Kristinehamns kommun

Datum: 2026-05-21
Dnr: Ks/2025:178

Kommunledningsförvaltningen
Samhällsplaneringsavdelningen

Granskningshandling

Planbeskrivning för

Ändring av detaljplan för Solrosen (sjukhusområdet)

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.

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa en detaljplan till ändrade behov eller förhållanden. Processen för att genomföra en planändring följer i stort samma process som vid framtagandet av en ny plan men är av enklare karaktär eftersom markens lämplighet redan är prövad i gällande plan.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Påverka detaljplanen

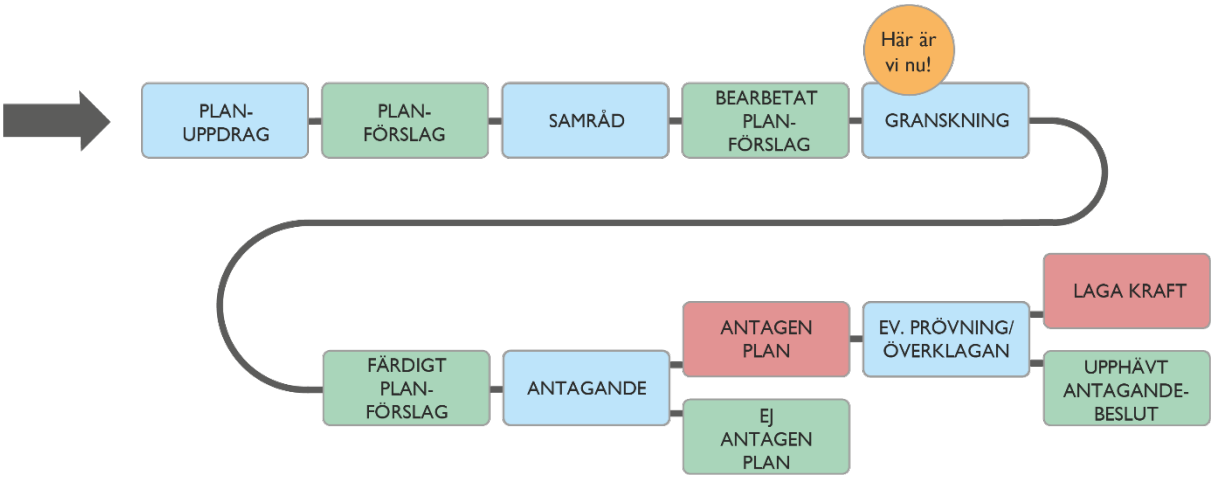
Under processen med att ändra en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planändringen antas i kommunfullmäktige. Ändring av detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar och 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.

Detaljplaneändringen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av samhällsplaneringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.

Medverkande tjänstepersoner har i huvudsak varit Karin Sjönneby, planarkitekt och Petra Hallberg Rudsvik, enhetschef.

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM? 2
Påverka detaljplanen 2
SYFTE 5
PLANFÖRSLAG 5
BESKRIVNING 5
Bakgrund 5
Läge och omfattning 6
Varför ändring av detaljplan har valts 6
Planuppdrag 7
Planhandlingar 7
Ärendeinformation 7
Genomförandetid 7
PLANERINGSUNDERLAG 8
Kommunala 8
Utredningar 8
Övriga 8
MOTIV 9
NULÄGE OCH KONSEKVENS 9
Landskapsbild 9
Geotekniska förhållanden 9
Natur 10
Bebyggelse 10
Service 11
Trafik 12
Sociala frågor 12
Störningar och risker 12
Tekniska frågor 14
Miljökvalitetsnormer 14
Allmänna intressen 15
Fastigheter och rättigheter 15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 16
Bilaga – Planbeskrivning för Solrosen (sjukhusområdet), 2016 16

SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad av rättspsykiatrin på fastigheten Solrosen 3. För att detta ska kunna ske på ett lämpligt sätt behöver delar av prickmarken (mark som inte får bebyggas) upphävas.

PLANFÖRSLAG

Område för prickmark (mark som inte får bebyggas) utgår inom planområdet för ändringen. Ingen markanvändning ändras. Planändringen berörs inte av allmän plats.

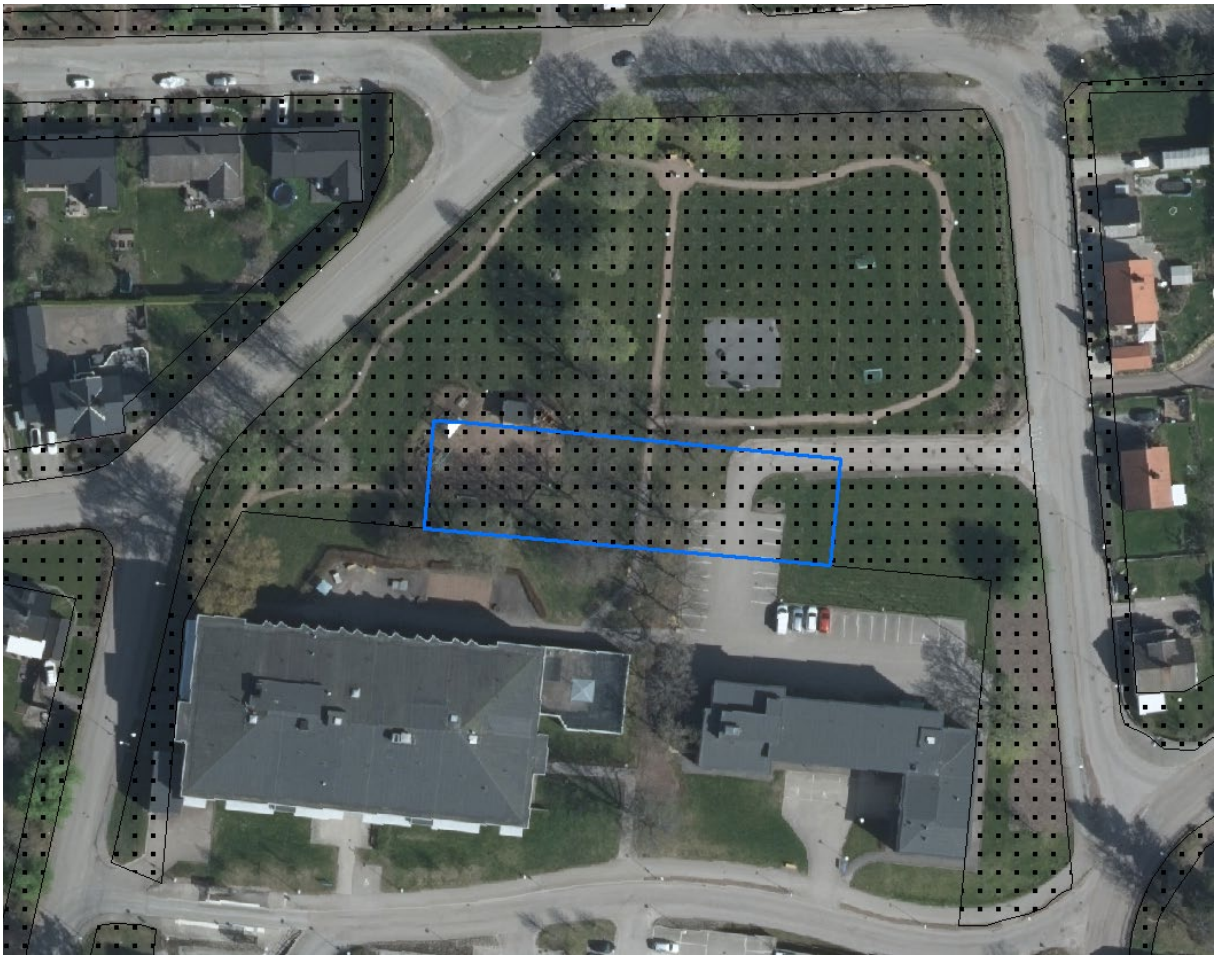


Foto: Området som är föremål för ändring markerat i blått.

