



GRANSKNINGUTLÅTANDE 2

Detaljplan för Svinvallen m.fl, Kristinehamns stadspark,
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits

- Detaljplanen har varit utställd för en andra granskning under tiden **18 februari – 13 april 2022**.
- Granskningen har anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om granskningsområdet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter, organisationer och andra berörda. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på stadsbiblioteket, i kommunhuset samt på kommunens webbplats.

Inkomna yttranden utan erinran (redovisas inte i granskningsutlåtandet, finns hos planeringsavdelningen):

Bergslagens Räddningstjänst

Vattenfall

Kulturnämnden

Bergslagens räddningstjänst

Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen i Värmland

Lantmäteriet

Tekniska nämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Skanova

Boende Nebulosan 8

Föreningen för byggnadskultur

ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2022-05-17

Diarienummer: Ks/2014:187

Handläggare: Petra Hallberg Rudsvik

Förändringar av planen efter granskning:

- Bryggområdena där strandskyddet upphävs utökas.
- Bestämmelser om byggrätt, markhöjd och dagvattenhantering utvecklas och förtydligas.
- Högsta tillåtna byggnadshöjd på Nebulosan 10 sänks från 14 till 12,5 meter för att säkerställa att högst hus med 4 våningar blir möjligt att bygga inom fastigheten.

Kvarstående synpunkter efter granskning:

- Fastighetsägare till Nebulosan 8's och Föreningen för byggnadskulturs synpunkt att byggnadshöjd och nockhöjd på Nebulosan 10 bör sänkas så att byggnader med max tre våningar tillåts tillgodoses ej.

Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för antagande.

2022-05-17

Petra Hallberg Rudsvik

Planarkitekt



Länsstyrelsen
Värmland

Samhällsbyggnad
Magnus Ahlstrand
010-224 72 90

YTTRANDE

Datum
2022-04-21

Referens
402-1522-2022

Sida
1 (2)

Kristinehamns kommun
Kungsgatan 30
681 84 KRISTINEHAMN

Se nästa kommentarer nästa sida.

Förslag till detaljplan för Svinvallen, Kristinehamns kommun.

D173c

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 18 januari 2022, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 17 mars 2022.

Syfte

Att ge planstöd till Stadsparken på Svinvallen i anslutning till Kristinehamns centrum. Planen syftar också till att möjliggöra en flexiblare användning av fastigheten Nebulosan 10, där gällande plan är snävt styrd mot ett projekt som aldrig genomförts.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens yttrande forts.

Strandskydd

I den södra delen av planområdet planläggs Varnan från strand till strand som öppet vattenområde [W₂]. Länsstyrelsen konstaterar att det på Varnans södra sida finns brygganläggningar av permanent karaktär som riskerar att bli planstridiga om planen antas i sin nuvarande form. Dessa bryggor bör ges planstöd på plankartan, alternativt att planläggningen inte omfattar hela vattenområdet.

Om brygganläggning ges planstöd behöver ett strandskyddsupphävande motiveras.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Då planen möjliggör skola, vilket enligt kommunens RSA sannolikt är att betrakta som samhällsviktig verksamhet, bör kommunen, med hänsyn till översvämningsrisken, tillämpa högsta beräknad nivå och inte en 200-års nivå.

Dock rör det sig i detta fall om en förtätning i en befintlig bebyggelsestruktur. Länsstyrelsen gör bedömningen att kommunen behöver förtydliga om den tillämpade planläggningsnivån är ett resultat av den omgivande bebyggelsestrukturen eller ej. Om det inte finns hinder för att genomföra en planläggning till högsta beräknad nivå anser Länsstyrelsen att denna nivå ska tillämpas.

