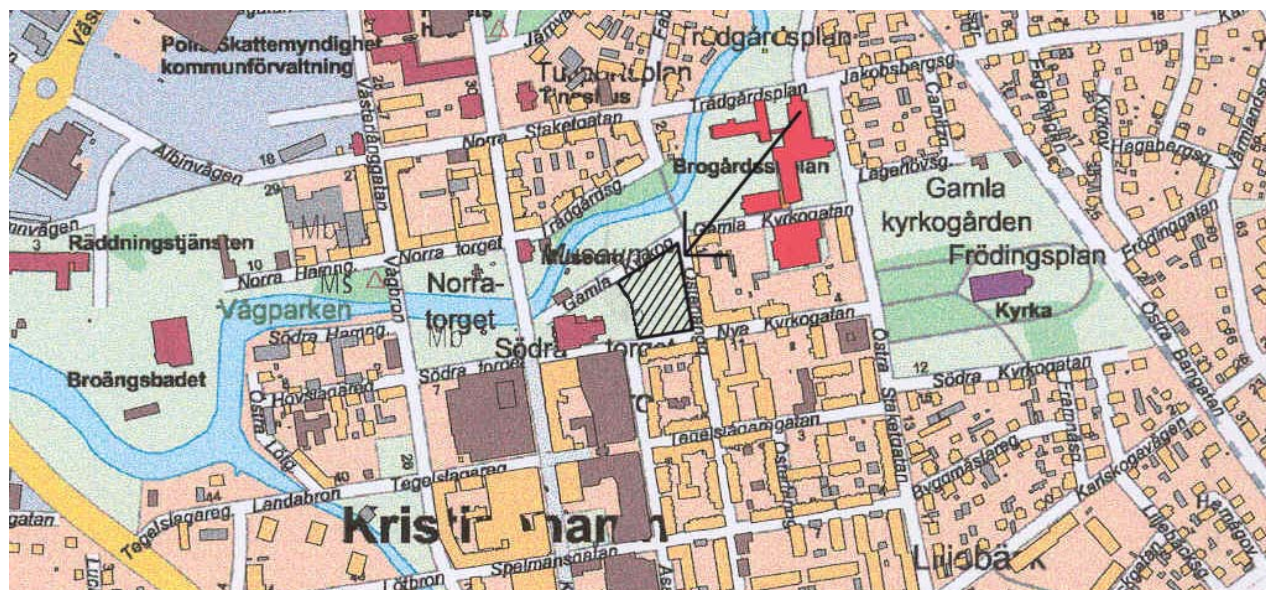


# DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET TELLUS



del av TELLUS 9

KRISTINEHAMNS KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

## innehåll:

planbeskrivning med illustration  
genomförandebeskrivning  
utlåtande

## övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

beslutsdatum	sign
GODKÄND 2007-11-29	
ANTAGEN 2007-11-29	
LAGA KRAFT 2008-01-07	

Detaljplan för del av kvarteret Tellus  
(del av Tellus 9)

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning med illustration**
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall göra det möjligt att uppföra ny bebyggelse för bostads- och centrumändamål.

Mot Gamla Kyrkogatan får bebyggelsen uppföras till maximalt tre våningars höjd med indragen takvåning och mot Nya Kyrkogatan och Österlånggatan till två våningar. Utnyttjandegraden har begränsats till en bruttoarea på 4 000 m<sup>2</sup> ovan mark för kvartersmarken med bostads- och centrumändamål samt till en bruttoarea på 1 500 m<sup>2</sup> ovan mark för kvartersmarken med centrumändamål.

Planen upprättas med normalt planförfarande.

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

#### **Markens lämplighet**

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det aktuella området är redan idag detaljplanelagt och utgör en naturlig del av den centrala staden.

Etableringarna är av allmänt intresse och bedöms vara förenliga med intentionerna i 3 kap. 1 §.

## Värdefulla områden

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering berör en kulturmiljö av lokalt och regionalt intresse och ett fornlämningsområde. Vidare ligger planområdet i anslutning till stadshotellet, en byggnad som är byggnadsminnesförklarad.

Den föreslagna planeringen bedöms dock inte hota kulturvärdena. Behovet av grönområdet är väl tillgodosett inom närområdet.

## Riksintressen

Enligt miljöbalkens 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. Riksintresseområden skall skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som hotar riksintressena.

Det aktuella planområdet utgör en del av det geografiska området *Vänern med öar och strandområden*. Det är förklarat som riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området. I miljöbalken anges vidare bl.a. att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte inkräkta på riksintresset.

## Miljö kvalitetsnormer

I miljöbalkens 5 kap. anges miljö kvalitetsnormer för utomhusluft vad avser partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon.

Dimensionerande i miljöer likt denna är oftast normerna för partiklar (PM10) och bensen, i andra hand för kvävedioxid.

I Kristinehamn finns mätningar gjorda för centrum under perioden november 2003 till maj 2004. Mätvärden ligger i samtliga fall under gällande miljö kvalitetsnormer.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Bedömningen görs att trafikbelastningen på området endast kan komma att öka marginellt. Med tanke på detta och resultaten av de mätningar som tidigare gjorts inom centrala Kristinehamn bedöms planen inte medföra risk för att gällande miljö kvalitetsnormer skall komma att överskridas.