BESKRIVNING

Bakgrund

På fastigheten Solrosen 3 i Kristinehamns tätort bedriver Region Värmland rättspsykiatrisk verksamhet. Här ser regionen ett behov i att bygga ut verksamheten med cirka 14 nya platser. I gällande detaljplan finns tillräckligt med byggrätt för att möjliggöra utbyggnationen. Planens nuvarande utformning innebär mycket prickmark, mark som inte får bebyggas, vilket begränsar möjligheterna till en ändamålsmässig byggnation. Tillgång till de nya lokalerna ska ske via befintlig byggnad. För att detta ska kunna ske på ett lämpligt sätt krävs en ändring av detaljplanen där viss prickmark upphävs.

Region Värmland har begärt planbesked för ändring av gällande detaljplan och kommunen har gett positivt planbesked genom kommunstyrelsens beslut 2025-09-08 §133.

Läge och omfattning

Området ligger sydväst om Kristinehamns tätortscentrum i stadsdelen Landa. Planområdet för ändringen omfattar cirka 1500 kvadratmeter av fastigheten Solrosen 3.

Foto: Området som är föremål för ändring markerat i blått.

Markägoförhållanden

Fastigheten Solrosen 3 ägs av Region Värmland.

Varför ändring av detaljplan har valts

Ändringen bedöms vara av mindre karaktär där planens struktur och inriktning kvarstår. Ändringen berör endast en specifik egenskapsbestämmelse (prickmark) och innebär inte någon förändring av allmän platsmark, vattenområde eller gällande markanvändningar. Gällande detaljplans syfte i att möjliggöra för privata aktörer att bedriva verksamhet inom vård, kontor, lager och handel kvarstår.

Gällande detaljplan reglerar stora delar prickmark (mark som inte får bebyggas). Planbeskrivningen anger inte syftet med denna prickmark, dock anges att det i norra delen av fastigheten finns ett parkliknande område som tillhör rättspsykiatrin. Det kan antas att syftet med prickmarken för detta område är att hålla området öppet för verksamhetens behov av ett så kallat frigångsområde.

Denna ändring syftar till att upphäva cirka 1500 kvadratmeter prickmark för att möjliggöra en lämplig utbyggnad av verksamheten. Det omfattar en mindre del av den parkyta som finns

tillgänglig idag. I norra delen av Solrosen 3 finns drygt 10 000 kvadratmeter prickmark som efter denna ändring kvarstår som prickmark för att användas som parkyta. Det förmodade syftet med att säkerställa en öppen yta för frigångsområde går därmed inte förlorat i och med ändringen.

Den kvarvarande ytan bedöms vara tillräcklig för verksamhetens behov av frigång. Verksamheten avser att utveckla kvaliteten i den befintliga miljön genom zoner för olika aktiviteter, optimering av gångstråk och åtgärder för minskad insyn.

Planuppdrag

Enligt kommunstyrelsens beslut 2025-09-08 §133 gavs kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Solrosen (sjukhusområdet), plannummer 510. Ändringen upprättas med standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900 och BFS 2020:5.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Undersökning av miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning
- Utredningar

Ändringens planbeskrivning ska läsas tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen tillhörande detaljplan för Solrosen (sjukhusområdet) från 2016 (bilaga).

Ärendeinformation

Diarienummer: KS/2025:178

Planarbetet bedrivs med standardförfarande och beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	**Instans**	**Datum**
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen	2025-09-08
Beslut om samråd	Kommunstyrelsen	2025-03-09
Beslut om granskning	Kommunstyrelsen	2026-10-05
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	Februari 2027

Genomförandetid

Gällande detaljplan vann laga kraft 8 april 2016. Genomförandetiden är tio år och sträcker sig därmed fram till 8 april 2026. Ny genomförandetid är 5 år från att ändringen vinner laga kraft.

Den nya genomförandetiden gäller endast ändringarna. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen i sin helhet att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. När genomförandetiden gått ut har dock fastighetsägaren inte någon rätt att erhålla ersättning för förlorad byggrätt om detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Gällande detaljplan

Detaljplan för Solrosen (sjukhusområdet), nr 510, omfattar sjukhusområdet i Kristinehamn tätort och antogs 2016-03-08. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för privata aktörer att bedriva verksamhet på sjukhusområdet och att buss- och angöringsgatan som går genom sjukhusområdet ska kunna överföras till Kristinehamns kommuns gatunät.

Detaljplanen medger vård, kontor, lager och handel. Byggbar mark begränsas av ytor som inte får bebyggas (prickmark) samt ytor som ska hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Exploateringsgrad begränsas av egenskapsbestämmelse om 20 procent av fastighetsytan. Största tillåtna byggnadsarea begränsas ytterligare för handel och lager.

I övrigt styrs höjdsättning genom bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd. Byggnaderna för sjukhuset och rättspsykiatrin styrs genom bestämmelser som säkerställer bevarandet av kulturvärden genom att styra hur fasader ska bevaras och underhållas.

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen utpekat som befintlig blandad stadsbygd. Ändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Undersökning av miljöpåverkan

I samband med planändringen har en undersökning av miljöpåverkan gjorts. Utifrån denna bedöms detaljplanen inte kunna medföra någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) varför ingen MKB behöver upprättas. Enligt Länsstyrelsens Värmlands samrådsyttrande (2026-04-23) delar Länsstyrelsen kommunens bedömning.

VA-policy

Den kommunala VA-policyn som antogs 2023 har använts som underlag för planering av dagvattenhantering.

Utredningar

En markteknisk undersökningsrapport, MUR, och ett geotekniskt PM har tagits fram av Sweco Sverige AB inför planerad utbyggnad av rättspsykiatrin på Solrosen 3. MUR är daterad 2026-08-31 och PM Geoteknik är daterad 2026-08-26. Utredningarna redovisar jordlager-, grundvatten- och stabilitetsförhållanden samt geotekniska förutsättningar för planerad byggnation och schaktning.

En miljöteknisk markundersökning har dessutom tagits fram av Sweco Sverige AB, daterad 2026-08-19. Undersökningen redovisar historiska förhållanden, potentiella föroreningar samt resultat från provtagning och laboratorieanalyser.

Underlagen har använts vid bedömningen av markens lämplighet och planens genomförbarhet.

Övriga

För information om geoteknik, radon, kulturvärden och andra planeringsförutsättningar har information använts från Länsstyrelsens kartvisare och SGU:s kartvisare.

MOTIV

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Följande regleringar görs inom planändringens område:

Gränser – Egenskapsgräns
Del av egenskapsgräns utgår och får en ny dragning. Inom den nya gränsdragningen gäller befintliga bestämmelser i enlighet med detaljplan 510 (laga kraft 2016-04-06), och prickmarken upphävs. Detta för att möjliggöra en ändamålsenlig utbyggnad av verksamheten i enighet med detaljplaneändringens syfte.

NULÄGE OCH KONSEKVENS

Landskapsbild

Nuläge
Planområdet ligger i Kristinehamns tätort omgiven av bostadsområden och lokalgator.

Konsekvens
Planändringen bedöms inte påverka landskapsbilden på ett negativt sätt.

Geotekniska förhållanden

Mark

Nuläge
Området utgörs huvudsakligen av grönyta, parkering, gångvägar och uteplatser i anslutning till befintliga vårdlokaler. Marken sluttar norrut med en lutning på upp till cirka 1:5. Uppmätta marknivåer varierar mellan cirka +53,3 och +59,0 i höjdsystem RH 2000, vilket innebär en nivåskillnad på cirka 5–6 meter inom området.

