



Plan- och genomförandebeskrivning för
MARIEBERG
Kristinehamns kommun, Värmlands län



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 plankartan med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna plan- och genomförandebeskrivning. Plan- och genomförandebeskrivningen 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. Plan- och genomförandebeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

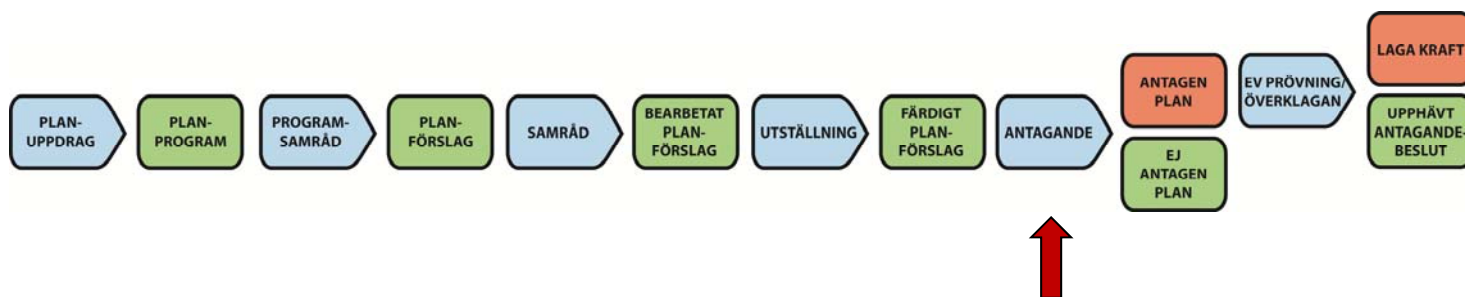
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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

Efter utställning 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 normalt planförfarande enligt den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) 1987:10.



Här är vi nu

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING.....	5
Inledning	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Planhandlingar	5
Plandata.....	7
Tidigare ställningstaganden	8
Uppdrag.....	8
Riksintressen	8
Översiktliga planer.....	8
Detaljplaner	9
Kulturmiljöprogram	9
Avvägning enligt Miljöbalken	10
Hushållning med mark- och vattenområden	10
Riksintressen	10
Miljökvalitetsnormer.....	10
Strandskydd.....	10
Ställningstagande	12
Förutsättningar och förändringar	13
Natur och markförhållanden	13
Bebyggelse och gestaltning.....	20
Friytor.....	32
Service och verksamheter	34
Vattenområden	35
Gator och trafik	36
Störningar.....	43
Risk och säkerhet	47
Teknisk försörjning	52
Administrativa frågor.....	58
Lovplikt.....	58
Övrigt.....	58
Medverkande tjänstemän	58
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	59
Organisatoriska frågor	59
Tidplan	59
Genomförandetid	59
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	59
Avtal.....	59
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	59
Möjliga/föreslagna fastighetsregleringar/förändringar (försäljningar/köp)	60
Möjliga/föreslagna avstyckningar.....	62
Gemensamhetsanläggningar	62
Servitut.....	62
Ledningsrätter	64
Konsekvenser för enskilda fastigheter	65
Ekonomiska frågor.....	73
Planekonomi.....	73

Investeringsprojekt knutna till planen.....	74
Separata investeringsobjekt.....	78
Inlösen/ersättning	79
Tekniska frågor	80
Tekniska utredningar.....	80
Dokumentation och kontroll	80
Konsekvenser av planens genomförande.....	81
Medverkande tjänstemän	81
FÖRKORTNINGAR OCH BETECKNINGAR	82

PLANBESKRIVNING

Inledning

Mariebergsområdet är kanske mest känt för den mentalsjukvård som bedrivits där sedan slutet av 1800-talet fram till våra dagar. Namnet Marieberg omnämns dock för första gången i stadens handlingar redan år 1704. Bebyggelsen bestod då bara av ett torp och vägen mellan Karlstad och Kristinehamn passerade igenom området. I mitten av 1700-talet anlades ett tegelbruk och Mariebergs herrgård byggdes år 1756.

Drygt hundra år senare och 1887 stod sjukhuset klart att börja användas. Antalet vårdplatser var till en början 290. Men, under åren skedde en successiv utbyggnad av området och i slutet av 1950-talet var antalet vårdplatser uppe i cirka 1100. I och med psykiatrireformen i mitten av 1990-talet minskade antalet vårdplatser allt mer. De sista åren bedrevs bara psykiatrisk vård i tre av byggnaderna på området men denna verksamhet upphörde under 2014.

Senaste åren har ett flertal vårdbyggnader avstyckats och sålts till kommunen och privata fastighetsägare. Många av de byggnader landstinget sålt har omvandlats till bostads- och verksamhetslokaler av olika sort medan andra har rivits. Konstmuseet som etablerades i sjukhusets gamla panncentral har gett Mariebergsområdet en kulturell inriktning som tillsammans med den historiska park- och bebyggelsemiljön ger Marieberg en unik identitet.

Utmaningen framöver är att bevara historiska byggnader från områdets olika epoker, parkmiljön och områdets karaktär samtidigt som området kan fortsätta att omvandlas till ett attraktivt bostads- och verksamhetsområde med en mängd olika fastighetsägare.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att säkerställa ett bevarande och en vidareutveckling av den historiska park- och bebyggelsemiljön vid Marieberg.

Avvecklingen av vårdverksamheten inom området möjliggör en utveckling av nya bostäder och verksamheter i befintlig bebyggelse. Planen ger förutsättningar för att denna utveckling sker i samklang med områdets arkitektur- och miljömässiga särdrag.

Vidare syftar planen till att säkra allmänhetens tillgång till Mariebergs park- och naturområden samt till Vänerstranden, vilka båda är förknippade med stora rekreativvärden.

Planen reglerar mark- och vattenanvändning.

Planhandlingar

Antagandehandlingar:

- Plankartor (del 1 och 2) med bestämmelser samt grundkarta
- Plan- och genomförandebeskrivning (detta dokument)
- Illustrationskarta
- Utställningsutlåtande 2

Tidigare ingående handlingar:

- Programhandlingar
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelser för program- och samrådsskede
- Utställningsutlåtande 1
- PM beskrivande större ändringar sedan utställning 1
- Fastighetsförteckning

Utredningar som tillhör planen:

- Dagvattenutredning, *Översiktlig dagvattenutredning Marieberg/Stensta center*
- Bullerutredning, *Bullerberäkning inför detaljplanearbete Marieberg, Kristinehamns kommun.*
- Vibrationsutredning, *Komfortmätning Marieberg*
- Geoteknisk utredning, *Översiktlig geoteknisk utredning, Marieberg, Ålkärr och Stenfallet*
- Riskanalyser:
 - *Riskanalys Hinkebo, underlag för detaljplanering*
 - *Riskanalys för Teknik och Innovationscentrum inom kv Björktrasten m fl, Kristinehamns kommun - avseende närheten till Värmlandsbanan*

Plandata

Lägesbestämning

Planområdesgränsen löper utmed vattnet i väster, avgränsas i söder av fastigheterna norr om Eddavägen samt i öster av Mariebergsvägen och järnvägen. I norr fungerar plangränsen för den tidigare gjorda detaljplanen över Marieberg 1:2 (Norra Marieberg) som avskiljare mellan de båda planerna.



Flygfoto med planområdet markerat

Areal

Cirka 50 hektar.

Markägoförhållanden

Största delen av området ägs av Kristinehamns kommun (Broängen 1:1, Presterud 1:2, Marieberg 1:2, 1:5, 1:14, 1:15, 1:16, 1:21, 1:28). Övriga fastigheter ägs av Värmlands läns landsting (Marieberg 1:1), Kristinehamnsbostäder (Marieberg 1:24, 1:28), KRIVI AB (Marieberg 1:4), Passal AB (Marieberg 1:25), PEC Sweden AB (Marieberg 1:22), Pingstförsamlingen i Kristinehamn (Marieberg 1:17). Övriga ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2005-11-01, § 191, om detaljplaneuppdrag för Mariebergsområdets kärna.

Riksintressen

Mariebergsområdet omfattas av följande riksintressen:

- *Vänern med öar och strandområden*. Riksintresse för turismen och friluftslivet enligt Miljöbalken (MB) 4 kap. 2 §.
- *Varnumsviken*. Riksintresse för yrkesfisket (Lek och uppväxtplats för gös) enligt MB 3 kap. 5§.
- *Värmlandsbanan*. Riksintresse för järnväg. Värmlandsbanan utgör planområdets nordöstra gräns.
- *Kristinehamns hamn*. Riksintresse för sjöfart. Varnumsviken utanför Marieberg omfattas av riksintresset för hamnen.

Strax öster om planområdet löper E18 som är riksintresse för kommunikation. Berörda riksintressens värden bedöms inte påverkas av planen.

Översiktliga planer

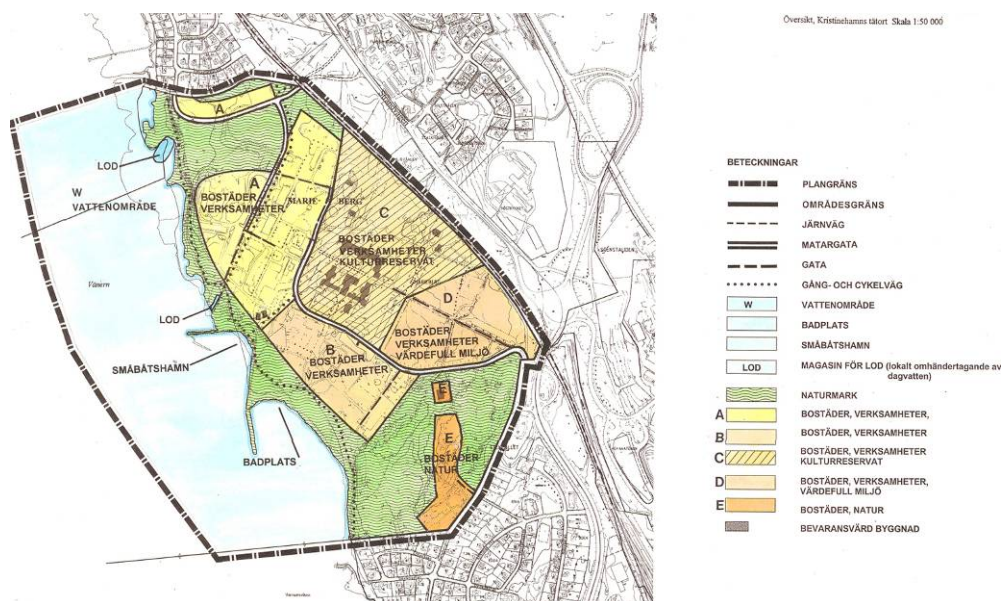
För Marieberg finns sedan tidigare en fördjupad översiktsplan (FÖP) antagen av kommunstyrelsens sammanträde 1998-10-01, § 92. I kommunens gällande översiktsplan (ÖP) från 2004 finns inga ställningstaganden kring markanvändning för Mariebergsområdet annat än en hänvisning till den fördjupade översiktsplanen för området. I ÖP 2004 anges dock en önskad inriktning mot:

- Bostäder
- Konst/kultur
- Rekreation
- Verksamheter

I den fördjupade översiktsplanen ges ett antal riktlinjer och rekommendationer för markanvändningen inom Marieberg, se karta nedan. I huvudsak föreslås en användning för bostäder och verksamheter. För område markerat C i kartan, områdets äldsta bebyggelse, tillkommer rekommendationen kulturreservat och för område D värdefull miljö. Slutligen är område E definierat som bostäder/natur.

Mellan bebyggelsen och Varnumsviken har ett naturstråk med en gång- och cykelväg (se kartan nedan) lagts in. Inom vattenområdet föreslås en småbåtshamn, badplats och ett vattenmagasin för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

I dagsläget (aug 2015) har gång- och cykelvägen byggts ut enligt förslaget i den fördjupade översiktsplanen. Det finns också en småbåtshamn och en sandstrand inom området, dock inte på de föreslagna platserna. Småbåtshamnen ligger i anslutning till den nya bebyggelsen vid Ålkärr och sandstranden nedanför konstmuseet. Sandstranden är dock ingen kommunal badplats utan bara en möjlighet att komma nära vattnet.



Karta: Föreslagen markanvändning i FÖP 1998

Detaljplaner

Följande detalj- och stadsplaner angränsar till planområdet:

- *Detaljplan för Marieberg 1:2 (Norra Marieberg), 2006 (466)*
- *Detaljplan för Ålkärr-Strandvägen, väg och vägbro mellan Marieberg 1:1, Broängen 1:4 och Strand 2:3, 1996 (451)*
- *Detaljplan för kv. Familjevården, 1990 (408)*
- *Förslag till ändring av stadsplan, kv. Tor, Eira m.fl., 1981 (349)*
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Marieberg (trafikplats vid E18 m.m.), norra delen, 1981 (344)*
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Marieberg (trafikplats vid E18 m.m.), södra delen, 1981 (343)*
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Bure och Vale m.m., 1979 (337)*
- *Förslag till utvidgning av stadsplanen för Strand, 1978 (327)*
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Mariebergsområdet, 1952 (97)*

Kulturmiljöprogram

Mariebergsområdet behandlas både i del 1 och del 2 av Kristinehamns kommuns kulturrensursprogram från 1991. I del 1, *Sevärt, värt att vårda*, ges en bakgrund till anstaltens uppkomst och utformning samt en beskrivning av bebyggelsens utveckling fram till mitten av 1960-talet. Programmet behandlar också parkens och jordbruksverksamhetens betydelse, både för vården och för livsmedelsförsörjningen. Del 2, *Använd oss väl...* karaktäriserar Marieberg som en typisk institutionsmiljö från 1800-talets senare hälft och lyfter fram några av miljöns karaktärsdrag.

Området är även upptaget i länsstyrelsens kulturmiljöprogram, *Ditt Värmland* från 1989-90. I kulturmiljöprogrammet framhålls att det kulturhistoriska värdet framför allt ligger i den sammanhållna miljöbilden och i befintlig bebyggelsens utformning, utförande, materialval och färgsättning.

Vad gäller områdets framtid menar länsstyrelsen att kulturvärdena i bebyggelsemiljön bör säkerställas genom detaljplanebestämmelser och att det vid tillståndsprövning särskilt värnas om den samlade miljöbilden och ett bibehållande av byggnadsexteriörernas ursprungliga karaktär. Prövning av lov bör ske efter

samråd med läns museet. Enligt programmet bör också vård och underhåll av byggnader ske med varsamhet och hänsynstagande till bebyggelsemiljöns och enskilda byggnaders kulturhistoriska kvaliteter. Vad gäller parkanläggningen så bör markvården ske enligt särskild skötselplan.

Avvägning enligt Miljöbalken

Hushållning med mark- och vattenområden

Park- och bebyggelsemiljön på Marieberg anses ha betydelse ur allmän synpunkt på grund av dess natur- och kulturvärden och bör därför enligt MB 3 kap. 6§ så långt som möjligt skyddas från åtgärder som kan skada dessa värden.

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen enligt MB:

- *Vänern med öar och strandområden*. Riksintresse för turismen och friluftslivet enligt 4 kap. 2§ vilket innebär att turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska beaktas vid bedömningen av vilka exploateringsföretag och andra ingrepp som kan tillåtas i miljön.
- *Varnumsviken*. Riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5§ då Varnumsviken är en viktig lek- och uppväxtplats för gös.

Miljö kvalitetsnormer

Planområdet berörs av miljö kvalitetsnormen *Vänern – Varnumsviken* (SE657890-140136). Varnumsviken bedöms idag ha otillfredsställande ekologisk status men god kemisk status (kvicksilver undantaget).

Strandskydd

Inom planområdet gäller generellt strandskydd från strandlinjen och 100 meter upp på land samt även 100 meter ut i vattnet. För att kunna genomföra den planerade detaljplanen måste strandskyddet upphävas inom vissa delar av planområdet.

De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är enligt MB 7 kap. 18 § att:

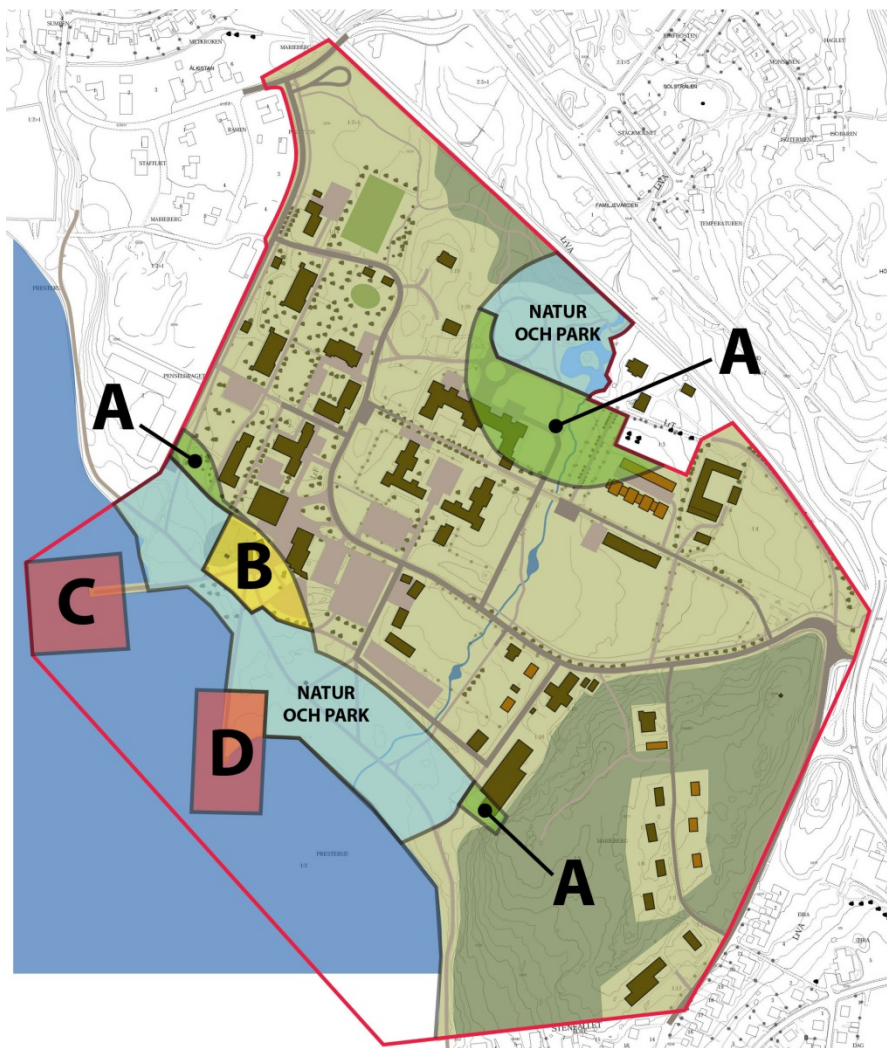
- det skall finnas särskilda skäl.
- syftet med strandskyddet inte påverkas, det vill säga, att djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

För att upphäva strandskyddet kan endast skäl enligt MB 7 kap. 18 § åberopas.

Dessa är att det område som upphävandet avser:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Då det finns olika förutsättningar för och behov av att upphäva strandskyddet inom planområdet har detta delats upp i ett antal delområden med liknande förutsättningar och behov, se nedanstående karta:



Karta: Områden där strandskyddet avses upphävas.

Delområden A

Delområdena innefattar de delar av den redan existerande bebyggelsen på Marieberg som påverkas av strandskyddet på 100 meter.

Dessa områden anses redan ha tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddet.

Delområde B

Området innefattar delar av Kristinehamns konstmuseum. Anledningen till att upphäva strandskyddet är att kunna utveckla och bredda verksamheten vid konstmuseet. Ett upphävande av strandskyddet gör det till exempel möjligt att skapa en scen med publikplatser i den före detta kolgården, utvidga uteserveringen vid museet samt att etablera en skulpturpark mellan museet och vattnet.

Större delen av området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddet och en utveckling av konstmuseet påverkar inte heller allmänhetens tillträde till stranden då denna garanteras av gång- och cykelvägen längs vattnet.

Delområde C

I detta område finns i planen möjlighet att anlägga en vistelsebrygga för att göra det lättare för allmänheten att komma ner till vattnet för till exempel fiske eller solbad. På norra sidan av badhuspiren finns redan en mindre brygga som bland annat används för fiske.

Upphävandet av strandskyddet gör det möjligt att utvidga en pågående verksamhet och bedöms inte påverka strandskyddets syfte.

Delområde D

Längst ut på denna pir finns en brygga som används av bland annat Bojorten när denna går turer till Marieberg. Dagens brygga är i dåligt skick och behöver inom kort ersättas av en ny. Vidare behövs ett mindre antal (5-10) besöksplatser för dagbesökare som kommer vattenvägen till Marieberg. Ett upphävt strandskydd gör det även möjligt att uppföra en mindre vänt-/biljettkur i anslutning till turbåtsbryggan.

Skälen till att häva strandskyddet är utvidgning av en pågående verksamhet, att bryggan måste finnas vid vattnet samt att det är ett angeläget allmänt intresse att turister ska kunna komma sjövägen till Konstmuseet och Marieberg.

Områden betecknade NATUR OCH PARK

Inom park- och naturområdena längs Vänerstranden och i norr längs järnvägen finns från kommunens sida önskemål om att kunna sätta upp rekreationsfrämjande redskap och utrustning så som idrotts- och lekredskap, grillplatser, vindskydd och liknande som främjar området inriktning mot rekreation.

Det finns också önskemål om att längs Vänerstranden kunna sätta upp skulpturer och konstinstallationer längs rekreationsstråket som en del av konstmuseets verksamhet. Att sätta upp rekreationsfrämjande redskap och utrustning samt konst är förenligt med så väl användningarna park och natur samt översiktsplanens intentioner för området. Så länge redskapen, utrustningarna och konsten inte är att betrakta som byggnader, hindrar allmänhetens tillgång till stranden eller på annat sätt motverkar strandskyddets syfte behöver därför inte strandskyddet upphävas. För att uppföra byggnader eller andra anläggningar än de ovan uppräknade krävs strandskyddsdispens i de enskilda fallen.

Då planarbetet inleddes före den 1 juli 2009 och ska beslut i strandskyddsfrågan fattas av länsstyrelsen enligt de äldre strandskyddsreglerna.

Ställningstagande

I planens syfte ingår att säkerställa bevarande av den historiska park- och bebyggelsemiljön vid Marieberg samt att säkra allmänhetens tillgång till park- och naturområdena och till Vänerstranden. Planens byggrätter läggs till största delen på tidigare bebyggda ytor och endast begränsad exploatering tillåts i nuvarande park- och naturområden eller vid stranden.

Planens genomförande bedöms inte heller påverka Varnumsvikens vatten på ett sådant sätt att dess ekologiska och kemiska status försämras eller att förutsättningarna för gösens lek och uppväxt försämras. Eventuellt kan det ske en mindre ökning av dagvattenutsläpp till Varnumsviken.

Planen bedöms därför vara förenlig med berörda kapitel i MB.

Förutsättningar och förändringar

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Marieberg är ett omtyckt rekreationsområde där natur- och parkmarkens variationsrikedom bidrar till upplevelsen. Planområdets skiftande naturmiljö består av såväl parkområden som skogsklädda bergknallar och vattennära grönytor.

Områdets centrala delar kring den äldsta sjukhusbebyggelsen består i huvudsak av parkmark med ädellövträd och intensivt klippta gräsytor. På ett flertal ställen används häckar för att skärma av och dela in parkmarken i olika rum. Områdets vägar kantas ofta av enkel- eller dubbelsidiga alléer. Upp mot herrgården löper en karaktäristisk allé av klippta granar.

Väster om herrgården finns en engelsk park med musikpaviljong, bäck och damm. Mot järnvägen övergår parken i skogsmark dominerad av tall. Söder om herrgården ligger ett antal gräsbevuxna före detta odlingsytor och fruktträdgårdar inramade av klippta häckar.