## PLANDATA

<b>Läge</b>	Planområdet ligger inom centrala Kristinehamn, omedelbart öster om torget, bakom stadshotellet.  Området begränsas i väster av stadshotellet i norr av Gamla Kyrkogatan, i öster av Österlånggatan och i söder av Nya Kyrkogatan.
<b>Areal</b>	Planområdets areal är ca 0,5 ha.
<b>Markägo- förhållanden</b>	Den berörda marken ägs av Kristinehamns kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

<b>Översiktliga planer</b>	I den kommuntäckande <b>översiktsplanen</b> , som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, ses det aktuella området som en del av Kristinehamns centrum utan närmare precisering.
<b>Detaljplaner, områdes- bestämmelser, förordnanden m.m.</b>	
detaljplaner	Planområdet omfattas idag av <b>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kv. Tellus m.fl.</b> , fastställd av länsstyrelsen den 14 januari 1987.  Planens genomförandetid har gått ut.  Planen anger centrumändamål och hotell för det aktuella området. Nu upprättad detaljplan kommer att ersätta del av ovanstående plan.
kulturmiljövårds- program	Länsstyrelsen har i sitt <b>Kulturmiljöprogram för Värmland, Ditt Värmland</b> från 1988 uppmärksammat Kristinehamns tåtorrt som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Intresseområdet omfattar i princip hela Kristinehamn men värdena ligger främst i den centrala staden och områdena kring Varnan och Lötälvens utlopp i Väneren.
kulturrekurs- program	Stadshotellet med flera byggnader inom innerstaden har uppmärksammat i kommunens kulturrekursprogram <b>Sevärt, värt att vårda</b> som kulturhistoriskt värdefulla.
byggnads- minne	Stadshotellet i Kristinehamn som ligger omedelbart väster om planområdet är förklarat som byggnadsminne sedan 1985 och är därmed skyddat enligt kulturminneslagens bestämmelser. I beslutet meddelades även särskilda skyddsföreskrifter.

**Program för planområdet**

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Området är redan detaljplanelagt, delvis för samma användning som den föreslagna. Vidare har planläggningen stöd i översiktsplanen.

**Behovsbedömning**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB. Däremot görs bedömningen att en trafikbullerutredning bör göras, framförallt med tanke på läget i anslutning till Nya Kyrkogatan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

**Natur**

topografi

Planområdet är i stort sett plant med nivåer runt +48.0 (RH00 Kristinehamn).

vegetation

Det aktuella området har idag en parkliknande karaktär med gräsytor, buskar och ett antal mindre träd.



geotekniska förhållanden

Det finns ett geotekniskt utlåtande av VIAK AB, daterat 13 oktober 1977.

Det visar att jorden inom området överst består av ett 2 till 2,5 meter tjockt fast ytlager bildat av fyllning och torrskorpa. Den senare består av sand, silt eller lera eller en blandning av dessa material. Sammansättningen är typisk för ett svämsediment.

Under ytlagret följer lera med en mäktighet av 7 till 12 meter och därunder 0 till ca 5 meter friktionsjord på berg. Det största uppmätta totala jorddjupet är ca 18 meter. Leran är halvfast.

förorenad mark	<p>Det har inte gjorts någon miljöteknisk markundersökning inom området.</p> <p>Det finns dock inga historiska belägg för att det skulle ha förekommit verksamheter inom området som kunnat medföra förorening av marken.</p> <p>Området har utgjorts av ett centrumkvarter med en blandning av verksamheter, butiker och hantverk, och bostäder sedan överskådlig tid.</p>
radon	<p>I den översiktliga kartläggningen av förekomsten av markradon som gjorts inom kommunen är området klassat som ett lågriskområde.</p> <p>Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerade i Statens Planverks <b>rapport 59:1982</b>.</p>
höga vattenstånd	<p>Den högstanivå på Vätern som uppmättes år 2000/2001 var + 45.47 (RH00 Kristinehamn) och är att betrakta som en extremnivå.</p> <p>Planområdet ligger på nivåer runt +48.00 (RH00 Kristinehamn).</p>
stabilitet	<p>I samband med det geotekniska utlåtandet gjordes även en bedömning av stabiliteten mot Varnan inom området. Utredningen visar att en då planerad uppfyllning på drygt en meter skulle kunna göras utan skredrisk.</p>
fornlämningar	<p>Det finns enligt fornminnesregistret ett fornlämningsområde som omfattar stora delar av centrala Kristinehamn bl.a. kvarteret Tellus. Området innehåller bebyggelselämningar, stadslager, och är klassat som fast fornlämning, RAA-nummer Kristinehamn 43:1.</p>
<b>Verksamheter inom planområdet</b>	<p>Planområdet utgörs idag av ett parkliknande område. Användningen har inget stöd i gällande detaljplan.</p>

utom  
planområdet

Planområdet ligger i Kristinehamns centrum.

I väster ligger torget som i huvudsak omges av kommersiell bebyggelse med butiker och kontor. Närmast i väster ligger stadshotellet. I nordöst ligger Brogårdsskolan. I övrigt omges planområdet framförallt av bostäder i flerbostadshus.



Längs Varnan, norr om planområdet, finns ett sammanhängande park- och promenadstråk.

### **Bebyggelse**

inom  
planområdet

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet.

utom  
planområdet

I väster dominerar stadshotellet som vänder sin baksida mot planområdet.



I norr, längs Gamla Kyrkogatan, finns en äldre envånings butiksbyggnad. På andra sidan Varnan kan man skönja den gamla kulturbebyggelsen längs Trädgårdsgatan.



I öster ligger Brogårdsskolan med ett större antal byggnadskroppar i ljusgrå puts och med röda tegeltak.

I öster och söder finns äldre och nyare småskalig innerstadsbebyggelse med sadeltak och fasader i trä och puts.



I sydväst gränsar planområdet till den mer storskaliga bebyggelsen längs Kungsgatan.



I fonden på Nya Kyrkogatan ser man kyrkan.



### Service

Planområdet utgör en del av Kristinehamns centrum, såväl samhälls-service som kommersiell service finns i den omedelbara närheten.

Planområdet ligger ett kvarter öster om Kungsgatan som är stadens kommersiella livsnerv.

### Friytor

rekreation

Själva planområdet utgör idag ett parkliknande område. Denna användning har inget planstöd utan får mer ses som en tillfällig användning.

Längs Varnan, omedelbart norr om planområdet, finns sammanhängande grönytor med promenadstråk.