En geoteknisk undersökning har genomförts inom området. Den ytliga jorden består av mulljord och fyllnadsmassor med en mäktighet på upp till cirka 2,6 meter. Fyllnadsmassorna består huvudsakligen av sten, grus och sand, men lokalt förekommer även silt och lera. Fyllnadsmassorna underlagras av sand och siltig finsand samt siltig lera. Under leran finns fast friktionsjord huvudsakligen sandmorän på berg.

Konsekvens
Den geotekniska undersökningen visar att markförhållandena inom området är lämpliga för byggnation. Med hänsyn till områdets lutning och de geotekniska förutsättningarna kan dock marktekniska åtgärder behöva vidtas för att säkerställa lämplig grundläggning.

Vilka åtgärder som krävs beror på den faktiska byggnadens utformning, placering och nivåsättning. Frågor om grundläggning, schaktning och andra geotekniska åtgärder utreds och prövas i bygglovsskedet med stöd av den geotekniska utredningen.

Radon

Nuläge
Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Det finns inga kända förutsättningar för förhöjda radonhalter inom planområdet.

Konsekvens
Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till

radonförekomst prövas i bygglovet varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

Natur

Nuläge
Hela ändringens planområde består idag av en friyta som är delvis hårdgjord som består i delar av gångväg, väg, uteplats samt parkering. Norr om området finns ett parkliknande område att tillgå som frigångsområde för verksamheten.

En allé berörs av planområdet för ändringen. Alléer omfattas normalt av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Biotopskyddet innebär att alléer inte får skadas eller tas bort utan dispens från länsstyrelsen. I parken har träden skötts regelbundet. I området och bland de träd som berörs finns inslag av död ved och vanligt förekommande lavar och svampar. Några av dessa är beroende av död eller döende ved. Inga av de noterade arterna är ovanliga eller rödlistade. Allén består av skogslönn som är betecknad som livskraftig.

Konsekvens
Detaljplanens upphävande av prickmark innebär inte att biotopskyddet upphör att gälla. Möjligheten att uppföra byggnader eller genomföra andra åtgärder inom området är därför beroende av att dispens från biotopskyddet medges. Planen tar inte ställning till frågan om dispens, utan detta prövas enligt miljöbalken i särskild ordning. En inventering av allén har gjorts i samband med framtagandet detaljplaneändringen där kompensatoriska åtgärder i form av faunadepå samt plantering av nya träd föreslås.

I juni 2026 tog Länsstyrelsen Värmland beslut om dispens för nedtagning av elva alléträd inom Solrosen 3. Detta under vissa förutsättningar kring tidpunkt för nedtagning samt villkor för kompensationsåtgärder såsom återplantering. Beslutet upphör gälla om den åtgärd som avses med dispensen inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från den dag då beslutet vunnit laga kraft.

I övrigt bedöms planändringen inte påverka några särskilda naturvärden.

Bebyggelse

Nuläge
Inom ändringens planområde finns inga byggnader. Intill planområdet står en vårdbyggnad för rättspsykiatri samt en vårdbyggnad för psykiatrisk öppenvård.

Konsekvens
Planändringen möjliggör ny byggnation inom området för ändringen. Gällande markanvändningar samt egenskapsbestämmelser tillåts, bland annat nockhöjd på 11 meter. Exploateringsgraden för området på 20 procent kvarstår. Planändringen medger med andra ord inte en högre exploateringsgrad jämfört med gällande detaljplan.

Vid genomförande av ny eller kompletterande bebyggelse inom området ska förutsättningar för räddningsinsatser säkerställas. Detta omfattar räddningsvägar, uppställningsplatser, bärighet, fri höjd och tillgänglighet för räddningsfordon samt tillgång till släckvatten.

Kulturmiljö, byggnadskultur och gestaltning

Nuläge
Gällande detaljplan anger det så kallade sjukhusområdet ingår i det geografiskt utpekade Kristinehamn i ”*Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län*” men nämns inte i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”*Sevärt – värt att vårda*”.

Byggnaderna kring sjukhusområdet är uppförda kring 1940- till 1960-talet. Rivningar, kompletteringar och tillbyggnader har skett i hela området i omgångar. Vårdbyggnaden för rättspsykiatri är uppförd på slutet av 1960-talet och är ett suterränghus med röd tegelfasad i två våningar åt söder och tre våningar åt norr. Den enkla byggnadskroppen med den sågtandade fasaden mot norr och flackt tak bär vittne om 60-talets arkitektoniska estetik. Denna byggnad har i gällande detaljplan en ”q-bestämmelse” vilket innebär att tegelfasaden ska bevaras och att underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.

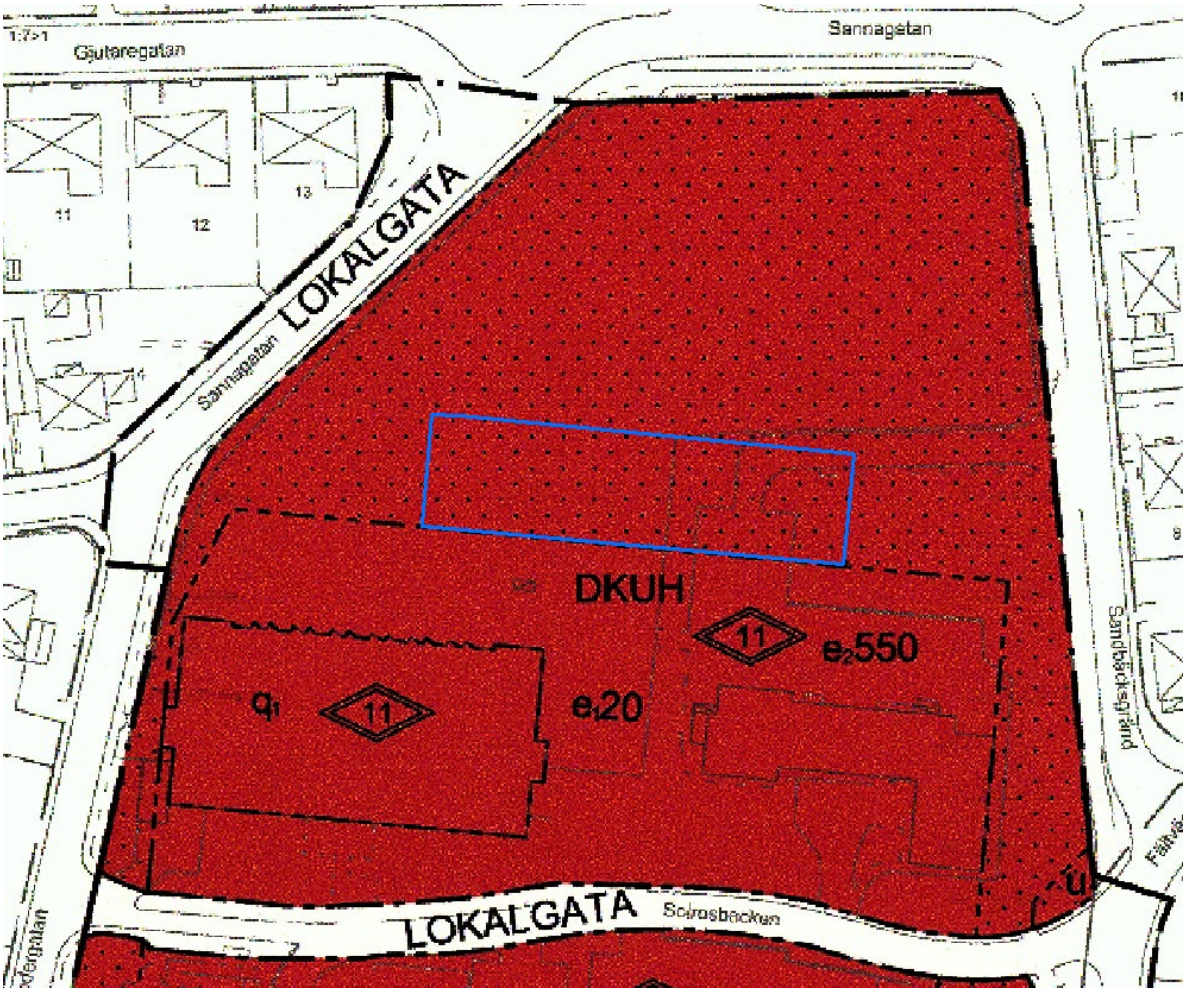


Bild: Gällande detaljplan i förhållande till området som omfattas av ändringen markerat i blått.