Mellan bebyggelsen och vattnet består marken bitvis av utfyllnadsmaterial. Här dominerar extensivt skötta gräsytor bevuxna med i huvudsak björk och al. Ett vassbälte breder ut sig i strandkanten. På höjden i söder växer tallskog på hållmark men här finns även vissa inslag av mindre ädellövsbestånd.



Foto: Björkdunge vid vattnet samt öppna gräsytor nedanför vandrarhemmet



Foto: Kullen i söder med skogsstig ner mot vattnet samt allén vid Axel Kumliens väg.

FÖRÄNDRINGAR:

Mariebergsområdets unika karaktär byggs upp av samspelet mellan byggnaderna och miljön där ingen del kan sägas vara mer betydelsefull än den andra. Historiskt sett har också vistelse i parken och trädgårdsrelaterat arbete utgjort ett viktigt inslag i patienternas vård och arbetsterapi. Miljön på Marieberg utgör därför en integrerad helhet varför de olika park- och naturmiljöerna avses bevaras i möjligaste mån.

I planen används skyddsbestämmelser för att bevara vissa karaktärsskapande alléer och häckar. Utpekandet baseras bland annat på länsstyrelsens trädinventering som redovisas i *Rapport skyddsvärda träd i Värmland* (2011). Utpekade alléer är granallén upp mot herrgården från Axel Kumliens väg, lindalléerna längs Doktor Enwalls väg och över Kristinapalatsets gård samt allén från Doktor Enwalls väg upp mot Kristinapalatsets gård.

Även fruktträdgården i östra delen av Mariebergsområdet får skyddsbestämmelse om att antalet träd och antalet arter inte får minska. På en odaterad karta över fruktträdgården finns cirka 150 olika fruktträd inritade öster om de stora ekonomibygnaderna på kullen. I dag återstår 35 träd i detta område.

För att säkra en långsiktig genensam förvaltning av parkmarken i planområdet föreslås att delar av den privatägda parkmarken omvandlas till allmän platsmark och att en skötselplan för denna kommunägda parkmark upprättas i samband med att planen vinner laga kraft.

Att fälla träd med en stamdiameter över 15 cm mätt cirka 1 meter ovan mark kräver marklov förutom i skogsområdet på kullen i sydöstra delen av planområdet. För parkmark (betecknad PARK på plankartan) krävs dessutom att fällda träd ska ersättas med nya som säkerställer parkmiljöns karaktär och artrikedom.

Alléerna inom området omfattas av generell biotopskydd och dipensplikt råder för åtgärder som kan skada biotopen (Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm).

Eftersom att det inte kan uteslutas att rödlistade eller skyddade arter förekommer i området, exempelvis i alléträden och dammen, kan åtgärder i området kräva

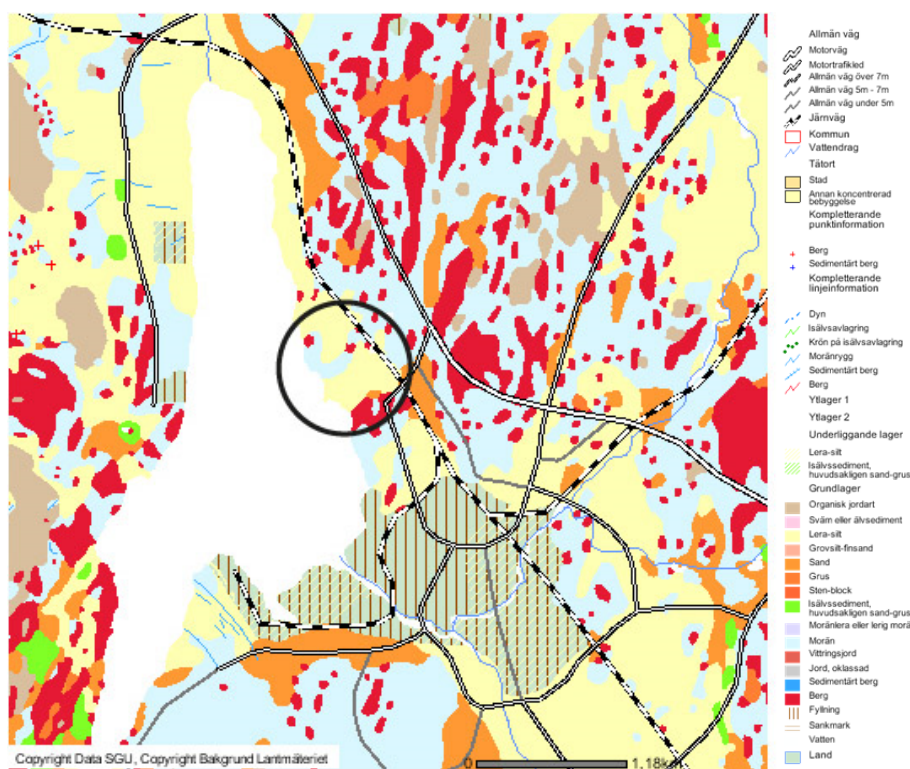
anmälan enligt MB 12 kap. 6 § samt aktualisera prövningar enligt artskyddsförordningen (SFS 2007:845).

Geotekniska förhållanden

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordlagerkartering visar att Mariebergsområdet består av en blandning av lera/silt, morän, grus och berg. Stora delar av planområdet är före detta sjöbotten varför lera/silt dominerar markförhållandena i de lägre delarna av planområdet. I strandkanten finns även områden bestående av diverse fyllnadsmaterial.

Den nuvarande bebyggelsen ligger på morän alternativt lermark.

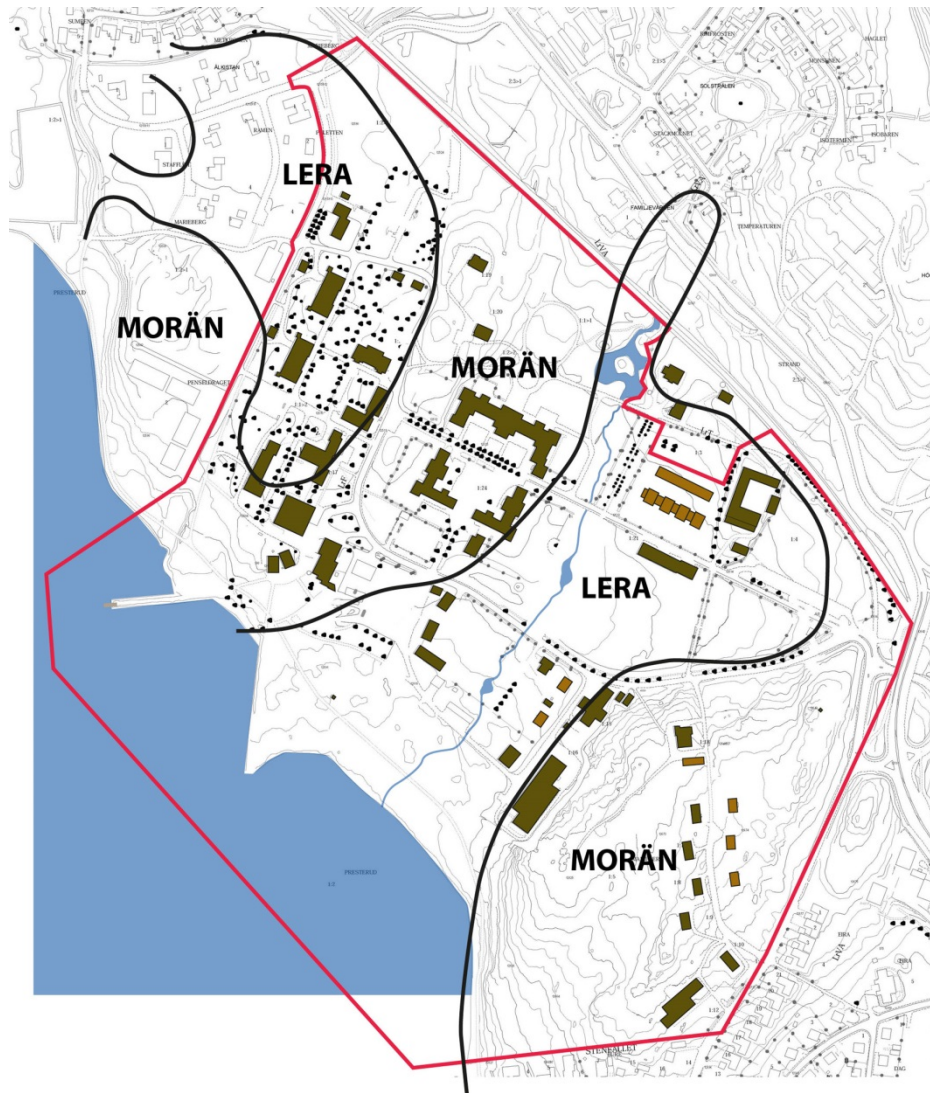


Karta: Jordlagerkarta över Kristinehamn. Mariebergsområdet ligger inom den svarta ringen.

Mer noggranna karteringar av de geotekniska förhållandena finns i de två geotekniska utredningarna *Översiktlig geoteknisk utredning, Marieberg, Ålkärr och Stenfallet* (VBB Viak, 19950614) samt *Geoteknisk utredning, Norra Marieberg* (Ramböll, 20041222). Den senare utredningen innefattar endast området väster om Pilgrimsvägen.

FÖRÄNDRINGAR:

Den översiktliga utredningen *Översiktlig geoteknisk utredning, Marieberg, Ålkärr och Stenfallet* (VBB Viak, 19950614) visar att områdets höglänta partier till största delen består av berg- och moränområden. Mellanliggande flackare och låglänta partier består av mer finkorniga sediment som lera, silt och finsand. Se kartsnitt nedan.



Karta: Huvudsakliga geotekniska förhållanden. Kartan är baserad på skiss i Översiktlig geoteknisk utredning, Marieberg, Ålkärr och Stenfallet (VBB Viak, 19950614) och är kompletterad med nuvarande och möjlig ny bebyggelse samt planområdesgräns.

Områdets totalstabilitet bedöms vara tillfredsställande men lerans begränsade hållfasthet innebär att större utfyllnader (mer än 1 till 1,5 meter) bör föregås av särskild stabilitetsanalys.

Inom lerområdena anses grundläggningsförhållandena i allmänhet vara dåliga och här förutsätts djupgrundläggning med pålar och/eller plintar. Vid små lerdjup, ingen eller begränsad utfyllnad samt begränsade byggnadslaster kan ytlig plattgrundläggning vara möjlig.

För ny bebyggelse och större utfyllnader bör kompletterande geotekniska utredningar genomföras i projekteringskedet.

Förorenad mark

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Inom området har, förutom själva vårdverksamheten, tre verksamheter som kan ha gett upphov till föroreningar identifierats, panncentralen, tvätteriet och tandläkarmottagningen. Panncentralen har eldats med både kol och olja. Cisternerna revs 1998 i samband med att panncentralen utrymdes och sanerades. Förorenade jordmassor kördes bort till deponi och miljöfarligt avfall från panncentralen togs om

hand. Panncentralen är upptagen i länsstyrelsens lista över misstänkt förorenade områden (MIFO) med objekt-ID 181 920.

Även platsen för den numera rivna tvätten finns upptagen på länsstyrelsens MIFO-lista. Objekt-ID är 146 516. Enligt uppgifter från länsstyrelsen ska tvätteriet inte ha sysslat med kemtvätt utan endast vattentvätt varför risken för föroreningar bedömts vara låg. Platsen används idag som parkering.

Under ett samlat objekt-ID, 182 429, finns merparten av de fastigheter som innehållit vårdverksamhet listade. Från tandläkarmottagningen i Kvadraten (byggnad V74) kan kvicksilver ha spridit sig i avloppsledningsnätet. Även sjukvårdsverksamheten i sig kan ha gett upphov till kvicksilverutsläpp i avloppsledningsnätet då bland annat äldre blodtrycksmätare, termometrar och annan medicinsk utrustning innehöll kvicksilver. Byggnaderna A47, K53 och V74 ska vara undersökta och kvicksilversanerade genom landstingets försorg.

I områdets kulvertsystem finns också äldre värme-, VA-, el- och teleledningar varför det här förekommer koppar och bly samt eventuellt asbest i rörisoleringen.

Vidare kan det finnas föroreningar som bland annat slagg och aska från panncentralen i de utfyllda områdena längs Varnumsviken även om det är troligt att de mest består av organiskt material och rivningsmassor från rivna byggnader inom sjukhusområdet samt från det närliggande bostadsområdet Stenstaliden.

FÖRÄNDRINGAR:

Vid byte av äldre vatten- och avloppsinstallationer (VA-installationer) i före detta vårdbyggnader ska vattenlås och lågpunkter i avloppsledningar undersökas och eventuellt kvicksilver tas om hand.

Eventuell förekomst av kvicksilver, asbest, koppar och bly i kulvertsystemets ledningar hanteras när användningen av kulvertarna avslutas (det vill säga, kulvertarna fylls igen).

Vid markarbeten i utfyllnadsområdena bör utföraren vara uppmärksam på vad som finns i marken. Nya bäckfåror, diken och fördröjningsmagasin för dagvatten bör erosionsskyddas för att undvika att eventuellt förorenade massor förs ut i Väneren vid höga flöden.

Radon

FÖRUTSÄTTNINGAR:

En provtagning av markradon utfördes i samband med att detaljplanen för norra Marieberg upprättades. Analyserna visade på låg eller normal radonhalt.

FÖRÄNDRINGAR:

Markradon bedöms inte vara något som påverkar planområdet. Kompletterande radonundersökningar skall dock genomföras innan nybyggnation för att visa om radonsäkert utförande krävs.

Risk för skred/höga vattenstånd

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Låglänta delar av Mariebergsområdet löper risk för översvämning vid höga vattenstånd i Väneren. Framst rör det sig om områden väster om Doktor Enwalls väg.

Kristinehamns kommun använder en dimensionerande vattennivå på 47,11 m rikets höjdsystem 1900 (RH00) Kristinehamn. 100-årsnivån ligger på 46,03 m och 200-årsnivån på 46,66 RH00 Kristinehamn.

Länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmland har tillsammans gett ut rapporten *Stigande vatten* som ger stöd i planeringen av översvämningsutsatta områden. I denna delas översvämningsutsatta områden in i zoner där zon 4 löper störst risk att översvämmas och zon 1 är området över den dimensionerande nivån. Till rapporten hör ett faktablad där vattennivåerna för de olika zonerna presenteras kommunerna runt Vänern. Alla vattennivåer i rapporten anges i RH00 Vänersborg. Dimensionerande nivå är här 47,31 m RH00 Vänersborg, vilket motsvarar 47,11 RH00 Kristinehamn.

Höjdsystem	Dimensionerande nivå i respektive höjdsystem	Omräkningstal mot RH00 Kristinehamn
RH00 Kristinehamn	47,11	0
RH00 Vänersborg	47,31	-0,20
RH70 Kristinehamn	47,40	-0,29

Tabell: Förhållande mellan använda höjdsystem. Alla tre dimensionerande vattennivåerna representerar samma faktiska nivå, 47,11 RH00 Kristinehamn.

Zon	RH00 Vänersborg	RH00 Kristinehamn
1	Över 47,31	Över 47,11
2	46,86-47,31	46,66-47,11
3	46,53-46,86	46,33-46,66
4	Under 46,53	Under 46,33

Tabell: Vattennivåer i zon 1-4 presenterade i RH00 Vänersborg och RH00 Kristinehamn.

I Kristinehamn har en översvämningskartering gjorts som visar vattnets utbredning vid vattennivåer mellan 45,5 m och 47,5 m RH70. 46,5 meter RH70 (46,2 RH00 Kristinehamn) resp 47,5 RH70 (47,2 RH00 Kristinehamn) motsvarar grovt sett gränsnivåerna för zon 1 respektive zon 4 i *Stigande vatten*.



Illustration: Översvämmade områden vid vattennivå 46,5 meter RH70 (46,2 RH00 Kristinehamn) resp 47,5 RH70 (47,2 RH00 Kristinehamn)

Enligt översvämningsskarteringen ligger all nuvarande bostadsbebyggelse i zon 1, det vill säga högre än dimensionerande nivå. Även områdets genomfartsväg, Doktor Enwalls väg, samt alla bostäders tillfartsvägar ligger högre än denna nivå.

Inom zon 4, den mest utsatta för översvämningrisk, återfinns handelsträdgårdens växthus, några garage och förråd samt en pumpstation för spillvatten (durknivå 46,18 RH00 Kristinehamn). Även gång- och cykelvägen längs strandkanten hamnar inom zon 4.

I mellanzonerna 2-3 återfinns några garage och förrådsbyggnader. I övre delen av zon 2 återfinns konstmuseets lägsta delar samt handelsträdgårdens personalbyggnad.

FÖRÄNDRINGAR:

Inga nya byggrätter planläggs under den dimensionerande nivån 47,11 m RH00 Kristinehamn.

Av de existerande byggnaderna får en bedömning av risken för och konsekvenserna av en översvämning avgöra om några åtgärder är nödvändiga. Detta gäller främst källarutrymmena under konstmuseet och handelsträdgårdens personalbyggnad. Pumpstationens durknivå ligger en knapp meter under dimensionerande nivå. Utgångspunkten är att pumpstationen kommer att invallas om det finns risk för att vattennivån överstiger durknivån.

När det gäller lågt belägna garage och förråd kommer några av dessa att rivas medan andra inte ges byggrätter i planen. Eftersom det rör sig om översvämning i en sjö så görs bedömningen att kvarvarande garage och förråd kommer att kunna tömmas på miljöstörande material innan vattnet når kritisk nivå.

Fornlämningar

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Inga fornlämningar finns dokumenterade inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR:

Länsstyrelsen ska, enligt kulturminneslagen, underrättas om lämningar påträffas under gräv-, schakt- eller byggarbeten inom planområdet.

Bebyggelse och gestaltning



Illustration: Bebyggelse inom planområdet med Landstingets byggnadsbeteckningar

Bostäder

FÖRUTSÄTTNINGAR:

I äldre tider var sjukhusområdet ett slutet samhälle där såväl personal som patienter bodde inom området. Personalbostäder fanns för alla kategorier av anställda och patienterna bodde till största delen i sovsalar eller celler inrymda i vårdbyggnaderna.

Några av de äldre personalbyggnaderna utnyttjas fortfarande för boende. Inbäddade i tallskogen i områdets norra del ligger två läkarvillor från 1900-talets början (B25b, B25c) vilka är privatägda bostäder. Från tidigt 1900-tal härstammar också den före detta trädgårdsmästarebostaden (B37), även den privatägd bostad.

På den skogsklädda höjden i södra delen av området ligger ytterligare fem före detta personalbostäder (B54, B60a+b, B61a+b) uppförda under åren 1947-1951. Även dessa ägs av privatpersoner och används som bostäder.

I takt med att landstinget har avvecklat sin verksamhet inom området har ett antal vårdbyggnader sålts och omvandlats till bostäder. Två av de äldsta, den gamla huvudbyggnaden (M1) och en av dess flyglar (M5) har byggts om till hyresrätter. I

dessa finns totalt 42 lägenheter från 1-5 rum och kök (Enligt Kristinehamnsbostäders webbplats 2012-06-18). Även byggnaderna K15 och K16 har byggts om till hyresrätter av Kristinehamnsbostäder. De två sistnämnda ligger centralt i västra delen av området och uppfördes under 1900-talets första årtionde. Även M3 som ägs av en privatperson byggs om till bostäder.

Byggnaden K53, som var den sista som användes för vårdändamål, byggs i dagsläget om till bostäder. Byggnaden är uppförd kring 1950.

I vårdbyggnaden MK52 bedrivs vandrарhemsverksamhet samt ett boende för ensamkommande flyktingbarn. Längst söder ut på området återfinns ett före detta inackorderingshem (H1) där det bedrivs hotellverksamhet under namnet Mariebergs hotell.



Foto: t.v. B54 och t.h. M3



Foto: t.v. B25b och t.h. M1

FÖRÄNDRINGAR:

Buller och översvänningsrisk i Vänern begränsar möjligheterna vad gäller planläggning av nya bostäder.

Planförslaget medför möjligheten att omvandla ytterligare byggnader till bostäder.

Av övrig befintlig bebyggelse som i dagsläget inte används som bostäder avses byggnaderna A47, K13, K53, MK52, M3, M8, M11 samt V74 i planen ges möjlighet att användas som bostäder. För att möjliggöra flexibelt utnyttjande av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kombineras bostadsändamålet med annan användning som till exempel handel och kontor.

Bebyggelsen på Marieberg uppvisar tydliga årsringar men hålls samman av material och färgsättning. Det är därför viktigt att nya byggnader får spegla sin tid och skapa nya årsringar i området. Ny bebyggelse bör därför utföras i en modern och samtida

stil men använda för området typiska material och färger. Radhusbebyggelsen längs Pilgrimsvägen är ett bra exempel på ett nytt tillägg som förhåller sig till områdets övriga bebyggelse samtidigt som det har ett modernt och samtida uttryck.

Ju närmre områdets kärna nya byggnader är placerade desto viktigare är det att de nya byggnadernas arkitektoniska uttryck både kontrasterar mot och underordnar sig de historiska byggnadernas uttryck.

Ny bostadsbebyggelse föreslås på det öppna området mellan vandrarhemmet och herrgården. Närheten till Kristinapalatset och MK52 gör att det är extra viktigt att nya byggnader anpassar sig efter för området typiska material och färgsättningar. Det är också viktigt att inte låta det privata breda ut sig in i gaturummet på Axel Kumliens väg. Nuvarande häck kan behållas som begränsning. Bebyggelsen måste också utformas med tanke på bullret från järnvägen.

I planområdets sydöstra del, längs Grindvaktarvägens östra sida, ges möjlighet att uppföra tre fristående villor i två plan. Tomter och grundläggning ska anpassas till markens naturliga lutning.

Vid trädgårdsmästarebostaden, B37, ges byggrätt som ger möjlighet att uppföra motsvarande två nya enfamiljshus i två våningar. Skala och byggnadsarea på dessa byggnader anpassas till trädgårdsmästarebostaden. Placering och grundläggning måste utformas med hänsyn till dimensionerande vattennivå, 47,11 RH00 Kristinehamn (se tidigare avsnitt *Risk för skred/höga vattenstånd*). Även här ska tomter och grundläggning anpassas till markens naturliga lutning.

På platsen där administrationsbyggnaden A47 ligger i dag ges en byggrätt som möjliggör ett punkthus i högst åtta våningar. Byggnaden placeras i fonden av Axel Kumliens väg.



Modernt utformat punkthus i träkonstruktion (Illustration från Utopia arkitekter)

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Som beskrivits ovan var Marieberg ett slutet och till stora delar självförsörjande samhälle. Detta innebär att det förutom vårdbyggnaderna fanns ett stort antal övriga byggnader på området. Många av dessa byggnader användes för

jordbruksverksamheten och driften av själva anläggningen medan andra var kopplade till personalens och patienternas rekreation och sociala liv.

Av de före detta vårdbyggnaderna används M11 som kontor av vårdföretaget Passal som också äger fastigheten. K13 ägs av PEC Sweden AB som bedriver callcenterverksamhet. Den västra av huvudbyggnadens flyglar, M8, ägs av Kristinehamnsbostäder och inrymmer ett småföretagarcentrum där ett antal företag hyr kontorslokaler.

Mellan Doktor Enwalls väg och Varnumsviken är flertalet av områdets ekonomi- och verkstadsbyggnader belägna. I en äldre tegelbyggnad, E31, vid foten av den skogsklädda höjden, bedriver kommunen praktiskt inriktade arbetsmarknadsåtgärder genom sin verksamhet Passagen. Till denna byggnad hör ett antal mindre förrådsbyggnader, också av äldre datum. Söder om Passagen ligger en plåtklädd verkstadsbyggnad, V1, från 1974 som tidigare inrymde industriterapiverksamhet. Idag finns här ett flertal verksamheter, bland annat Marin och Propellerservice AB. Kommunen äger både före detta industriterapin och byggnaderna där Passagen har sin verksamhet.