I händelse av att det inte är möjligt att tillämpa högsta beräknad nivå, kan en 200-års nivå tillämpas. Länsstyrelsen anser att en förutsättning för att tillämpa denna nivå är att kommunen utser en evakueringskola, dit elever och personal kan flytta i händelse av en översvämning motsvarande högsta beräknad nivå. En komplettering med uppgifter om evakueringskola behöver därför göras i planbeskrivningen innan planen antas.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det för granskning utställda planförslaget inte bedöma om planen kommer att bli föremål för prövning avseende strandskydd eller ej.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Brygganläggningarna ges planstöd och strandskyddsupphävandet motiveras.
- Lägsta golvnivå inom fastigheten Nebulosan 10 är + 46,80 (RH2000) vilket är 3 cm över beräknat högsta flöde enligt SMHI:s beräkningar för Väneren. Pga den omkringliggande bebyggelsestrukturen är det dock olämpligt att reglera marken till den höjden. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om kommunens planering vid en krissituation.



Kristinehamns kommun
kommunen@kristinehamn.se

YTTRANDE I ÄRENDE LM2022/007742

DATUM:	2022-04-14	ERT ÄRENDE:	KS/2014:187
KOMMUN:	KRISTINEHAMN	LÄN:	VÄRMLANDS LÄN
SKEDE:	GRANSKNING		

Detaljplan för Svinvallen

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-01-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stommät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. [Du hittar podden till exempel via denna länk.](#)

Kommunen bedömer att grundkartans kvalitet i det aktuella området är tillräcklig och att eventuella förändringar i fastighetsindelningar eller fastighetsgränsen vid genomförandet av detaljplanen inte försvåras av befintlig grundkarta.

Flertalet av gränserna mellan kvartersmark och allmän platsmark i området är befintliga och avses inte förändras inom ramen för detaljplaneringen. Syftet med detaljplanen bedöms därmed kunna uppfyllas, trots de mindre osäkerheter som finns i den befintliga grundkartan”.

Lantmäteriets yttrande forts.

Delar av planen som bör förbättras

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S-skola betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

STRANDSKYDD GÄLLER FORTFARANDE INOM U-OMRÅDE

I plankartan används beteckningen a₁ för att visa var strandskyddet är upphävt inom kvartersmark. Eftersom upphävande av strandskydd är en administrativ bestämmelse, så avgränsas bestämmelsen av administrativa gränslinjer. Det innebär med nuvarande redovisning att upphävandet inte gäller inom utlagt u-område, eftersom den administrativa gränsen runt u-området också avgränsar bestämmelse om upphävt strandskydd.

Om avsikten är att strandskyddet även ska upphävas inom u-område, bör det läggas till en a₁ beteckning även inom det området.

ENDAST U-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpfiktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bilda däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas (inom det nya u-området som lagts ut i planförslaget, enligt bilden ovan). Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Planeringsavdelningens kommentarer

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Då planerna för den aktuella fastigheten i dagsläget är okänd vill kommunen möjliggöra en flexibel användning. Kombinationen av enskild och allmän kvartersmark kvarstår men bedömningen motiveras i planhandlingen.

Endast u-område säkerställer inte ledningarna

Ett förtydligande om ledningsrätt och servitut läggs till i planbeskrivningen.

Lantmäteriets yttrande forts.

HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?

Inom föreslaget planområde finns flera detaljplaner, som alla kommer påverkas av det nya planförslaget. I planbeskrivningen bör det därför framgå att samtliga planer som gäller inom föreslaget planområde, samt hur de kommer påverkas. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

PÅVERKAN PÅ BEFINTLIGA LEDNINGSRÄTTER

I planbeskrivningen s. 27–28 redovisas samtliga ledningsrätter som berörs av planområdet. Det som kan läggas till beskrivningen är hur varje ledningsrätt kommer påverkas av planförslaget.

På s. 28 under ”ekonomiska frågor” framgår vem som ska bekosta flytt av ledning om den är upplåten med ledningsrätt eller inte. I samband med detta bör det framgå att om ledningar med ledningsrätt flyttas, så kommer ledningsrätten inte att följa med till det nya läget. Därför behövs det samtidigt göras en omprövning hos lantmäteriet så att ledningsrätten flyttas med till det nya läget. Glöm ej att även se till att det i planen finns möjlighet att förlägga ledningen i den nya sträckningen (om det blir aktuellt med flytt), så att det nya läget inte riskerar att strida mot planens bestämmelser.

FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER

I konsekvenser för enskilda fastigheter, på s. 28 redovisas för BRO 1:1 att tidigare gatumark föreslås att regleras som kvartersmark till Vågen 1 och Sirius 1. Enligt gällande detaljplan är Vågen 1 planlagd för ”kulturreservat”. Lantmäteriet vill därmed upplysa om att det kan vara tveksamt om det är går att överföra kvartersmark för centrum till kvartersmark för kulturreservat. För Sirius 1 verkar den södra delen som nu planläggs för centrum redan höra till fastigheten. Någon fastighetsreglering behövs därmed inte.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

FAST ANTAL KVM TILLÅTEN EXPLOATERING ANGIVEN PER FASTIGHET

Planbestämmelsen kring bebyggandets omfattning är utformad så att en viss angiven byggnadsarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den

tillåtna byggnadsarean inom ett kvarter till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter istället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

Planeringsavdelningens kommentarer

Hur påverkas befintliga planer?

Planbeskrivningen kompletteras enligt Lantmäteriets förslag.

Påverkan på befintliga ledningsrätter

Planbeskrivningen kompletteras enligt Lantmäteriets förslag.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Texten i planbeskrivningen ändras till att marken planläggs för ändamålen istället för att den regleras över.

Fast antal kvm exploatering angiven per fastighet.

Planbestämmelsen ändas så att den beskrivna situationen inte kan uppstå.

Miljö- och byggnadsnämndens yttrande



Kristinehamns
kommun

Protokoll
Sammanträdesdatum
2022-03-16

Miljö- och byggnadsnämnden

§ 34

Mbn/2022:16

Granskningsyttrande 2 - Detaljplan för Svinvallen

Beslut

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

- Egenskapsbestämmelsen; 50 % av fastigheten får hårdgöras. Här bör en specificering av vad hårdgjord yta innebär redovisas.
 - Egenskapsbestämmelsen; Endast sammanbyggd byggnad får uppföras. Bestämmelsen måste förtydligas, sammanbygga byggnader inom varje byggrätt eller ska byggnaderna sammanbyggas över byggrätterna.
 - Egenskapsbestämmelsen på parkmagasinet; Lägsta nivå för färdigt golv +46,8 (RH 2000). Bestämmelsen bör få kompletterande bestämmelser om att tillbyggnader av parkmagasinet kan ha samma färdig golvnivå som befintlig parkmagasins golvhöjd. Olika golvnivåer kan innebära att mindre tillbyggnader inte kan tillåtas då tillgänglighetskraven inte kan uppfyllas.
 - Egenskapsbestämmelsen; Villkor för startbesked a₃ Slutbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar avlägsnats. Bör ändras till; Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar avlägsnats.
 - Området för a₃ behöver utökas så att det inkludera hela planområdet för fastigheten Nebulosan 10 eftersom föroreningar potentiellt kan finnas inom hela fastigheten, vilket framgår av de markundersökningar som genomförts inom fastigheten. Det är även viktigt att det sker sanering av marken på hela området med tanke på att det kan bli aktuellt med bostäder och skola.
 - Om det ska finnas möjlighet till etablering av skola på fastigheten är det viktigt att det säkerställs att det finns goda möjligheter till en god inomhus- och utomhusmiljö för såväl barn som boende i området. Vi syftar främst på skolgårdar där luften blir sämre och temperaturen blir hög. Utomhusmiljön för skolbarn ska utformas så att det finns goda möjligheter för både solljus och skydd från solen. Bestämmelserna i detaljplanen för en skolgård ska utformas på ett sådan sätt att det inte ger upphov till klagomål från närboende som störs av ljud från skolgården.
 - Allén längst Albinvägen bör ritas ut i plankartan samt betecknas allé.
- Egenskapsbestämmelsen ersätts av andra bestämmelser.
 - Egenskapsbestämmelsen utgår.
 - En kompletterande bestämmelse införs.
 - Egenskapsbestämmelsen a₃ - villkor för startbesked omformuleras så att så att hela Nebulosan 10 omfattas. Den nya formuleringen lyder; a₃ - Startbesked får inte ges för byggnation förens fastigheten har sanerats från markföroreningar.
 - Att en eventuell skoletablering stundtals skulle ge upphov till höga ljudnivåer under dagtid på vardagar är naturligt och i det närmast ofrånkomligt och får anses utgöra en omständighet av sådant slag som omgivningen får acceptera.
 - De fem björkarna på platsen uppnår inte biotopskydd men utgör ett trevligt inslag i miljön där bebyggelse övergår i stadspark. De hjälper också till att markera stråket längs med Albinvägen. Det finns möjlighet att låta björkarna stå kvar men det anses inte motiverat med en planbestämmelse som säkerställer detta.