Konsekvens
Planändringen bedöms inte påverka kulturmiljö, byggnadskultur eller gestaltning.

Fornlämningar

Nuläge
Det finns inga kända fornlämningar inom området idag.

Konsekvens
Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagen. Planändringen bedöms inte påverka fornlämningar.

Service

Nuläge
Verksamheten i form att rättspsykiatri som redan idag bedrivs på fastigheten fyller en viktig samhällsfunktion.

Konsekvens
Ur ett allmänt intresse bedöms planändringen bidra till positiva konsekvenser för den offentliga servicen då en lämplig placering av verksamhetens utbyggnad möjliggörs.

Trafik

Nuläge
Planändringen omfattas inte av allmän platsmark. Däremot berörs trafiken indirekt genom att verksamheten utökas. Större parkering för personal och besökare finns på fastigheten.

Hållplats för kollektivtrafik samt gång- och cykelvägar finns i direkt närhet av befintlig verksamhet.

Konsekvens
Eftersom exploateringsgraden består bedöms inte planändringen i sig påverka trafikflödet.

Sociala frågor

Nuläge
Den rättspsykiatriska vården utgör en specialiserad verksamhet som inte är tillgänglig för allmänheten. Planområdet ligger inom det befintliga sjukhusområdet, i direkt närhet till bostadsbebyggelse.

Konsekvens
Upphävandet av prickmark sker i mitten av området, och inte längs i ytterkant av fastigheten längs med vägar. På så sätt har placeringen anpassats för att inte påverka den upplevda tryggheten för närboende, förbipasserande och patienter. För att minska insynen till frigångsområdet planerar verksamheten åtgärder som omfattar buskage och spaljéer. Planändringen bedöms inte påverka den sociala hållbarheten.

Störningar och risker

Förorenad mark

Nuläge
I Länsstyrelsens arbete med att inventera områden i länet där det idag eller tidigare har bedrivits verksamhet som kan ge upphov till föroreningar har Solrosen 3 identifierats som ett område med måttlig risk för förorening. Det kan till exempel utgöras av kvicksilver i avloppen från sköljrummen i anslutning till vårdinrättning. Detta utifrån Naturvårdsverkets branschkartläggning och på grund av att sjukhuset bedöms tillhöra branschen läkemedelsindustri där farmaceutisk beredning har förekommit.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inom den del av Solrosen 3 som omfattas av planändringen. Undersökningen visar att samtliga analyserade halter understiger Naturvårdsverkets riktvärden för både känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Vissa halter överstiger dock nivåerna för mindre än ringa risk (MRR).

Konsekvens
Planändringen bedöms inte hindra byggnation med hänsyn till föroreningssituationen. Vid schakt- och markarbeten ska hänsyn tas till eventuell förekomst av föroreningar. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt 10 kap. miljöbalken. Hantering av massor ska ske enligt gällande regelverk.

Dagvatten, skyfall och översvämning

Nuläge
Planområdet består idag delvis av gräsytor samt hårdbelagda ytor. Norr om planområdet

fortsätter gräsytan i en parkliknande yta. Ledningsnätet för dagvatten är utbyggt fram till fastigheten med anslutning via Sannagatan i norr. Ledningarna avleder dagvatten till recipienten Varnan nedströms Lötälven.

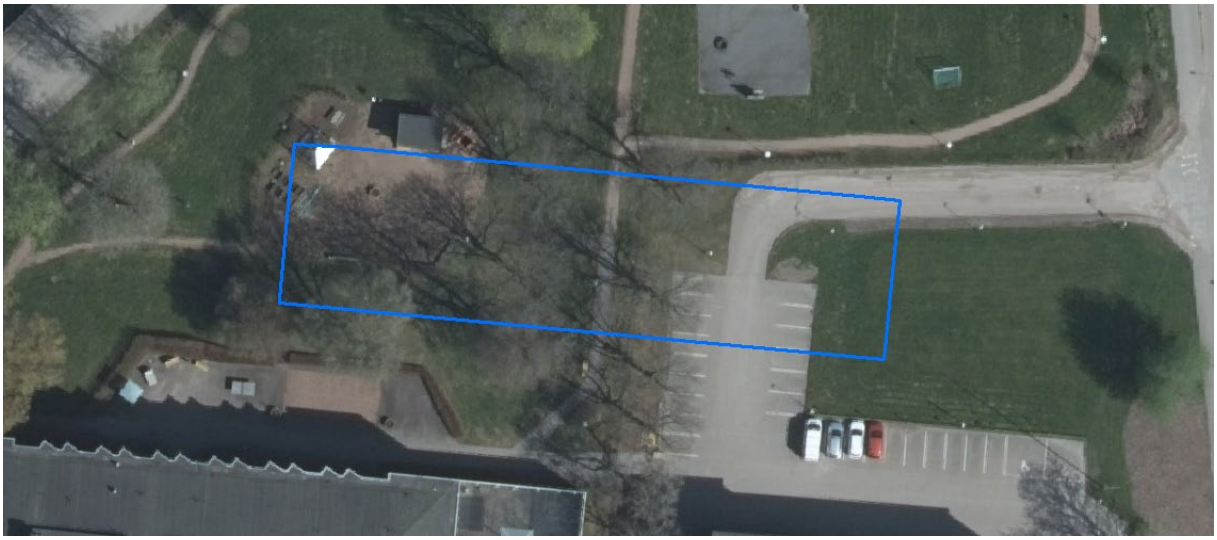


Foto: Området som omfattas av ändring markerat i blått.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte medföra någon ökad mängd dagvatten eller belastning på ledningsnätet eftersom exploateringsgraden kvarstår. I enlighet med kommunens VA-policy (2023) ska dock en hållbar dagvattenhantering eftersträvas med en hantering som medför att allvarliga översvämningar och skador på byggnader och anläggningar undviks. Detta innebär att dagvatten i första hand ska omhändertas, fördröjas och i möjligaste mån infiltreras lokalt innan det släpps till det allmänna ledningsnätet. För att minska risken för höga flöden och översvämningsproblem nedströms mot recipienten bör en naturbaserad dagvattenlösning utformas inom det norra parkområdet. Detta kan ske genom exempelvis växtbädd, regnrabatt eller liknande.

Foto: Exempel på utformning av

Området består av varierande fyllnadsmassor, sand, silt och lera. Vid projektering av dagvatten- och dräneringslösningar ska hänsyn tas till jordlagerföljd, grundvattennivåer och risken för uppmjukning av siltiga jordar. Dagvatten- och dräneringsåtgärder ska utformas så att de inte försämrar markens stabilitet eller orsakar olägenheter för befintliga byggnader.