## Trafik

### biltrafik

Planområdet omges av gator på tre sidor och kan idag angöras med bil från Nya Kyrkogatan i söder och Österlånggatan i öster. På Gamla Kyrkogatan i norr är inte biltrafik tillåten, det är idag en gång- och cykelväg.

Gatorna tillhör, enligt kommunens trafiknätsanalys från oktober 1999, det s.k. lokalnätet.



Skyltad hastighet inom området är idag 50 km/tim.

Trafikmängden på Nya Kyrkogatan uppgår idag till ca 3 100 fordon per årsmedeldygn. Trafikmängden på Österlånggatan är mycket låg då det är en återvändsgata som endast betjänar bostäderna i kvarteret Saturnus.

### parkering

För själva planområdet finns inget parkeringsbehov idag.

Väster om planområdet, finns en parkeringsyta med ett fyrtiotal platser som i huvudsak försörjer stadshotellet.



kollektivtrafik  
tåg

Kristinehamn är en betydande järnvägsknut. Härifrån går vardagar ca 15 turer i vardera riktningen till Karlstad, restiden är ca 20 minuter.

Till Stockholm går vardagar ca sju turer i vardera riktningen. Restiden dit är ca två timmar och en kvart.

Värmlandstrafik och SJ svarar i huvudsak för järnvägstrafiken.

buss

Den lokala busstrafiken trafikerar området. Närmaste hållplats finns i anslutning till torget.

gång-, cykel-  
och moped-  
trafik

Ett gång- och cykelvägnät finns utbyggt inom tätorten. Separat GCM-väg med koppling till det övergripande nätet finns längs Gamla Kyrkogatan som avgränsar planområdet åt norr.



Störningar  
buller

Omedelbart söder om planområdet ligger Nya Kyrkogatan. Gatan tillhör lokalnätet och har en trafikmängd på ca 3 100 fordon per årsmedeldygn, andelen tung trafik bedöms som låg. Trafikmängden på Österlånggatan, som är en återvändsgata, är mycket låg.

Kungsgatan, på andra sidan stadshotellet, ingår även den i lokalnätet och har en trafikmängd på ca 5 000 fordon per årsmedeldygn.

Grundläggande riktvärden för buller från biltrafik finns angivna i **Infrastrukturpropositionen 1996/97:53**. Här anges följande vägledande riktvärden för god miljö kvalitet vad avser bostäder:

ekvivalent ljudnivå i boningsrum högst 30 dBA,  
maximal ljudnivå i boningsrum högst 45 dBA,  
ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad högst 55 dBA, och  
maximal ljudnivå utomhus vid uteplats högst 70 dBA.

För biltrafiken är det oftast ekvivalentnivåerna som är de kritiska.

Utöver trafikbuller är inga störningar i övrigt är kända.

## Teknisk försörjning

Kommunala ledningar med ledig kapacitet finns inom området.

## FÖRÄNDRINGAR

### Natur

#### topografi

Inga förändringar av höjdförhållandena kommer att ske bortsett från smärre justeringar i anslutning till byggnader och vägar för att bl.a. klara tillgänglighetskraven.

#### vegetation

Området kommer att ändra karaktär från ett allmänt tillgängligt område, som det uppfattas idag, till kvartersmark.

Parkkaraktären kommer att ersättas av en mindre mängd grönytor anpassade till de nya verksamheterna.

Förhoppningsvis kan befintligt växtmaterial i viss omfattning bibehållas och återanvändas.

Vid kompletteringar är det viktigt att välja arter som geografiskt hör hemma i området.

Träd har rent generellt stora miljöfördelar, de fungerar som luftrenare, bullerdämpare, vindskydd, solskydd, regnskydd och berikar stadsmiljön med sina årstidsvariationer. Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för motsvarande jämviktsförhållande med en bil. Mycket vegetation är alltså en förutsättning för frisk luft i våra tätorter.

#### geotekniska förhållanden

I det geotekniska utlåtandet rekommenderas grundläggning med stödpålar av betong. Pålarna skall förses med bergsko. Att bygga under marken innebär vissa problem på grund av grundvattennivån och höjdläget på befintliga dagvattenledningar. Vid sådant byggande rekommenderas vattentät konstruktion.

#### förorenad mark

Om det i samband med arbeten inom området skulle upptäckas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar av något slag skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering och sanering skall ske.

#### radon

I planen har införts bestämmelse om att bygglov inte får ges innan kompletterande markradonundersökning utförts.

Resultatet av mätningarna får sedan visa vilka åtgärder som behöver vidtas.

#### höga vattenstånd

Bedömningen görs att någon särskild hänsyn till översvämningssituationen inte behöver tas vid de marknivåer som är aktuella här. Om akut läge mot förmodan skulle uppstå kommer tillfällig invallning att tillämpas.

fornlämningar Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagens bestämmelser.

På grund av att planen medger exploatering inom ett registrerat fornlämningsområde kan förutsättas att länsstyrelsen kommer att fatta beslut om s.k. särskild arkeologisk utredning.

Denna kommer att visa vilka ytterligare åtgärder som kan komma att behöva vidtas.

## Verksamheter

Planen tillåter två olika verksamheter inom planområdet, bostads- och centrumändamål.

Den sydligast belägna byggrätten tillåter endast verksamheter för centrumändamål medan de nordligare byggrätterna har getts båda beteckningarna. Fördelningen mellan verksamheterna kommer att bestämmas av efterfrågan vid exploateringstillfället och yttre förutsättningar såsom lämplighet för olika verksamheter med hänsyn till störningar, tillgänglighet, läge i kvarteret och liknande. Värderingen kommer att göras i samband med bygglovsprövningen.

Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. I begreppet *bostäder* ingår även olika former av kategoribostäder såsom 55+bostäder, gruppboendestäder, träningsbostäder, studentbostäder och liknande. Upplåtelseformen (ägarbostad, bostadsrätt, hyresrätt) har ingen betydelse i detta sammanhang, inte heller boendeformen (enskilda hushåll eller kollektiv).