Planeringsavdelningens kommentarer

Miljö-och byggnadsnämndens yttrande



Kristinehamns
kommun

Protokoll

Sammanträdesdatum
2022-03-16

Miljö- och byggnadsnämnden

- Den utpekade sälgen i SLUs trädportal, skyddsvärt träd bör ritas ut i plankartan samt eventuellt få en bestämmelse om att lov krävs för fällning av träd.
- Strandskyddet bör upphävas (a₁) inom centrumändamål på fastigheten Sirius 1.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Sälgen är placerad på ett ställe som inte påverkas av parkens utbyggnad i form av ökade lekytor etc och anses därför ha tillräckligt skydd.
- Strandskyddet upphävs inom centrumändamål på Sirius 1.

Tekniska nämndens yttrande

Ärende

Tekniska förvaltningen har följande synpunkter på andra omgångens granskningshandling:

- Planbestämmelsen n1 bör omformuleras för att markhöjden ska kunna anpassas bättre till platsens förutsättningar. För att kunna fördröja dagvatten exempelvis på egen tomt behöver markens höjder kunna anpassas mot intilliggande fastigheters höjder.
- Ett bryggområde på Fisktorgssidan och södra sidan i Varnan kanske behöver läggas in i plankartan som W1?
- Tekniska förvaltningen vill säkerställa att möjligheten finns att kunna genomföra framtida önskemål såsom byggrätter på parkmark så att det är möjligt att bygga exempelvis offentlig toalett, förråd för lekredskap eller liknande.
- Planbestämmelsen b1 färdigt golv 46,80 är lägre än omkringliggande marknivåer.
- B3 källare är ej lämpligt på byggrätten för CBS.
- En fundering om planbestämmelsen e2 är felaktig? Ska den vara 1000kvm? Och inte 100 kvm?
- Volym takvatten som ska fördröjas?

Planeringsavdelningens kommentarer

- Planbestämmelsen omformulera för att ge bättre möjligheter till anpassning utifrån platsen.
- Plankartan kompletteras med bryggområden.
- Komplement som behövs för parkens skötsel och bruk ingår i användningen PARK. Som komplement räknas till exempel förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.
- 46,80 är lägsta nivå för färdigt golv. Det är möjligt att ha högre nivåer men planen ska säkerställa att inga färdigt golvnivåer blir lägre än så.
- Bestämmelsen att källare ska översvämningssäkras finns för att säkerställa att en eventuell källare byggs på ett sådant sätt som inte förorsakar de problem som tekniska förvaltningen befarar.
- Byggrätten e2 syftar till att möjliggöra en mindre komplementbyggnad. Byggrätten ökas upp till 150 kvm.
- En planbestämmelse om att kravet på dagvattenfördröjning är att 10 millimeter regn per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas inom fastigheten.

Skanova yttrande



2022-02-18

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planeringsavdelningens kommentarer

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

Övriga yttranden

Att:
Kommunledningsförvaltningen
1. Planeringsavdelningen
681 84 Kristinehamn

Kristinehamn 2022-04-09

Synpunkter på detaljplan för granskning 2 – Detaljplan för Svinvallen m.fl. Kristinehamns stadspark.

1. De föreslagna ändringarna av planförslaget gällande fastigheten Nebulosan 10 är så pass omfattande från granskningsförslag 1 till aktuellt granskningsförslag att ett nytt samråd anses behövas genomföras. Detta argument torde dessutom vara starkare eftersom det senaste granskningsförslaget annonserades för nästan 5 år sedan, april-maj 2017. En möjlighet är att planområdet undantar Nebulosan 10 och att granskningsförslag 2 avser endast övriga planområdet där marginella förändringar skett sedan granskningsomgång 1.

