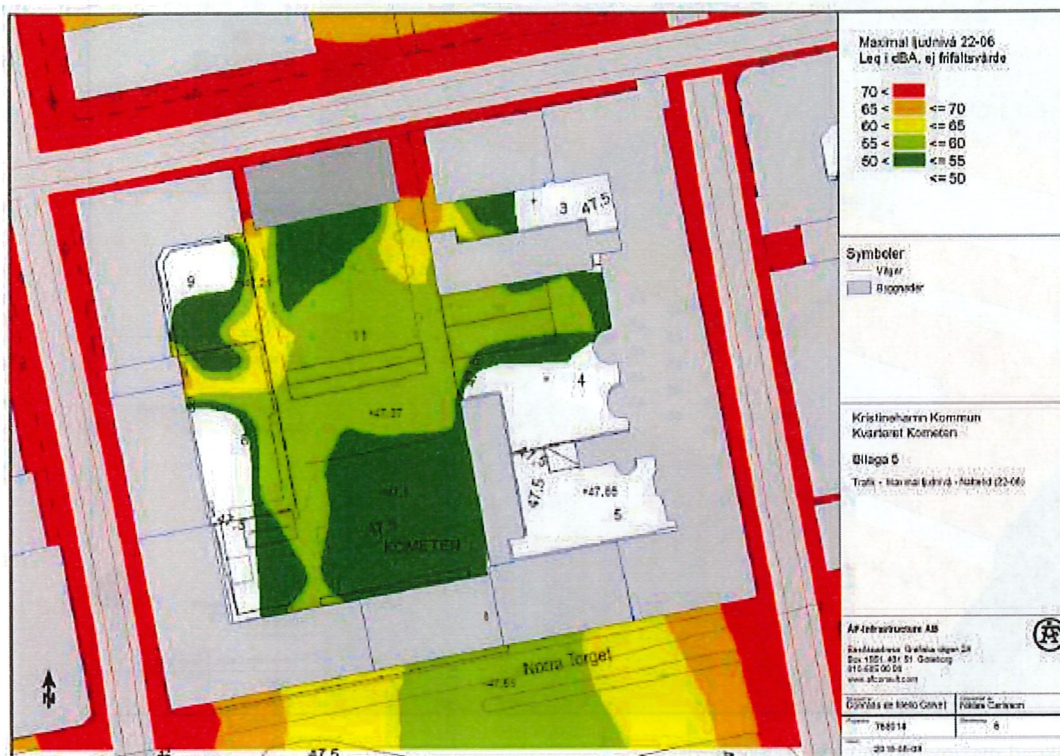


Karta: Beräknad ekvivalent ljudnivå, gårdsvy (fritidstvärden)