I samma område, mellan Doktor Enwalls väg och vattnet är också en trädgårdshandel belägen. Till verksamheten hör två växthus, personalbyggnad samt en äldre förrådsbyggnad. Verksamheten bedrivs i privat regi av Mariebergs trädgårdshandel men mark och byggnader ägs av kommunen.

År 2003 invigdes Kristinehamns konstmuseum som är inrymt i områdets före detta panncentral, en större tegelbyggnad från 1953. I Konstmuseet finns även kaféet Kafferian. Intill konstmuseet ligger en före detta terapi- och administrationsbyggnad kallad Kvadraten (V74). I byggnaden, som är uppförd i början av 1960-talet, disponerar konstmuseet vissa lokaler men till största delen används den av kommunen som stads- och bildarkiv samt lager. På området finns ytterligare en före detta administrationsbyggnad, A47, som för närvarande står tom.

Mellan de två administrationsbyggnaderna ligger en före detta samlings- och kafélokal, FS 75. Idag ägs denna av Pingstkyrkan som bedriver second hand-verksamhet i lokalerna.

Förutom ovan nämnda bebyggelse som har en tydlig användning finns i anslutningen till konstmuseet och handelsträdgården ett antal mindre garage och ekonomibygnader vilka till största delen hyrs ut som förråd till olika hyresgäster. Bland dessa byggnader utmärker sig två stora jordkällare i anslutning till konstmuseet. Övriga kvarvarande jordbruksbyggnader återfinns på en liten höjd i planområdets nordöstra del. Här ligger en grupp av tre större ekonomibygnader vilka ägs av ett privat företag.

Bland övriga byggnader som särskilt bör omnämnas finns fem solpaviljonger vilka byggdes för att skydda patienterna mot starkt solljus då de vistades utomhus. Solpaviljongerna (S1-5) är placerade utmed Pilgrimsvägen och norra delen av Doktor Enwalls väg. Vid dammen norr om huvudbyggnaden M1 återfinns en tornliknande musikpaviljong (E68) och på den tallklädda åsen vid östra infarten till området står en klockstapel (E69). Vid andra infarten till området, den västra, ligger en gymnastiksal med tillhörande förråd. Denna används i dag av Strandskolan för idrottsundervisning och hyrs kvällstid ut till föreningar.

Detaljplan Marieberg - Plan- och genomförandebeskrivning



Gymnastiksalen, A1, och konstmuseet, E49.



Kvadraten, V74, och trädgårdshandeln.



Administrationsbyggnaden, A47, samt före detta vårdbyggnaderna, M5 och M11.



Före detta ekonomibyggnaden E31 samt den norra före detta läkarvillan, B25c.





En av solpaviljongerna samt musikpaviljongen, E68.

FÖRÄNDRINGAR:

En flexibel användning av byggnaderna eftersträvas så att området fortsätter vara en blandning mellan bostäder och mindre, i huvudsak, ickestörande verksamheter. Planen vill också skapa förutsättningar för att utveckla en torgbildning och ett småskaligt områdescentrum med kommersiell och offentlig service i området mellan konstmuseet, Kvadraten, Pingstkyrkans second hand, och före detta administrationsbyggnaden A47. Bebyggelsen avses därför få en blandning av användningsbestämmelserna bostäder, centrumändamål, handel och kontor.



Illustration: Plats för möjlig centrumbildning norr om konstmuseet.

För att förstärka kontakten mellan området och vattnet samt förbättra parkeringssituationen kring konstmuseet kommer en upprensning i florán av garage och förråd söder om Doktor Enwalls väg att ske vid ett genomförande av detaljplanen. Dessa delar av området är också de mest översvämningsutsatta varför de är mindre lämpliga för ny bebyggelse. Växthusen och upplevelseträdgården föreslås få stöd i planen genom användningsbestämmelsen L – odling. Samma bestämmelse föreslås även för ett område vid östra infarten till området. Här finns möjlighet att skapa odlingslotter för boende i och utanför området.

Fastigheterna vid foten av den skogsklädda höjden, E31 och V1 föreslås även fortsättningsvis användas för verksamheter och lättare industri och ges därför bestämmelsen HJ₁K (Handel, lättare industri och kontor). Även de äldre jordbruksbyggnaderna öster om herrgården ges denna bestämmelse kompletterad med L₂ (odling) till fruktträdgården i östra delen av fastigheten. Närheten till järnvägen gör att den del av fastigheten som ligger närmast järnvägen (inom 30 m) inte får bebyggas med lokaler för personintensiva verksamheter.

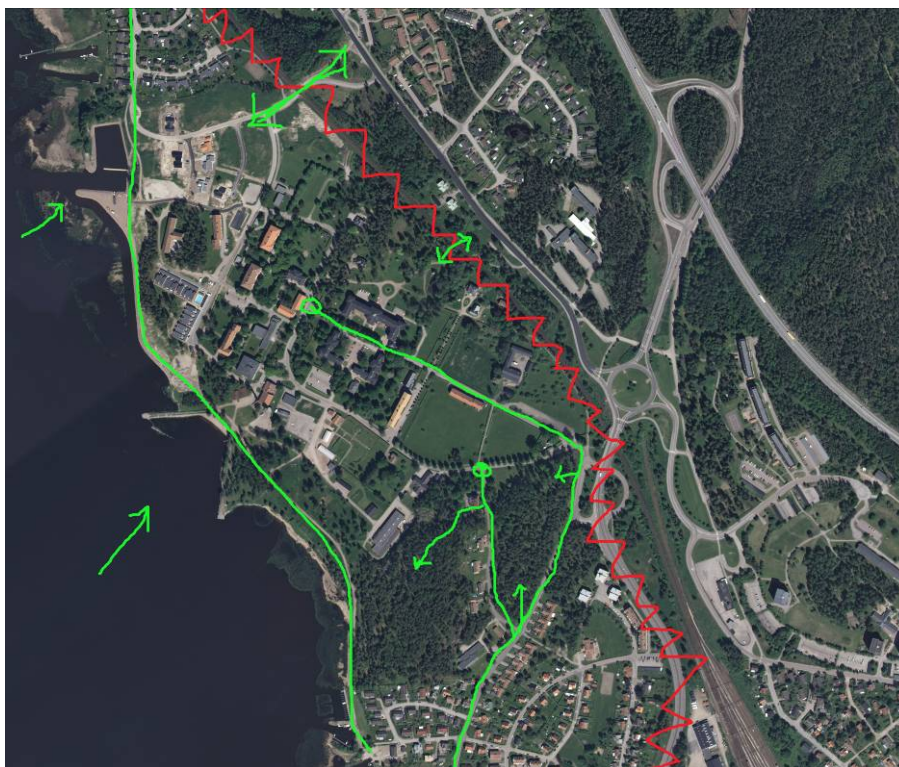
Inga nya byggrätter planeras för verksamheter.

Tillgänglighet

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Under den tidiga sjukhusepoken var inte bara de intagnas utan även personalens möjligheter att ta sig in och ut från området begränsade. Detta synsätt avspeglades i områdets infrastruktur. Bland annat fanns det bara infart till området från öster.

På senare år har tillgängligheten till området förbättrats för såväl biltrafik som för fotgängare och cyklister. En genomgående gång- och cykelväg har anlagts utmed strandkanten och genom viadukten under järnvägen vid Ålkärr har området blivit tillgängligt för biltrafik även från nordväst.



Tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Barriärer mot norr och öster i form av järnvägen och Karlstadsvägen.

Från Konstmuseet till torget i centrala Kristinehamn är det cirka 2,5 km. Det tar ungefär 10 minuter att cykla in till centrum och att gå tar runt 25 min. Lokaltrafiken trafikerar sträckan Konstmuseet – Coop – Resecentrum. Bussarna går en gång i halvtimmen under högtrafik och resan tar 10 minuter.

Inom området har karaktären av offentlig miljö behållits och såväl allmänheten som de boende har tillgång till parkområdena mellan de före detta vårdbyggnaderna. På senare tid har dock ett flertal fastigheter sålts till privata ägare varför tillgången till parkområden på privat mark inte längre kan garanteras. En utveckling med delvis inhägnade parkområden skulle påverka Mariebergs unika karaktär och pågående utveckling negativt.

Bebyggelsen i området förbinds av ett nät med asfalterade stråk med begränsade lutningar och utan trappor eller andra hinder.

Även om vissa anpassningar under senare år gjorts har många av de äldre byggnaderna begränsad tillgänglighet ur ett funktionshinderperspektiv. Offentliga byggnader så som konstmuseet och Kvadraten är utrustade med hiss och handikappanpassade entréer. I anslutning till dessa finns även handikapparkering.

FÖRÄNDRINGAR:

Tanken är att planområdet ska genomsyras av god tillgänglighet och att såväl parkområdena som de nuvarande gång- och cykelstråken ska fortsätta vara öppna för alla. Både boende i fastigheterna och allmänhet som använder området för rekreation ska känna sig bekväma när de rör sig i området.

Detta uppnås genom en tydlig uppdelning av område i privata och offentliga zoner vilket i plankartan motsvaras av kvartersmark och allmän platsmark. Uppdelningen ska främst ske genom att fastighetsgränserna anpassas till naturliga begränsningslinjer (till exempel gångvägar och häckar). Där naturliga begränsningar saknas i dag bör man bygga vidare på områdets tradition av att använda häckar och vegetation för att avdela den offentliga parkmarken i förhållande till mer privata ytor närmast bostadsbebyggelsen.

För vissa viktiga begränsningslinjer mellan privata och offentliga zoner införs bestämmelser om att häckar ska finnas.

För ny bebyggelse gäller tillgänglighetskrav enligt Boverkets byggregler (BBR).

Byggnadskultur och gestaltning

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Mariebergsområdets byggnadskultur och gestaltning finns utförligt beskrivet i en rapport från Värmlandsmuseum, *Bevarande-PM - Mariebergsklinikerna Kristinehamn* från 1995 och i rapporten *Marieberg i Kristinehamn. Arkitektur och ideal*, framtagen i samband med att frågan om byggnadsminnesförklaring väcktes under 2003.

Mariebergsområdet är en typisk institutionspark utformad efter de ideal som gällde vid byggandet av sjukhus och andra institutioner under 1800-talets senare halva. Karaktäristisk är känslan av att byggnaderna är placerade i en för området gemensam park.

Parkmiljön har två huvudsakliga karaktärer. I områdets centrala delar kring den äldsta sjukhusbebyggelsen består parken till största delen av gräsmattor med

ädellövträd, både fristående och i form av alléer. Norr om Kristinapalatset, M1, finns en engelsk park med karaktäristiska inslag som musikpaviljong, bäck och damm.

Planområdet är rikt på arkitekturhistoria. Genom att området byggts ut och förändrats successivt från 1880-talet ända fram till 1970-talet finns många arkitekturstilar och ideal representerade, både som tydliga årsringar och genom individuella byggnader. Under de senaste 20 åren har ett 10-tal större byggnader rivits. I den kvarvarande bebyggelsen har sex tydliga grupper av byggnader som hänger samman ålders- och funktionsmässigt identifierats. Dessa är:

1. *Äldre vårdbyggnader från 1880-talet fram till strax efter sekelskiftet 1900.* Här ingår: K13, K15, K16, M1, M3, M5, M8 samt M11
2. *1940- och 1950-talets vårdbyggnader.* Här ingår: K53 och MK 52
3. *Äldre ekonomibygnader från 1880-talet fram till strax efter sekelskiftet 1900.* Här ingår: E30a, b och c, E31, E31a, b och c, E32a, E37b, E43 samt E43 a
4. *1950-talets ekonomibygnader.* Här ingår E48 och E59
5. *1940- och 1950-talets personalbostäder.* Här ingår B54, B60a, B60b, B61a samt B61b
6. *Modernistiska byggnader.* Här ingår V74 (Kvadraten), FS 75 (samlingslokalen) och A3 (gymnastiksalen) samt vissa nyare ekonomibygnader

Till detta kommer ett antal kulturhistoriskt intressanta byggnader med individuella uttryck som inte går att koppla till någon av ovanstående grupper. Bland dem återfinns solpaviljongerna S2-S5, läkarvillorna B25b och c, trädgårdsmästarebostaden B37, musikpaviljongen E68, administrationsbyggnaden A47 samt klockstapeln E69. Dessa byggnader representerar sig själva och sina uttryck och kan behandlas på ett annat sätt än byggnaderna i de sex grupperna.

Den rivna bebyggelsen tillhörde främst grupperna 1940- och 1950-talets vårdbyggnader och personalbostäder men även vissa av de tidigaste byggnader, bland annat det unika centralköket samt sjukhusets bageri- och tvätteribyggnad har rivits under senare år. Bebyggelsestrukturen på Mariebergsområdet är därför betydligt glesare idag än den var när verksamheten vid sjukhuset var som störst under perioden mellan cirka 1950 och 1980. Det är därför önskvärt att bebyggelsen inte glesas ut ytterligare.

Nedan följer en beskrivning av de sex byggnadsgruppernas karaktärsdrag.

1 – Äldre vårdbyggnader

Den första gruppen, äldre vårdbyggnader ritade av Axel Kumlien, utmärks av dekorerade röda tegelfasader, svarta skivtäckta plåttak, spröjsade sidhängda fönster samt dörrar (ofta pardörrar) med profilerade fyllningar och glasade (ofta spröjsade) partier. Fönstren är vitmålade och dörrarna är mörka, ofta i gröna eller blå nyanser. Socklarna består av huggen natursten.



Karaktäristiska dörrar, fönster och plåttak hos området äldre vårdbyggnader.

Byggnaderna K15 och K16 byggdes om och moderniserades under 1950-talet. Då tillkom de putsade partierna mellan entréerna. Tidigare hade byggnaderna haft en hästskoliknande form. I samband med ombyggnaden fick de även nya tak täckta med enkupigt lertegel samt entrédörrar av ek av samma typ som de vårdbyggnader som uppfördes under 1940- och 1950-talet. I och med de stora ombyggnaderna är det lämpligt att försöka bevara 1950-talsutseendet med enkupigt tegeltak och ekdörrar på dessa byggnader.

2 - 1940- och 1950-talets vårdbyggnader

1940- och 1950-talets vårdbyggnader ritade av Hakon Ahlberg har tegelfasad, vitmålade spröjsade fönster, enkupigt lertegeltak samt lackade eller oljade entrédörrar i ek med glasade partier av olika utförande. Socklarna är putsade och ljus gråa.



Enkupiga tegeltak, spröjsade fönster och ekdörrar på 1940- och 1950-talets vårdbyggnader.

3 – Äldre ekonomibygnader

Äldre ekonomibygnader är oftast klädda med locklistpanel. I kombination med sockel i huggen sten har fasaden ibland fotbräda. Uthusen har spröjsade fönster och dörrar och portar är antingen enkla bräddörrar eller mer robusta panelklädda konstruktioner. Dörrar och portar är oftast i gröna eller grå nyanser, aldrig vita. Alla träfasader är faluröda. Taken är täckta med sinuskorrugerad plåt eller har skivtäckta plåttak. Enklare uthus står på plintar och har enkel brädpanel. Enstaka äldre ekonomibygnader är uppförda i tegel och har då sockel av huggen sten.



Detaljer och karaktärsdrag hos områdets äldre ekonomibyggnader.

4 - 1950-talets ekonomibyggnader

Nyare ekonomibyggnader från 1950-talet så som värmecentralen (nuv. konstmuseet) och personalens tvätt- och badstuga (handeltädgårdens personalbyggnad) är ritade av Hakon Ahlberg uppförda i tegel med tak i enkupigt lertegel. Socklarna är putsade och ursprungligen ljus grå.



Detaljer och karaktärsdrag hos 1950-talets ekonomibyggnader.

5 – 1940- och 50-talets personalbyggnader

Dessa ligger på rad längs Grindvaktarvägen och är uppförda i lättbetong med ljusa putsade fasader, ospröjsade tvåluftsfnster och tak med enkupigt lertegel.

6 – Modernistiska byggnader

Utbyggnadsperioderna med sammanhållen arkitektur upphörde efter 1940- och 50-talets omfattande ut- och ombyggnadsvåg. Efter detta fick nya byggnader individuella karaktärsdrag. De bästa representanterna för dessa nyare byggnader är festsalen, FS75, och Kvadraten, V74, uppförda 1960 respektive 1962. Trots att dessa byggnader båda är ritade av Medicinalstyrelsens dåvarande arkitekt Hakon Ahlberg och uppförda med endast två års mellanrum uppvisar de två helt skilda formspråk. Kvadraten uppvisar en konsekvent modernistisk arkitektur med sin kvadratiska form, platta tak, tydliga fönsterband och fasad av sinuskorrugerade eternitplattor.

Festsalen är uppdelad i flera mindre lådformade volymer utförda i rött tegel. Den högre mittenvolymen innehåller själva festsalen. Entrén är välarbetad med stora uppglasade ytor och entrédörrar i mörkt ädelträ. Hela byggnaden, förutom en utbyggnad från 1970-talet, uppvisar en stor omsorg om material och detaljer.

Övrig bebyggelse

De två jugendinspirerade läkarvillorna från 1912 utmärks av den liggande träpanelen, stora sidhängda fönster med korspost, öppna verandor och valmade plåttäckta tak med ståndrännor och takkupor. Entrédörrarna är dubbeldörrar med glaspartier och profilerade fyllningar. Socklarna är av huggen natursten.



En av läkarvillorna med karaktäristiskt plåttak, ståndrännor och liggande panel

Trädgårdsmästarbostaden är enklare i sitt utförande framför allt vad gäller panelen som består av en stående träpanel (tidigare har dock trädgårdsmästarbostaden haft en liggande panel mer liknande läkarvillornas). Taket består av skivtäckt plåt med ståndrännor. Karaktäristiskt är också den nätta takfoten och takutsprånget med figursågade taktassar samt klens vindsbänkar och fotbänkar. Fönstren har korspost.

Administrationsbyggnaden, A47, även den från 1940-talet skiljer sig från de samtida vårdbyggnaderna med sitt gula tegel, ospröjsade tvåluftsfönster och välarbetade entrépartier. Dock är de ursprungliga entrédörrarna i mörkt ädelträ utbytta mot aluminiumdörrar. Även det ursprungliga enkupiga lertegeltaket är utbytt mot ett lertegertak.

FÖRÄNDRINGAR:

För att bevara områdets unika karaktär är det lika viktigt bevara en helhet vad gäller bebyggelsen och parkmiljön samtidigt som det är viktigt att bevara vissa karaktärsdrag hos enskilda byggnader. Detta påpekas även i den beskrivning av områdets kulturhistoriska värde som görs av länsstyrelsen i kulturmiljöprogrammet *Ditt Värmland*.

Institutionsparkens karaktärsdrag med upplevelsen av byggnader i en sammanhållen parkmiljö bevaras. En fortsatt utveckling av området handlar om att finna en balans mellan det som redan är bebyggt och det som ska nybebyggas så att byggnaderna också harmoniserar med parkområdet. Ny bebyggelse ska ske på institutionsparkernas villkor och komplettering av bebyggelsen ska i första hand ske på mark som tidigare varit bebyggd. I och med planförslaget undviks ny bebyggelse i direkt närhet till Kristinapalatset.

Ett medvetet samspel eftersträvas mellan nya och äldre byggnader i skala, material och färgsättning. Samtidigt är det viktigt att nya byggnader får spegla sin tid och skapa nya årsringar i området, något som är karaktäristiskt för hela områdets utveckling. Radhusbebyggelsen längs Pilgrimsvägen är ett bra exempel på ett nytt tillägg som förhåller sig till områdets övriga bebyggelse samtidigt som det har ett modernt och samtida uttryck.

Med tanke på de omfattande rivningar som genomförts på området bör ytterligare utglesning av bebyggelsestrukturen undvikas.

För att bevara karaktärsdragen hos den unika bebyggelsemiljön på Marieberg föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser för all befintlig bebyggelse som ges byggrätt i planen med följande undantag:

- Personalbostäderna längs Grindvaktarvägen
- Hotell Marieberg (H1)
- Före detta industriterapin (V1)
- Växthusen vid handelsträdgården

Individuella varsamhetsbestämmelser gör att befintlig bebyggelse kan förändras med respekt för byggnadernas individuella karaktärsdrag. Till exempel vid framtida renoveringar när tidigare utbytta fönster, ytterdörrar och tak i de äldre byggnaderna behöver ersättas, ersätts dessa med nya i för byggnaderna tidstypiska utföranden. Nya och för området främmande material som aluminium och plast undviks i fönster och dörrar. Betongtak ersätts med lertegel- eller plåttak när betongtaken tjänat ut.

Varsamhetsbestämmelserna syftar inte bara till att bevara byggnadernas individuella karaktärsdrag utan lika mycket till att hålla ihop karaktärsdragen inom de identifierade bebyggelsegrupperna. Undantaget är 1940- och 1950-talets personalbyggnader längs Grindvaktarvägen för vilka förändringsprocessen redan gått så långt att varsamhetsbestämmelser inte längre är meningsfulla.

Skyddsbestämmelserna består främst av rivningsförbud men även skydd för vissa individuella byggnadsdelar förekommer där dessa bedömts särskilt viktiga för att bevara de enskilda byggnadernas karaktär.

Även det gröna rummet vårdas och vidmakthålls i och med planförslaget. Större delen av den sammanhängande parkmarken överförs till kommunens ägo och en vård- och skötselplan tas fram när planen vinner laga kraft. Även skötseln av musikpaviljongen och dammen i den engelska parken liksom skötseln av de två solpaviljonger som hamnar på kommunal mark överförs till kommunen.

Friytor

Lek och rekreation

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Inom området finns stora bebyggelsenära friytor för spontan lek, bollspel och rekreation. Däremot saknas iordningställd kommunal lekplats. Närmaste kommunala lekplats finns vid Strandskolan (800 m från konstmuseet) och på Stenfallet (850 m från konstmuseet).

Det finns även gott om strövstigar både i park- och naturmiljö samt längs vattnet. Området kring sandstranden och pirerna nedanför konstmuseet är omtäckta vistelsemiljöer för unga och gamla. Gång- och cykelvägen längs vattnet utnyttjas också av Järnleden, en cirka 30 km lång vandringsled mellan Kristinehamn och Nässundet.

FÖRÄNDRINGAR:

Både själva planområdet och den nya villabebyggelsen i Ålkärr är i behov av en lekplats samtidigt som området mellan konstmuseet och vattnet behöver utvecklas ytterligare för att bli en attraktiv målpunkt.

Förslaget är att i området skapa en gemensam lekplats för såväl barn boende inom planområdet som för de barn som bor i Ålkärr. Lekplatsen kan placeras i norra delen av det parkområde som ramas in av K15 och K16 samt Doktor Enwalls väg. De

gamla solpaviljongerna återfår sin funktion som väderskydd för barn och föräldrar. En gemensam central lekplats gör också att små ”privata” lekplatser kopplade till specifika fastigheter undviks. Sådana lekplatser kan upplevas otydliga då det är oklart om de får användas av ”alla” barn eller bara av de barn som bor på fastigheten.

Då marken i parkområdet lätt blir mättat på vatten krävs åtgärder i form av förbättrad dränering och bättre avledning av dagvatten i samband med att lekplatsen byggs.

Även vid konstmuseet ges möjlighet att uppföra lekredskap för besökare till museet, kaféet eller stranden. En lekplats vid konstmuseet kan utformas med ett tema som anknyter till platsen med till exempel ett vatten-, trädgårds- eller konsttema.



Exempel på vattenlekplats i Frankfurt Botaniska trädgård samt en lekplats i Kaiserslautern ett metallklot i sanden tar upp reflexioner från de omgivandeträden.