Med ändamålet *bostäder* menas även bostadskomplement av olika slag såsom garage, tvättstuga och förråd.

Med centrumändamål menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt skall vara lätt att nå för många människor. I ändamålet *centrum* ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restauranger och liknande.

Generellt gäller att verksamheterna inom planområdet skall anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

## Bebyggelse

Planen har getts en enkel struktur med byggrätter utefter omgivande gator. På "gården" får endast komplementbyggnader, uthus, garage och liknande, uppföras.

Mot Gamla Kyrkogatan får bebyggelsen uppföras till tre våningars höjd med indragen takvåning. För denna del har införts bestämmelse om att vind inte får inredas. Mot Nya Kyrkogatan och Österlånggatan får bebyggelsen uppföras till två våningars höjd, dessutom är vindsinredning tillåten såvida den inte är att betrakta som våning enligt definitionen nedan. Att högre bebyggelse tillåts mot Gamla Kyrkogatan motiveras av att byggnadsvolymen här ligger friare och att den utgör en naturlig avslutning av innerstadsbebyggelsen mot norr.

Som våning räknas också vind där bostadsrum kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida, och källare om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Komplementbyggnader får enligt planens bestämmelser uppföras till en högsta byggnadshöjd av 3,0 meter.

Exploateringsgraden anges som en största tillåten bruttoarea i kvadratmeter ovan mark. Bruttoarean är den sammanlagda arean av varje våningsplan i varje byggnad begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Här räknas även olika bostadskomplement in. Exploateringsgraden är så satt att byggrättens hela utsträckning på mark och i höjd inte kan utnyttjas i full utsträckning. Var byggnadskropparna förläggs kan i viss mån komma att styras av dess innehåll. Blir bostadsinnehållet stort är en huskropp utmed Nya Kyrkogatan viktig för att uppnå en buller-skyddad gårdsmiljö.

Taklutningen har i planen begränsats till maximalt 27 grader. Det är en taklutning som möjliggör användningen av de flesta taktäckningsmaterial och som ansluter väl till omgivningen.

I planen har införts en utseendebestämmelse om att den nya bebyggelsen skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden.

I övrigt finns inte några särskilda utseendebestämmelser i. Med tanke på variationen hos den omgivande bebyggelsen skulle en god anpassning kunna åstadkommas på olika sätt. Områdets karaktär, en gammal, stadskärna med närhet till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse kräver dock att utformningen ägnas stor omsorg. Utseendefrågorna kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningen.

Sammantaget bedöms planstrukturen och byggnadsvolymerarna ansluta väl till innerstadens bebyggelsemönster i övrigt. Lämnat avstånd till stadshotellet och den nya bebyggelsens skala gör att byggnadsminnet inte kan anses hotat. Hotellet kommer även fortsättningsvis att dominera stadsbilden i området och kunna förstås och upplevas i sin fulla utsträckning.

tillgänglighet Bostäder och tillhörande tomter skall utformas så att de medger tillgänglighet för personer med funktionshinder.

Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall vara utförda på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionshinder. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.

Kravet att bostäder skall vara tillgängliga genom hiss eller annan lyftanordning gäller inte byggnader som har färre än tre våningsplan. Om sådana byggnader innehåller bostäder som inte nås från marken, skall de dock vara projekterade och utförda på sådant sätt att hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad skall därvid räknas som våningsplan.

- Samhällsservice** Exploateringen bedöms inte utlösa krav på ytterligare offentlig service.
- Kommersiell service** Med tanke på den planerade användningen kan exploateringen innebära att den kommersiella servicen inom Kristinehamns centrum stärks alternativt att underlaget för befintlig service stärks eller resultera i en kombination av båda effekterna.
- Friytor**  
rekreation Plangenomförandet innebär att en friyta som idag uppfattas som ett allmänt tillgängligt parkområde försvinner. Parkanvändningen har dock inget stöd i gällande plan utan får mer ses som en tillfällig användning i avvaktan på exploatering.
- Tillgången på grönytor i övrigt är god inom området och påverkas inte av plangenomförandet.
- Trafik**  
biltrafik Någon omläggning av biltrafiken kommer inte att ske på grund av plangenomförandet.
- I planen har för tydlighetens skull införts förbud att anordna körbar förbindelse mot Gamla Kyrkogatan.
- En viss ökning av trafikmängden inom området kan komma att ske beroende på vilka verksamheter som etableras. Det centrala läget kan å andra sidan betyda att behovet av bilanvändning blir förhållandevis litet.
- parkering Parkeringsbehovet för bostäderna skall lösas inom planområdet, bestämmelse om detta har införts i planen.
- Parkeringsplatser med tillfarter skall förläggas och avskiljas så att olycksrisker, störande ljud och lukt undviks.
- Avståndet mellan oskyddade parkeringsplatser och fönster till bostadsrum bör vara minst 15 meter.
- När det gäller parkeringsbehovet för övriga eventuella verksamheter förutsätts detta lösas på de allmänna parkeringsytorna eller i parkeringshus inom centrumområdet.
- Tillgången på besöksparkeringar inom området bedöms som god.
- varustransporter Eventuell varuförsörjning förutsätts ske från omgivande gatunät.

gång-, cykel-  
och moped-  
trafikf

Ingen förändring kommer att ske, Gamla Kyrkogatan kommer även fortsättningsvis att vara GCM-väg.

Det är dock viktigt i samband med nyexploateringar och andra förändringar att uppmärksamma de nya trafikmönster som alltid uppstår. Här bör barn och andra oskyddade trafikanter prioriteras och ägnas särskild uppmärksamhet. Arbetet med att öka trafiksäkerheten kan aldrig ses som avslutat.