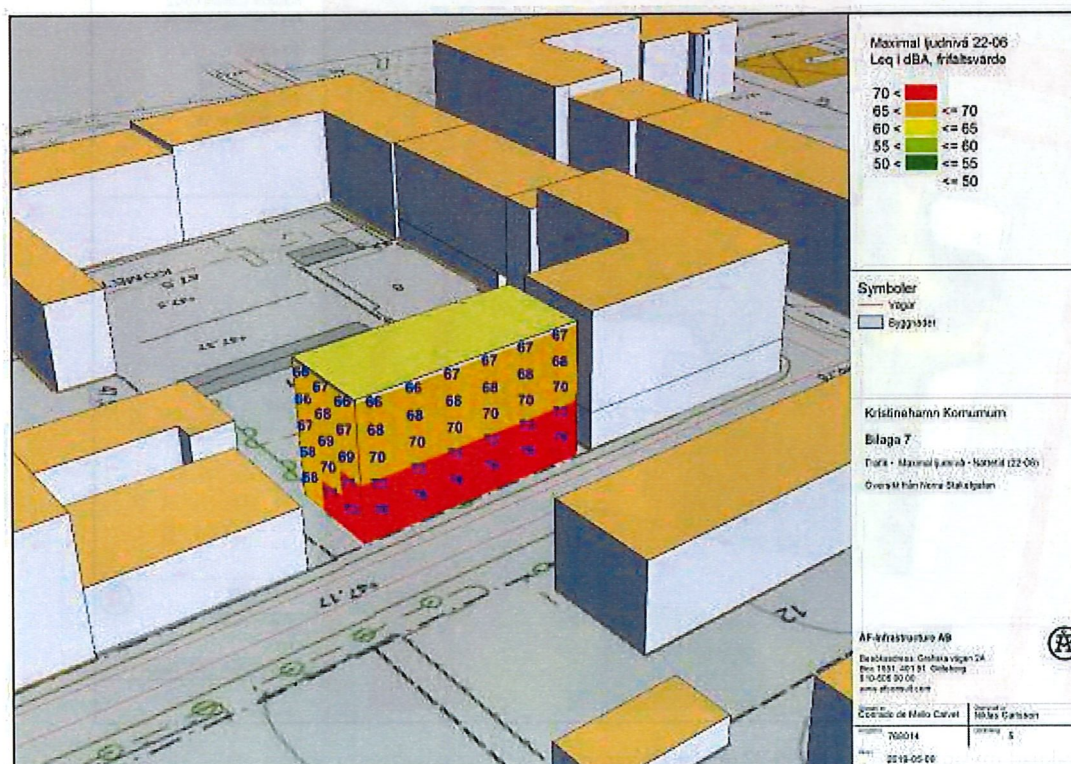


## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

Maximal ljudnivå

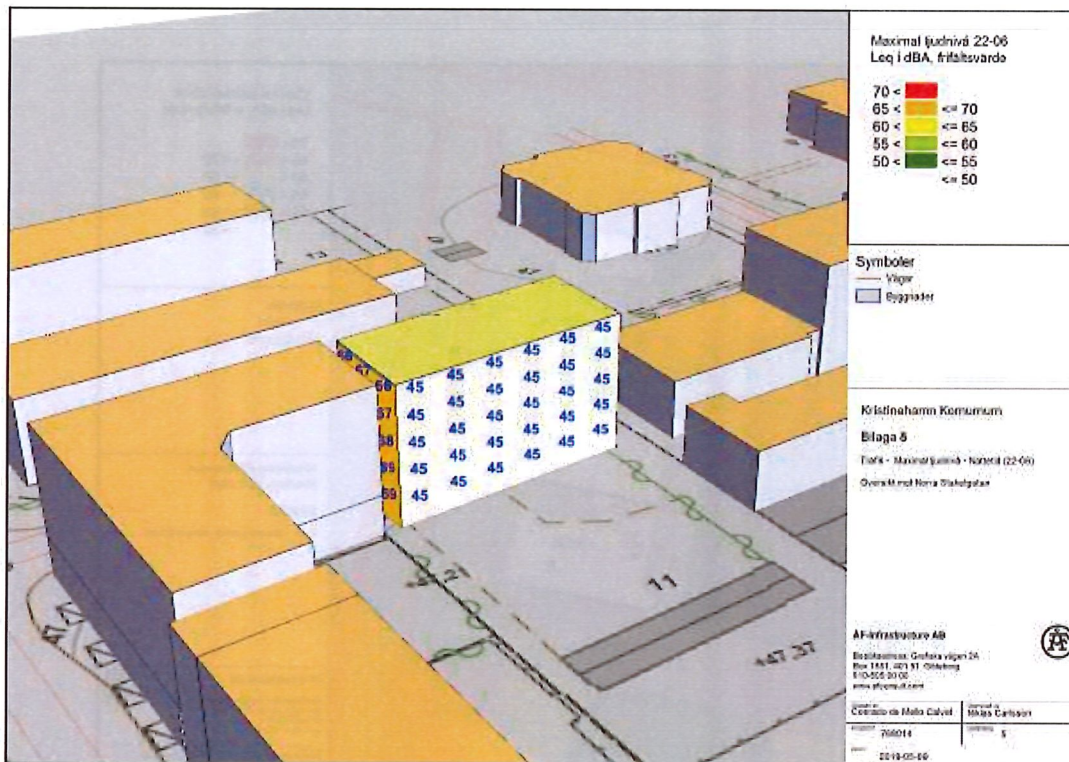


Karta: Beräknad maximal ljudnivå kl. 22-06 (ej frifältsvärden).