Buller

Nuläge

Enligt bullerkartläggning från 2007 ligger den ekvivalenta bullernivån på ca 50–60 dbA inom planområdet för ändringen. Sedan denna kartläggning gjordes har vägarna byggts om och idag används främst Solrosbacken i stället för den tidigare vägsträckning som har stängts av som genomfart. Antaganden kan därför göras att den ekvivalenta ljudnivån är samma eller lägre vid ändringens planområde än vad som visas i karteringen.

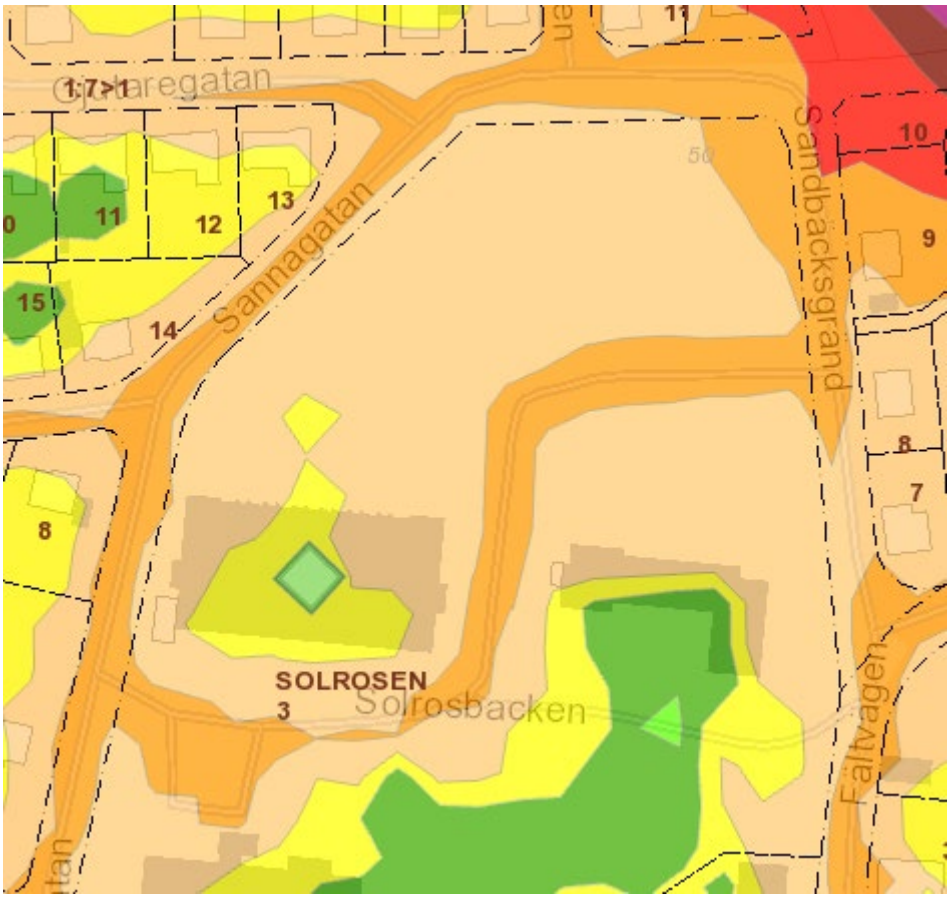


Bild: Bullerkartläggning 2007.

Konsekvens
Byggnation inom planändringens område bedöms inte överstiga gällande riktlinjer för bullernivå. Planändringen bedöms inte innebära negativ påverkan på bullersituationen.

Tekniska frågor

Nuläge
Området ligger inom ett befintligt sjukhusområde där infrastruktur för vatten och avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el och IT redan finns utbyggd. Inom området finns även markförlagda ledningar.

Konsekvens
Befintlig infrastruktur bedöms kunna användas för den planerade utbyggnaden. Fastighetsägaren ansvarar för att kapacitet och anslutningsmöjlighet säkerställs.

Vid genomförandet ska hänsyn tas till befintliga ledningar samt till de geotekniska förutsättningarna för schaktning, grundläggning och dränering. Ledningssamordning ska ske i ett tidigt skede. Geotekniska åtgärder och kontroll ska utföras i enlighet med fortsatt projektering och bygghandlingar.

Miljökvalitetsnormer

Utomhusluft

Tidigare mätningar i gaturum som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört visar att miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort.

Vattenförvaltning

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts och miljökvalitetsnormer har antagits.

Avståndet från planområdet till ytvattenrecipienten Varnan nedströms Lötälven är cirka 200 meter. Recipienden har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen ska vara god 2027.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram. Skyldigheten gäller endast för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Konsekvens
Detaljplaneändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för utomhusluft, vattenförvaltning eller omgivningsbuller.

Allmänna intressen

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. MB

Enligt 3 kap 1 § MB ska områden 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.

Nuläge
Då planområdet utgörs av ett ianspråktaget område inom tätbebyggelse bedöms det inte beröra 3 kap 2 § som avser stora oexploaterade områden eller vara ett sådant ekologiskt särskilt känsligt område som avses enligt 3 kap 3 § MB. Inte heller bedöms planen beröra 3 kap 4 § MB, jordbruk och skogsbruk eller 3 kap 6 § MB, områden och fysiska miljöer med natur- eller kulturvärden.

Konsekvens
Planändringen bedöms inte påverka hushållningsbestämmelser och vara förenlig med 3 kap. MB.

Särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB

Nuläge
Området berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv.

Konsekvens
Detaljplaneändringen bedöms inte påverka riksintresset och vara förenlig med 4 kap. MB.

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	**Konsekvenser**
Solrosen 3	Mer flexibel placering av byggrätt genom att del av prickmarken utgår.

Rättigheter inom planområdet

Planområdet för ändringen berör inga övriga rättigheter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planändringen berörs inte av några förändringar vad gäller mark- och utrymmesförvärv eller fastighetsrättsliga frågor. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad av byggnader med tillhörande vatten och avlopp (VA), fjärrvärme, el samt IT-infrastruktur.

Fastighetsägaren ansvarar vidare för att massor med halter över mindre än ringa risk (MRR) hanteras enligt Naturvårdsverkets handbok (2010). En utökad provtagning kan krävas beroende på mängd och avsättning. Vid genomförandet ska nödvändiga geotekniska åtgärder hanteras i enlighet med gällande krav och geoteknisk utredning.

Planarbetet finansieras genom planavtal enligt gällande plantaxa.

Bilaga – Planbeskrivning för Solrosen (sjukhusområdet), 2016

Sida 17 - 37

Antagandehandling

Kristinehamns kommun

2016-01-19
Dnr: Ks/2015:181

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagen av kommunstyrelsen i Kristinehamn enligt beslut 8 mars 2016, §53

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2016-04-08

Planbeskrivning för

Solrosen (sjukhusområdet)

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

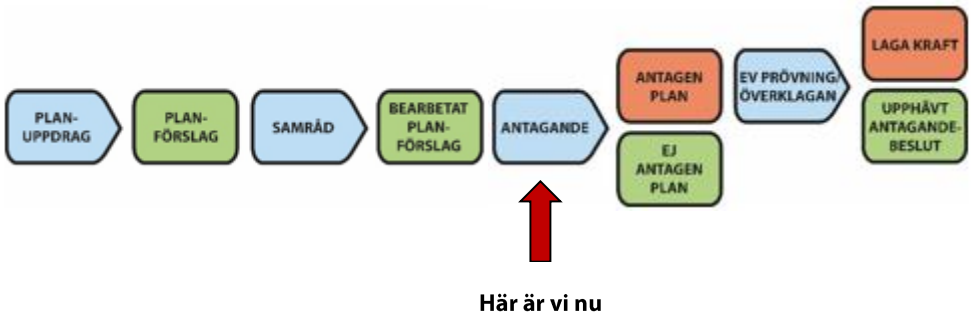
Berörda kan påverka detaljplanen

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

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

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunstyrelsen. 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 enkelt planförfarande enligt ÄPBL 1987:90.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun. Medverkande tjänsteman har i huvudsak varit:

Petra Okanovic 0550-881 90 petra.okanovic@kristinehamn.se

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM? 2
Berörda kan påverka detaljplanen 2
INLEDNING 5
PLANHANDLINGAR 5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 5
PLANDATA 6
Lägesbestämning 6
Areal 6
Markägoförhållanden 6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Uppdrag 6
Översiktsplan 7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser 7
Kulturmiljöprogram 7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) 8
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB) 8
Markens lämplighet 8
Värdefulla områden 8
Riksintressen 8
Miljökvalitetsnormer 8
Strandskydd 9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR 9
Natur och markförhållanden 9
Bebyggelse 11
Friytor 14
Service och verksamheter 15
Gator och trafik 15
Störningar 15
Risk och säkerhet 16
Teknisk försörjning 17
Sociala frågor 18
GENOMFÖRANDE 19
Organisatoriska frågor 19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser 19

Ekonomiska frågor 21
Tekniska frågor 21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE 21
REVIDERING 21

INLEDNING

I och med minskat lokalbehov vill Landstinget i Värmland ha möjlighet att stycka av och sälja de delar av fastigheten Solrosen 3 som de inte längre har behov av. För att tillåta annan verksamhet på fastigheten än allmänt ändamål, som gällande detaljplan anger, behöver en ny detaljplan upprättas.

I denna plan ska markanvändningen anpassas för att bättre motsvara fastighetsägarens önskemål och områdets faktiska användning.

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande enligt ÄPBL 1987:10.

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

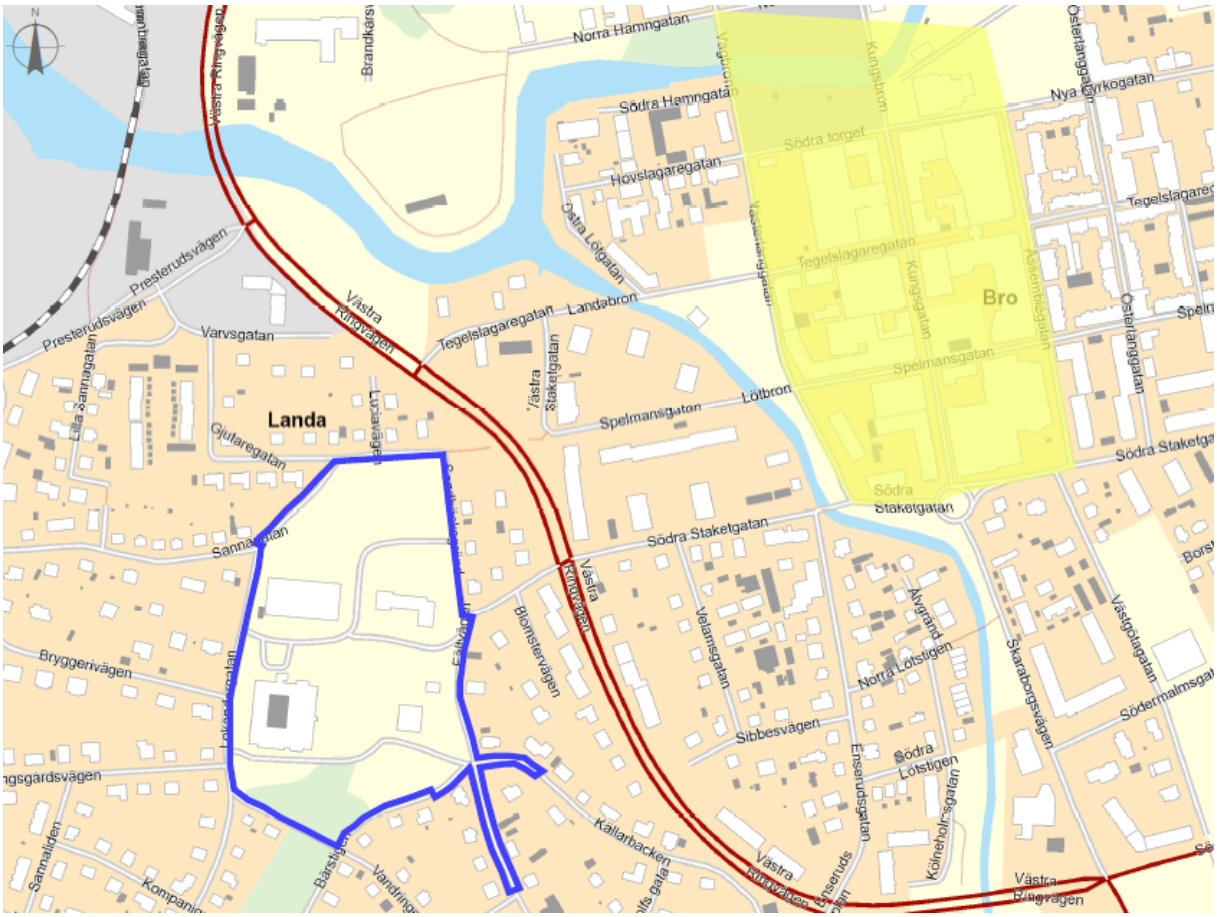
Syftet med planen är att göra det möjligt även för privata aktörer att bedriva verksamhet på sjukhusområdet (kvarteret Solrosen) och att den buss- och angöringsgata som byggts genom sjukhusområdet ska kunna överföras till Kristinehamns kommuns gatunät.

I gällande plan är markanvändningen för hela området allmänt ändamål (A) vilket innebär att endast verksamheter som bedrivs av det allmänna, det vill säga, av stat, kommun eller landsting får finnas. Genom att ändra markanvändningen till vård (D), kontor (K), lager (U) och handel (H) kan även privata aktörer bedriva verksamhet på området.

Den nya buss- och angöringsgatan är byggd på kvartersmark som ägs av landstinget. Genom att ändra användningen av marken där gatan går från kvartersmark till allmän platsmark (lokalgata) kan gatan föras över till det kommunala gatunätet.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (blå linje) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult).

Planområdet ligger sydväst om centrum i stadsdelen Landa. Planområdet omfattar Solrosen 3 samt delar av Enserud 1:1, Fältet 1:1 och Sanna 1:7. Området omges i huvudsak av bostadsbebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar ca 60 000 m^2.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Landstinget i Värmland och Kristinehamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

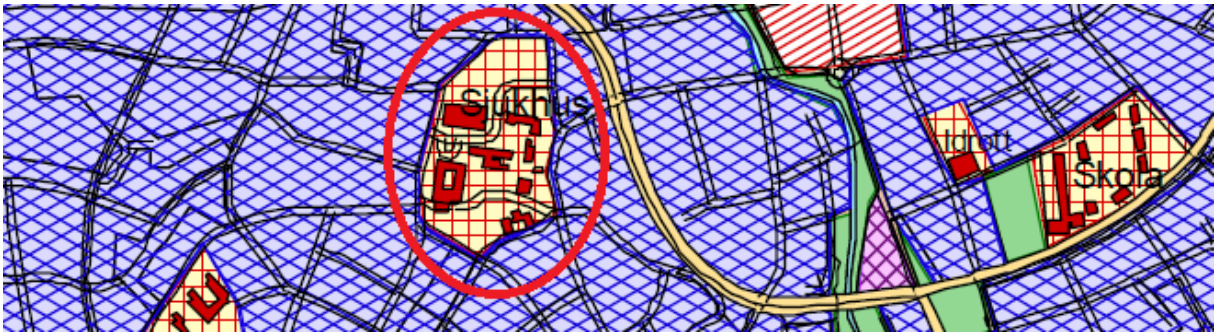
Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2007-11-06 (§ 213) att genomföra en planändring inom bland annat kvarteren Solrosen och Gäddnaten med målsättningen att anpassa markanvändningen till de förändringar som sker inom sjukhusområdet och bibehålla befintlig sträckning av Varvsgatan.