Öster om gymnastiksalen finns möjlighet att anlägga en gräsyta för fotboll och annan spontanidrott. Existerande trädtrader bevaras och används som inramning till planen.

Genom att införa en bestämmelse om bygglovsbefrielse vid uppsättande av mindre anläggningar för lek och rekreation på allmänplatsmark inom hela planområdet förenklas arbetet med att utveckla Marieberg till ett stadsnära rekreationsområde.

Naturmiljö

FÖRUTSÄTTNINGAR:

De obebyggda delarna av Mariebergområdet domineras av parkmiljön och den före detta jordbruksmarken. På höjden i söder och i nordöst mot järnvägen finns dock inslag av tallskog. I båda dessa områden finns rika stignät. Som nämnts ovan går också Järnleden genom området, dock löper denna längs gång- och cykelvägen nere vid Varnumsviken.

FÖRÄNDRINGAR:

Åtkomsten till vissa av stigarna i skogsområdet på höjden i sydöst förhindras av att den före detta vårdbyggnaden M3 vid Grindvaktarvägen styckats av och sålts till en privatperson. Nya stigar föreslås på kommunal mark utanför fastighetsgränsen. Nya stigar anläggs även på gräsytan mellan idrottsområdet och järnvägen så att befintliga stigar i skogsområdet knyts ihop med Doktor Enwalls väg samt gång- och cykelbanan längs Pilgrimsvägen (se Illustrationskartan).

Service och verksamheter

Offentlig service

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Marieberg ligger omgivet av bostadsområdena Ålkärr, Strand och Stenfallet. Till centrala Kristinehamn är det 2,5 km.

Inom området saknas i dag offentlig service. Förskola och skola med föreskoleklass till och med årskurs sex finns på Strand cirka 700 meter norr om områdets centrala delar. Ytterligare en förskola finns på Stenfallet cirka 700 meter sydöst om områdets centrala delar. Till högstadiet på Stenstaldsskolan är det 1,5 km. På området finns i dagsläget en gymnastiksal som används av Strandskolan under dagtid och som hyrs ut till föreningar kvällar och helger.

Vårdcentral, folktandvård och övrig offentlig service återfinns i centrala Kristinehamn.

FÖRÄNDRINGAR:

Inga förändringar är aktuella i dagsläget. Behovet av offentlig service tillgodoses i kringliggande bostadsområden och i centrala Kristinehamn. Genom införandet av markanvändningarna centrum (C), handel (H) och kontor (K) i planen möjliggörs etablering av vissa typer av offentlig service inom området.

Kommersiell service

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Den kommersiella servicen på Marieberg har successivt utvecklats de senaste åren. De mest framträdande verksamheterna som vänder sig till allmänheten är Krivi, kaféet Kafferian, Marin- och propellerservice samt Pingstkyrkans second-handbutik. Till detta kommer ytterligare ett par verksamheter som mer vänder sig till företag.

Liksom för offentlig service finns hela Kristinehamns serviceutbud inom ett par kilometers avstånd. Handelsområdet kring COOP ligger 2 km från områdets centrala delar och betjänas med egen hållplats på busslinjen mellan Resecentrum och Marieberg.

FÖRÄNDRINGAR:

Närheten till centrum och handelsområdet kring COOP gör att merparten av planområdets behov av kommersiell service även i framtiden kommer att tillgodoses utanför planområdet.

I planen ges förutsättningar för att etablera ytterligare kommersiell service i området kring konstmuseet genom att fastigheterna med konstmuseet, Kvadraten, administrationsbyggnaden A 47 och den före detta samlingssalen, FS 75 ges olika kombinationer av användningarna centrum, handel och kontor. Vidare föreslås att större delen av parkytan mellan dessa byggnader och Doktor Enwalls väg överförs till allmän platsmark för att underlätta skapandet av en tydlig torg- eller platsbildning.

Övriga verksamheter som finns inom området i dag ges stöd i planen.

Vattenområden

Bryggor/bad

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Marieberg ligger vackert beläget vid Varnumsvikens östra strand. Sedan några år tillbaka finns det en liten sandstrand nedanför konstmuséet. Denna är dock inte en officiell kommunal badplats där kommunen har krav på sig att säkerställa vattenkvalité och siktdjup m.m. Bottenförhållandena lämpar sig i dagsläget inte för bad. Här ges istället en möjlighet att komma nära vattnet, plaska omkring i strandkanten eller ligga och sola.

Stranden ramas in av två äldre piren. Vid den norra piren ligger en kommunal besöksbrygga (flytbrygga) för fritidsbåtar förtöjd. Längst ut på denna pir fanns förr sjukhusets kallbadhus varför denna pir även kallas badhuspiren.

Den södra piren kallas kolbryggan och användes förr av fartyg som lossade kol för sjukhusets uppvärmning. Längst ut på kolbryggan finns en nyare träbrygga som bland annat används när Bojorten går in till Marieberg.

I övrigt breder ett vassbälte ut sig i vattenområdet närmast land.



Foto 1: Vy från badhuspiren mot kolbryggan. Foto 2: Stranden en vårdag fylld med barn som firade fritidshemmens dag med aktiviteter i strandkanten.

FÖRÄNDRINGAR:

Det finns mycket ont om badmöjligheter för boende i västra Kristinehamn. Närmaste badplats är Skymningen på vägen ut mot Vålösundet. I planarbetet har därför utretts om det är möjligt att återuppföra ett kallbadhus eller bygga en badbrygga längst ut på den norra piren. Provtagning har visat tveksamheter vad gäller vattenkvalitet och siktdjup varför kommunen inte anser det lämpligt med en officiell badplats utanför badhuspiren. Dock ger planen möjlighet att behålla nuvarande brygga längs badhuspirens norra sida samt även möjlighet att bygga liknande bryggor både längst ut på piren och på dess södra sida. Detta för att underlätta till exempel fiske och solbad.

I planen ges också möjlighet finns att rusta upp angoringsbryggan längs ut på kolbryggan och utöka denna med ett par platser för båtburna turister som vill besöka till exempel konstmuseet eller kaféet över dagen. Mariebergs utsatta läge gör att denna brygga inte lämplig för övernattande båtturister.

Möjlighet till permanenta båtplatser för boende finns att tillgå vid småbåtshamnen i Ålkärr cirkaa 400 meter norr ut medan övernattande besökare hänvisas till Kristinehamns gästhamn.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Största delen av gatunätet ligger fortfarande kvar efter den struktur som skapades under sjukhusepoken. Många av dessa gator fyller fortfarande sin funktion inom området medan andra är överflödiga eller har olämpliga sträckningar med tanke på dagens behov.

Den nya gång- och cykelvägen utmed strandkanten har ökat tillgängligheten till Mariebergsområdet och området används nu i större grad för rekreation både av boende i närområdet och av stadens övriga befolkning. Dock saknas vissa kopplingar mellan gång- och cykelvägen längs strandkanten och Mariebergsområdet i övrigt.

Det finns också en gång- och cykelväg längs Mariebergsvägen som leder upp mot Karlstadsvägen och vidare upp till Strandvägen. Denna saknar dock koppling in mot Mariebergsområdet.

I övrigt råder blandtrafik i området, det vill säga, biltrafiken blandas med gång-, cykel- och mopedtrafiken.



Foto t.v. Här syns den plats där en trafiksäker övergång för gående och cyklister saknas. T.h. En cyklist som tar sig via gång- och cykelvägen i parken upp mot strandvägen via järnvägspassagen.

I samband med planläggningsprocessen har det framkommit att några av de företag som är verksamma på Marieberg upplever att deras kunder har svårt att hitta inom området. Främst rör det verksamheter som har adressen Doktor Enwalls väg men som inte ligger i anslutning till gatan utan längs någon av de småvägar som leder in bland byggnaderna längre in på området.

FÖRÄNDRINGAR:

Områdets gång- och cykelvägnät föreslås kompletteras med saknade länkar. Befintligt gång- och cykelstråk över Kristinapalatsets gård förlängs längs Axel Kumliens väg fram till Mariebergsvägen och kopplas till befintlig gång- och cykelväg längs Mariebergsvägen. Gång- och cykelvägen förlängs från Kristinapalatset fram till allén upp mot herrgården. Resterande sträcka fram till Doktor Enwalls väg får både cyklister och bilister samsas på körbanan medan gående hänvisas till trottoaren.

Gång- och cykelvägen längs strandkanten förbinds med Doktor Enwalls väg i förlängningen av allén som löper sydväst ut från Kristinapalatsets gård.



Illustration: Prioriterade gång- och cykellänkar ner mot vattnet.

Trottoaren och gångbanan längs Doktor Enwalls väg föreslås kompletteras så att även sista biten i väster ut mot Pilgrimsvägen får trottoar. Då trafiken på Doktor Enwalls väg är relativt begränsad och hastigheterna låga får eventuella cyklister använda körbanan.

På de mindre vägarna i området får gående, cyklister och bilister även i fortsättningen dela på utrymmet på de gåendes villkor.

Behovet av separata gatunamn för de småvägar som ansluter till Doktor Enwalls väg ska ses över.

Kollektivtrafik

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Området förbinds idag med centrum genom busslinje 61 som trafikerar sträckan Konstmuseet – COOP – resecentrum. Från resecentrum kan byte ske till andra lokaltrafiklinjer, länstrafik samt övriga tåg och bussar.

Länstrafikens linje 500 Karlstad-Karlskoga samt servicelinjen 550 Karlstad-Storfors (trafikerar av handikappanpassade fordon) stannar vid hållplatsen Bele på Karlstadsvägen strax utanför östra entrén till området.

Inom planområdet finns tre busshållplatser och ändhållplatsen ligger vid konstmuseet.



Nuvarande busslinjes ändhållplats vid konstmuseet samt linjekarta.

FÖRÄNDRINGAR:

Utbyggnaden av Ålkärr och omvandlingen av bebyggelsen på Marieberg medför nya förutsättningar för busslinjen. Planen ger möjlighet att placera en ny busshållplats med vändslinga på den öppna marken i nordvästra hörnet av planområdet. Samtidigt kan hållplatsen vid konstmuseet flyttas ut till Doktor Enwalls väg vid Pingstkyrkans secondhand. I och med detta förbättras miljön vid konstmuseet. Det nya hållplatsläget passar även bättre för de boende i såväl Kristinapalatset som boende i Viktoriaannexen (K16 och K15). En ny hållplats i nordvästra delen av planområdet gör också att de boende i Ålkärr får närmre till bussen.

I samband med att busslinjen ses över kan hållplatserna Mariebergsallén och Trädgården vid östra infarten till Marieberg tas bort och ersättas med ett nytt hållplatsläge mitt emellan dessa. Eventuella byten till länstrafiken vid hållplatsen Bele får då ske från hållplatsen Mariebergsåsen istället för Mariebergsallén.

Biltrafik

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Biltrafiken i planområdet genereras främst av områdets bostäder och verksamheter. Endast en mindre del genomfartstrafik förekommer.

Stora delar av vägnätet inom området är en kvarleva sedan området användes för sjukhusverksamhet och strukturen kan idag upplevas som otydlig med avseende på vilka vägar och ytor som är ämnade för biltrafik och vilka som inte är det. Otydligheten gör att vissa mindre vägar, främst avsedda för gående och cyklister, ibland används för biltrafik.

Huvudstråket genom området, Doktor Enwalls väg ansluter i väster till Prigrimsvägen. Från Pilgrimsvägen det är möjligt att ta sig vidare till bostadsområdet Ålkärr och till Strandvägen, vilket är den tidigare infartsvägen till Kristinehamn. I öster ansluter Doktor Enwalls väg till Karlstadsvägen/Mariebergsvägen vid den ursprungliga infarten till sjukhusområdet.

Resterande vägar används i huvudsak för angöring till fastigheter. Den mest trafikerade angöringsvägen är östra delen av Axel Kumliens väg som betjänar de boende i Kristinapalatset, Mariebergs herrgård samt vandrarhemmet. Västra delen av Axel Kulins väg leder in till en mindre parkering för besökande till småföretagarcentrum. Över Kristinapalatsets gård är Axel Kumliens väg avstängd för biltrafik.

Förutom osäkerheten om vilka vägar och andra ytor som är avsedda för biltrafik eller inte så finns en större otydlighet i vägstrukturen vid den östra entrén till området. Ett flertal avtagsvägar och infarter i en skarp och skymd kurva samt avsaknad av tydliga gång- och cykelstråk gör denna entré till en osäker trafikmiljö för så väl bilister som för gående och cyklister. Oöverskådligheten förstärks av att en busshållplats, Mariebergsallén, placerats direkt efter kurvan.

FÖRÄNDRINGAR:

Principen är att huvudstråket genom Mariebergsområdet, Doktor Enwalls väg skall tydliggöras och göras mer trafiksäkert. Detta utan att vägen får karaktär av genomfartsled. Tvärtom bör åtgärderna syfta till att på ett naturligt sätt hålla nere hastigheterna på vägen och göra alternativet Strandvägen/Karlstadsvägen till det naturliga alternativet för genomfartstrafik mellan Strand/Ålkärr och centrum. Inom resterande delar av planområdet skall det bli fritt från genomgående biltrafik. Angöring till fastigheter ska ske genom återvändsgator med infart från Doktor Enwalls väg och Pilgrimsvägen.

Längs Doktor Enwalls väg är det främst trafiksituationen vid östra entrén till området som bör förbättras. Detta kan ske både genom att minska trafiken på de vägar som ansluter till Doktor Enwalls väg och genom att minska antalet avtagsvägar och infarter som ansluter i kurvan.

Enligt förslaget flyttas anslutningen till Axel Kumliens väg till läget för nuvarande busshållplatsen samtidigt som den östra infarten till parkeringen norr om Axel Kumliens väg tas bort. Gång- och cykelvägen längs Mariebergsvägen förlängs runt kurvan in längs Doktor Enwalls väg och korsar denna väster om anslutningen till Axel Kumliens väg.



Illustration: Förslagen ny utformning av östra infarten till Marieberg. Gång- och cykelstråk i svart.

I området där nu mera rivna rättspsyk tidigare stod föreslås att en ny infart till Kristinepalatsets baksida byggs. Gatan dras från Axel Kumliens väg ned till Doktor Enwalls väg. Samtidigt stängs Axel Kumliens väg av för biltrafik mellan herrgårdsallén och Kristinapalatset.

Upprustningen av byggnaden M3 och möjligheten att bygga villor längs Grindvaktarvägens östra sida göra att förutsättningarna för snöröjning och sophämtning förändras. Grindvaktarvägen föreslås därför öppnas för biltrafik i hela sin längd mellan Doktor Enwalls väg och Mariebergsvägen. Avfarten från Doktor Enwalls väg utformas på ett sådant sätt det känns onaturligt att svänga höger upp på Grindvaktarvägen och Grindvaktarvägen får smalast möjliga bredd. Detta för att undvika genomfartstrafik och naturligt leda trafiken till och från Mariebergsområdet längs Doktor Enwalls väg. Nuvarande situation med infart till fastigheten över gång- och cykelväg åtgärdas också om Grindvaktarvägen öppnas.

Längs Doktor Enwalls väg förbättras sikten i kurvan mellan doktorsvillorna och den föreslagna lekplatsen genom att en skymmande häck tas bort. Vidare ökas kurvans radie samtidigt som utfarten från doktorsvillorna återfår sitt gamla läge. Återgången till det gamla utfartsläget för biltrafiken från doktorsvillorna gör det tydligare att gång- och cykelstråket från Doktor Enwalls väg upp mot parken norr om Kristinapalatset och järnvägsundergången är allmän gång- och cykelväg. Vidare behöver inte trafiken till och från den norra villan passera över den södra villans tomt när utfarten ändras.

Parkering, varumottagning, utfarter

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Bilar kan idag köra nästan överallt vilket också ger en osäkerhet kring var det är tillåtet att parkera och inte. Följderna blir att det står bilar parkerade överallt utmed vägarna, även där det inte är tillåtet enligt de lokala trafikföreskrifterna. Förutom att framkomligheten blir lidande försämras upplevelsen av parkmiljön.

Parkering förekommer också på den grusade planen nedanför konstmuseet vilket bidrar till att platsen upplevs som stökig, både från konstmuseets entré och från museets kafé, vilket har stora uppglasade ytor och en uteservering mot den grusade planen.

Mellan handelsträdgården och konstmuseet finns områdets största allmänna parkering. Allmänna parkeringar finns även vid gymnastiksalen samt öster om Pilgrimsvägen. Övriga parkeringar ligger på privata fastigheter.

Varumottagning sker regelbundet vid konstmuseets kafé, Pingstkyrkans secondhand och trädgårdshandeln i centrala delen av området. Lastning och lossning sker också vid Marin- och propellerservice, V1, och vid Passagens verksamhet, E31.

I dagsläget kan inte varumottagningen vid Pingstkyrkans secondhand anses fungera tillfredsställande. En lastkaj finns på baksidan av byggnaden men mycket av lastning och lossning sker genom framsidans entré.

FÖRÄNDRINGAR:

Målet är att få bort större delen av de bilar som parkerar utmed de mindre vägarna i området samtidigt som nya parkeringar förläggs både med hänsyn till parkmiljön och på ett sådant sätt att siktstråk ner mot vattnet bevaras.

Detta uppnås främst genom en större tydlighet i vägstrukturen och genom att fokusera på några få större platser för parkering. Stor restriktivitet bör gälla vid byggandet av större garage då dessa skymmer sikten och dominerar miljön på ett helt annat sätt än vad till exempel en öppen carport gör.



Illustration: Begränsning av sikt - jämförelse mellan öppen carport och garage.

En ny parkering för konstmuseet föreslås öster om konstmuseet där det idag finns ett garage (G1) och en ställverksbyggnad (E65c). Här kan en ny parkeringsyta som kopplas tydligt till konstmuseet och kaféet, till exempel med skyltning och egen infart, skapas. Möjlighet till hämtning och lämning med buss, taxi, och personbil samt handikapparkering ordnas på ytan norr om museet samt omedelbart utanför museets entré. Tillsvidare kan befintlig busslinga användas för hämtning och lämning. Med en ny parkering för besökare till konstmuseet och kaféet finns möjligheten att ta bort eller minska möjligheten att parkera på grusplanen mellan konstmuseet och vattnet.

Områdets huvudparkering förläggs till befintlig parkeringsyta väster om handelsträdgården. Parkeringen utformas med tanke på utsikten och riktningen ned mot vattnet.

Konstmuseets och kaféets parkering kan ges en mer officiell och ordnad utformning med kantsten, träd och planteringar medan den större parkeringen kan utformas enklare.

Söder om handelsträdgården stramas vägdragningen upp och grusytan mellan vägen och handelsträdgården görs i ordning för att kunna användas som parkering vid tillfälliga belastningstoppar och för uppställning av turistbussar. På sikt kan sophuset och garaget på denna yta tas bort.

Parkeringen vid östra entrén till området ligger på privat mark och är inte tillgänglig för allmänheten. Vandrarhemmets gäster och personal parkerar på egen parkering väster om vandrarhemmet. Nuvarande P-yta mellan vandrarhemmet och gatan föreslås för angöring och leveranser samt för handikapparkering. Mellan angöringsfickan och vandrarhemmet kan en trottoar anläggas.

Om det föreslagna idrottsområdet realiserar kan det behövas fler parkeringsplatser i anslutning till gymnastiksalen.

Parkeringsituationen vid olika verksamheter och bostäder redovisas i tabell nedan.

Område	Platser i dag	Uppskattat behov	Kommentar
Kristinapalatset – mot norr	ca 24	ca 24	Boendeparkering
Kristinapalatset – inne på gården	ca 24	ca 24	Boendeparkering
Kristinapalatset – mot söder	ca 60	ca 60	Parkering för anställda och besökare till småföretagarcentrum.
Kristinapalatset – besökande småföretagarcentrum	ca 3	ca 6	Parkering för besökare till de företag som håller till i norra delen av småföretagarcentrum.
PEC	ca 8	ca 60	Arbetet bedrivs i tvåskift med ca 40 personer i varje skift vid skiftbyte är ca 80 personer på plats samtidigt. En stor del av de anställda åker bil. Ca 25 platser kan ordnas fastigheten. Övrigt kan lösas genom P-köp av kommunen eller KBAB.
före detta Mathilda vårdcentral	ca 10	?	Framtida användning är oklar. Ca 10 nya platser kan ordnas längs södra fasaden
Pingstkyrkans secondhand	ca 4	ca 50	3-4 nya platser där containrarna står. 1-2 hcp i närheten av entrén. 15-20 nya platser kan ordnas inne på gården. Resterande temporära behov kan lösas på områdesparkeringen öster om konstmuseet.
Kvadraten	ca 4	ca 6	Nuvarande parkeringar tas bort. Kvadratens parkeringsbehov (personal+besökare) löses på konstmuseets nya parkering. HCP samutnyttjas med konstmuseet.
Konstmuseet med kafé	ca 10 + 3 HCP	40? Inkl personal	Ny parkering anläggs omedelbart öster om konstmuseet där garaget finns idag. Parkeringen vid jordkällarna kan på sikt avvecklas. HCP förläggs vid konstmuseets entré.
Trädgårdshandeln	ca 4	ca 20	Ytterligare ca 8 nya platser kan skapas mellan växthusen och vägen.

Victoria-annexen och K53	ca 42	50-60 när alla tre husen är ombyggda till bostäder	Delar av parkeringen väster om Pilgrimsvägen kan tas i anspråk som boendeparkering. Vidare kan de ”15-20 nya platser” som nämns för pingstkyrkan ev hyras. Plats för ytterligare garage och ytterligare parkering finns väster om Pilgrimsvägen.
Gymnasiksalen	ca 10	?	Går att utöka till ca 20 efter behov.
Ekonomibyggnaderna och fruktträdgården sydöst om herrgården	ca 75	?	Parkeringen upplevs som allmän men ligger på privat mark.
Vandrarhemmet	ca 15	ca 20 1-2 HCP i anslutning till entrén.	Längs gatan utanför vandrarhemmet anläggs en längsgående P-ficka för angöring och leveranser samt hcp. Gäster och personal parkerar vid gaveln väster om vandrarhemmet.
Blivande odlingslotter	-	5-10	Mindre parkeringsyta inne på området. Platser kan ev hyras på före detta allmänna parkeringen norr om Axel Kumliens väg.
Allmänna besöks-/arrangemangsparkeringar söder om Doktor Enwalls väg	ca 80 + ca 20	ca 80 + ca 40	Möjlighet till uppställning av turistbussar ska finnas vid en av dessa parkeringar.

Cykelparkering löses av respektive fastighetsägare. En tumregel för bostäder är två till tre cykelplatser per lägenhet och för verksamheter 0,3 platser per anställd och besökare som samtidigt vistas i lokalen.

Störningar

Buller

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Planområdet påverkas både av buller från väg- och järnvägstrafik. På grund av den omedelbara närheten till järnvägen fick Ramböll 2010 i uppdrag att genomföra en bullerutredning. Bullerutredningen baserades på kommunens då tänkta utveckling av området och på Banverkets dåvarande trafikprognoser för Värmlandsbanan genom Kristinehamn. Sedan 2010 har planerna för området ändrats något. Dock inte i den omfattning att de anses påverka resultatet av bullerutredningen. Då också Trafikverkets trafikprognoser för Värmlandsbanan är de samma som 2010 anses bullerutredningen fortfarande vara giltig.

Som framgår av bullerutredningen är det främst korridoren kring järnvägen som är utsatt för buller. Mest bullerutsatta av de byggnader som idag används för bostadsändamål är de före detta läkarvillorna B25b och B25c (Marieberg 1:20 och Marieberg 1:19).

Övriga bullerutsatta byggnader som används som bostäder är Kristinapalatset M1 (Marieberg 1:24) och vandrarhemmet MK52 (Marieberg 1:21). Dessa ligger längre från järnvägen än läkarvillorna.

Mest bullerutsatta av alla byggnader inom planområdet är gruppen av ekonomibyggnader sydöst om herrgården.