Karta: Beräknad maximal ljudnivå kl. 22-06, gatuvy

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

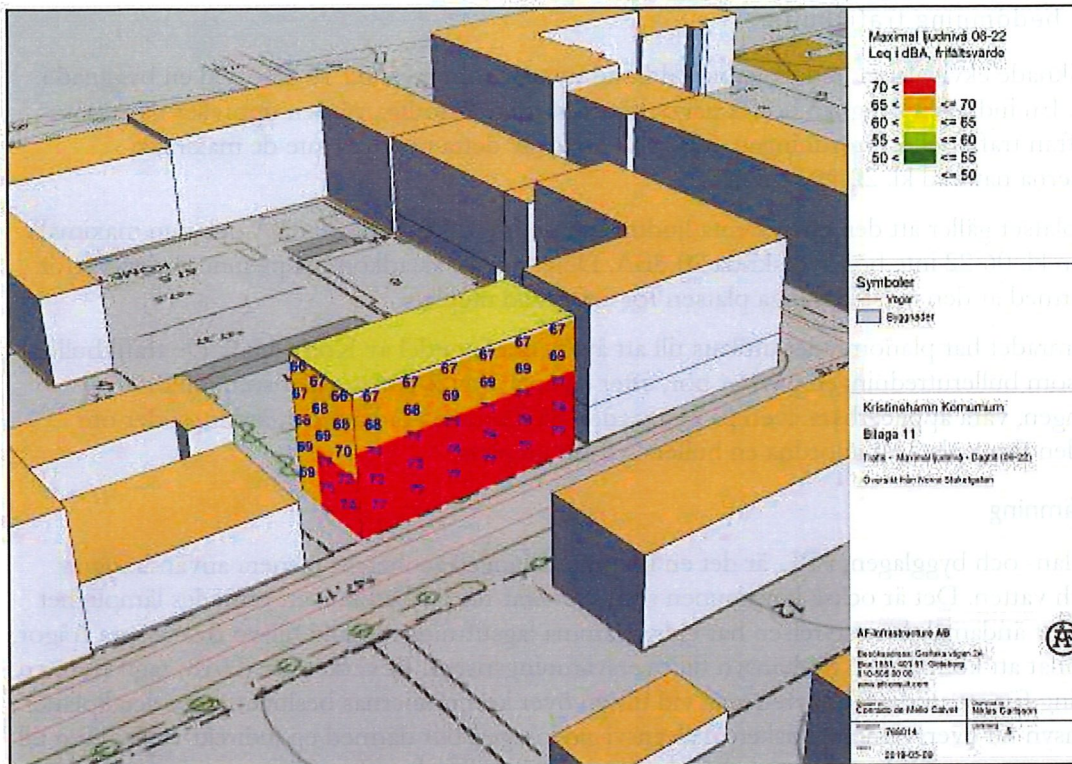


Karta: Beräknad maximal ljudnivå kl. 22-06, gårdsvy

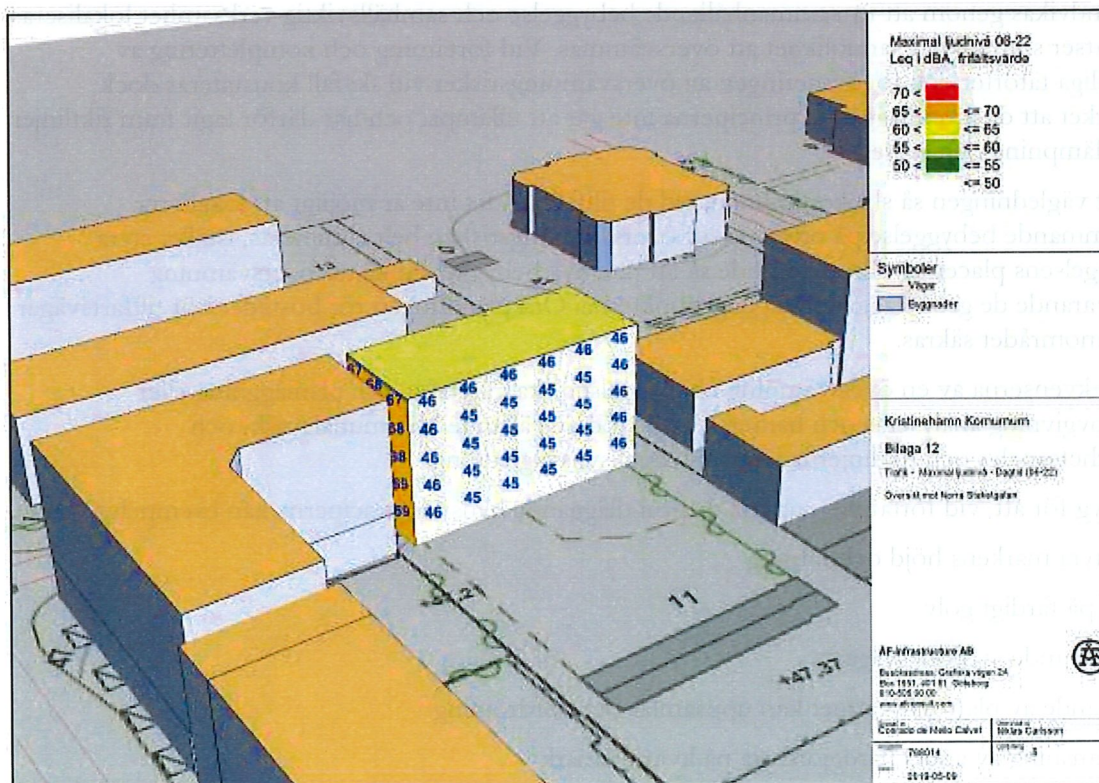


Karta: Beräknad maximal ljudnivå kl. 06-22, (ej frifältsvärden).

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling



Karta: Beräknad maximal ljudnivå kl. 06-22, gatuvy.



Karta: Beräknad maximal ljudnivå kl. 06-22, gårdsvy.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

### Samlad bedömning trafikbuller

De beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad uppgår som mest till 59 dBA vid en byggnad i fasadliv. En indragen byggnad bör få något bättre värden. Samtliga värden uppfyller därmed kraven från trafikbullerförordningen. Med anledning av detta behöver inte de maximala ljudnivåerna nattetid kl. 22-06 beaktas.

För uteplatser gäller att den ekvivalenta ljudnivån inte bör överskrida 50 dBA och den maximala ljudnivån kl. 06-22 inte bör överskrida 70 dBA. Detta går att åstadkomma på innergården varför detta därmed är den mest lämpliga platsen för anordnad uteplats.

Efter samrådet har planområdet utökats till att även innefatta del av Kometen 3. De trafikbullervärden som bullerutredningen påvisar bör, efter en analys av kartmaterialet som tillhör utredningen, vara applicerbara även på byggnaden på Kometen 3. På innergården, söder om byggnaden finns plats att anordna en bullerskyddad uteplats.

### 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 för ett visst ändamål. Länsstyrelsen har enligt samma lagstiftning särskild tillsyn över några frågor, bland annat att kommunen tar hänsyn till översvämningssrisker. Boverket har (2018) tagit fram en vägledning för att stödja länsstyrelserna vid tillsyn över kommunernas beslut att anta detaljplaner med hänsyn till översvämningssrisker. 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 översvämningssrisker 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 översvämningssrisker 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 översvämningssrisker 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

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

Kristinehamns kommun planerar med hänsyn till översvämningsrisken utifrån följande förhållningssätt:

**FÖRHÅLLNINGSSÄTT**

---

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

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

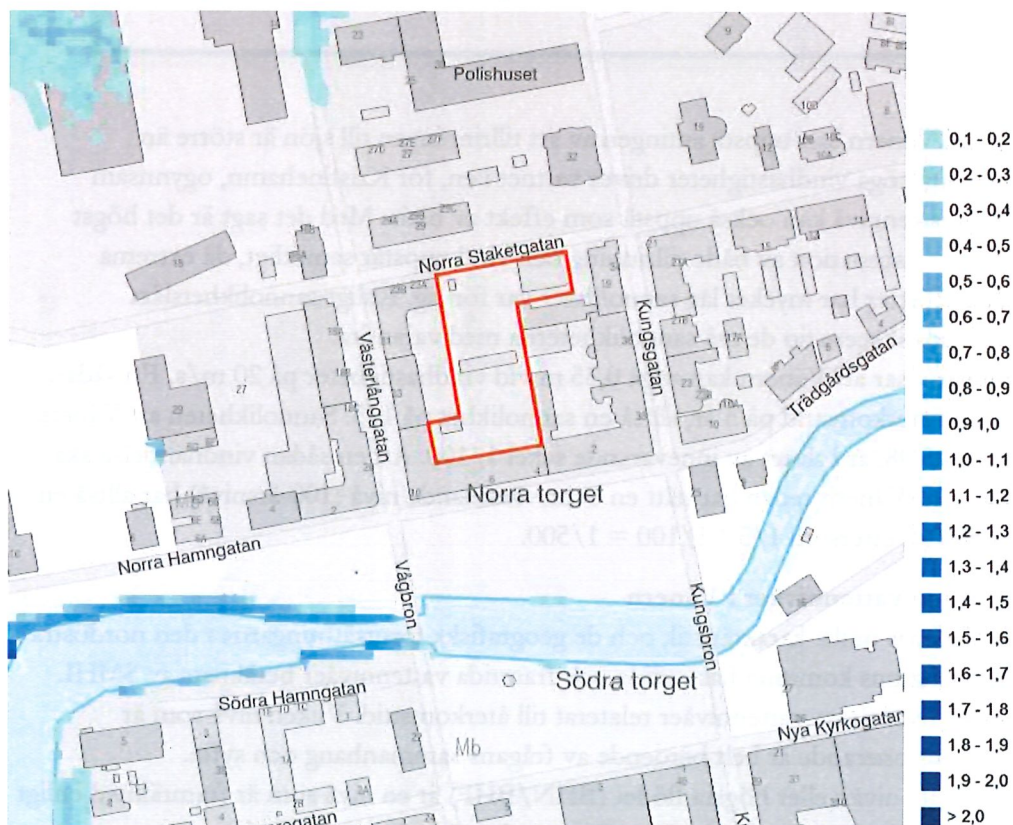
dammkonstruktioner. Beräkningsmetoden används när en konsekvensanalys först visar att ett eventuellt dammbrott skulle innebära oacceptabla konsekvenser nedströms. Metoden syftar därför till att utreda sannolikheten för dammbrott varför beräkningarna innehåller en sammanslagning av flera ogynnsamma faktorer. Metodens resultat får därmed en mycket låg sannolikhet, bedömt att vara högst 1/10 000 (benämnt 10 000-årsnivå nedan). Beräknat högsta flöde innebär att gatorna norr om Varnans inlöp från Vänern, längs älvens dragning en bit öster ut i staden samt längs Lötälven, kommer att ligga under vatten. Beräknat högsta flöde beräknas ligga på +46,77 (RH 2000) i höjd med centrala Kristinehamn.