**Störningar**  
buller

Det har gjorts en **PM angående trafikbuller** av WSP Samhällsbyggnad, daterad 20 augusti 2007. Gjorda beräkningar baserar sig på prognosår ca 2015 då bl.a. en trafikomläggning på Kungsgatan och exploateringens tillskott skall ha lett till att trafikmängden på Nya Kyrkogatan ökat något från ca 3100 fordon till ca 3400 fordon per årsmedeldygn med ca 2 % tung trafik. Skyltad hastighet förväntas även år 2015 vara 50 km/tim.

Beräkningarna visar att ljudtrycksnivåerna från trafiken utefter Nya Kyrkogatan överstiger de vägledande riktvärdena både vad ekvivalentnivå och maximalnivå, 62-64 dBA respektive 85-88 dBA. En byggnadskropp placerad längs Nya Kyrkogatan skulle dock få en s.k. tyst gårdsida, dvs. ekvivalentnivåer lägre än 45 dBA, och fungera som skyddande skärm för gården i övrigt.

Planen är så utformad att den tillåter en användning för endast centrumändamål i söder och för både bostads- som centrumändamål i norr. Var olika verksamheter placeras kommer bl.a. att styras av yttre förutsättningar såsom exempelvis bullerförhållandena. Den slutliga lämplighetsprövningen kommer att göras i samband med bygglov.

Vidare är planen så utformad att byggrättens hela utsträckning i plan och höjd inte utnyttjas i full utsträckning eftersom exploateringens omfattning begränsas av en högsta tillåten bruttoarea. Det kan innebära att en byggnadsvolym i vissa fall kan behöva ersättas eller kompletteras med ett bullerplank för att åstadkomma en tyst gårdsmiljö. Även detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningen.

I PM:n hänvisas till Boverkets rapport **Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder 2012-4150/2003**, november 2004, för definition av s.k. tyst sida. Här finns också en vägledning när avsteg från riktvärdena övervägs.

Mot bakgrund av gjorda beräkningar och resonemanget ovan har för bebyggelsen längs Österlånggatan införts bestämmelser för att garantera en god boendemiljö. Sålunda skall fasader dämpa så att bullernivån inomhus inte överstiger 30 dBA ekvivalent ljudnivå och 45 dBA maximal ljudnivå. Även för bebyggelsen längs Nya Kyrkogatan har bestämmelser införts för att minska bullret samt garantera en god arbetsmiljö. Där skall fasaderna dämpa så att högsta bullernivå inomhus inte överstiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå för tyst verksamhet.

Vidare skall minst hälften av bostadsrummen i varje bostad placeras mot tyst sida, dvs. gårdssidan. Med bostadsrum menas rum i permanentbostäder där låg bullernivå eftersträvas. Här ingår rum för sömn och vila



och rum för daglig samvaro. Kök och kök med matplats räknas i detta sammanhang inte som bostadsrum.

För uteplatser gäller att minst en skall orienteras mot tyst sida. Med uteplats avses särskilt iordningställt område eller yta såsom altan, terrass, balkong eller liknande som i direkt anslutning till bostadshuset.

I planen har även förts in en bestämmelse om att verksamheter som kan rymmas inom *centrumändamålet* skall uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller. I det aktuella fallet kan verksamheterna störa bostäder. Då gäller att den ekvivalenta ljudnivån dagtid vid kvarteregräns inte får överstiga 50 dBA, kvällstid 45 dBA och nattetid 40 dBA. Riktlinjerna finns formulerade i Naturvårdsverkets skrift, **SNV 1978:5**.

### **Teknisk försörjning**

Anslutning kommer att ske till befintligt ledningsnät. Eventuellt kan viss komplettering behöva ske.

### **Administrativa frågor**

genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Plangenomförandet innebär att ett centralt parkliknande område kommer att försvinna och ersättas med bebyggelse. Parkanvändningen har dock inget stöd ens i nu gällande plan där marken är avsedd för hotell- och centrumändamål. Den nuvarande användningen får därför mer ses som tillfällig.

Den nya planen skiljer sig från den gamla så till vida att nu även bostäder tillåts. Just blandningen mellan verksamheter och bostäder är det som kännetecknar Kristinehamns innerstad och det som bidrar till att skapa ett levande centrum över dygnets alla timmar.

Bostäderna kommer att förläggas till lugnare lägen, dvs. mot Österlånggatan och Gamla Kyrkogatan medan verksamheter hamnar i de kommersiellt mer intressanta lägena som längs Nya Kyrkogatan.

Det förutsätts i planen att all boendeparkering helt och hållet klaras av inom planområdet medan parkeringsbehovet för de kommersiella verksamheterna får lösas på de allmänna parkeringsytorna inom centrum.

Genom planen tillskapas ett antal centralt belägna bostäder i vacker miljö längs Varnan i direkt anslutning till stadens service till förhållandevis låga infrastrukturella kostnader.

Vidare skapas förutsättningar för att utveckla servicestrukturen inom centrum i ett kommersiellt intressant läge i nära anslutning till Kungsgatan och torgen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