Biltrafiken bedöms ha liten påverkan på bullersituationen. De östra delarna av planområdet påverkas till viss del av buller från Stenstavägen/Karlstadsvägen (Det vill säga västra infarten från E18 mot Kristinehamns centrum).

I nuvarande omfattning bedöms bullret från trafiken på Doktor Enwalls väg inte innebära någon miljöstörning för de boende.

FÖRÄNDRINGAR:

I juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller i kraft, *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, SFS2015:216. Enligt 3 § i förordningen bör, för bostäder över 35 m², buller från spårtrafik och vägar inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte bör överstiga 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA vid fasad ändå överskrids bör istället, enligt 4 § i förordningen:

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 kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

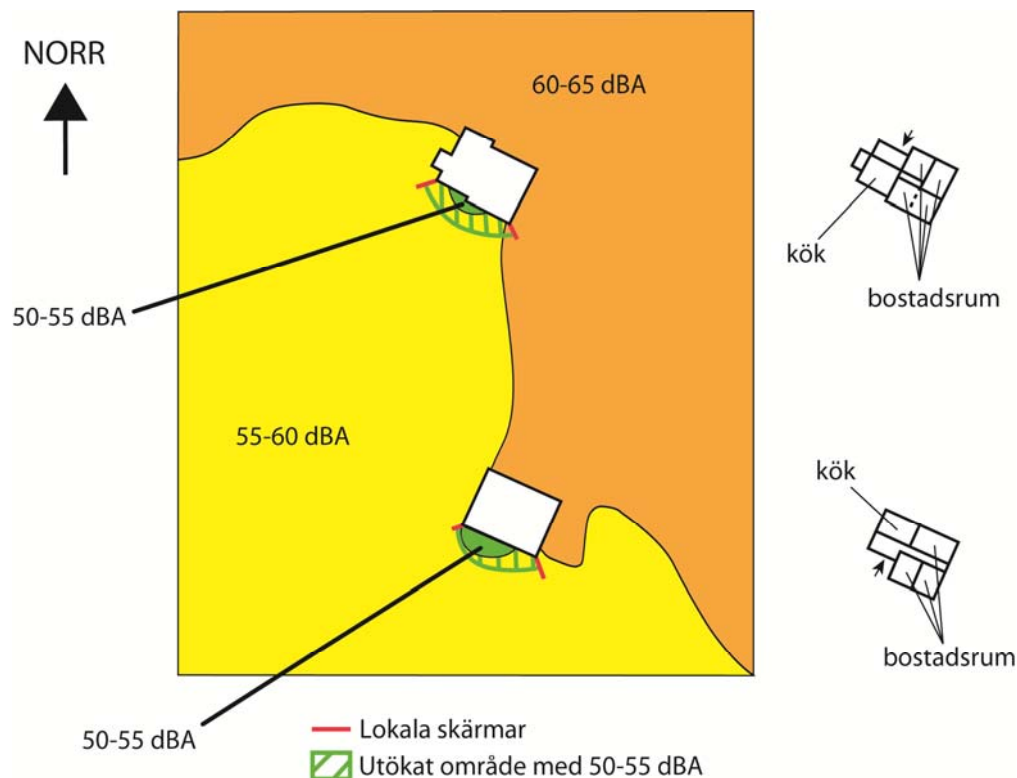
Om ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ändå överskrids, bör enligt 5 § i förordningen nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Av de planerade nya bostäderna kommer radhusbebyggelsen mellan vandrarhemmet och herrgården att påverkas av bullret från järnvägen. Genom att ta hänsyn till bullersituationen vid utformningen av bebyggelsen bedöms att godkända nivåer enligt förordningen om trafikbuller kan uppnås både inom- och utomhus. Utan åtgärder ligger ekvivalentnivån utomhus vid fasad mot järnvägen mellan 55 och 60 dBA och maxnivån mellan 75 och 80 dBA, se bullerutredningen. Platsen ger möjlighet till ett antal åtgärder för att få ner bullernivåerna till rekommenderade värden. Till exempel kan en länga med garage och förråd placeras mellan järnvägen och radhusen, fasaden mot järnvägen kan ljudisoleras, uteplatser och hälften av bostadsrummen placeras vid sida i sydvästläge som vetter från järnvägen. Planbestämmelse införs om att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot sida om högst 55 dBA och att varje bostad ska ha tillgång till uteplats med ekvivalentnivå om högst 50 dBA och en maxnivå om högst 70 dBA. Vidare införs bestämmelse om att bullerskyddande komplementbyggnader ska uppföras mellan radhusen och järnvägen.

Längs Doktor Enwalls väg överskrids nybyggnadsriktvärdet 70 dBA vid uteplats utomhus inom cirka 35 m från vägmitt varför uteplatser vid eventuella kompletteringar av bebyggelsen vid trädgårdsmästarebostaden bör förläggas på sida som vetter bort från vägen.

För de mest bullerutsatta byggnaderna som används som bostäder, de före detta läkarvillorna B25b och B25c på Marieberg 1:20 respektive Marieberg 1:19, bedöms bullernivåer enligt förordningen kunna uppnås genom lokala bullerdämpande åtgärder vid varje byggnad. Idag överskrids såväl ekvivalentnivå som maximalnivå på samtliga fasader på båda byggnaderna. På den minst bullerutsatta fasaden uppnås ekvivalentnivå under 55 dBA på delar av fasaden. På grund av byggnadernas höga läge är det svårt att minska bullerstörningen med hjälp av bullerplank på egen

fastighet. Dock bedöms bullernivåer enligt § 4 i förordningen kunna uppnås genom lokala skärmar kopplande till de båda före detta läkarvillorna. För Marieberg 1:19 hänvisas till 4 § i förordningen och undantaget för ändring av byggnad enligt PBL 9 kap. 2 § första stycket 3 a. Användningen för Marieberg 1:19 är idag barndaghem enligt beslut i byggnadsnämndens arbetsutskott 1990-10-17. Kommunen bedömer då att det är möjligt att minst ett bostadsrum på Marieberg 1:19 och minst hälften av bostadsrummen på Marieberg 1:20 kan vara vänt mot sida med ekvivalentnivå under 55 dBA, se skiss nedan. Bestämmelse om lokala bullerdämpande åtgärder för de före detta läkarvillorna förs in på plankartan. Bedömningen görs också att med hjälp av bullerdämpande skärmarna kan uteplatser som uppfyller förordningens bullernivåer, 70 dBA maximal ljudnivå, ordnas i attraktivt sydvästläge.



Skiss: Användning av lokala skärmar vid före detta läkarvillorna för att uppnå ekvivalenta bullernivåer enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Längder på lokala skärmar och storlek på utökade områden är uppskattningar. Befintliga bullernivåer är hämtade från Rambölls bullerberäkning 2010.

De före detta läkarvillorna är kulturhistoriskt värdefulla och har skydds- och varsamhetsbestämmelser. I händelse av att byggnaderna förstörs finns planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska ligga mot sida med högst 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximal nivå och att lokal skärm ska uppföras om det behövs för att uppnå dessa värden. Andra sätt att uppfylla förordningen är genom att arbeta med byggnadens geometriska utformning, till exempel genom att bygga huset i vinkel.

Enligt den komfortmätning Ramböll utförde under maj 2010 (se avsnitt nedan) uppmättes endast liten vibrationsstörning (Vibrationshastighet 0,1-0,4 mm/s vilket innebär en ej eller knappt kännbar upplevelse av vibration) vid den norra av de före detta läkarvillorna. Ur störningssynpunkt är det en fördel då den totala störningen från järnvägen inte förstärks så som den skulle ha gjort om högre vibrationshastigheter hade uppmätts.

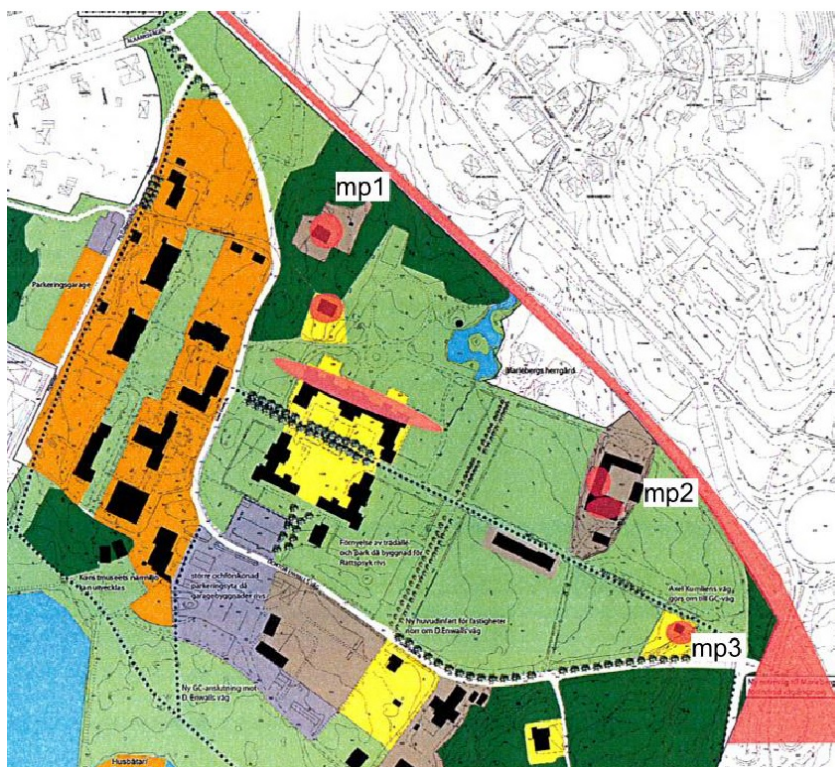
Enligt Trafikverket (TRV 2013/77236, Svar om buller, Marieberg 1:19, 1:26, 1:3 och 1:21 Kristinehamns kommun) ligger ljudnivån inomhus för samtliga nuvarande bostadsfastigheter på Marieberg under de nivåer där Trafikverket vidtar bullerskyddsåtgärder i befintlig miljö.

Bullernivåer inomhus kan sänkas ytterligare genom invändiga isolerrutor, eventuellt i kombination med kompletterande isolering och ljuddämpande tilluftsdon.

Vibrationer

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Järnvägen är den största källan till vibrationer inom planområdet. Ramböll utförde under maj 2010 en komfortmätning på tre punkter (byggnader) inom planområdet, Se karta nedan.



Karta: Mätpunkter vid Rambölls komfortmätning i maj 2010. Notera att sträckningen av Doktor Enwalls väg representerar ett preliminärt planförslag.

Naturvårdsverket och Trafikverket har tagit fram riktvärden för komfortvibrationer, se tabell nedan.

Störning	Vibrationshastighet	Upplevelse
Liten	0,1-0,4 mm/s	Ej eller knappt kännbar
Måttlig	0,4-1,0 mm/s	Delvis kännbar
Sannolik	1,0-2,0 mm/s	Kännbar, upplevs som störande
Stor	>2,0 mm/s	Mycket kännbar, obehaglig störning

Trafikverkets riktlinjer för vibrationer anger att 0,4 mm/s (RMS 1-80 Hz) inte bör överskridas vid permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler.

I mätpunkt (mp) 1 och mp 2 uppmättes liten respektive ingen störning från järnvägen medan det i mp 3 uppmättes sannolik störning (Byggnaden vid mp 3 är

idag riven och ingen ny bostadsbebyggelse planeras på platsen). Rapporten påpekar att såväl järnvägens som byggnadernas grundläggning samt markens sammansättning påverkar möjligheten att uppleva vibrationer från tågtrafiken inne i en byggnad. Dock har man inte kunnat påvisa något samband mellan tågens hastighet eller tyngd och de uppmätta värdena.

FÖRÄNDRINGAR:

Både de föreslagna radhusen söder om herrgården samt den ytterligare bebyggelsen vid trädgårdsmästarebostaden ligger på lermark medan de föreslagna tomterna öster om Grindvaktarvägen ligger på berg/moränmark. Utredningen konstaterar att i de fall grundläggning kan ske direkt på berg kommer störningen från vibrationer att vara minimal. I andra fall bör grundläggningen anpassas till de geotekniska förhållandena för att minimera vibrationsstörningarna. Trafikverkets riktlinjer (framtagna av Banverket och Naturvårdsverket) för ny bebyggelse anger att 0,4 mm/s (RMS 1-80 Hz) inte bör överskridas i utrymmen där människor stadigvarande vistas.

Som påpekats i avsnittet *Geotekniska förhållanden* bör för ny bebyggelse kompletterande geotekniska utredningar genomföras i projekteringskedet.

Risk och säkerhet

FÖRUTSÄTTNINGAR:

De främsta säkerhetsriskerna inom planområdet går att härleda till järnvägen, vattnet samt biltrafiken inom och i anslutning till området. Säkerhetsriskerna kan delas upp i individrisker (risker för enskilda individer) och samhällsrisker (risker för ett stort antal människor). De individrisker som utmärker planområdet relateras främst till risken för olika typer av påkörning av väg- och järnvägsfordon samt risken för drunkning.

De samhällsrisker som identifierats relateras i första hand till transporter av farligt gods på järnvägen, E18 och på infarten från Mariebergsmotet mot centrum. Höga vattenstånd och -flöden samt stora nederbördsmängder bedöms inte utgöra någon samhällsrisk i den mening att det är risk att en stor grupp människor skadas eller omkommer.

Som underlag för analysen av säkerhetsriskerna på Marieberg används handledningen *Farligt gods – riskhantering i fysisk hantering, Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* (Länsstyrelsen i Dalarnas län 2012-06) samt de två riskanalyserna *Riskanalys Hinkebo, underlag för detaljplanering* (SWECO 2008-02-08) och *Riskanalys för Teknik och Innovationscentrum inom kv Björktrasten m fl, Kristinehamns kommun - avseende närheten till Värmlandsbanan* (Brandskyddsbolaget 2012-11). Ingen av de två riskanalyserna är framtagna speciellt för Mariebergsområdet men anses relevanta då Hinkebo är ett område i direkt anslutning till E18 mindre än 4 km från Marieberg och kvarteret Björktrasten, som gränsar till Värmlandsbanan, ligger mindre än 2 km från Marieberg.

INDIVIDRISKER:

Påkörning:

Risken för påkörning är förknippad med alla trafikslag på området, inklusive järnvägen. För järnvägstrafiken kan påkörning ske dels om någon tar sig upp på järnvägsspåret när ett tåg passerar och dels i samband med en eventuell urspårning. I dagsläget avgränsas planområdet mot järnvägen med stängsel av varierande höjd vilket försvårar passage av järnvägen där det inte är tillåtet. För att riskera påkörning av ett passerande tåg måste alltså ett avspärrande stängsel avsiktligt passeras.

Vad gäller påkörning av ett urspårande tåg bedöms individrisken i fallet Björktrasten som mycket hög inom ett område närmare än 10-12 meter från järnvägen. Utanför detta område bedöms risken som acceptabel. I norra delen av Mariebergsområdet löper en mindre stig från gångporten vid dammen norrut längs järnvägen. Stigen används för rekreation och rastning av hundar. Till största delen är avståndet till järnvägen längre än 10 meter. Från ekonomibygnaderna söder om herrgården leder en mindre körväg söder ut mot områdets östra infart. På en sträcka av cirka 150 meter går körvägen närmre än 10 meter från järnvägen. Denna körväg är inte huvudinfart till ekonomibygnaderna och används mycket sporadiskt för fordonstrafik. Den används inte heller för rekreation eller rastning av hundar då körvägen slutar på privat område strax norr om ekonomibygnaderna. I övrigt består områdena inom 10-12 meters avstånd från järnvägen av park- och naturmark som inte inbjuder till stadigvarande vistelse varför risken för påkörning av ett urspårat tåg bedöms vara liten. Skulle urspårning ske samtidigt som en eller flera personer vistas inom detta avstånd från järnvägen är dock risken att skadas allvarligt mycket hög.

Som framgår av det tidigare avsnittet *Gator och trafik* är inte gatunätet, inklusive gång- och cykelbanor, helt anpassat för dagens användning. Dels är det otydligt var det är tillåtet med biltrafik och var det inte är det och dels så finns det ett antal korsningar och utfarter med skymd sikt. De förhållandevis smala och bitvis krokiga gatorna gör dock att hastigheterna på området är förhållandevis låga. Risken för påkörning bedöms inte vara större inom Mariebergsområdet än inom angränsande bostadsområden.

Farligt gods:

Transporterna av farligt gods på Värmlandsbanan bedöms utgöra en samhällsrisk och inte en individrisk. Se nedan.

Vatten:

Mariebergsområdets läge vid Väneren medför att det finns risk för drunkning både under sommarhalvåret och under sen höst/tidig vår då isen inte bär. Även dammen väster om herrgården och de stensatta diken som löper genom området bidrar till drunkningsrisken. De åtgärder som vidtagits mot drunkning är att dammen hägnats in och att diket norr om dammen avskärmats från gång- och cykelvägen med staket. Inga åtgärder har vidtagits längs Vänerstranden eller kring de stensatta diken söder om dammen.



Foto: Inhägnat vatten samt planskild gång- och cykelpassage norr om Kristinapalatset.

SAMHÄLLSRISKER:

Påkörning:

Som beskrivit ovan består marken längs järnvägen främst av park- och naturmark där få människor uppehåller sig stadigvarande. Den mindre tillfartsvägen i östra delen av planområdet löper dock parallellt med järnvägen på bara några meters avstånd från spåret. Vägen trafikeras sällan och dess skick är sådant att den endast kan trafikeras med personbilar och mindre arbetsfordon. Med den beskrivna trafikeringen av vägen bedöms risken för att ett större antal människor ska bli påkörda ifall ett urspårande tåg hamnar på tillfartsvägen som mycket liten. Det vill säga, samhällsrisken förknippad med påkörning av ett urspårande tåg bedöms vara liten på Mariebergsområdet.

Närmaste byggnad, en större ekonomibyggnad som inte befolkas av en större mängd människor, är belägen 30 meter från järnvägen.

Farligt gods:

Brandskyddsbolaget riskanalys för kvarteret Björktrasten visar att samhällsriskerna förknippade med transporter av farligt gods på Värmlandsbanan främst handlar om olyckor med explosiva ämnen samt läckage av brandfarliga och giftiga gaser. Riskanalysen för Hinkebo visar att transporter av farligt gods är större på E18 än på Värmlandsbanan.

Närmsta bebyggelse ligger idag 30 meter från Värmlandsbanan (bostäder med maximalt två våningar 80 meter och med maximalt tre våningar 160 meter från järnvägen). E18 passerar planområdet på ett avstånd av 300 meter eller mer varför ett utsläpp från en olycka med ett fordon som transporterar farligt gods på E18 bedöms påverka planområdet i mindre grad än utsläpp från urspårade järnvägsvagnar. Infarten från E18 mot centrum berör dock östra delen av planområdet. För infarten mot centrum saknas uppgifter om mängden transporterat farligt gods men både mängden gods och antalet transporter kan antas vara mindre än på E18. Närmsta bebyggelse ligger idag 130 meter (bostäder 200 meter) från

infarten. Inte heller finns det inom planområdet några markområden avsedda för stadigvarande vistelse för ett större antal personer i närheten av infarten.

FÖRÄNDRINGAR:

Som nämndes ovan tar riskhanteringen i planläggningen sin utgångspunkt i handledningen *Farligt gods – riskhantering i fysisk hantering, Vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods* (Länsstyrelsen i Dalarnas län 2012-06).

Vid planläggningen av markanvändningen inom Mariebergsområdet har den zonindelning med olika skyddsavstånd som rekommenderas i *Farligt gods – riskhantering i fysisk hantering* använts. Zonerna presenteras i tabellen nedan.

Närmre än 30 meter	30- 70 meter	70-150 meter	Över 150 meter
Odlingar	Bilservice	Bostäder i högst 2 plan	Bostäder i mer än 2 plan
Trafikytor	Industrier	Mindre samlingslokaler	Vård
Ytparkeringar	Mindre handel	Handel	Kontor i flera plan
Friluftsområden	Tekniska anläggningar	Mindre kontor (inte hotell)	Hotell
	Övrig parkering	Kultur och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats	Skolor
	Lager		Större samlingslokaler
			Kultur och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats

INDIVIDRISKER:

Påkörning:

Ingen ny mark tas i anspråk för bebyggelse längs järnvägen. Vid detaljprojekteringen av busshållplatsen/vändslingan längst norr ut i planområdet placeras själva hållplatsen så långt väster ut att den hamnar minst 30 meter från järnvägen.

Vid större utfarter och korsningar utökas tillgängligt område för lokalgator och gång- och cykelvägar så att det är möjligt att förbättra siktförhållandena. Vidare förtydligas gatustrukturen vid den östra infarten till området.

Grindvaktarvägen, som öppnas för genomfart, ska utformas som en gårdsgata så att biltrafiken tvingas ske på de gåendes villkor. Vidare ger planen utrymme för att utforma anslutningen vid Doktor Enwalls väg på ett sådant sätt att det naturliga valet för trafik till och från Mariebergsområdet blir Doktor Enwalls väg genom östra infarten och inte över Grindvaktarvägen.

Farligt gods:

Transporterna av farligt gods på Värmlandsbanan bedöms utgöra en samhällsrisk och inte en individrisk. Se nedan.

Vatten:

Ökad tillgänglighet och attraktivitet längs vattnet bedöms öka antalet personer som vistas vid vattnet varför drunkningsrisken bedöms öka. Inhängning av Vänerstranden är dock inte aktuell.

Öppen dagvattenhantering kommer att öka andelen dammar och diken på området. Behovet av att hägna in dagvattendammar och diken bedöms vara mindre än behovet att hägna in Vänerstranden. Riskerna hanteras genom att utforma nya diken och dammar med flacka slänter och grunda vattendjup så att det både är enkelt för små barn att ta sig upp ur vattnet och att det är enkelt för vuxna att upptäcka barn som ramlat ner i diken och dammar.

Kristinehamns kommun ansvarar för att lämplig livräddningsutrustning finns uppsatt.

SAMHÄLLSRISKER:

Påkörning:

Ingen förändring jämfört med befintlig situation.

Farligt gods:

Nya bostäder upp till två våningar tillåts som närmast 100 meter från järnvägen. Nordöstra hörnet av idrottsområdet hamnar drygt 50 meter från järnvägen vilket är knappt 20 meter för nära enligt rekommendationen i *Farligt gods – riskhantering i fysisk hantering*. Några större mängder människor bedöms inte stadigvarande vistas i denna del av idrottsområdet och de som vistas där bedöms kunna ta sig där ifrån relativt enkelt varför denna mindre avvikelse från rekommendationen anses acceptabel.

Busshållplatsen norr om idrottsområdet hamnar någonstans mellan 30 och 55 meter från järnvägen. Då detta är busslinjens ändhållplats bedöms att högst 10 personer kommer att vänta på bussen samtidigt och då begränsat till enstaka avgångar under morgonen. Tiden de vistas samtidigt bedöms till högst 5 minuter. Även dessa personer bedöms kunna ta sig från platsen relativt enkelt.

Markområdet för ekonomibyggnaderna söder om herrgården ges användningen HJK (handel, industri och kontor) för den del av området som ligger längre än 70 meter från järnvägen. Den del som ligger närmare är 70 meter ges användningen HJ och mark inom 30 meter från järnvägen ges bestämmelse om att marken inte får bebyggas.

Riskenalysen för kvarteret Björktrasten pekar på att friskluftsintag till ventilationssystem för lokaler där personer vistas stadigvarande och som ligger inom 100 meter från järnvägen ska placeras från riskkällan, det vill säga i Mariebergsfallet mot sydväst. Det bör även vara möjligt att på ett enkelt sätt stänga av ventilationssystemen så att inte giftiga gaser dras in i lokalerna.

Det är också viktigt att det går att utrymma byggnader så utrymning kan ske bort från faran. I detta fall bör därför byggnader utformas så att det finns möjlighet att utrymma bort från järnvägen, det vill säga mot sydväst. I Mariebergsfallet gäller detta främst ekonomibyggnaderna sydöst om herrgården.