2. Om Kristinehamns kommun går vidare med detta planförslag till antagandeskede utifrån granskningsförslag 2, lämnas följande synpunkter:

3. Den absolut största förändringen avseende tillåtelse för ny bebyggelse i höjd från granskningsförslag 1 till granskningsförslag 2 är att det tillåtna våningsantalet ökat från 3 våningar till fem våningar(!). Detta kommenteras inte ens i den nya planbeskrivningen på ett tillfredsställande sätt. Förvisso anges inte antalet våningar i antal i det senaste granskningsförslaget, utan anges i högsta tillåtna byggnadshöjd, såsom 14,0 meter. Detta innebär fem våningar om rumshöjden är 2,6 meter (normal inre rumshöjd 2022) och bjälklagshöjd 0,2 meter (normalt bjälklagstjocklek vid betongstomme). $(2,6+0,2) \times 5 = 14,0$ meter.

Denna rejäla byggrättsökning har inte ens kommenteras i planhandlingarna.

Det är uppseendeväckande att föreslagen ny bebyggelse som föreslås möjliggöras på fastigheten Nebulosan 10 beskrivs ytterst sparsamt under rubriken "Ny möjlig byggrätt". Fastigheten utgör hömet på den ursprungliga rutnätsplanen för en medeltida stad, som utgör ett ett riksintresse för kulturmiljön.

Dessutom återfinns den enda illustrationen av en tänkt framtida byggnad av en bullersimulering avseende trafikbuller, sidan 19-20. Illustrerad byggnad är inte ens placerad enligt föreslagen byggrätt, varmed värdet av denna simulering anses tvivelaktig.

Här ska understrykas att vi, i egenskap av ägare till direkt angränsande fastighet, inte är emot bebyggelse av fastigheten Nebulosan 10 i sig. Inte heller har vi något att erinra mot att fastigheten kan komma till användning för centrum- skol- och bostadsändamål. Det är enbart hur denna byggrätt formulerats i höjd, dvs våningsantal som vi erinrar oss, samt det faktum att erforderliga parkeringsytor har helt summariskt kommenterats genom frasen: "Parkeringsytan för berörd kvartersmark förutsätts lösas inom den egna fastigheten.". Innebär detta att hela ytan utanför byggrätten kommer utgöra av en parkeringsyta om kanske 50-75 p-platser, intill vår fastighet? Vi kan bara gissa.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Vid denna andra granskning har sakägarna möjlighet att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget, kommunen anser att detta andra granskningstillfälle uppfyller kravet på samråd.
- Kommunen håller med om att 5 våningar är ett för högt våningsantal på platsen och byggnadshöjden sänks till 12,5 meter för att säkerställa att endast 4 våningar blir möjligt. Anledningen till att kommunen väljer att låta möjligheten till att bygga 4 våningar på fastigheten kvarstå är att befintlig gällande plan tillåter 4 våningar över stora delar av fastigheten vilket innebär att det redan idag möjligt att bygga så pass höga byggnader. Kommunen anser att fastigheten Nebulosan 10 är en del av en kvartersstruktur som på fastigheterna öster ut har börjat lösas upp men som i gällande planer medger upp till mellan 3 och 5 våningar. Även om kommunen sänker byggnadshöjden till 12,5 meter tillåts även fortsatt 16 meters nockhöjd. Detta för att kunna utnyttja vinden för förråd. Även om husen i praktiken tillåts bli lika höga som tidigare blir intrycket lägre när det endast möjliggörs 4 våningar.
- Illustrationen av byggnaden i bullerutredningen syftar endast till att visa på var en byggnad behöver stå för att fastigheten ska klara bullerkraven. Anledningen till att byggrätten inte hamnar där illustrationen visar beror på andra hänsyn såsom allén och sophantering i i anslutning till Albinvägen.
- Då användningen på Nebulosan 10 är förhållandevis bred, Centrum, Bostäder eller skola väljer kommunen att begränsa utformningen sparsamt för att inte skapa en detaljplan som blir knepig att genomföra. När det kommer till utformning så ges fastigheten ett fast område för byggrätten, ett fast området för komplementbyggnad, våningsantalet begränsas och utformningen på kommande bebyggelse styrs genom att planbestämmelsen från gällande detaljplan överförs till den nya planen; f1 - ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden.