	<b>100-ÅRS-NIVÅ</b>	<b>200-ÅRS-NIVÅ</b>	<b>500-ÅRSNIVÅ (VINDDRIVEN)</b>	<b>1000-ÅRSNIVÅ (VINDDRIVEN)</b>	<b>BHN/BHF (10 000-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>			<b>(0,35)</b>	<b>(0,35)</b>	

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

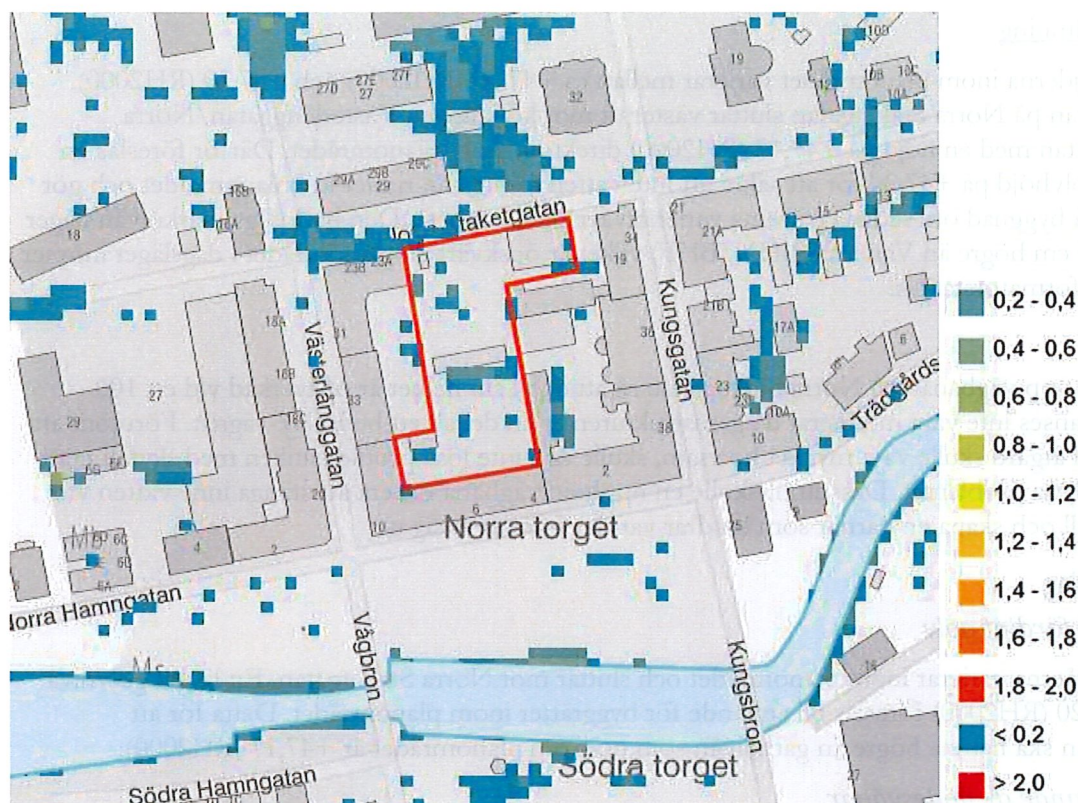
Vattendjup/mängder på området vid 100-års regn och 200-års nivå Vänern

Områdespåverkan vid 200-årsnivå i Vänern och ett 100-årsregn redovisas i bilderna nedan. Denna beräkning av vattendjupet bygger på de markförhållanden som rådde år 2016.



Karta: Planområdet inom röd markering. Vänernivå +46,20 (RH2000) (År 2100, 200-årsnivå +46,18 (RH2000))

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling



Karta: Skyfall 100-årsregn – vattendjup

### Konsekvenser/hantering av översvämning

Vid en 200-årsnivå i Vänern (+46,18 (RH2000)) kommer planområdet vara opåverkat av stigande vatten. Det kommer att vara möjligt att ta sig till och från platsen och ingen evakuering bedöms nödvändig. Om kommunens v/a-system kommer att vara ur funktion och detta kan det i sådant fall att påverka planområdet.

Vid händelsen av ett skyfall motsvarande ett 100-årsregn kommer det enligt kommunens skyfallskartering att ansamlas vatten i korsningen Norra Staketgatan/Västerlånggatan. Om problem uppstår för fordon att ta sig till planområdet väster ifrån finns möjligheten att angöra öster ifrån då den delen av Norra Staketgatan är opåverkad. Vatten kommer att ansamlas i lågpunkter på planområdet och kommer att kunna ta sig ut via flödesvägar som hålls byggnadsfria med hjälp av u-områden och prickmark.

### Sammanfattande bedömning och motivering kvarteret Kometen

Kristinehamns tätort har alltid haft närheten till Vänern som en planeringsförutsättning och stora investeringar har gjorts i bebyggelse och infrastruktur, att dra nytta av dessa och stadsplanera i befintliga miljöer stämmer väl med plan- och bygglagens krav på långsiktigt god hushållning. Platsen som är föremål för detaljplane förslaget är lämplig för förtätning och detaljplanering av denna plats är ett steg i riktningen mot att uppnå kommunens mål att skapa nya, centrurnära bostäder. Att möjliggöra olika boendeformer i attraktiva miljöer är också en utvecklingsstrategi för att uppnå kommunens inriktningsmål; attraktiva livsmiljöer och ett fungerande vardagsliv för

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

alla. Att bygga staden inåt genom förtätning, omvandling och förädling är en strategi för att uppnå inriktningsmålet om hållbar och klimatanpassad samhällsplanering.

### Översvämning

Markhöjderna inom planområdet varierar mellan ca +47,00 (RH2000) och +47,50 (RH2000). Gatunivån på Norra Staketgatan sluttar väster ut mot korsningen Västerlånggatan/Norra Staketgatan med en höjd på +47,17 (RH2000) direkt norr om planområdet. Därför föreslås en lägsta golvhöjd på +47,20 för att säkra att inte vatten från gatan rinner in i planområdet och gör skada på byggnad om sådana extrema vattennivåer skulle uppstå. Den befintliga marknivån ligger drygt 30 cm högre än Vänerns (BHN/BHF) vilket är önskvärt då planområdet i dagsläget inhyser en transformatorstation.