De bostäder (i högst två våningar) som möjliggörs öster om Grindvaktarvägen i östra delen av planområdet hamnar som närmast 140 meter från infarten från E18 mot centrum.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Kulvertsystemet:

Under Mariebergsområdet finns ett sammanhängande kulvertsystem som härstammar från sjukhusets dagar. Systemet har byggts ut kontinuerligt och de äldsta delarna tros härstamma från sjukhusets grundande på 1880-talet. I kulverten finns och har funnits ledningar för fjärrvärme, el, tele samt vatten och avlopp. Förutom de gångkulvertar som redovisas på kartan nedan finns även ett antal grundare ledningsgravar för att försörja byggnader längre bort från områdets centrum.

Vissa avvecklade kulvertar har fyllts igen. Andra avvecklade sträckningar finns med största sannolikhet kvar under jord, avskurna från de kulvertar som används idag.

I samband med ombyggnaden av K15 och K16 till bostäder raserades delar av gångkulverten och man fann då att den delen av kulverten saknade armering. Frågan väcktes om kulverten är att betrakta som en säkerhetsrisk. Så väl el som tele, fjärrvärme och avloppsledningar har successivt flyttats ut från kulvertsystemet. Kvar finns nyare ledningar för dricksvatten, vissa teleledningar samt en kortare sträcka fjärrvärmeledning som tillhör Pingstkyrkan. Kvar är också det mesta av de äldre, oanvända ledningarna. Se även rubriken *Förorenad mark*.



Karta: Läge för kända gångkulvertar (heldraget – existerande åtkomliga kulvertar, streckat – avskurna förmodligen existerande kulvertar)

Vatten och avlopp:

Vatten- och avloppsledningsnätet har i Mariebergsområdet förändrats i flera omgångar genom historien, allt eftersom behov uppstått.

I dagsläget finns ett VA-ledningsnät med delvis nya huvudledningar dragna genom området men till viss del är de olika fastigheterna inom planområdet fortfarande anslutna till den äldre strukturen som baserades på att Marieberg var en självförsörjande enhet.

Dagvatten:

Det mesta av dagvattnet som tas omhand inom området leds ut i Varnumsviken. Områdets dagvattennät samlas ihop i två utlopp som mynnar ut ungefär 100 meter från varandra strax nedanför trädgårdshandeln.

Från en damm i kvarteret Solstrålen på Strand leds dagvatten under Strandvägen och järnvägen in i planområdet genom en bäck med stensatta kanter. Bäckens mynnar ut i dammen väster om herrgården.

Efter ett par översvämningar beroende på oklarheter i ansvaret vad gäller dammens skötsel står dammluckan ständigt öppen. Nedströms dammen mot Doktor Enwalls väg är bäcken fortsatt stensatt men har mer karaktären av ett dike och är delvis kulverterad. Från Doktor Enwalls väg leds vattnet via dagvattensystemet ner till Varnumsviken.

Det finns även en mindre bäck/dike öster om ekonomibyggnaderna. Denna bäck ansluter numera till dagvattensystemet vid Axel Kumliens väg.

Vattenavledningen i parkområdet mellan K15, K16, A47, K13 och Doktor Enwalls väg fungerar dåligt och marken blir snabbt mättad och olämplig att beträda. Även

norr om parken, i de flackare delarna mellan Doktor Enwalls väg och järnvägen blir marken lätt vattensjuk.

En analys enligt rapporten *Stigande vatten* visar på följande risker och konsekvenser av stora nederbördsmängder inom planområdet:

Marköversvämning på grund av för liten kapacitet i dagvattensystem eller flacka områden med dålig infiltration och/eller vattenmättad mark:

- Stående vatten i flacka områden utan naturliga avrinningsvägar
- Brister i dagvattenavledningen och dålig infiltration gör att marken i parken mellan K15, K16, A47, K13 och Doktor Enwalls väg snabbt blir mättad och olämplig att beträda.
- Vattnet kan söka sig nya olämpliga avrinningsvägar.
- Kritiska lågpunkter med risk för översvämning i källare finns bland annat vid källaringångar till K15, K16 och A47.

Översvämning av ordinarie flödesvägar på grund av för liten kapacitet:

- Marköversvämning av intilliggande markområden.
- För dålig kapacitet i dammens utflöde eller kulverterade delar av bäcken kan leda till översvämning av intilliggande markområden och att vattnet söker sig nya olämpliga avrinningsvägar.
- Höga flöden i bäcken kan föra med sig skräp som kan sätta igen dammens utflöde eller kulverterade delar av bäcken. Konsekvenser som ovan.



Foton: Vattnets väg från dammen i kvarteret Solstrålen ner mot Doktor Enwalls väg.



Foton: Vattnets väg från dammen i kvarteret Solstrålen ner mot Doktor Enwalls väg.

Området har också varit föremål för en dagvattenutredning, *Översiktlig dagvattenutredning Marieberg*, utförd av Ramböll under sommaren 2013. Utredningen visar att fem ledningssträckningar i dagsläget inte har kapacitet att klara ett 10-årsregn (10 min varaktighet, klimatfaktor 1,2).

Vid de kraftiga regn som drabbade västra Kristinehamn under slutet av augusti 2014 kunde det konstateras att de brister i dagvattensystemet som dagvattenutredningen pekade ut också fanns i verkligheten.

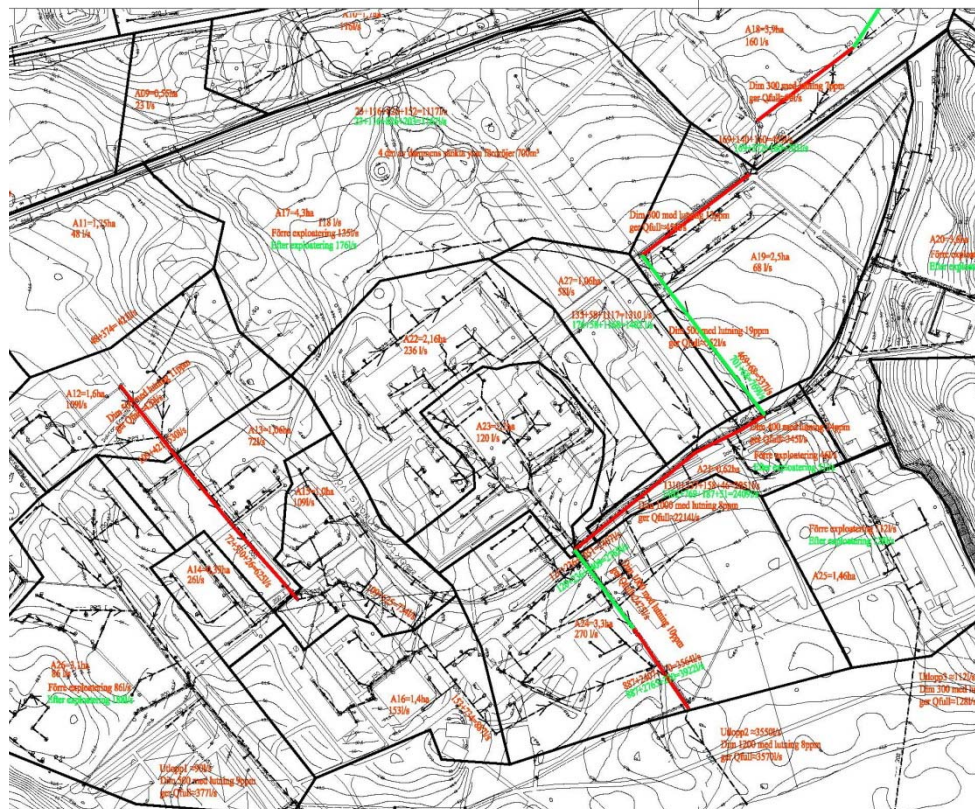


Illustration: Dagvattensystemet – De ledningssträckningar som i dagsläget inte klarar ett 10-årsregn är rödmarkerade. Gröna ledningar klarar inte ett 10-årsregn efter planerad exploatering av Stensta center norr om planområdet.

Dagvattenutredningen påpekar också att en större dagvattenledning löper under en befintlig privatägd byggnad och att denna bör omlokaliseras till allmän platsmark.

FÖRÄNDRINGAR:

Kulvertsystemet:

I och med att gångkulvertarna bedöms utgöra en säkerhetsrisk behöver dessa säkras. Antingen flyttas kvarvarande ledningar från kulvertarna så att dessa kan fyllas eller också säkras kulvertarna för fortsatt användning. Ansvaret för att säkra kulvertarna kommer an på respektive fastighetsägare. Eventuell användningen av kvarvarande kulvertar regleras sedan genom avtal mellan respektive fastighetsägare och ledningsinnehavaren.

Servitut gällande tillträde till kulvertarna från annan fastighet föreslås upphöra och fastighetsägare som vill behålla kulverten på fastigheten får ordna med tillträde från den egna fastigheten.

Vatten och avlopp:

Projekteringsarbete pågår för att kunna flytta de kvarvarande färskvattenledningarna från kulvertsystemet till nya dragningar. I samband med detta kommer även vissa andra VA-ledningar att flyttas så att strukturen anpassas till den nya fastighetsstrukturen.

Den största förändringen blir kring Marieberg 1:17 där VA- och dagvattenledningar idag löper under byggnad FS 75 (Pingstkyrkans secondhand). Dessa ledningar kommer istället att dras i lokalgatan norr om 1:17 ut till Doktor Enwalls väg och sedan följa Doktor Enwalls väg söder ut. Nya ledningar läggs även i Doktor Enwalls väg fram till infarten upp mot Kristinapalatsets gård.

Genomgående VA-ledningar över kvartersmark säkras med u-område (markområde som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar) och ledningsrätt.

Dimensionering av vattenledningsnät och placering av brandposter kommer att ske i samråd med räddningstjänsten.

Dagvatten:

För att avlasta de ledningar som enligt dagvattenutredningen kapacitetsmässigt inte klarar ett 10-årsregn föreslås ett antal åtgärder. För det första att ett torrt utjämningsmagasin anläggs intill järnvägen i norra delen av planområdet. Magasinet ska avlasta den ledning som löper genom parken öster om K15 och K16. Dessutom föreslås att det dike som leder vattnet från dammen vid herrgården ner mot Varnumsviken kopplas loss från dagvattenledningssystemet och i stället leds via ett öppet dike ner till Varnumsviken. Utredningen föreslår även att kulverterade delar av diket tas fram i dagen och att ett extra utjämningsmagasin anläggs mellan den existerande dammen och det nya utloppet i Varnumsviken. Detta hanteras i planen genom bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering.

Eventuell markavvattning i samband med den öppna dagvattenhanteringen och anläggandet av ett nytt utlopp i Varnumsviken kan kräva tillstånd enligt miljöbalken.

Delar av den ledningssträckning som leder dagvatten från Stensta center öster om planområdet har inte tillräcklig kapacitet för att klara av ett 10-årsregn. Vid exploatering av områdena kring Stensta center kommer hela ledningen att ha för dålig kapacitet. U-område för ny ledningsdragning och mark för öppen dagvattenhantering reserveras i planen.

Ökad kapacitet i dagvattensystemet minskar risken för marköversvämning kring K15, K16 och A47 där det finns risk för översvämning av källare och liknande och förbättrar även möjligheten till fungerande dräneringen av parken mellan dessa byggnader.

Vid dammen ger planen möjlighet att skapa alternativa flödesvägar så att eventuellt översvämmande vattnet leds ned i bäckfåran igen och oönskade marköversvämningar undviks. Ökad kapacitet och förbättrat utlopp enligt dagvattenutredningens förslag minskar också risken för översvämningar.

Genomgående dagvattenledningar över kvartersmark säkras med u-område och ledningsrätt.

Värme

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Större delen av områdets uppvärmda byggnader är anslutna till Kristinehamns energis fjärrvärmenät. Undantaget är de två före detta läkarvillorna, B25b och B25c samt trädgårdshandelns personalbyggnad, E59.

De före detta läkarvillorna ägs av privatpersoner. Trädgårdshandelns personalbyggnad ägs av kommunen.

FÖRÄNDRINGAR:

Kapacitet finns att ansluta såväl ovanstående existerande som planerad ny bebyggelse till fjärrvärmenätet.

Genomgående fjärrvärmeledningar över kvartersmark säkras med u-område och ledningsrätt.

El

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Ledningarna i området ägs av Kristinehamns elnät AB.

FÖRÄNDRINGAR:

Inga väsentliga förändringar förutses.

Genomgående elledningar över kvartersmark säkras med u-område och ledningsrätt.

Tele och IT

FÖRUTSÄTTNINGAR:

Ledningarna i området ägs av Skanova. Skanova har enligt egen uppgift fortfarande vissa ledningar i kulvertsystemet.

FÖRÄNDRINGAR:

Aktuella kulvertsträckningar undersöks av fastighetsägarna och Skanova. De olika sträckningarnas säkerhetsmässiga status får avgöra hur den fortsatta användningen ser ut. Villkoren för eventuellt fortsatt användande regleras sedan genom avtal mellan respektive fastighetsägare och Skanova.

Genomgående ledningar över kvartersmark säkras med u-område och ledningsrätt.

Renhållning

FÖRUTSÄTTNINGAR:

I dagsläget hämtas sopor vid 26 olika platser inom planområdet. Närmaste återvinningsstationer finns i de närliggande bostadsområdena Strand och Stenfallet.

FÖRÄNDRINGAR:

Planen innebär möjlighet till ytterligare bostadsbebyggelse, både genom omvandling av existerande vårdbyggnader och genom ny bebyggelse i form av friliggande villor, rad- eller parhus samt flerfamiljshus.

I samband med omvandlingen av vårdbyggnaderna K15 och K16 skapades en sammanhållen lösning söder om K16. Detta sophus kan även användas för den kommande omvandlingen av byggnad K53. God tillgänglighet för renhållningsfordon skapas genom att en vändplan/säker T-vändning anläggs mellan K16 och K53.

En vändplan för servicefordon anläggs även på Axel Kumliens väg väster om MK52 innan vägen övergår i gång- och cykelväg.

För de planerade radhusen norr om Axel Kumliens väg finns möjlighet till gemensam sophantering i anslutning till Axel Kumliens väg.

Nya villor öster om Grindvaktarvägen planeras få individuella sopkärl. Öppningen av Grindvaktarvägen för genomgående trafik gör att sophämtning och övrig servicetrafik får förbättrade säkerhetsmässiga villkor.

Administrativa frågor

Lovplikt

Inom museiområdet får bygglov beviljas utanför specificerade bygggrätter om det rör sig om uppförande av anläggningar, byggnader och konstinstallationer av temporär karaktär som hänger samman med tillfälliga utställningar och arrangemang.

På grund av områdets höga kulturmiljövärden krävs bygglov för uppförande av så kallade Attefallshus inom områdets centrala delar.

Undantag från bygglovplikt råder på park- och naturmark utanför strandskyddat område samt på park- och naturmark med upphävt strandskydd för uppförande av rekreationsfrämjande redskap och utrustning så som utegym, grillplatser, lekredskap, vindskydd och liknande som kan ses som naturliga inslag i park- och naturmarken.

Marklov krävs för att fälla träd med en stamdiameter över 15 cm mätt cirka en meter ovan marknivån.

Övrigt

Medverkande tjänstemän

Vid framtagande av detaljplan och planbeskrivning har följande tjänstemän medverkat:

Torbjörn Gustafsson
Mats Jansson
Ami Johansson
Stefan Johansson
Agnetha Köhler
Johan Stenson
Hanna Åsander

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande för genomförandet av planen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	april/maj 2013
Utställning	vinter/vår 2014
Utställning 2	vinter 2014/15
Antagande	höst 2015
Laga kraft	höst 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för allmänna platser och ska ansvara för utbyggnad och drift av allmänna gator, gång- och cykelvägar samt andra allmänna ytor såsom allmänna parkeringar, park- och naturmark.

- Kommunen är också huvudman för de allmänna VA-ledningarna genom Tekniska förvaltningen.
- Kristinehamns elnät AB är huvudman för elnätet.
- Kristinehamns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet.
- Skanova är huvudman för tele- och fibernätet.

Kostnader och ansvarsfördelning mellan Kristinehamns kommun och de markägare som i samband med planen får möjlighet att exploatera nya bostadstomter regleras i exploateringsavtal.

Kristinehamns kommun ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning.

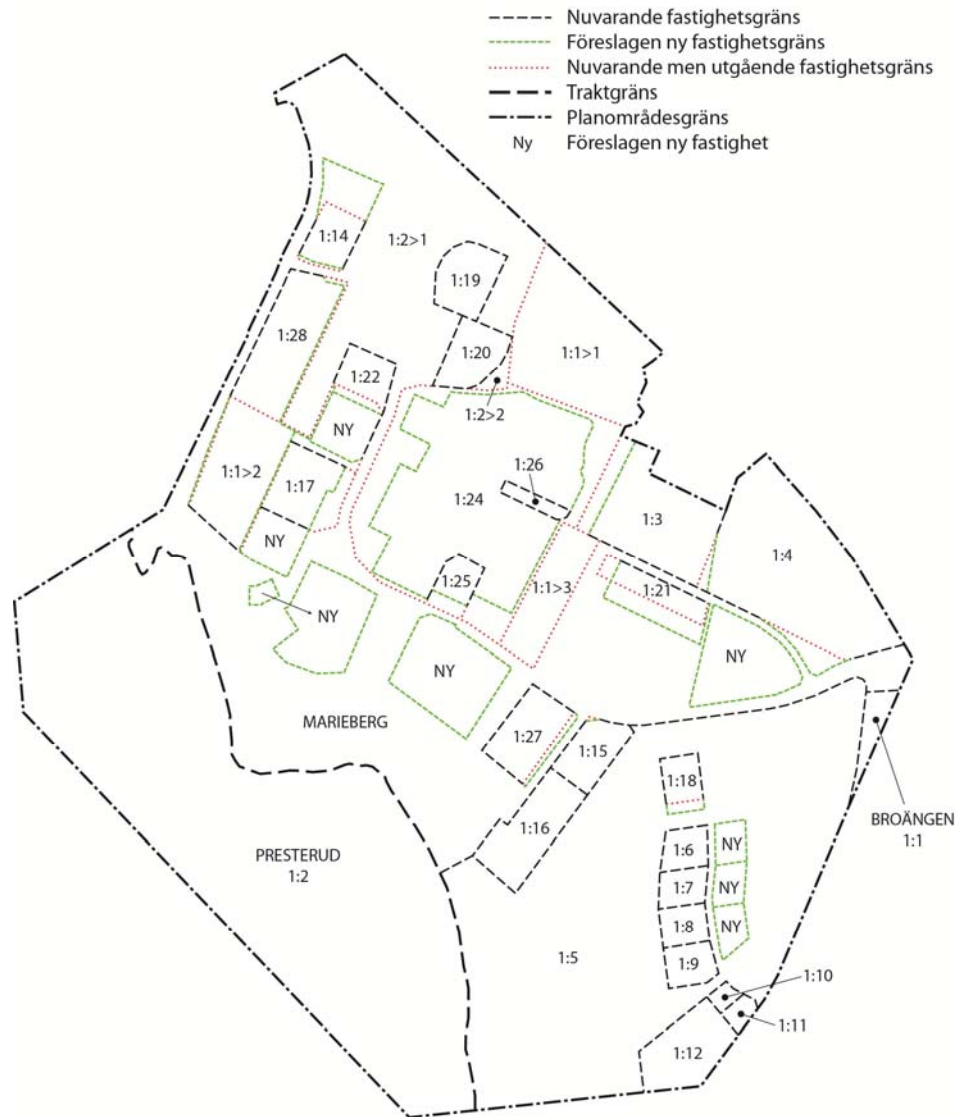
Avtal

Fastighetsavdelningen ansvarar för att teckna exploateringsavtal. Ett avtal mellan kommunen och lantmäteriet skall upprättas där lantmäteriet ska stå för förrättningsarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Huvuddelen av de fastighetsrättsliga frågorna kan härledas till landstingets slutgiltiga avveckling av verksamheten på Marieberg och att en tydlig ansvarsfördelning av områdets skötsel efterstävas. Vidare syftar fastighetsregleringen till att skapa naturliga och tydliga gränser mellan den allmänna parkmarken och de privata fastigheterna för att i framtiden kunna undvika konflikter mellan allmänna och privata intressen.

Nuvarande och föreslagna nya fastighetsgränser framgår av kartan nedan.



Karta: Förslag till förändrade fastighetsindelningar.

Möjliga/föreslagna fastighetsregleringar/förändringar (försäljningar/köp)

Marieberg 1:1

- Huvuddelen av Marieberg 1:1 tillförs Marieberg 1:2.
- Del av Marieberg 1:1 tillförs Marieberg 1:22. Marieberg 1:22 utökas med cirka 5 meter i söder för att möjliggöra infart och parkering på egen fastighet på framsidan av nuvarande byggnad.
- Del av Marieberg 1:1 tillförs Marieberg 1:28. Byggnad K53 hamnar på samma fastighet som Viktoria-annexen (K15 och K16).

Marieberg 1:2

- Del av Marieberg 1:2 tillförs Marieberg 1:4. Frukträdgården utökas när utfarten från Axel Kumliens väg till Doktor Enwalls väg får ändrad sträckning.
- Del av Marieberg 1:2 tillförs Marieberg 1:14 för att kunna utöka idrottsverksamheten på Marieberg 1:14.

- Del av Marieberg 1:2 tillförs Marieberg 1:21. Vandrarhemmets fastighet utökas med cirka 18 meter i söder för att verksamheten ska kunna utnyttja del av parken.
- Del av Marieberg 1:2 tillförs Marieberg 1:27 så att Marieberg 1:27 går ända ut till lokalgatan i öster.

Marieberg 1:3

Del av Marieberg 1:3 tillförs Marieberg 1:2. Gräsytan längst i väster (väster om häcken som avgränsar uppfarten mot herrgården) blir allmän parkmark.

Marieberg 1:4

Del av Marieberg 1:4 tillförs Marieberg 1:3. En mindre del längst i väster av Marieberg 1:4 för att skapa bättre förutsättningar för radhus på Marieberg 1:3.

Marieberg 1:5

Del av Marieberg 1:5 tillförs Marieberg 1:18. Marieberg 1:18 utökas med cirka 10 meter i söder för att möjliggöra uppförande av garage på Marieberg 1:18.

Marieberg 1:14

Del av Marieberg 1:14 tillförs Marieberg 1:2. En remsa i södra delen av Marieberg 1:14 för att kunna förbättra infarten till Doktor Enwalls väg från Pilgrimsvägen.

Marieberg 1:15

Del av Marieberg 1:15 tillförs Marieberg 1:2. En del av nordvästra hörnet av Marieberg 1:15 för att säkerställa säker infart på lokalgatan ner mot Marieberg 1:16.

Marieberg 1:17

Del av Marieberg 1:17 tillförs Marieberg 1:2. För att kunna skapa en allmän torgyta längs Doktor Enwalls vägs västra sida norr om konstmuseet.

Marieberg 1:21

Del av Marieberg 1:21 tillförs Marieberg 1:2. Cirka 15 meter i västra delen av Marieberg 1:21 för att kunna skapa vändplan för servicefordon väster om vandrarhemmet.

Marieberg 1:24

Del av Marieberg 1:24 tillförs Marieberg 1:2. Parkområdet utanför häckarna samt gång- och cykelväg norr om Kristinapalatset och marken norr om denna för att skapa en sammanhållen allmän parkmark längs Doktor Enwalls väg och norr om Kristinapalatset.

Marieberg 1:25

Del av Marieberg 1:25 tillförs Marieberg 1:2. 15 m i södra delen av Marieberg 1:25 för att skapa en sammanhållen allmän parkmark längs Doktor Enwalls väg.