Övriga yttranden forts.

Vi kan utifrån ett stadsbildsperspektiv, PBL 6:2, se att en trevåningsbebyggelse förhåller sig höjdmässigt acceptabelt på platsen ifråga, trots att närmast omgivande bebyggelse utgörs av en och två våningar. En femvåningsbyggnad bedöms vara helt i strid mot god stadsbyggnadsred.

Det framgår inte av planhandlingar att arkitektkompetens varit tillgänglig i ärendet, något som ytterligare förstärker intrycket av att erforderlig stadsbyggnadskompetens i ärendets handläggning saknats.

4. Utformningsbestämmelsen för Nebulosan 10: "Ny bebyggelse ska förhålla sig arkitektoniskt till byggnadsminnet Nordenfeldtska huset på ett sådant sätt att upplevelsen av byggnadsminnet inte förminskas." är helt obegriplig för en bygglovshandläggare. Vad avses egentligen? Material? Kulör? Takform? Fönstersättning? Det enda objektivt sett möjliga sättet att inte förminska upplevelsen av Nordenfeldtska huset är att inte tillåta mer än högst två-tre våningar och att byggrätten för en sådan ny bebyggelse förläggs på tillräcklig distans till huset ifråga.

Avseende just placeringen av ny byggrätt kan denna anses vara lämplig förutom att släppet mot grannfastigheten i öster, befintligt glasmästeri, inte motiveras i planbeskrivningen. Är det tänkt att utgöra en passage för parkerande bilar på gårdssidan? Den stora nackdelen med detta släpp är annars fram för allt att trafikbuller tar sig in här och begränsar möjligheterna till en tyst gårdsmiljö frö boende och skolgård. Dessutom går det stick i stäv med Norra Staketgatans gängse bebyggelseprincip att åstadkomma slutna kvarter mot norr och trafikerad gata.

5. Allé – biotopskydd?

Nej, fem björkar längs en väg utgör inte en biotopskyddad allé. Dessa har inte minst 20 cm diameter i brösthöjd eller har en minsta ålder av 30 år. De fyra björkar som står inom kvartersmark kommer med all sannolikhet att fällas. Om kommunen anser att dessa skall finnas kvar skall en skyddsbestämmelse införas i detaljplanen. Här kan refereras även till "raggartorget" vars trädrad inte heller uppnår biotopskydd, likväl har en ändamålsenlig planeringsplacering av byggrätt ej heller där ej uppnåtts pga okunskap. "Planterade stadsträd" har ofta missförstått som alléer som är förbehållna kulturmiljövärden kopplade till vår lands- och glesbygdsbebyggelse. Hur kommunen ställer sig till dessa trädns bevarande bör utvecklas ytterligare i plankartan och planbestämmelse, annars är dessa trädns faktiska bibehållande oklart.

6. Sammanfattning.

Planeringsavdelningen i Kristinehamn har i vissa avseenden utvecklat planförslaget i positiv riktning, i andra avseenden i negativ riktning. För att stadsplanering ska leda till god stadsbyggnadskonst och hög arkitektonisk kvalitet måste en detaljplan i ett sådant här centralt och strategisk läge redovisa ett mer övertygande förslag avseende kommande ny bebyggelse. Detta har enligt vår mening inte lyckats. Vår inställning är att förslaget måste omarbetas, enligt våra synpunkter, för att inte bli överklagat utifrån våra synpunkter enligt ovan redovisade argument.

I egenskap av lagfarna ägare till fastigheten Nebulosan 8 (statligt byggnadsminne),



Planeringsavdelningens kommentarer

Utformningsbestämmelser av det slag som föreslås tas alltid fram i dialog med stadsarkitekten för att på det sättet fånga upp värden i omgivningen och formulera planbestämmelser som ger kommunen en möjlighet att ställa krav vid markanvisning och bygglovsgivning. Då kommande bebyggelse på Nebulosan 10 ska förhålla sig till kulturmiljön kopplad till Nordenfeldtska huset, Nedre stationshuset och godsmagasinet väljer kommunen att behålla planbestämmelsen från gällande detaljplan; f1 - ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden.