### Skyfall

Att höja upp vägbanan på Norra Staketgatan så att den i sin helhet är opåverkad vid ett 100-årsregn anses inte vara motiverat då gatustrukturen är en del av ett befintligt vägnät. Förutom att en sådan åtgärd skulle vara mycket kostsam, skulle den inte lösa problematiken med skyfall utan endast flytta problemet. Dessutom skulle en upphöjd väg bana riskera att stänga inne vatten vid ett skyfall och skapa en barriär som hindrar vattnet från att ta sig ut.

### **Planförslag**

#### *Nivå på färdigt golv*

Marknivåerna varierar inom planområdet och sluttar mot Norra Staketgatan. En lägsta golvnivå på +47,20 (RH2000) föreslås bli styrande för byggrätter inom planområdet. Detta för att golvnivån ska hamna högre än gatunivån som norr om planområdet är +47,17 (RH2000).

#### *Anordnande av flödesvägar*

Området behöver fortsatt kunna hantera ytavrinning och därmed rymms flödesvägar genom de avgränsningar i byggrätter som samrådsförslaget visar. På den norra delen ges en byggrätt på 500 m<sup>2</sup> och på den södra delen 400 m<sup>2</sup>. Öster ut ges en byggrätt som motsvarar byggnaden som idag finns på platsen. Avsikten är därmed att låta de zoner inom planområdet där byggande inte tillåts, fortsatt vara möjliga som flödesvägar för dagvatten. Planområdet sluttar norr ut mot gatan dit flödesvägarna leder.

#### *Begränsning av andelen hårdgjord yta på kvartersmark*

En planbestämmelse om att högst 80 respektive 70 procent av ytan får hårdgöras har införts på plankartan.

#### *Byggnadstekniska krav*

De krav som ställs i Boverkets byggregler bedöms som tillräckliga. En bestämmelse om förbud mot källare har införts på plankartan.

#### *Dagvatten*

Det är fastighetsägarens ansvar att fördröja och hantera sitt dagvatten. De avgränsningar i byggrätter som samrådsförslaget visar skapar delvis nya flödesvägar för dagvattnet. Mängden hårdgjord yta inom fastigheterna begränsas i största möjliga mån.

#### **Solstudie**

Syftet med att ta fram solstudie vid detaljplanering är att visa hur ny och befintlig bebyggelse påverkas vad gäller skuggning. Avsikten är att studera placering av byggnader mer noggrant och därmed få underlag till avvägningar. En fördjupad solstudie ska göras inför bygglovsprövning för att minimera negativ påverkan på omgivande bostadsbebyggelse.



## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

### Solljus vid ny- och ombyggnation enligt Boverkets byggregler

I Boverkets byggregler (BBR) ställs krav på vad som gäller både när man uppför och ändrar en byggnad. BBR innehåller föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd, driftutrymmen, brandskydd, hygien, hälsa och miljö, bullerskydd, säkerhet vid användning och energihushållning.

Utdrag ur Boverkets byggregler gällande ljus

#### *6:31 Allmänt*

Byggnader ska utformas så att tillfredsställande ljusförhållanden är möjliga att uppnå, utan att skaderisker och olägenheter för människors hälsa uppstår. Ljusförhållandena är tillfredsställande när tillräcklig ljusstyrka och rätt ljushet (luminans) uppnås samt när ingen störande bländning eller inga störandes reflexer förekommer och därmed rätt belysningsstyrka och luminansfördelning föreligger.

#### *6:322 Dagsljus*

Rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt dagsljus är möjlig, om detta inte är orimligt med hänsyn till rummets avsedda användning. /... /

#### *6:323 Solljus*

I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m<sup>2</sup> behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3).

#### *6:33 Utblick*

##### Allmänt råd

Minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. I bostäder bör inte takfönster utgöra enda dagsljuskälla i de rum där människor vistas mer än tillfälligt.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling



Foto: Perspektivbild befintliga skuggningsförhållanden. På bildens högra sida syns fastigheten Uroxen 12. På den vänstra sidan syns lucktomten på Kometen 11.

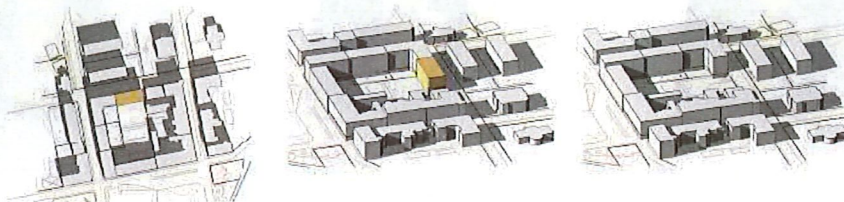
TVå solstudier är utförda. En av Klara Arkitekter under 2019 och en av ArkHus Arkitektkontor under 2018. Nedan visas utklipp från studierna. Samma studier bifogas planbeskrivningen för större läsbarhet.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