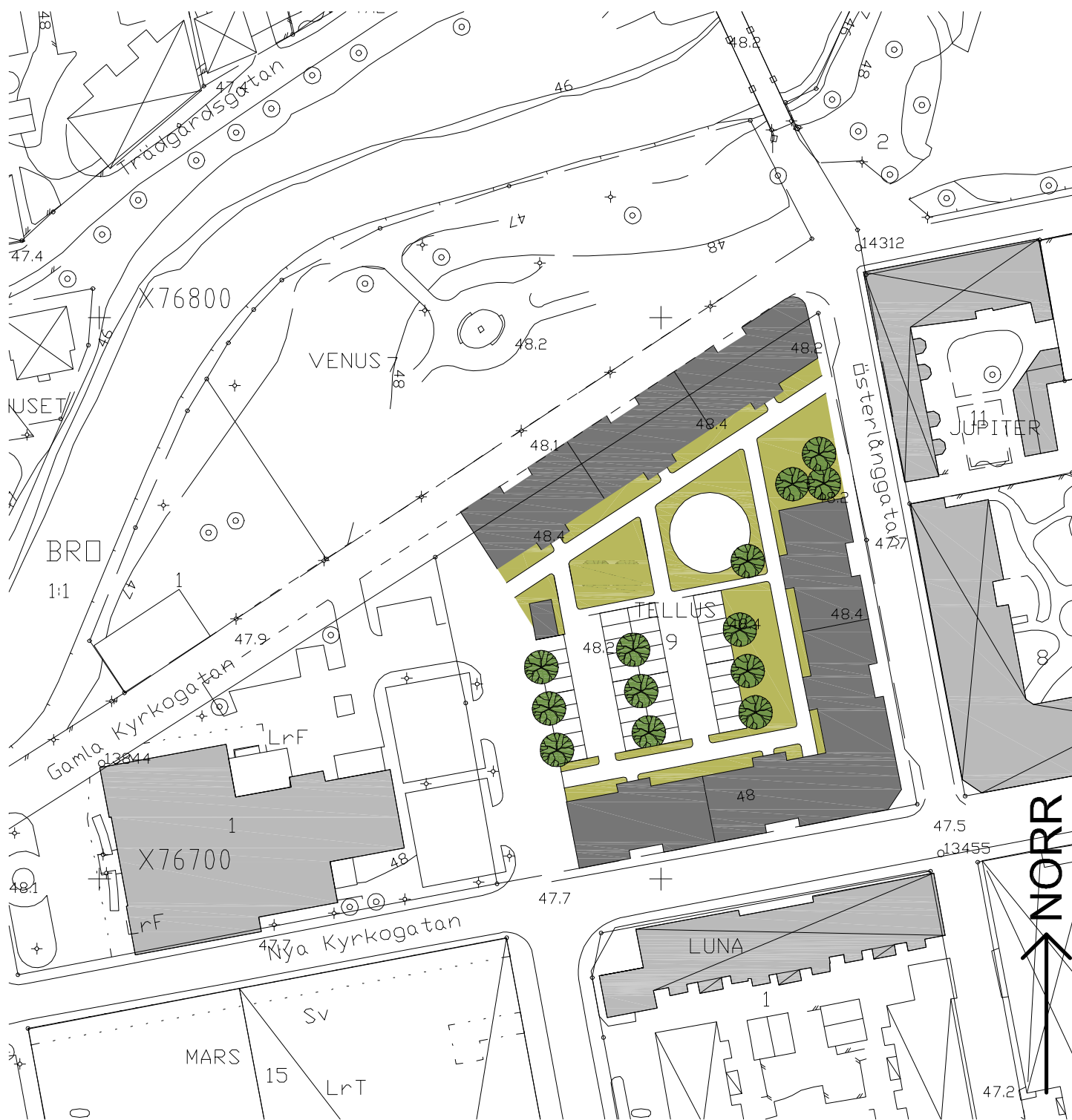
Vid upprättandet av planen har stadsarkitekt Torbjörn Gustafson och planarkitekt Ulrika Ljung medverkat.

2007-10-17

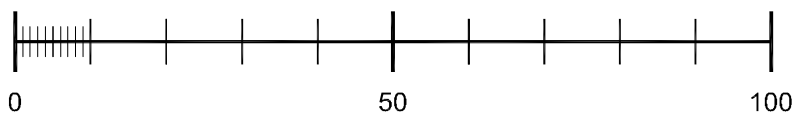
Jan Erik Engström  
arkitekt SAR/MSA

# ANTAGANDEHANDLING

## ILLUSTRATION ÖVER DEL AV TELLUS 9 I KRISTINEHAMN



METER



Kristinehamns  
Kommun

**KLARA** arkitektbyrå ab

ö forggatan 10 652 24 karlstad 054-19 03 30 [www.klara.se](http://www.klara.se)

Detaljplan för del av kvarteret Tellus  
(del av Tellus 9)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- Planbeskrivning med illustration
- **Genomförandebeskrivning**
- Utlåtande

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

**Planförfarande** Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

<b>Tidsplan</b> planprocessen	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	maj - juni -07
	Beslut om utställning	augusti -07
	Utställning	september -07
	Antagande	KF december -07
	Laga kraft	januari -08

teknisk försörjning Eventuell komplettering kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade och behov föreligger.

bebyggelse Utbyggnad kan ske när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och i den takt byggherren finner det lämpligt alternativt vad som överenskommit i exploateringsavtal.

**Genomförandetid** Planens genomförandetid är satt till fem (5) år från lagakraftdatum.

**Ansvarsför-  
delning**

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- behovsbedömning,
- planarbete,
- planprövning,
- försäljning av erforderlig mark för plangenomförandet,
- erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (lantmäterimyndigheten),
- bygglovsprövning, och
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar.

Exploatören ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark för plangenomförandet,
- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- kompletterande markradonundersökningar,
- nybyggnadskarta,
- utsättning,
- uppförande av bebyggelse och iordningsställande av kvartersmarken i övrigt, och
- anslutningsledningar till kommunens VSD-nät.

**Avtal**

Exploateringsavtal, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploateringarna, kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Plangenomförandet förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

Den i planen redovisade kvartersmarken skall utgöra en egen fastighet.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

Rätten till underjordiska ledningar skall tryggas genom ledningsrätt.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer att försälja mark för att möjliggöra den planerade exploateringen. Planavgiften kommer att inkluderas i markpriset.

Kommunens intäkter i samband med plangenomförandet kommer från bygglovs- och anslutningsavgifter samt som intäkter från markförsäljningen.

De ekonomiska frågorna mellan exploatören och kommunen kommer att regleras i särskilt exploateringsavtal.