Då förändringarna inom kvarteret Gäddnaten skjutits på framtiden behandlar detta planförslag enbart kvarteret Solrosen (sjukhusområdet).

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2004”, anges utbildning, vård och omsorg vara prioriterad verksamhet. Vård är i och med den nya detaljplanen fortfarande prioriterat men för att utöka fastighetsägarens möjligheter så utökas markanvändningen till vård, lager, kontor och handel. Föreliggande detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.



Karta: Utdrag ur Översiktsplan 2004. Markanvändningen inom planområdet är i översiktsplanen till största del markerad som utbildning, vård och omsorg.

Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet berör två gällande detaljplaner och en fastighetsindelningsbestämmelse:

455 – Krusbäret (1781K-501/1999), laga kraft 981211

233 – Kv. Solrosen m.m (1781K-503/1968), laga kraft 680911.

Fastighetsindelningsbestämmelsen för Kvarteret Solrosen (1781K-1007/1970).

Båda dessa planernas genomförandetid har gått ut. Planförslaget ersätter hela 233 Kv. Solrosen, och delar av 455 Krusbäret. Fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla inom planområdet i och med att detaljplanen vinner laga kraft men fortsätter att gälla utanför planområdet.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

182 – Områden vid Västra Ringvägen (1781K-503/1963) laga kraft 630228

242 – Västra Ringvägen m.m (1781K-502/1969) laga kraft 690919

253 – Kvarteret Dalian m.m (1781K-509/1970) laga kraft 700827

331 – Landaparken, Kvarteret Näckrosen m.m (1781K-502/1979) laga kraft 790910

364 – Kvarteret Bladvassen m.f (1781K-508/1985) laga kraft 850927

450 – Björnbäret (1781K-503/1996) laga kraft 960307

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i det geografiskt utpekade Kristinehamn i ”*Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län*”, planförslaget är dock förenligt med de kulturhistoriska värdena som programmet värnar om. Planområdet är ej upptaget i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”*Sevärt – värt att vårda*”.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

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

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Markens lämplighet

Större delen av det aktuella området används idag för vård och omsorgsverksamhet. En ny plan med delvis ändrad markanvändning anses inte påverka hushållningen av marken. Området ligger centralt i närheten av flera bostadsområden och har tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik.

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

Värdefulla områden

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i MB 3 kap 2-5 § (stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten).

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

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av MB 5 kap. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Utomhusluft

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

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

Fisk- och musselvatten

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Vattenförvaltning

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

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

Vid samma klassning bedömdes Varnans ekologiska status vara god. Planens genomförande bedöms inte påverka Varnans status.

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

Dagvattnet från hårdgjorda ytor kommer att omhändertas via dagvattennätet och ledas ut i Lötälven som mynnar ut i Varnan ca 150 meter norr om sjukhusområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Ställningstagande

Planen bedöms vara förenlig med berörda kapitel i miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Området är kuperat med sluttningar mot norr och nordost. I norr ligger ett område med en parkliknande gräsyta.

Foto: Parkliknande yta på områdets norra sida.

Foto: Parkliknande yta.

Större lövträd, tallar och buskar finns utspritt över hela området i mindre ansamlingar, främst i söder men även emellan husen och i områdets kanter. Utöver detta består området främst av hårdgjorda ytor i form av gator och parkeringsplatser. Några mindre gräsmattor finns i den östra delen.

Foto: Området sluttar mot norr.

Foto: Gräsmattor i områdets östra del.

Foto: Skogsdunge i områdets södra del.

På området står tre alléer med lindar. En som är benägen längs med Sannagatan på planområdets norra sida. De andra två löper in mot planområdets mitt norrifrån. De kantade den väg som gick upp till huvudbyggnaden innan vägen drogs om till det som idag är Solrosbacken.

Foto: Lindallén längs Sannagatan.

Alléerna skyddas genom biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. och kräver dispens från länsstyrelsen vid påverkan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av sandig morän.

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Länsstyrelsen har, i sitt arbete med att inventera områden i länet där det idag eller tidigare har bedrivits verksamhet som kan ge upphov till föroreningar, identifierat Solrosen 3 som ett område med måttlig risk för förorening. Det kan t.ex. utgöras av kvicksilver i avloppen från sköljrummen i anslutning till vårdinrättning. Detta utifrån Naturvårdsverkets branschkartläggning och på grund av att sjukhuset bedöms tillhöra branschen läkemedelsindustri där farmaceutisk beredning har förekommit.

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

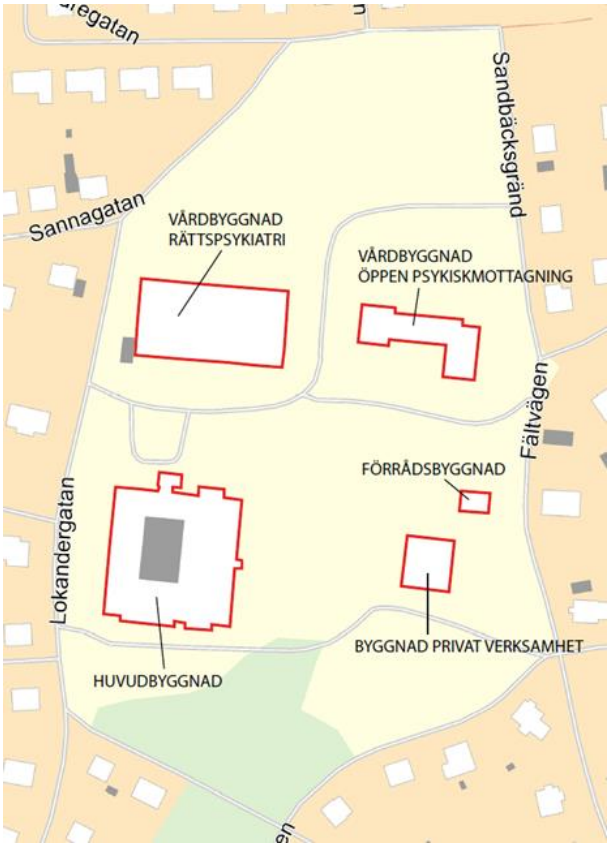
Radon

Planområdet ligger inom ett så kallat lågriskområde för radon. Byggnader inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger dock den som ska bygga.