Byggrättens placering på fastigheten motiveras av att behålla kvartersstrukturen och skapa en bullerskyddad innergård. Släppet ska utgöra en garanterad passage för bilar in till fastigheten.

De fem björkarna på platsen uppnår inte biotopskydd men utgör ett trevligt inslag i miljön där bebyggelse övergår i stadspark. De hjälper också till att markera stråket längs med Albinvägen. Det finns möjlighet att låta björkarna stå kvar men det anses inte motiverat med en planbestämmelse som säkerställer detta. I kvarteret Sirius längs Västerlånggatan rådgjorde kommunen med länsstyrelsen som ansåg att oxeln på platsen utgjorde en biotopskyddad allé.

Kommunen håller med om att ett sånt här central läge kräver byggnader med hög arkitektonisk kvalitet och anser att detta uppnås med den sänkta byggnadshöjden och den omformulerade utformningsbestämmelsen. En sådan öppen utformningsbestämmelse ger kommunen möjlighet att i markanvisning- och bygglovsgivning ställa höga krav på arkitektonisk utformning utan att i förväg identifiera och därmed begränsa vad sådana krav består av.

Övriga yttranden

Synpunkter på planärendet Svinvallen-granskning 2

Föreningen för byggnadskultur har tagit del av granskningsförslaget och vi vill framföra följande.

Planen anpassar sig till befintliga förhållanden, d.v.s. Park. Tidigare byggrätter försvinner därför. Vi förmodar att mindre byggnader som t.ex. marknadsstånd, förråd, toaletter som tillhör parken kan uppföras inom ramen för planen.

Med tillfredsställelse kan vi konstatera att parkmagasinet fått tydliga skyddsbestämmelser, vilket också förekommit tidigare.

För Nebulosan 10 tillkommer nya byggrätter. Denna fastighet ligger i det gamla rutnätets utkant och gränsar till Nordenfeldtska huset, kanske stans kulturhistoriskt mest värdefulla byggnad. Allmänt tycker vi att höjden på byggnader så centralt i stan bör hållas nere. Den planerade byggnaden längs Norra Hamngatan kan enligt planen få en höjd på 16 m, 4-5 våningar. Det är viktigt att omgivningen till byggnadsminnet på Nebulosan 8 ej blir för dominerande och Nordenfeldtska huset måste få framträda som fortsatt dominerande byggnad. I sin utformning måste naturligtvis nybyggnationen anpassas till form, färg och materialval till befintlig byggnad.

Föreningen för byggnadskultur

Styrelsen/ Bo Karlsson, ordf

Planeringsavdelningens kommentarer

Komplement som behövs för parkens skötsel och bruk ingår i användningen PARK. Som komplement räknas till exempel förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera.

Kommunen håller med om att 5 våningar är ett för högt våningsantal på platsen. Byggnadshöjden sänks till 12,5 meter för att säkerställa att endast 4 våningar blir möjligt att bygga på platsen. Anledningen till att kommunen väljer att låta möjligheten till att bygga 4 våningar på fastigheten kvarstå är att befintlig gällande plan tillåter 4 våningar över stora delar av fastigheten vilket innebär att det redan idag möjligt att bygga så pass höga byggnader. Kommunen anser att fastigheten Nebulosan 10 är en del av en kvartersstruktur som på fastigheterna öster ut har börjat lösas upp men som i gällande planer medger upp till mellan 3 och 5 våningar. Även om kommunen sänker byggnadshöjden till 12,5 meter tillåts även fortsatt 16 meters nockhöjd. Detta för att kunna utnyttja vinden för förråd. Även om husen i praktiken tillåts bli lika höga som tidigare blir intrycket lägre när det endast möjliggörs 4 våningar.

Då kommande bebyggelse på Nebulosan 10 ska förhålla sig till kulturmiljön kopplad till Nordenfeldtska huset, Nedre stationshuset och godsmagasinet väljer kommunen att behålla planbestämmelsen från gällande detaljplan; f1 - ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens kulturhistoriska värden.