Marieberg 1:28

Del av Marieberg 1:28 tillförs Marieberg 1:2. En smal remsa längs i norr för att möjliggöra en angringsficka till Viktoria-annexen längs Doktor Enwalls väg samt en smal remsa i öster för att trädraden längs gångvägen utanför Viktoria-annexen ska hamna på kommunal mark.

Möjliga/föreslagna avstyckningar

Marieberg 1:1

Del av Marieberg 1:1 avstyckas till ny fastighet för A47, före detta Mathilda vårdcentral.

Marieberg 1:2

- Del av Marieberg 1:2 avstyckas till ny fastighet för Konstmuseet.
- Del av Marieberg 1:2 avstyckas till ny fastighet för Kvadraten V74.
- Del av Marieberg 1:2 avstyckas till ny fastighet för trädgårdshandeln/växthusen.
- Del av Marieberg 1:2 avstyckas till ny fastighet för odlingslotter.

Marieberg 1:2

Del av Marieberg 1:3 avstyckas till ny fastighet för radhus söder om herrgården.

Marieberg 1:5

Delar av Marieberg 1:5 kan avstyckas till nya fastigheter för bostäder öster om Grindvaktarvägen.

Marieberg 1:12

Del(ar) av Marieberg 1:12 kan avstyckas till bostadstomter med minsta tomtstorlek på 800 m².

Marieberg 1:27

Del(ar) av Marieberg 1:27 kan avstyckas till bostadstomter med minsta tomtstorlek på 1200 m².

Gemensamhetsanläggningar

Befintliga gemensamhetsanläggningar finns redovisade i fastighetsförteckningen.

Följande gemensamhetsanläggningar föreslås upphöra:

Gemensamhetsanläggningen Marieberg ga:1 föreslås upphöra då konstmuseet kan lösa sina parkeringsbehov på egen fastighet när sådan bildas. Tills vidare kan konstmuseet hyra P-platser av Kristinehamnsbostäder om behov finns.

Följande gemensamhetsanläggningar föreslås nybildas:

En ny gemensamhetsanläggning för sophus kan bildas i samband med att byggrätten för radhus på Marieberg 1:3 tas i anspråk. Gemensamhetsanläggningen bildas bara om det skapas flera fastigheter än en.

Servitut

I och med den föreslagna avvecklingen av kulvertsystemet föreslås att alla servitut rörande nyttjande av kulverten upphör. Fastighetsägare som vill behålla kulverten på egen mark får ordna med tillträde från den egna fastigheten.

Befintliga servitut finns redovisade i fastighetsförteckningen.

Följande servitut föreslås upphöra:

Officialservitut, KULVERT 1781K-00/23.1

Rätt att behålla, underhålla och förnya samt för ledningsdragning nyttja gångkulverterna.

Till förmån för:

Marieberg 1:1 och Marieberg 1:24

Till last för:

Marieberg 1:17

Officialservitut, KULVERT 1781-07/55.A

Rätt att använda och bibehålla befintlig gångtunnel ingående i kulvertsystem.

Till förmån för:

Marieberg 1:24

Till last för:

Marieberg 1:25

Officialservitut, TILLTRÄDE 1781-07/55.B

Rätt till tillträde till källare för åtkomst av gångkulvert.

Till förmån för:

Marieberg 1:24

Till last för:

Marieberg 1:25

Officialservitut, VÄG 1781-10/44.A

Rätt att använda vägen för utfart.

Till förmån för:

Marieberg 1:27

Till last för:

Marieberg 1:2

Kommentar: Den väg servitutet avser föreslås bli lokalgata i planen.

Officialservitut, VÄG 1781K-01/11.1

Rätt att använda området x för utfart till väg under allmänt underhåll.

Till förmån för:

Marieberg 1:19

Till last för:

Marieberg 1:2

Kommentar: Ersätts av lokalgatan fram till Marieberg 1:19 och 1:20

Officialservitut, VÄG 1781K-01/11.2

Rätt att använda området y för utfart till väg under allmänt underhåll.

Till förmån för:

Marieberg 1:19 och Marieberg 1:20

Till last för:

Marieberg 1:2

Kommentar: Ersätts av lokalgatan fram till Marieberg 1:19 och 1:20

Följande servitut föreslås förändras:

Officialservitut, GÅNGVÄG 1781-06/13.A

Rätt att använda och underhålla väg för allmän gång- och cykeltrafik, samt anlägga och underhålla gatubelysningsstolpar med tillhörande kablar.

Till förmån för:

Marieberg 1:2

Till last för:

Marieberg 1:24

Kommentar: I föreslagen fastighetsreglering mellan Marieberg 1:2 och Marieberg 1:24 överförs delar av de gång- och cykelvägar servitutet avser till Marieberg 1:2.

Följande servitut föreslås nybildas:

OBS, de refererade områdena x och y framgår av plankartan. För x-områden finns även möjlighet för enskilda fastighetsägare att begära inlösen, se rubriken *Inlösnings/ersättning* under *Ekonomiska frågor* nedan.

- Rätt att använda område betecknat y för utfart öster ut från Marieberg 1:1>2 över mark som ska tillföras Marieberg 1:22.
- Rätt att använda område betecknat y för utfart söder ut från Marieberg 1:22 över Marieberg 1:1>2.
- Rätt att använda område betecknat y för utfart mot norr från ny fastighet (Kvadraten, byggnad V74) som avstyckas från Marieberg 1:2 över Marieberg 1:17.
- Rätt att använda område betecknat x för allmän gång- och cykeltrafik över Marieberg 1:28.
- Rätt att använda område betecknat x för allmän gång- och cykeltrafik över Marieberg 1:1>2 precis söder om Marieberg 1:28.
- Rätt att använda område betecknat x för allmän gång- och cykeltrafik över Marieberg 1:2>2 väster om Kvadraten (byggnad V74).
- Rätt att använda område betecknat x för allmän gång- och cykeltrafik över Marieberg 1:26 in mot Marieberg 1:24.

Ledningsrätter

Befintliga ledningsrätter finns redovisade i fastighetsförteckningen.

Följande ledningsrätter föreslås nybildas:

Ledningsrätt, STARKSTRÖM

Ledningsrätt el, 4 m bredd

Till förmån för:

Kristinehamns energi

Till last för:

Marieberg 1:1>2 (vid K53)

Marieberg 1:1>2 (vid A47)

Marieberg 1:2

(Trädgårdshandeln)

Marieberg 1:2 (Blivande

koloniområdet)

Marieberg 1:3

Kommentar:

Öster om K53, cirka 130 m genomgående ledning.

Söder om A47, cirka 45 m genomgående ledning.

I söder längs fastighetsgränsen, cirka 95 m genomgående ledning.

I söder längs fastighetsgränsen, cirka 100 m genomgående ledning.

I söder längs Axel Kumliens väg, cirka 95 m genomgående ledning. Öster om allén, cirka 80 m genomgående ledning.

Marieberg 1:16	I sydvästra delen ner mot Varnumsviken, cirka 40 m gatubelysning.
Marieberg 1:19	I södra delen, cirka 55 m genomgående ledning till Marieberg 1:20.
Marieberg 1:20	I söder längs gång- och cykelvägen, cirka 10 m gatubelysning.
Marieberg 1:24	I sydöstra delen, cirka 50 m matning in mot Marieberg 1:25. Över Kristinapalatsets gård längs Axel Kumliens väg, cirka 150 m genomgående ledning.
Marieberg 1:26	Längs östra fasaden, cirka 30 m matning till Kristinapalatset.
Marieberg 1:27	I nordöst längs vägen ner mot Varnumsviken, cirka 30 m genomgående ledning. I södra delen, cirka 65 m genomgående ledning
Marieberg 1:28	I södra delen mot parkeringen, cirka 55 m genomgående ledning.

Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP

Ledningsrätt VA, 6 m bredd

Till förmån för:

Kristinehamns kommun

Till last för:

Kommentar:

Marieberg 1:2 (blivande fastighet runt Kvadraten, V74)	I norr längs fastighetsgränsen, cirka 50 m.
Marieberg 1:2 (blivande fastighet för trädgårdshandeln)	Ett stråk över blivande fastigheten från norr till söder, cirka 110 m.
Marieberg 1:2 (blivande fastighet för konstmuseet)	Ett stråk från väster till öster över före detta kolgården, cirka 60 m.
Marieberg 1:2 (blivande fastighet för kolonilotterna)	Ett stråk över blivande fastigheten från öster till väster, cirka 100 m.
Marieberg 1:4	Ett stråk längs sydöstra fastighetsgränsen, cirka 90 m.
Marieberg 1:24	Ett stråk från norr till söder öster om Kristinapalatset, cirka 210 m. Infarten från Dr Enwall upp mot Kristinapalatsets gård. Ett stråk över nö hörnet
Marieberg 1:25	I norr längs fastighetsgränsen, cirka 30 m.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Planläggningen innebär olika konsekvenser för olika fastighetsägare. Då syftet med planen både är att säkerställa ett bevarande av den historiska park- och bebyggelsemiljön vid Marieberg samt att möjliggöra en vidareutveckling av området innebär planen både restriktioner och möjligheter. För enskilda fastighetsägare innebär detta att det finns restriktioner främst vad gäller möjlighet till förändring av vissa utpekade byggnader i fråga om underhåll och ombyggnad men även hur stora byggnader som får uppföras på respektive fastighet.

Möjligheterna innebär att ett flertal av de äldre vårdbyggnaderna planlagts för att kunna användas för olika ändamål som till exempel bostad och kontor eller en kombination av handel, kontor och icke-störande industriverksamheter. För området kring konstmuseet och norr ut längs Doktor Enwalls västra sida möjliggör planen

bildandet av ett centrum med en blandning av handel, kontor och olika servicefunktioner.

De huvudsakliga konsekvenserna för respektive fastighet beskriv nedan. För detaljerad information om vad som gäller för respektive fastighet hänvisas till plankartan.

Broängen 1:1 (del inom planområdet)

Västra delen av fastighetens norra spets tas i bruk för en nybyggd gång- och cykelväg längs Mariebergsvägens västra sida.

Marieberg 1:1>1

- Hela Marieberg 1:1>1 tillförs Marieberg 1:2
- Området planläggs som park- och naturmark.

Marieberg 1:1>2

- Västra delen av Marieberg 1:1>2 tillförs Marieberg 1:28
 - Området planläggs för bostads- och kontorsändamål.
 - Byggnad K53 får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
 - Bestämmelse införs om att vissa utpekade häckar ska finnas.
 - Körvägen som gränsar mot Marieberg 1:28 får en bestämmelse som gör att den skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.
 - En remsa i öster mot Marieberg 1:17 och Marieberg 1:2 får en bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Östra delen av Marieberg 1:1>2 bildar egen fastighet.
 - Den nya fastigheten planläggs för bostads-, handels- och kontorsändamål.
 - I norr justeras fastighetsgränsen så att Marieberg 1:1>2 avstår cirka 400 m² till Marieberg 1:22.
 - I väster justeras fastighetsgränsen så Marieberg 1:1>2 avstår en smal remsa parkmark väster om körvägen till Marieberg 1:2.
 - Byggnad K47 får varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om.
 - Den körväg som löper längs västra kanten av Marieberg 1:1>2 får en bestämmelse som gör att den skall vara tillgänglig för utfart från intilliggande fastigheter.
 - En remsa i söder mot lokalgatan får en bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:1>3

- Hela Marieberg 1:1>3 tillförs Marieberg 1:2.
- Området planläggs som park.

Marieberg 1:2 (del inom planområdet)

- Fastigheten planläggs som natur och park.
- Ett markområde på ca 2600 m² där byggnad V74 (Kvadraten) är belägen avstyckas till en ny fastighet.
 - Den nya fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål.
 - Kvadraten får varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om.
 - Det gång- och cykelstråk som löper väster om befintlig byggnad får en bestämmelse som gör att det skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.
 - En remsa mot norra fastighetsgränsen får en bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Ett markområde på cirka 7200 m² omfattande byggnaderna E49, E65c och G1 (Konstmuseets område) samt jordkällarna E43 och E43a avstyckas till en ny fastighet.
 - Den nya fastigheten planläggs för centrumändamål med inriktning mot museum och kultur.
 - Konstmuseet, E49, och jordkällarna E43 och E43a får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaderna och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaderna får förändras och byggas om. Byggnaderna får heller inte rivas. Även kolgården och skorstenen får skyddsbestämmelser med syfte att bevara konstruktionerna.
 - En remsa mot norra fastighetsgränsen får en bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Ett markområde på cirka 6800 m² vid östra infarten till Marieberg avstyckas till en ny fastighet.
 - Den nya fastigheten planläggs för odlingsändamål med inriktning mot odlingslotter.
 - En öst-västlig remsa genom fastigheten får en bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marieberg 1:2 tillförs hela Marieberg 1:1>1
- Marieberg 1:2 tillförs hela Marieberg 1:1>3 (före detta rättspsyk) när denna verksamhet avvecklats.
- Marieberg 1:2 tillförs mark från Marieberg 1:24 och 1:25 så att parkområdet närmast Doktor Enwalls väg och väster om den nya infarten mot Kristinapalatset baksida blir allmän platsmark. Det vill säga fastighetsgränserna justeras så att de i huvudsak följer de häckar som ramar in Kristinapalatsets område. Från Marieberg 1:24 tillförs även de gång- och cykelvägar som ramar in Kristinapalatset i norr samt den parkmark som ligger norr och öster om dessa gång- och cykelvägar. Totalt tillförs cirka 10400 m² från Marieberg 1:24 och cirka 500 m² från Marieberg 1:25.
- Marieberg 1:2 avstår 1600 m² till Marieberg 1:21 (Vandrarhemmet) då Marieberg 1:21 utökas i söder och minskas i väster.
- Marieberg 1:2 avstår 600 m² till Marieberg 1:27 då Marieberg 1:27 utökas i öster fram till lokalgatan.
- Marieberg 1:2 avstår cirka 1100 m² till Marieberg 1:4 på grund av den förändrade sträckningen av Axel Kumliens väg.
- Marieberg 1:2 avstår cirka 2200 m² till Marieberg 1:14 så att idrottsområdet kan expandera.
- Ett antal mindre byggnader så som solpaviljongerna (S2, S3) och musikpaviljongen (E68) får skyddsbestämmelser med syfte att bevara byggnaderna. Detta innebär att byggnaderna inte får rivas.
- Bestämmelse införs om att vissa utpekade alléer och häckar ska finnas.

- Gemensamhetsanläggningen Marieberg ga:1 föreslås upphöra då konstmuseet kan lösa sina parkeringsbehov på egen fastighet när sådan bildas.

Marieberg 1:3 (del inom planområdet)

- Den del av fastigheten som ligger inom planområdet planläggs för bostadsändamål.
- Marieberg 1:3 föreslås tillföras en markremsa av den öppna marken i öster från Marieberg 1:4.
- En gräsyta (cirka 1400 m²) väster om granhäcken (väster om allén upp mot herrgården) föreslås tillföras Marieberg 1:2.
- En ny byggrätt för radhus med komplementbyggnader ges i söder mot Axel Kumliens väg. I övrigt råder byggnadsförbud.
- Bestämmelse införs om att vissa utpekade alléer och häckar ska finnas.
- Ett antal stråk genom fastigheten får bestämmelser om att de ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:4

- På grund av den nya sträckningen av Axel Kumliens vägs östra delar föreslås Marieberg 1:4 tillföras cirka 1100 m² från Marieberg 1:2.
- Marieberg 1:4 föreslås avstå en markremsa av den öppna marken i väster till Marieberg 1:3.
- Området med ekonomibyggnaderna planläggs för handel, ej störande industri kontor och odling med inriktning mot fruktträdgård.
- Ekonomibyggnaderna får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaderna och deras karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaderna får förändras och byggas om. Byggnaderna får inte heller rivas.
- Bestämmelse införs om att vissa utpekade häckar ska finnas.
- Två stråk, ett längs sydöstra fastighetsgränsen och ett genom norra delen av fastigheten får bestämmelse om att de ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:5

- Fastigheten planläggs som naturmark.
- Ett cirka 3800 m² stort område av naturmarken på östra sidan av Grindvaktarvägen kan avstyckas till nya bostadsfastigheter.
 - På de nya fastigheterna införs byggnadsförbud på en 5 m bred remsa närmast Grindvaktarvägen. Byggnadsförbud på 4,5 m införs mot angränsande bostadsfastigheter.
- Knappt 400 m² av Marieberg 1:5 föreslås avstås till Marieberg 1:18.
- Klockstapeln (E69) får skyddsbestämmelser med syfte att bevara klockstapeln. Detta innebär att klockstapeln inte får rivas.
- En remsa längs norra spetsen av fastigheten tillförs Marieberg 1:2 för att möjliggöra byggandet av en gång- och cykelväg längs norra delen av Mariebergsvägen och vidare in på Doktor Enwalls väg.

Marieberg 1:6

- Fastigheten planläggs för bostadsändamål.
- En 5 m bred remsa närmast Grindvaktarvägen får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred remsa mot Marieberg 1:7.

Marieberg 1:7

- Fastigheten planläggs för bostadsändamål.
- En 5 m bred remsa närmast Grindvaktarvägen får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred remsa mot Marieberg 1:6 och Marieberg 1:8.

Marieberg 1:8

- Fastigheten planläggs för bostadsändamål.
- En 5 m bred remsa närmast Grindvaktarvägen får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred remsa mot Marieberg 1:7 och Marieberg 1:9.

Marieberg 1:9

- Fastigheten planläggs för bostadsändamål.
- En 5 m bred remsa närmast Grindvaktarvägen får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred remsa mot Marieberg 1:8 och i söder mot Marieberg 1:5.

Marieberg 1:10

- Fastigheten planläggs för bostadsändamål.
- En 5 m bred markremsa närmast Grindvaktarvägen får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred markremsa närmast Marieberg 1:12 samt på en 6 m bred markremsa som följer ledningsrätten för den fjärrvärmeledning som löper över fastigheten.

Marieberg 1:11

- Fastigheten planläggs för bostadsändamål.
- En 5 m bred markremsa närmast Grindvaktarvägen och Mariebergsvägen får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred markremsa närmast Marieberg 1:12.

Marieberg 1:12

- Fastigheten planläggs för bostad, kontor och centrumändamål.
- En 5 m bred markremsa närmast Mariebergsvägen får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred markremsa närmast Marieberg 1:10 och Marieberg 1:11 samt mot Bure 14.

Marieberg 1:14

- Fastigheten planläggs för användningen idrottsändamål.
- Marieberg 1:14 föreslås utökas med cirka 2200 m² i norr för att möjliggöra ytterligare byggnation.
- Marieberg 1:14 avstår en smal remsa i söder till Marieberg 1:2 så att utfarten från Doktor Enwalls väg till Pilgrimsvägen kan breddas.
- En 5 m bred markremsa närmast Pilgrimsvägen och Doktor Enwalls väg får byggnadsförbud.

Marieberg 1:15

- Fastigheten planläggs för användningen handel, ej störande industri och kontor.
- En 5 m bred markremsa närmast Doktor Enwalls väg och lokalgatan ner mot Varnumsviken får byggnadsförbud.
- Samtliga byggnader får skydds- och varsamhetsföreskrifter med syfte att bevara byggnaderna och deras karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaderna får förändras och byggas om. Byggnaderna får inte heller rivas.

Marieberg 1:16

- Fastigheten planläggs för användningen handel, ej störande industri och kontor.
- En 5 m bred markremsa närmast lokalgatan ner mot Varnumsviken får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs också på marken i lokalgatans förlängning ner mot Varnumsviken.

Marieberg 1:17

- Fastigheten planläggs för centrumändamål.
- Marieberg 1:17 föreslås avstå cirka 1100 m² av den gräsbevuxna ytan mellan Doktor Enwalls väg och befintlig byggnad till Marieberg 1:2 Detta möjliggör en större gemensam torgbildning på allmän platsmark.
- Större delen av marken öster om befintlig byggnad mot den gemensamma torgbildningen får byggnadsförbud.
- En 5 m bred markremsa i norr närmast lokalgatan in från Doktor Enwalls väg får byggnadsförbud. Byggnadsförbud införs även på en 4,5 m bred markremsa mot körvägen i väster samt mot Marieberg 1:2 i söder.
- Befintlig byggnad får varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadens karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om.
- Den körväg som löper längs västra kanten av Marieberg 1:17 får en bestämmelse som gör att den skall vara tillgänglig för utfart från intilliggande fastigheter.

Marieberg 1:18

- Fastigheten planläggs för bostads- och kontorsändamål.
- I söder föreslås Marieberg 1:18 tillföras knappt 400 m² från Marieberg 1:5 för att möjliggöra anordnande av parkering och uppförande av komplementbyggnad.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaden och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
- En 5 m bred markremsa i öster mot Grindvaktarvägen får byggnadsförbud. Utanför byggrätt för befintlig byggnad tillåts enbart uppförande av komplementbyggnad.

Marieberg 1:19

- Fastigheten planläggs för bostads- och kontorsändamål.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadens och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
- Utanför byggrätt för befintlig byggnad tillåts enbart uppförande av komplementbyggnad.
- På grund av fastighetens närhet till järnvägen införs en bestämmelse om att lokala skärmar ska uppföras för att uppfylla bullerkrav för bostäder.
- Ett stråk i södra delen av fastigheten får en bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:20

- Fastigheten planläggs för bostads- och kontorsändamål.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadens och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.

- Utanför byggrätt för befintlig byggnad tillåts enbart uppförande av komplementbyggnad.
- På grund av fastighetens närhet till järnvägen införs en bestämmelse om att lokala skärmar ska uppföras för att uppfylla bullerkrav för bostäder.
- Ett stråk i norra delen av fastigheten får en bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:21

- Fastigheten planläggs för bostads-, kontors- och centrumändamål.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadens och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
- Marieberg 1:21 föreslås tillföras cirka 1600 m² från Marieberg 1:2 vilket innebär att Marieberg 1:21 utökas mot söder och minskas mot väster.
- En 5 m bred markremsa i öster mot gångvägen får byggnadsförbud.
- Cirka 900 m² omedelbart väster om befintlig byggnad får byggnadsförbud men får användas för parkeringsändamål.

Marieberg 1:22

- Fastigheten planläggs för bostads-, handels- och kontorsändamål.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadens och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
- Marieberg 1:22 föreslås tillföras cirka 400 m² från Marieberg 1:1>2 i söder så att infart till fastigheten och viss parkering kan lösas på egen mark.
- En 2 m bred markremsa i öster mot Doktor Enwalls väg får en bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar för befintlig gatubelysning.
- Utanför byggrätt för befintlig byggnad tillåts enbart uppförande av komplementbyggnad på en begränsad yta i östra delen av fastigheten.
- På yta med byggnadsförbud norr om befintlig byggnad råder även förbud att anordna parkering.
- Den körväg som löper längs södra kanten av Marieberg 1:22 får en bestämmelse som gör att den skall vara tillgänglig för utfart från intilliggande fastigheter.

Marieberg 1:24

- Fastigheten planläggs för bostads och kontorsändamål.
- Befintliga byggnader får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaderna och deras karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaderna får förändras och byggas om. Byggnaderna får inte heller rivas.
- Marieberg 1:24 föreslås avstå mark till Marieberg 1:2 så att parkområdet närmast Doktor Enwalls väg och närmast väster om den nya infarten mot Kristinapalatsets baksida blir allmän platsmark. Det vill säga fastighetsgränserna justeras så att de i huvudsak följer de häckar som ramar in Kristinapalatsets område. Marieberg 1:24 föreslås även avstå de gång- och cykelvägar som ramar in Kristinapalatset i norr samt den parkmark som ligger norr och öster om dessa gång- och cykelvägar, totalt cirka 10400 m².
- Den körväg som löper längs västra kanten av Marieberg 1:25 får en bestämmelse som gör att den skall vara tillgänglig för utfart från intilliggande fastigheter (det vill säga från Marieberg 1:25).
- Det gång- och cykelstråk som löper i öst-västlig riktning över Kristinapalatsets gård får en bestämmelse som gör att det skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.