## TEKNISKA FRÅGOR

I planen har införts bestämmelse om att kompletterande markradonundersökning skall utföras innan bygglov får ges.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har stadsarkitekt Torbjörn Gustafson och planarkitekt Ulrika Ljung medverkat.

2007-11-17

Jan Erik Engström  
arkitekt SAR/MSA

## Utlåtande

Detaljplan för Tellus.  
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits

Detaljplanen har varit på utställning under tiden 2007-09-07 till 2007-10-05.

Utställningshandlingarna utsändes i enlighet med bifogad fastighetsförteckning samt till myndigheter och organisationer. Kungörelse har införts i ortstidningar och anslagits på kommunens anslagstavla sam att kungörelsen sänts till berörda sakägare.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Inkomna yttranden utan erinran:

- Inga

Yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Värmlands Museum
- Föreningen för byggnadskultur

Förändringar av planen efter utställning

### Planbeskrivningen

Mindre redigeringar som följer av den ändrade användningen längs med Nya Kyrkogatan.

### Genomförandebeskrivningen

Inga

### Plankartan

Byggrätten längs med Nya Kyrkogatan får endast beteckningen C, och smalnas av till 18 meter. Längs Gamla Kyrkogatan smalnas byggrätten av till 20 meter.

Kvarstående synpunkter från utställningen

Lantmäteriet vidhåller de synpunkter som lämnats vid samrådet.

Föreningen för byggnadskultur anser att miljön är för känslig för att klara mer än två våningar och utan vindsinredning. Sedan anser de att parkeringar inte skall tillåtas på innergården då det förstör gårdsmiljön.

Kvarstående synpunkter från samrådet

Lantmäteriet anser att fastighetsbildningsåtgärderna som plangenomförandet förutsätter bör preciseras bättre och att åtkomsten av parkeringen är oklar på plankartan.

Miljöpartiet anser att de planerade byggnaderna inte bör överstiga två våningar, och inte låta någon bebyggelse finnas utmed Gamla Kyrkogatan, samt även använda området för levande mötesplatser.

Föreningen för byggnadskultur anser att Gamla kyrkogatan skall återskapas till den gata den tidigare varit samt att bebyggelsen skall vara i två våningar med varierande taklutning och fasadutformning.

Ställningstagande

Då bullerutredningen visar att riktvärdena kraftigt överskrids för både ekvivalent- och maxnivå vid fasaden utmed Nya Kyrkogatan, och inte kan anses vara ett avsteg, anser kommunen att användningen längs Nya Kyrkogatan ändras från bostäder till centrumändamål.

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen anser att erforderlig hänsyn har tagits till inkomna synpunkter, och att dessa har sammanvägts i en helhetsbedömning. Till de synpunkter som inte kunnat tillgodoses har motivering angivits.



Länsstyrelsen  
Värmland

YTTRANDE 1(2)  
Utställning  
2007-10-05 402-14786-2007

Samhällsbyggnadsenheten  
Magnus Ahlstrand

KRISTINEHAMNS KOMMUN  
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
5A Stadsbyggnad

2007 -10- 0 8

DNR: *Mbn/2007:35*.....

Kristinehamns kommun  
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
5A Stadsbyggnad  
681 84 KRISTINEHAMN

#### Detaljplan för Kv. TELLUS, Kristinehamns kommun.

Förslag till detaljplan, upprättad den 7 september 2007, har ställts ut för granskning enligt 5 kap. 23 och 24 §§ plan- och bygglagen (PBL). Detaljplaneförslaget, har behandlats i samråd med företrädare för Lantmäterimyndigheten och Vägverket samt berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 14 september 2007.

#### Planens syfte

Att göra det möjligt att uppföra ny bebyggelse för bostads- respektive centrum-ändamål.

#### Tidigare ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, antagen 2006-06-20, anges området som en del av Kristinehamns centrum utan närmare precisering. Det föreslagna planområdet omfattas av detaljplan för kv. Tellus m.fl., laga kraft 1987-01-14. Planen anger hotell- och centrumändamål för det aktuella området. Planens genomförandetid har gått ut.

#### Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har ett ansvar för att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen (PBL). Yttranden i utställningsskedet begränsas i huvudsak till dessa prövningskriterier, d.v.s. riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer och hälsa och säkerhet.

#### Länsstyrelsens bedömning

Hälsa och säkerhet

I den bullerutredning som har gjorts inför utställningen av detaljplaneförslaget framgår det att riktvärdena för buller kraftigt överskrids både vad gäller ekvivalent- och maxnivå vid fasad utmed Nya Kyrkogatan.

Tellsmagasin\Yttranden\planer\utställing\Yttrande 2 Kv. Tellus Kristinehamn.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Enhetens e-postadress
Länsstyrelsen Värmland	Växnäsgatan 5	054-19 70 00 (växel)	054-19 72 57	magnus.ahlstrand@s.lst.se
Samhällsbyggnadsenheten		054-19 72 97 (direkt)		
651 86 KARLSTAD				





Länsstyrelsen  
Värmland

YTTRANDE

2(2)

Utställning  
2007-10-05

402-14786-2007

Samhällsbyggnadsenheten  
Magnus Ahlstrand

Den i planen föreslagna huskroppen utmed Nya Kyrkogatan är visuellt viktig och behövs som skärm för att ge gården och de bakomliggande huskropparna en godtagbar bullersituation.

Överskridandena av riktvärdena är dock så stora att Länsstyrelsen starkt ifrågasätter lämpligheten av att i planbestämmelser ge möjlighet till bostäder i huskroppen utmed Nya Kyrkogatan.

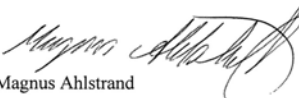
Att som planbeskrivningen föreslår överlämna frågan till en lämplighetsprövning i samband med att bygglov beviljas anser inte Länsstyrelsen vara godtagbart.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen kan med stöd av 12 kap Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning.