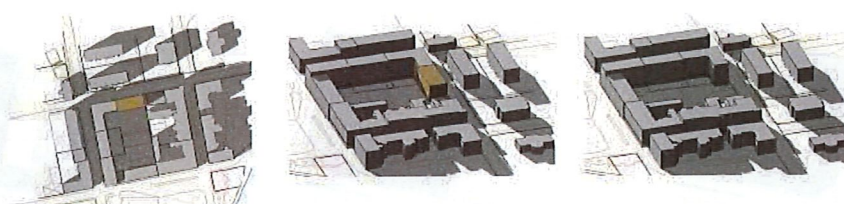
21 Mars 9:00



21 Mars 12:00



21 Mars 17:00



**KLARA**  
arkitekter

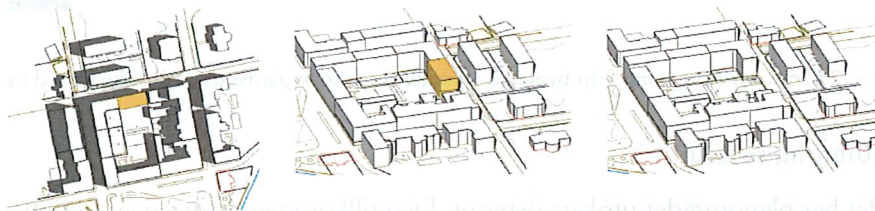
KRKO  
0022

Kv Kometen,  
Kristinehamn

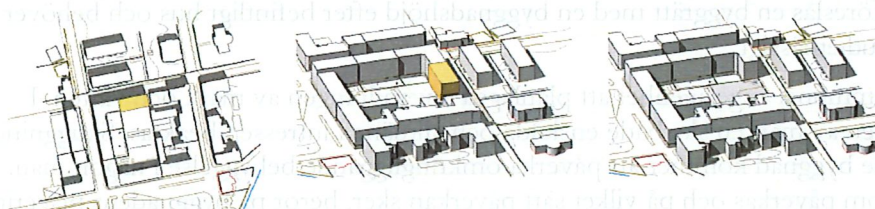
Solstudie - 21 Mars

2019-03-21 /LC

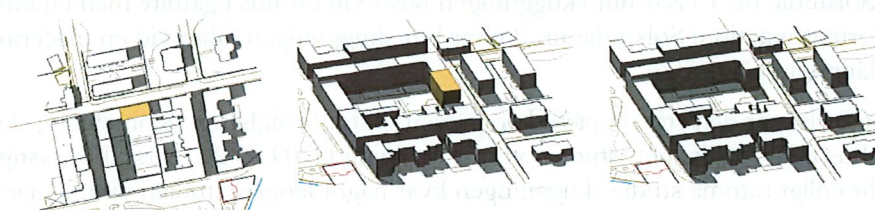
21 Juni 9:00



21 Juni 12:00



21 Juni 17:00



**KLARA**  
arkitekter

KRKO  
0022

Kv Kometen,  
Kristinehamn

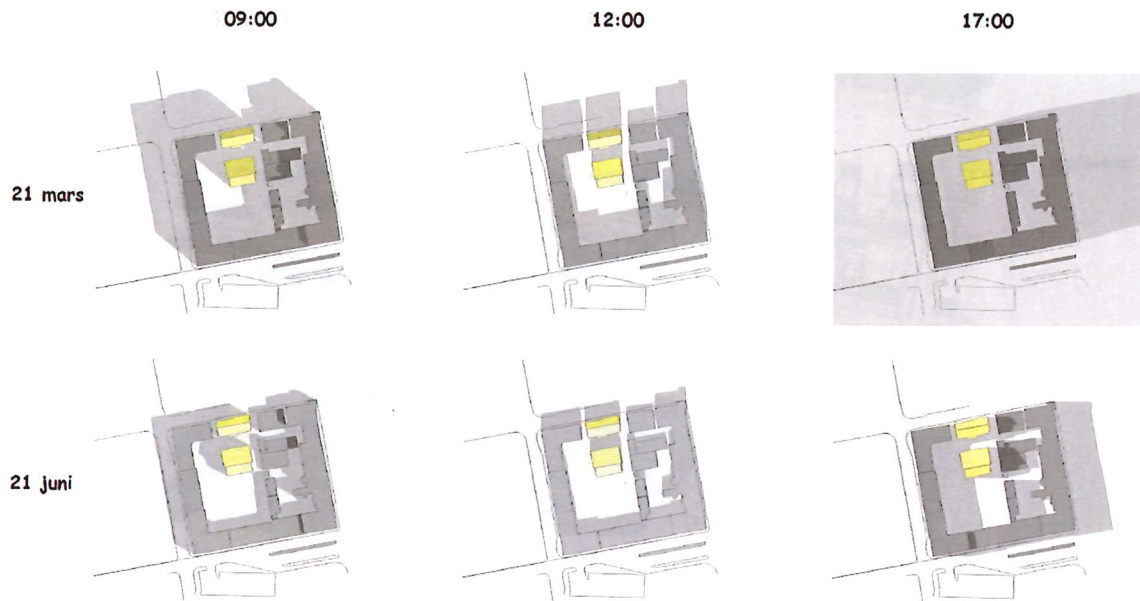
Solstudie - 21 Juni

2019-03-21 /LC

Bild: Soltudie nr. 1 som visar skuggningspåverkan från en byggnad i gatuliv. Solstudie utförd av Klara arkitekter.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

### Solstudie Kvarteret Kometen Alternativ 1



ArkHus Arkitektkontor  
2018-06-08

Bild: Solstudie nr. 2 som visar skuggning från byggnad i gatuliv respektive gårdshus. Solstudie utförd av ArkHus arkitektkontor.

#### Samlad bedömning solstudie

Efter samrådet har planområdet utökats öster ut. Den tillkommande delen av fastigheten Kometen 3 föreslås en byggrätt med en byggnadshöjd efter befintligt hus och behöver därför inte utredas solstudiemässigt.

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. I planläggningen av marken ska både enskilda och allmänna intressen beaktas. Skuggningen från en tillkommande byggnad kommer att påverka omkringliggande bebyggelse i någon mån. Vilka fastigheter som påverkas och på vilket sätt påverkan sker, beror på byggnadens placering och utformning. Solstudie nr. 1 visar hur skuggningen faller vid ett hus i gatuliv med en inbyggd eller flyttad transformatorstation. Solstudie nr. 2 visar hur skuggningen faller vid en placering av huskroppen längre in på tomten.

Som solstudie 2 visar är den största påverkan på den västra fastigheten, Kometen 9, skuggningar från ett gårdshus tidigt på dygnet (studien visar skuggning kl. 09.00 21 mars). För fastigheten Uroxen 12 blir enligt samma studie skuggningen kvar något längre (studien visar skuggning kl. 09.00 och 12.00 21 mars).

Den samlade bedömningen är att omkringliggande bebyggelse kommer att påverkas av ett tillskott i stadsbebyggelsen. Påverkan bedöms dock ske inom ramen för vad som är acceptabelt då en tillkommande bebyggelse påverkar omgivningen i begränsad omfattning.

Skuggningen på innergården vid ett gårdshus påverkar bostadsfastigheten Kometen 9 vid ett antal timmar mellan 09.00-12.00 vid vår och höstdagjämning. Bostadsfastigheten Uroxen 12 är i dagsläget påverkad av skuggning från fastigheten Kometen 9. I och med planförslaget ges möjlighet till att uppföra en byggnad som i gatuliv skulle förlänga den befintliga skuggningen.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

Detta innebär att boende längre öster ut också kommer att påverkas av skugga från kvarteret Kometen. Omfattningen blir densamma som den del av Uroxen 12 som ligger längre västerut.