- Större delen av marken på utsidan av Kristinapalatset och dess flyglar beläggs med byggnadsförbud. Undantaget är två befintliga parkeringar norr om Kristinapalatset och den större parkeringen i söder mot Doktor Enwalls väg där det ges byggrätt för komplementbyggnad. På ytor med byggnadsförbud på utsidan av Kristinapalatset råder även förbud att anordna parkering.
- Inne på Kristinapalatsets gård ges byggrätt för komplementbyggnad. Undantaget är de två centrala axlar, cirka 20 meter breda, som löper över gården samt på mark över genomgående fjärrvärmeledning. Här råder byggnadsförbud.
- Bestämmelse införs att vissa markerade häckar ska finnas.
- Bestämmelse införs att allén över Kristinapalatsets gård ska bevaras.
- Ett antal stråk genom fastigheten får bestämmelser om att de ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:25

- Fastigheten planläggs för bostads och kontorsändamål.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadens och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
- Marieberg 1:25 föreslås avstå och cirka 500 m² mark till Marieberg 1:2 så att parkområdet närmast Doktor Enwalls väg blir allmän platsmark.
- Utanför byggrätt för befintlig byggnad råder byggnadsförbud utom på en begränsad yta väster om befintlig byggnad. Här får komplementbyggnad uppföras.
- Trädraden längs fastighetsgränsen i väster ska bevaras.
- En remsa längs norra fastighetsgränsen får en bestämmelse om att den ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:26

- Fastigheten planläggs för bostads och kontorsändamål.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnadens och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
- Utanför byggrätt för befintlig byggnad råder byggnadsförbud utom på en begränsad yta väster om befintlig byggnad. Här får komplementbyggnad uppföras.
- Den gångväg som leder över Marieberg 1:26 in till en av Kristinapalatsets entréer inne på Kristinapalatsets gård får en bestämmelse som gör att den skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
- Ett stråk precis öster om befintlig byggnad får bestämmelser om att det ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:27

- Fastigheten planläggs för bostadsändamål.
- Befintlig byggnad får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaden och dess karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaden får förändras och byggas om. Byggnaden får heller inte rivas.
- Utöver byggrätt för befintlig byggnad ges byggrätt att uppföra ytterligare bostadshus på fastigheten. Nya byggnader får utformningsbestämmelser som till viss del styr utformningen av ny bebyggelse.
- Marieberg 1:27 föreslås tillföras cirka 400 m² mark från Marieberg 1:2 så att Marieberg 1:27 utökas i öster fram till lokalgatan.

- En 4,5 m bred markremsa runt större delen av fastigheten får byggnadsförbud. Byggnadsförbud råder också på marken ovanför den fjärrvärmeledning som löper genom fastigheten.
- På grund av översvänningsrisken i sydvästra hörnet av fastigheten får endast komplementbyggnad uppföras på denna del av fastigheten.
- Ett stråk i södra delen av fastigheten får bestämmelse om att det ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Marieberg 1:28

- Fastigheten planläggs för bostads och kontorsändamål.
- Befintliga byggnader får skydds- och varsamhetsbestämmelser med syfte att bevara byggnaderna och deras karaktär. Detta påverkar i vilken grad byggnaderna får förändras och byggas om. Byggnaderna får inte heller rivas.
- Utöver byggrätt för befintliga byggnader ges byggrätt att uppföra komplementbyggnader på större delen av fastigheten.
- Byggnadsförbud råder ovanför den fjärrvärmeledning som löper genom södra delen av fastigheten samt på markremsan omedelbart söder om fjärrvärmeledningen.
- Det gång- och cykelstråk som löper i nord-sydlig riktning omedelbart öster om byggnaderna K15 och K16 får en bestämmelse som gör att det skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.
- Bestämmelse införs att vissa markerade häckar ska finnas.

Presterud 1:2 (del inom planområdet)

- Större delen av området inom planen planläggs som öppet vattenområde.
- Ett område på cirka 2300 m² kring badhuspiren planläggs som "Öppet vattenområde där vistelsebryggor får finnas."
- Ett område på cirka 9100 m² kring kolbryggan planläggs som hamnområde med möjlighet till besöks- och angöringsbryggor.
- Övriga landområden planläggs som park- eller naturmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar upprättande av detaljplan samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Planavgift tas ut i samband med bygglov enligt gällande taxa.

Kristinehamns kommun bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Anläggningsavgift (anslutningsavgift) för vatten och avlopp tas ut i enlighet med fastställd VA-taxa.

Kristinehamns kommun ansvarar för driften av allmänna gator och parkeringar samt allmänna gång- och cykelbanor.

Kristinehamns kommun tar inte ut gatukostnadsavgift.

Investeringsprojekt knutna till planen

Att genomföra planen beräknas kosta drygt 8 000 000 kr. Utöver detta finns några projekt som ses som separata investeringsobjekt. Dessa är:

- Omgestaltning av torget
- Säkring/avslutning av kulvertarna längs de sträckor som ligger i blivande allmän platsmark
- Uppdimensionering av det underjordiska dagvattensystemet, anläggande av tort dagvattenmagasin samt dränering av parkområdet mellan K15/16 och Doktor Enwalls väg
- Ny gång- och cykelväg längs Doktor Enwalls väg
- Utbyggnad av Grindvaktarvägen ner mot Doktor Enwalls väg
- Lantmåteriförrättningar

För ovanstående projekt sätts medel av för projektering och kostnadsberäkning, se tabell nedan. Investeringsmedel äskas separat.

Projekt	Kostnad projektering
Säkring/avslutning av kulvertarna längs de sträckor som ligger i blivande allmän platsmark	50 tkr
Uppdimensionering av det underjordiska dagvattensystemet, anläggande av tort dagvattenmagasin samt dränering av parkområdet mellan K15/16 och Doktor Enwalls väg	300 tkr
GC-väg längs Doktor Enwalls väg	150 tkr
Utbyggnad av Grindvaktarvägen ner mot Doktor Enwalls väg	150 tkr
Totalt:	650 tkr

De separata investeringsprojekten finns beskrivna mer i detalj under rubriken *Separata investeringsprojekt* nedan.

Nedan följer beskrivningar och beräknade kostnader för de investeringsprojekt som ingår i planen.

Östra entrén till Marieberg

Huvudsyftet är att förbättra trafiksituationen i kurvan vid östra infarten till Marieberg samt förlänga cykelbanan längs Mariebergsvägen in på Doktor Enwalls väg.

Åtgärder:

- Förlängd gång- och cykelväg längs Mariebergsvägen och in på Doktor Enwalls väg (ca 225 m, bredd 2,5 m)
- Ny sträckning av Axel Kumliens väg från Dr Enwalls väg in mot Vandrarhemmet (ca 90 m, bredd 5,5 m, trottoar 1,5 m)
- Ny gång- och cykelövergång över Doktor Enwalls väg in mot Axel Kumliens väg
- Rivning av äldre sträcka Axel Kumliens väg (ca 70 m)
- Komplettering av grönstruktur (ca 5 träd + 150 m häckar) längs förändrade vägsträckningar

Beräknad kostnad: 1 200 tkr

Området söder om Doktor Enwalls väg mellan konstmuseet och trädgårdshandeln

Främst går etappen ut på att göra i ordning områdets huvudparkerings och att tydliggöra områdets kontakt med vattnet. Kontakten med vattnet förstärks genom att förlänga allén från Kristinapalatset över Doktor Enwalls väg ner mot vattnet och genom att skapa en ny gång- och cykelanslutning ner till gång- och cykelstråket längs vattnet. Väster om allén görs områdets stora allmänna parkering i ordning. Öster om allén, söder om trädgårdshandeln ses parkeringsytan över för att möjliggöra uppställning av turistbussar.

- Ny gång och cykelväg ner mot vattnet, grus (ca 160 m, bredd 2,5 m)
- Allé från Doktor Enwalls väg ner mot vattnet, asfalt (ca 100 m, bredd 6,5 m)
- Förbättring av infarten från Doktor Enwalls väg ner till industriterapin V1, asfalt (ca 130 m, bredd 6,5)
- Växthusvägen, det vill säga förbindelse mellan allén och infarten ovan, asfalt (ca 160 m, bredd 8,5 m (möjliggör uppställning av turistbussar)) Eventuellt kan parkeringsytan längs kanten vara grus.
- Huvudparkeringsyta, asfalt, ca 3100 kvm
- Resursparkeringsyta söder om handelsträdgården, grus ca 2400 kvm
- Eventuell rivning av garage och sopkomprimator på resursparkeringen.
- Ny infart trädgårdsmästarbostället, grus (ca 30 m, bredd 4,0 m)
- Grusgång mellan slutet på infarten till trädgårdsmästarbostället och GC-stråket längs vattnet. (ca 160 m, bredd 1,5 m)

Beräknad kostnad: 2 100 tkr

Ny infart till Kristinapalatsets parkering

Landtingets psykiatriska vård på Mariebergsområdet har avvecklats vilket innebär att byggnad M49 rivits. Återställandet av marken samordnas med byggandet av en ny infart till Kristinapalatsets parkering. Anslutningsvägen knyter också samman gång- och cykelstråket från parken och Strand med södra delen av Mariebergsområdet.

- Ny väg från Doktor Enwalls väg upp till Axel Kumliens väg, asfalt (ca 130 m, bredd 6,0 m)
- Eventuell förstärkning och breddning av befintlig infart från Axel Kumliens väg och norr ut, ca 60 m
- Avstängning Axel Kumliens väg (genomfart enbart för gång- och cykeltrafik), bro/kulvert under bäcken. (bredd 3,0 m)
- Ny vändplats på Axel Kumliens väg, grus (cirka 20x15m)
- Gångväg från nya infarten över gräset ner mot Doktor Enwalls väg, grus (cirka 100 m)

Beräknad kostnad: 725 tkr

Nytt fördröjningsmagasin samt ta fram bäcken i dagen

Bäcken från dammen nordöst om Kristinapalatset går delvis i kulvert under privat fastighet och leds senare ner i dagvattenledning. För att frigöra kapacitet i dagvattensystemet och underlätta skötsel grävs en ny öppen fåra för bäcken samtidigt som bäcken kopplas loss från dagvattensystemet genom att en ny fåra grävs från Doktor Enwalls väg ner till Varnumsviken. Ett eller flera fördröjningsmagasin anläggs längs den nya sträckningen.

- Ny bäckfåra samt fördröjningsmagasin från dammen ner till Varnumsviken Doktor Enwalls väg
- Bro/kulvert under Axel Kumliens väg
- Bro/kulvert under Doktor Enwalls väg
- Bro/kulvert under Växthusvägen
- Bro/kulvert under gång- och cykelstråket längs Vänerstranden

Beräknad kostnad: 1 670 tkr

Torget och vägar/infarter mellan Doktor Enwall och Pilgrimsvägen

Den gröna ytan norr om konstmuseet ges i planen möjlighet att utvecklas till en grön torgmiljö. Som ett första steg anläggs ett nytt hållplatsläge ute vid Doktor Enwalls väg. Samtidigt städas skyltar, hållplatskur, sopkärl mm undan så att hela den gröna ytan upplevs som en helhet och att sikten från Doktor Enwalls väg ner mot vattnet mellan konstmuseet och kvadraten hålls öppen.

I arbetet ingår även att ställa i ordning lokalgatan mellan Pingstkyrkans secondhand och A47 samt justering av infarten mellan A47 och Marieberg 1:22 för att möjliggöra servicetrafik.

- Beräknad kostnad (flytt av busshållplats): 200 tkr
- Beräknad kostnad (allmän mindre uppstädning): ej beräknat
- Beräknad kostnad vägar/infarter inklusive lokalgata (ca 70 m, bredd 6,0 m) samt justering av infart mellan A47 och Marieberg 1:22 (PEC) (ca 40 m, bredd 3,0 m): 120 tkr

Eventuell mer omfattande omgestaltning av torget får vänta tills planerna för konstmuseets utbyggnad blir klarare.

Västra delen av Doktor Enwalls väg

Infarten till Mariebergområdet från Pilgrimsvägen är otydlig. Genom att bredda/flytta Doktor Enwalls väg ett 10-tal meter mot norr närmast Pilgrimsvägen skulle infarten bli tydligare. Genom att förlänga trottoaren från Axel Kumliens väg ut till Pilgrimsvägen samt förbättra siktförhållandena i kurvan vid solpaviljongerna förbättras trafiksituationen ytterligare.

Angöringsfickor för Viktoria-annexen och idrottsområdet behövs på båda sidor om Pilgrimsvägen. Nygammal infart skapas för de före detta läkarvillorna och den stump gång- och cykelväg som går parallellt med allén in mot Kristinapalatsets gård tas bort.

- Ny infart till läkarvillorna, grus (ca 20 m, bredd 4,0 m)
- Justering siktförhållanden i kurvan, flytt av häck ca 20 m
- Förlängning av trottoar (250 m, bredd 1,5 m)
- Borttagning av cykelväg in mot Kristinapalatset (30 m, bredd 2,5)
- Angöringsfickor längs Doktor Enwalls väg norr om Viktoriaannexen (2x20m, bredd 2m)
- Justering av utfart mot Pilgrimsvägen (ca 50 m)

Beräknad kostnad: 196 tkr

Ny bussvändslinga

Ny busshållplats med vändslinga byggs i nordvästra delen av naturområdet upp mot Ålkärsvägen.

Beräknad kostnad: 550 tkr

Kring idrottsområdet

Vid idrottsområdet iordningställs en bollplan för spontanfotboll. Ytan mellan idrottsområdet och järnvägen städas av, grönstrukturen kompletteras och en stig som förbinder skogsstigen med Pilgrimsvägen anläggs längs järnvägen. För att förbättra dagvattenhanteringen anläggs ett torrt fördröjningsmagasin upp mot järnvägen. Det finns även möjlighet att utöka parkeringsplatsen vid gymnastiksalen.

- Iordningställa yta för spontanfotboll
- 10-12 nya björkar längs järnvägen
- 25-30 nya träd längs Doktor Enwalls väg och inne på området
- Gångstig (ca 300 m, ej belysning)
- Städa upp området mot järnvägen

Beräknad kostnad: 810 tkr

Lekplatsen

En lekplats anläggs och solpaviljongerna renoveras för lekplatsens behov. Staket sätts upp mellan solpaviljongerna och i öster mot Doktor Enwalls väg.

- Beräknad kostnad lekplats: 250 tkr
- Upprustning solpaviljonger. Nya tak. Eventuellt skivor i fönsteröppningarna:

Odlingslotter

En grundstruktur för odlingslotter skapas genom att en bevattningsanläggning för sjövatten byggs. Häckarna runt området kompletteras med stängsel eller ytterligare häckar.

- Stängsel
- Sjövatten

Beräknad kostnad: 295 tkr (delfinansieras av någon sorts arrendavgift).

Flytt av VA

Flytt av äldre VA-ledningar till ledningsstråk i allmän platsmark.

Beräknad kostnad: varken projekterat eller beräknat

Brandvatten

Eventuell extra kapacitet på vattenledningar och anläggande av brandposter.

Beräknad kostnad: varken projekterat eller beräknat

Upprustning Musikpaviljong

Beräknad kostnad: 150 tkr

Vistelsebrygga

Befintlig brygga kan användas.

Infrastruktur relaterad till nya bostäder

Här i ingår att dra fram VA, el och, i vissa fall, fjärrvärme samt att bygga anslutningsvägar med mera.

De byggrätter som finns för nya bostäder ligger i anslutning till befintlig infrastruktur varför anslutning av nya bostäder finansieras med anslutningsavgifter

Projekt	Beräknad kostnad
Östra entrén till Marieberg	1 200 tkr
Området söder om Doktor Enwalls väg mellan konstmuseet och trädgårdshandeln	2 100 tkr
Ny infart till Kristinapalatsets parkering	725 tkr
Nytt fördröjningsmagasin samt ta fram bäcken i dagen	1 670 tkr
Torget och vägar/infarter mellan Doktor Enwall och Pilgrimsvägen	350 tkr
Västra delen av Doktor Enwalls väg	196 tkr
Ny bussvändslinga	550 tkr
Kring idrottsområdet	810 tkr
Lekplatsen, upprustning solpaviljonger	250 tkr + ?
Odlingslotter	295 tkr
Flytt av VA	?
Brandvatten	?
Upprustning Musikpaviljong	150 tkr
Vistelsebrygga	-
Infrastruktur relaterad till nya bostäder	-
Summa	8 200 tkr

Till summan 8 200 tkr tillkommer ospecificerade kostnader (markerade med ? i tabellen ovan) samt projekteringskostnader för de separata investeringsprojekten på cirka 650 tkr.

Separata investeringsobjekt

Torget norr om konstmuseet

Den gröna ytan norr om konstmuseet ges möjlighet att utvecklas till en grön torgmiljö så att hela den gröna ytan upplevs som en helhet och att sikten från Doktor Enwalls väg ner mot vattnet mellan konstmuseet och kvadraten hålls öppen. Vid eventuell omgestaltning av den gröna torgmiljön tas hänsyn till Pingstkyrkans möjlighet att lasta och lossa vid entrén.

Avsluta kulvertsystemet

Här i ingår att sanera kvarvarande kulvertar på kommunal mark från miljöfarligt material samt att säkra dessa så att framtida ras undviks (På privata fastigheter är det fastighetsägarens ansvar att se till att kulverten är säker.).

Dagvattensystemet

Uppgradera dagvattensystemet enligt förslag i dagvattenutredningen. Dvs att anpassa det till att klara ett 10-årsregn (10 min varaktighet, klimatfaktor 1,2) samt att flytta vissa dagvattenledningar som löper under befintliga byggnader på privata fastigheter till ledningsstråk i allmän platsmark. I åtgärderna ingår att dimensionera upp ledningar, öka kapaciteten på dammen norr om Kristinapalatset, anlägga ett tort dagvattenmagasin i nordvästra delen av planområdet vid järnvägen samt att dränera parkområdet mellan K15/K16 och Doktor Enwalls väg.

Att ta fram bäcken från dammen i dagen och leda den direkt ut i Vänern är en del av genomförandet av planen, se beskrivning ovan.

Gång- och cykelväg längs Doktor Enwalls vägs norra sida

En riktig asfalterad gång- och cykelväg får anläggas längs norra sidan av Dr Enwalls väg från östra infarten fram till Konstmuseet. Det vill säga befintlig gångväg breddas från dagens ca 1,5 m till 3 m. Vid nuvarande trafiksituation fungerar dock befintlig lösning.

Grindvaktarvägen

Omvandlingen av före detta vårdbyggnaden M3 till bostäder ställer krav på tillgänglighet för sophämtning och snöröjning. Genom att öppna upp Grindvaktarvägen för biltrafik förenklas servicetrafiken samtidigt som angöring av fastigheter över gång- och cykelbanan kan undvikas. För att undvika genomfartstrafik och hålla nere farten begränsas vägens bredd. Arbetet innefattar ny gata från Dr Enwalls väg upp till läget för befintlig vändplats (ca 140 m, bredd 6,0 m).

Inlösen av mark

Kostnad inlösen av privat parkmark som föreslås övergå till allmän platsmark.

Inlösen/ersättning

Kommunen har rätt att lösa in mark som ska användas för allmän plats som till exempel för kommunala gator, parker, torg och naturmark.

Enskilda fastighetsägare har rätt att begära inlösen eller ersättning av mark som i planen reserverats för allmänna ändamål. Till exempel mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-områden) eller mark som ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik (x-områden).

Inför inlösen sker en oberoende värdering av marken.

Följande fastigheter berörs (För vissa x- och u-områdena i tabellen finns redan idag gällande servitut och ledningsrätter, se fastighetsförteckningen.):

Fastighet	Omvandling till allmän plats	Berörs av x-område	Berörs av u-område
Broängen 1:1	x		
Marieberg 1:1	x	x	x
Marieberg 1:2	x	x	x
Marieberg 1:3	x		x
Marieberg 1:4			x
Marieberg 1:5	x		
Marieberg 1:6			x
Marieberg 1:7			x
Marieberg 1:8			x
Marieberg 1:9			x
Marieberg 1:10			x
Marieberg 1:11			x
Marieberg 1:14	x		
Marieberg 1:15	x		
Marieberg 1:16			x
Marieberg 1:17	x		
Marieberg 1:19			x
Marieberg 1:20			x
Marieberg 1:21	x		
Marieberg 1:22			x
Marieberg 1:24	x	x	x
Marieberg 1:25	x		x
Marieberg 1:26		x	x
Marieberg 1:28	x	x	x
Presterud 1:2	x		

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid tekniskt samråd i bygglovsskedet kan noggrannare geotekniska utredningar komma att krävas.

Vid ansökan om bygglov för nya bostäder kan utredningar som visar att bullerkraven uppnås med tänkt byggnation komma att krävas.

Dokumentation och kontroll

Miljö- och byggnadsnämnden är den kommunala instans som beslutar i frågor som berör bygglov. Länsstyrelsen är statens förlängda arm som har ansvaret för översynen.

Konsekvenser av planens genomförande

Här nedan sammanfattas konsekvenserna av planens genomförande. En mer detaljerad beskrivning av hur planen påverkar enskilda fastighetsägare finns under rubriken *Sammanfattning av konsekvenser för enskilda fastighetsägare* i avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Ökad bostadsbebyggelse i området medför att biltrafiken och antalet bilar i området ökar. Den omreglering av fastigheterna som planen föreslår innebär att flera parkeringsplatser och tillfartsvägar som tidigare upplevts som allmänna (bland annat vissa av landstingets parkeringar) hamnar på enskilda fastigheter. Planen ger därför de fastighetsägare som tidigare haft ont om parkeringsmöjligheter på egen fastighet möjlighet att skapa fler parkeringsplatser på den egna fastigheten. Fastighetsägare kan även täcka det egna parkeringsbehovet genom att köpa eller hyra parkeringsplatser av andra fastighetsägare. Då det för vissa fastighetsägare är omöjligt att täcka parkeringsbehovet för de belastningstoppar som förekommer kommer även vissa av de allmänna parkeringarna inom området att utökas.

Planen innebär också en tydligare uppdelning av allmän platsmark och kvartermark. Med detta följer ett tydligare ansvar för hur skötselfrågorna ska fördelas inom området och fördelas mellan kommunen och de enskilda fastighetsägarna.

Anpassningen av dagvattensystemet till att klara 10-årsregn innebär mer öppen dagvattenhantering i området. Nya dammar och diken förläggs på allmän platsmark (kommunal mark) och utformas med hänsyn till miljön och befintlig vegetation. Slänter och djup utformas med tanke på säkerheten.

Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Johan Stenson, planarkitekt
Conny Wolbe, samhällsplanerare
Hanna Åsander, planarkitekt

FÖRKORTNINGAR OCH BETECKNINGAR

Följande förkortningar och beteckningar används i planbeskrivningen:

BBR	Boverkets byggregler
C	Beteckning för att ange användningen centrum i en detaljplan
dBA	Enhet för ljudnivå
FÖP	Fördjupad översiktsplan
GC	Gång och cykel
H	Beteckning för att ange användningen handel i en detaljplan
Hz	Enhet för frekvens
K	Beteckning för att ange användningen kontor i en detaljplan
L	Beteckning för att ange användningen odling i en detaljplan
LOD	Lokalt omhändertagande av dagvatten
MB	Miljöbalken
MIFO	Misstänkt förorenade områden
PBL	Plan- och bygglagen
RH00	Rikets höjdsystem 1900
RH2000	Rikets höjdsystem 2000
RH70	Rikets höjdsystem 1970
RMS	Kvadratisk medelvärde
SFS	Svensk författningssamling
SGU	Sveriges geologiska undersökning
u-område	Markområde i detaljplan som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar
VA	Vatten och avlopp
x-område	Markområde i detaljplan som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik
ÄPBL	Äldre PBL, PBL 1987:10
ÖP	Översiktplan