Länsstyrelsen gör bedömningen att om planen antas oförändrad vad gäller planbestämmelser relaterade till bullerproblemen kommer den att tas in för prövning avseende hälsa och säkerhet.

  
Roland Skogberg

  
Magnus Ahlstrand

Kommunen ändrar möjligheten till bostäder längs med Nya Kyrkogatan, och begränsar användningen där till centrumändamål.



YTTRANDE

2007-09-12

Dnr 50-2007-23:29

Miljö- och stadsbyggnads-  
förvaltningen  
Kristinehamns kommun  
5 A. Stadsbyggnad  
681 84 KRISTINEHAMN

KRISTINEHAMNS KOMMUN  
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
5A. Stadsbyggnad

2007 -09- 13

DNR: *Hbn/2007-35*

## Detaljplan för del av kvarteret Tellus

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter utöver dem som lämnats i tidigare samrådsyttrande.

Med vänlig hälsning

*Christel Landström*  
Christel Landström

Kommunen vidhåller tidigare ställningstagande. Flera lösningar kan komma ifråga för åtkomsten till parkeringen då det beror på andra faktorer som uppförande av byggnad längs Nya Kyrkogatan och fastighetsbildningen som kommer att ske.

**Christel Landström**

Lantmäterimyndigheten Värmlands län Box 288 651 07 KARLSTAD  
Besök: Bryggaregatan 11 Tel. växel: 054-142700 direkt: 054-142712 Fax: 054-142725  
E-post: christel.landstrom@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

Enheten för kulturmiljö  
Lena Thor  
054-14 31 12



YTTRANDE  
2007-10-04  
Dnr 07.260.368

Kristinehamns kommun  
5A. Stadsbyggnad  
681 84 Kristinehamn

KRISTINEHAMNS KOMMUN  
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
5A. Stadsbyggnad

2007 -10- 0 8

DNR: *Mbu/2007-35*

### Yttrande gällande detaljplan för del av kv Tellus, Kristinehamns kommun

Värmlands Museum har ombetts avge yttrande i rubricerat ärende och lämnar utifrån de utskickade handlingarna följande synpunkter.

För upplevelsen av stadsrummet är det betydelsefullt att en förtätning av de tomma/rivna kvarteren i de centrala delarna av staden fylls igen. Läget bakom byggandsminnet Stadshotellet och den äldre, relativt låga bebyggelsen längs de kringliggande gatorna, ställer krav på den nya bebyggelsens utformning. Formuleringen "Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden" är bra. Länsmuseet menar att det mycket väl kan synas att de nya husen är tillkomna under 2000-talets första årtionde, men att de absolut bör *underordna* sig den befintliga bebyggelsen gällande storlek, material- och färgval.

Eftersom området utgör del av ett fornlämningsområde bör det också noteras att en arkeologisk förundersökning bör genomföras i samband med att tomten bebyggs.

I övrigt har Värmlands Museum inte några invändningar på den föreslagna planen.

För Värmlands Museum

*Lena Thor*  
Lena Thor  
antikvarie

I planbestämmelserna ingår skyddsbestämmelse. Hela planområdet skyddas av kulturminneslagen 2 kap.

2007-10-05

KRISTINEHAMNS KOMMUN  
MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN  
5A Stadsbyggnad

2007 -10- 0 8

DNR... 1164 / 2007 : 35 .....

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen  
5 A Stadsbyggnad  
681 84 Kristinehamn

**GRANSKNING** av utställt förslag till detaljplan för del av kvarteret **TELLUS** i Kristinehamn, Kristinehamns kommun.

Föreningen för byggnadskultur har efter granskning av förslaget följande synpunkter att anföra.

Planområdets läge inom den gamla stadskärnan med omgivande kulturhistoriskt värdefulla byggnader ställer stora krav på utformningen av den tillkommande bebyggelsen. Därtill angränsar kvarteret Tellus kultur- och turiststråket mellan Fiskortorget och Kyrkan.

Föreningen som företräder allmänna intressen vad gäller bland annat kulturmiljöer, anser att förslaget medger uppförande av alltför höga byggnader i denna känsliga miljö. Husen skall inte vara högre än två våningar, utan vindsinredning och med en taklutning ej större än 27 grader.

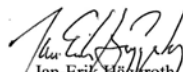
Föreningens uppfattning att Gamla Kyrkogatan skall återupprättas är inte ny och främmande. VBB arkitekters Kristinehamnskontor, som låg i före detta Prostgården med utsikt över Nordenfeltsparken, Varnan och de på andra sidan vattnet avröjda kvarteren Venus och Tellus, framförde samma uppfattning i en debattskrift redan 1992.

Gamla Kyrkogatan är på många sätt intressant. Den bryter sig ur det rätvinkliga gatunätet i innerstaden. Gatan från torget till den gamla kyrkan var en viktig gata och den första som stensattes i Kristinehamn

Föreningen noterar med tillfredsställelse att kommunen samtycker till att bebyggelsen skall vara sluten utmed de tre angränsande gatorna. Dock anser föreningen, som framförts vid samrådet, att inga parkeringsplatser skall tillåtas förstöra gårdsmiljön i kvarteret. Bilplatsbehovet kan lösas genom en garagebyggnad utgörande även en avgränsning mot stadshotellet. .

Föreningen för byggnadskultur i Kristinehamn

  
Kerstin Stenberg  
Ordförande

  
Jan-Erik Hägerroth  
Vice ordförande

Det finns bestämmelser i planen som säger att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden, samt att högsta taklutning får var 27 grader. Detta bevakas i bygglovsskedet där anpassningen till den befintliga bebyggelsen i sin helhet anses kunna tillgodoses.

Parkeringsbehovet skall lösas inom planområdet. Planen hindrar inte att parkeringsbehovet löses genom en garagebyggnad som utgör en avgränsning mot stadshotellet.