Den begränsade byggrätten ger möjlighet till uteplats med tillräcklig mängd solljus.

### Planförslaget

Den föreslagna byggrätten på Kometen 11 är inte begränsad till att medge en byggnad i gatuliv utan är indragen för att ge möjlighet till en placering av huskroppen som är mest lämplig på platsen utifrån givna omständigheter.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet och tillräcklig kapacitet finns i ledningarna för tilltänkt utbyggnad enligt planförslaget. Både spill- dricks- och dagvattenledningar med anslutningspunkter och serviser finns till fastigheten.

### Dagvatten

Det är fastighetsägarens ansvar att fördröja och hantera sitt dagvatten. Dagvattenledningar med anslutningspunkt och servis finns i anslutning till fastigheterna.

### Fjärrvärme

I dagsläget finns inga byggnader inom planområdet som värms upp med fjärrvärme. Dock så passerar fjärrvärmeledningar genom fastigheten så en möjlighet till framtida påkoppling på fjärrvärmenätet bedöms vara möjlig.

### Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

### Planförslag

Planförslaget innebär en ökad sophantering. Den infart som renhållningsfordonet använder för att ta sig in på fastigheterna idag tryggas i planförslaget. Det mest lämpliga ur renhållningssynpunkt är att Kometen 11's sophus och parkeringsplatser planeras på ett sådant sätt att rundkörning möjliggörs.

### El

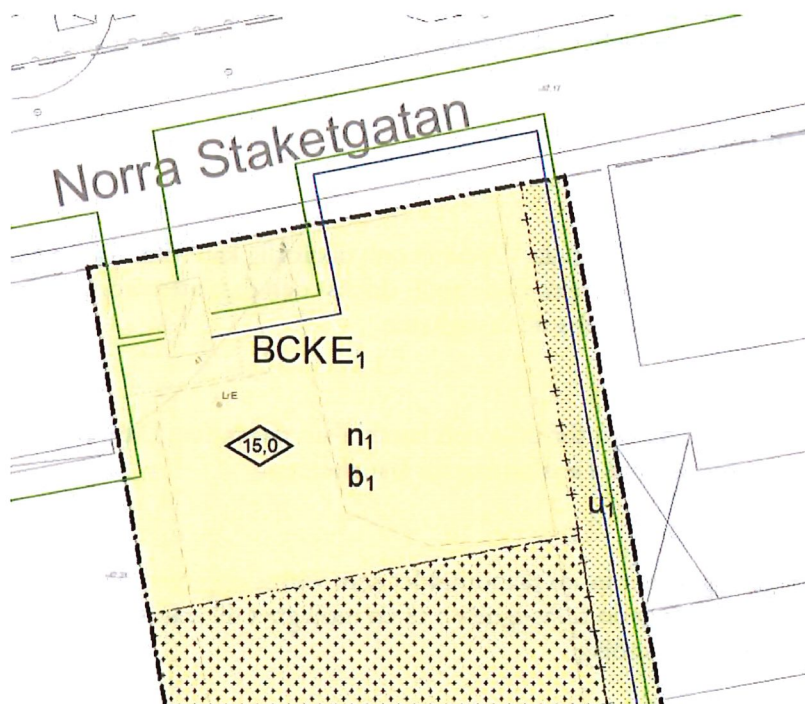
Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Kristinehamns Energi har en transformatorstation inom planområdet.

### Planförslaget

Diskussioner förs mellan Kristinehamns Energi och fastighetsägaren om en eventuell flytt av transformatorstationen och ledningar till- och från denna för att bättre utnyttja marken och skapa mer sammanhållen byggrätt. Vilka ledningar som behöver flyttas och till vilket läge avgörs av hur den kommande byggnationen är tänkt att utföras.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

Eventuell flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) med ledningsrätt kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.



Kartutsnitt: Nätstationen med ut- och ingående ledningar från Kometen 11 (ledningarnas position är ungefärlig).

### Tele

Skanova äger teleledningarna inom Kometen 11. Skanova har genomgående distributionsledningar över kvartersmark utan ledningsrätt. Ledningarna ligger i samma schakt som Kristinehamns Elnäts ledningar.

### Bredband

IP Only har ledningar i området.

## Sociala frågor

I Kristinehamns kommuns förslag till ny översiktsplan så är ett av inriktningsmålen, en hållbar och klimatanpassad samhällsplanering. En av strategierna för att uppnå detta är att bygga staden inåt genom förtätning, omvandling och förädling.

Detta, att bygga på en centralt benägen lucktomt där infrastrukturen redan är på plats och ett sammanhang finns, är helt i linje med denna strategi.

Ett annat inriktningsmål är, attraktiva livsmiljöer och ett välfungerande vardagsliv för alla. Här är en av strategierna att möjliggöra olika boendeformer i attraktiva miljöer, vilket detta planförslag skapar förutsättningar för.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd - juni-augusti 2019

Granskning - september 2019

Antagande – december 2019

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren initierar eventuella lantmäteriförrättningarna inom planområdet.

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

Byggherren är ansvarig för att sprickbesiktiga kringliggande byggnader innan schaktnings- och pålningsarbeten inleds.

#### Huvudmannaskap

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

#### Avtal

Planarbetet initierades av HSB Kristinehamn AB som i och med planläggningen ville utreda möjligheterna för att kunna bygga ett bostadshus på den obebyggda norra delen av sin fastighet Kometen 11. Ett planavtal skrevs mellan fastighetsägaren och kommunen och planen gick ut på samråd. I och med samrådet så tog Gayfullin Fastigheter AB kontakt med kommunen och ville få möjligheten att utöka användningen på en del av sin fastighet, Kometen 3, till bostadsändamål. Detta bedöms rymmas inom pågående planärende. Därför har ett separat planavtal upprättats mellan Gayfullin Fastigheter AB och kommunen som reglerar, i och med detta för kommunen, uppkomna kostnader.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Tomtindelningsbestämmelser

- Tomtindelningsbestämmelse avseende Kometen 11: Karta över del av kvarteret Kometen inom stadsdelen Bro i Kristinehamns kommun. Aktnr: 1781k-1003/1974.
- Tomtindelningsbestämmelse avseende Kometen 3: Karta över tomten Kv Kometen 3. Aktnr: 1781K-10/1906

De aktuella fastigheterna avses inte, genom den nu aktuella detaljplanen, förändras. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation och ändrad användning i befintligt läge. Ombildning av fastigheter inom kvarteret Kometen skulle, om så önskades, kräva en omfattande utredning om de olika fastigheternas utformning och behov av utfart, ledningar m.m. Avsikten är alltså inte att lösa dessa frågor i denna detaljplan. Skulle intresse för förändrad fastighetsindelning uppstå, bör upphävande av tomtindelningsbestämmelser ske enligt rådande regelverk. Bedömningen är därför att befintliga tomtindelningsbestämmelser inte utgör något hinder för denna detaljplans syfte.

## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

### Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till förmån för
Avtalsservitut, VÄG 1781IM-03/8878.1	<b>KOMETEN 4</b>
Ledningsrätt, STARKSTRÖM TRANSFORMATORSTATION 1781K-31/1985.1	<b>NEBULOSAN 4</b>
Avtalsservitut, TILLTRÄDE MM 17-IM2-74/6973.1	<b>NEBULOSAN 4</b>

Vid en händelse av en flytt av transformatorstationen behöver ledningsrättsområdet för transformatorstationen att behöva omprövas för det nya läget. Den bildade ledningsrätten följer inte med när transformatorstationen flyttas. Oavsett om transformatorstationen flyttas eller ej kommer ledningarna som leder fram till den att behöva flyttas för att kunna utnyttja byggrätten till fullo. Då det vid planläggningen är oklart vart ledningarnas framtida position kommer att bli ges de ledningar som leder från och till transformatorstationen inget skydd i form av u-områden. Dock så finns ett u-område med genomgående ledningar infört på plankartan utanför byggrätten.

### Förmånsrättigheter inom planområdet

Förmånsfastighet	Belastar	Akt, ändamål, övrigt
<b>KOMETEN 11</b>	<b>NEBULOSAN 5</b>	Avtalsservitut, VÄRMECENTRAL MM 17-IM2-73/5586.1
<b>KOMETEN 11</b>	<b>NEBULOSAN 4</b>	Avtalsservitut, VÄRMECENTRAL MM 17-IM2-74/6972.1

Ovanstående rättigheter påverkas inte av genomförandet av den nu föreslagna detaljplanen.

### Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
<b>KOMETEN 11</b>	Planförslaget innebär att användningen inom planområdet ändras från område för bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus till B – bostad, C – centrum, K – kontor och E <sub>1</sub> – transformatorstation på den norra delen och från bostads- och handelsändamål, sammanbyggda hus till B – bostad, P - parkering och E <sub>1</sub> – transformatorstation på den södra delen. Användningsområdet får en bestämmelse om högsta nockhöjd på 17 meter på den norra delen samt högsta nockhöjd på 7 meter på den södra delen. På den norra delen införs en bestämmelse om max 500 m <sup>2</sup> byggnadsarea och på den södra delen införs en bestämmelse om sammanlagt 400 m <sup>2</sup> byggnadsarea. Förbud mot källare och lägsta golvnivå + 47,20 (RH2000) införs. Underjordiska, genomgående ledningar skyddas av ett u-område med prickmark. Samma område ges också en z-bestämmelse för att säkra genomfart för boende på Kometen 4. Tillåten andel hårdgjord ytan regleras till 80 % på den norra delen och 70 % på den södra delen.



## Del av kvarteret Kometen - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
KOMETEN 3	Planförslaget innebär att användningen inom planområdet ändras från område för handelsändamål, sammanbyggda hus till B – bostad, C – centrum och K – kontor. Användningsområdet får en bestämmelse om högsta nockhöjd på 9 meter. Förbud mot källare och lägsta golvnivå + 47,20 (RH2000) införs. Beroende på var en ny byggnad placeras på Kometen 11 kan fastigheten komma att bli påverkad av skuggning vid vissa tider på året/dygnet. Infart för räddningstjänst tryggas i och med u-område med prickmark. Samma område säkras, över Kometen 11, genomgående ledningar till fastigheten.
KOMETEN 4	Beroende på var en ny byggnad placeras på Kometen 11 kan fastigheten komma att bli påverkad av skuggning vid vissa tider på året/dygnet. Infart för räddningstjänst tryggas i och med u-område med prickmark. Se avsnittet med solstudie sid. 20-24. Fastighetens infart via Kometen 11 säkras med ett z-område.
KOMETEN 8	Beroende på var en ny byggnad placeras på Kometen 11 kan fastigheten komma att bli påverkad av skuggning vid vissa tider på året/dygnet. Se avsnittet med solstudie sid. 20-24.
KOMETEN 9	Beroende på var en ny byggnad placeras på Kometen 11 kan fastigheten komma att bli påverkad av skuggning vid vissa tider på året/dygnet. Se avsnittet med solstudie sid. 20-24.
UROXEN 11	Beroende på var en ny byggnad placeras på Kometen 11 kan fastigheten komma att bli påverkad av skuggning vid vissa tider på året/dygnet. Se avsnittet med solstudie sid. 20-24.
UROXEN 12	Beroende på var en ny byggnad placeras på Kometen 11 kan fastigheten komma att bli påverkad av skuggning vid vissa tider på året/dygnet. Se avsnittet med solstudie sid. 20-24.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomi

Fastighetsägarna bekostar framtagandet av detaljplanen genom planavtal. Planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov.

Eventuell flytt av ledningar med ledningsrätter initieras och bekostas av den som initierar åtgärden. Flytt av allmänna genomgående ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

### Förändringar sedan samrådet

Efter samrådet har planområdet utökats så att det även innefattar del av Kometen 3. I planförslaget prövas möjligheten ändra användningen inom denna del av fastigheten från område för handelsändamål, sammanbyggda hus till B – bostad, C – centrum och K – kontor.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

I och med planförslaget får centralt belägna fastigheter en mer flexibel användning och förutsättningar ges för att skapa bostäder i ett attraktivt läge. Förutom bostäder föreslås planen tillåta centrumändamål och kontor vilket ger fastighetsägarna goda möjligheter att utveckla sina fastigheter.

## **BILAGOR**

Trafikbullerutredning Kometen ÅF 190509

Solstudie, sammanställd 190527