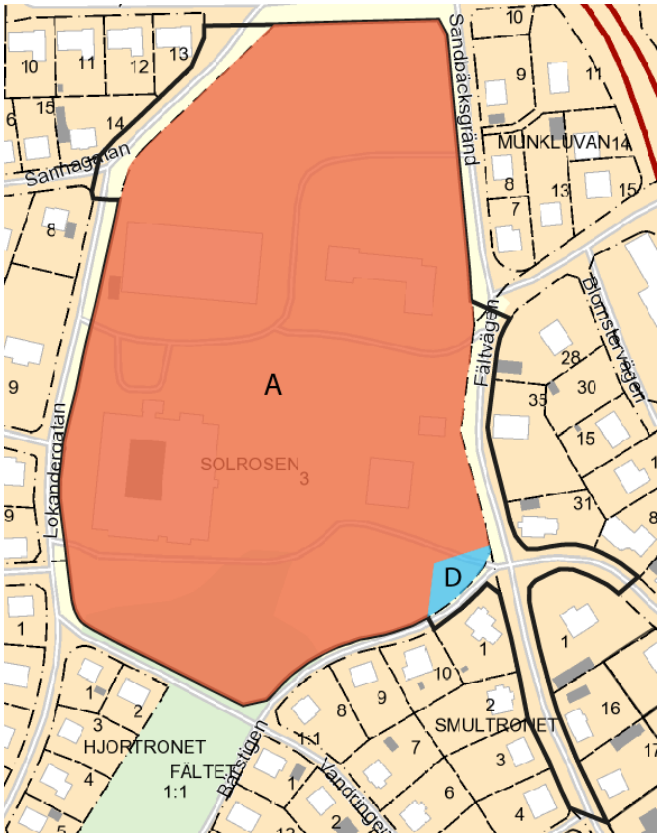
Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

På planområdet står idag fem större byggnader. Huvudbyggnaden är den före detta lasarettsbyggnaden belägen i områdets västra del. Den används idag som bl.a. vårdcentral. Norr om denna ligger en byggnad som inhyser rättspsykiatri. Öster ut finns en byggnad som har en öppen mottagning för psykiatrisk vård, en byggnad där ett privat företag har sin verksamhet och en mindre förrådsbyggnad.



Karta: Nuvarande bebyggelse



Karta: Nuvarande markanvändning. A – allmänt ändamål, D – vård.

Planförslaget

Planförslaget vill göra det möjligt att utöka användningen på området till:

- (D) vård
- (K) kontor
- (U) lager
- (H) handel

En bestämmelse om största byggnadsarea totalt inom planområdet för handel och lager på 550 m^2 införs i plankartan.

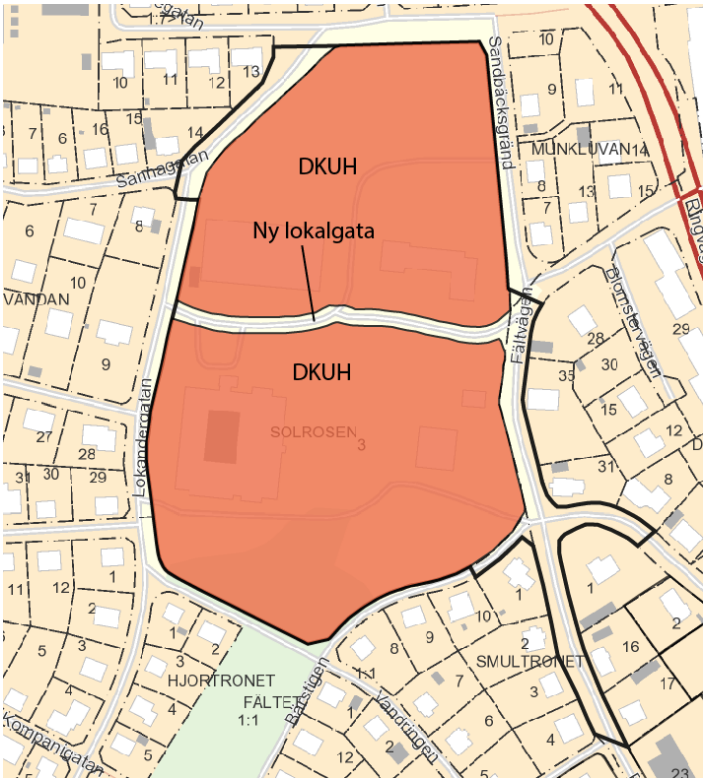
Planförslaget ger Solrosbacken beteckningen lokalgata och ändrar markanvändningen på denna från kvartersmark till allmän platsmark.

Byggrätten utökas med 15 meter i norr och 10 meter i söder. Exploateringsgraden inom fastigheten fastställs till 20 procent av fastighetsarean.

Höjderna på fastigheten justeras. De ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningarna på 7,3 meter och 10,8 meter justeras upp till 8 meters nockhöjd i söder och 11 meter på resterande del av byggrätten. Huvudbyggnadens nuvarande byggnadshöjdsbegränsning på 34 meter blir 34 meters nockhöjd i planförslaget. En nockhöjdsbegränsning på 4 meter iförs på ett område på planområdets östra sida.

Huvudbyggnaden och vårdbyggnaden för rättspsykiatri har getts skyddsbestämmelser, q_1. ”Befintlig tegelfasad ska bevaras och underhåll av den ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.”

Antalet u-områden utökas för att skydda genomgående ledningar.



Karta: Markanvändning enligt planförslag. D – vård, K – kontor
U – lager och H - handel.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna på området är uppförda under 1940- till 1960-talet. Rivningar, kompletteringar och tillbyggnader har skett i hela området i omgångar, senast år 2012. Huvudbyggnaden har en röd tegelfasad och är uppförd i tio våningar med indragna balkonger på kortsidorna och en utbyggnad på östra och västra sidan i två våningar. En tydlig representant för 1960-talets byggande. Vissa av originalfönstren, fönster med stora glasytor och vädringsfönster, är utbytta mot fönster med mittpost eller t-formad post.

Foto: Huvudbyggnaden.

Foto: Vårdbyggnaden för rättspsykiatris södra fasad.

Foto: Vårdbyggnaden för rättspsykiatris norra fasad.

Sjukhuset som stod klart 1968 var ett av de storsjukhus som under 1960-talet uppfördes i form av ett höghus. Det ansvariga arkitektkontoret låg i Karlstad och hette Havstad Hollström Lindell och de anlitades ofta av landstinget vid den här tiden. Byggnaden är en klar representant för kulturhistoriska värden av socialhistorisk och arkitektonisk art och ett riktmärke i Kristinehamns kommun.

Vårdbyggnaden för rättspsykiatri är uppförd på slutet av 1960-talet och är ett suterränghus med röd tegelfasad i två våningar åt söder och tre våningar åt norr. Den enkla byggnadskroppen med den sågtandade fasaden mot norr och flackt tak bär vittne om 60-talets arkitektoniska estetik.

Vårdbyggnaden för öppen psykiatrisk mottagning är från mitten på 1950-talet och är om- och tillbyggd under 2014. Byggnaden är ett trevåningshus med slätputsad röd och beige fasad. Mot öster finns en utbyggnad i tre våningar. Byggnaden för privat verksamhet är ett suterränghus från slutet av 1950-talet med röd tegelfasad i en våning åt söder och två våningar åt norr. I anslutning till den byggnaden ligger en mindre envånings förrådsbyggnad med ljust slätputsad fasad och lådlik volym. Byggnadens utformning antyder att den är uppförd runt 1940-50-talet.

Huvudbyggnaden, som en gång var länslasarett, är betydelsefull för stadsbilden. Tillsammans med vårdbyggnaden för rättspsykiatri representeras ett historiskt skede. Därför ges dessa byggnader en skyddsbestämmelse.

Bestämmelse	Huvudbyggnaden och vårdbyggnaden för rättspsykiatri
q_1	Tegelfasaden ska bevaras och underhåll av den ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.

Friytor

Rekreation, park och naturmiljö

Det finns idag viss tillgång till grönytor och inom planområdet. I planområdets södra del finns en skogsdunge och på områdets norra sida ligger en parkliknande yta som tillhör rättspsykiatrin. Sjukvårdens behov av rekreationsområde kan delvis tillgodoses av parkområdet söder om planområdet. Där finns en lekpark, en fotbollsplan och ett grönområde.

Service och verksamheter

Offentlig service

Planområdet ligger i centrala Kristinehamn med god tillgång till offentlig service. Mycket god tillgång till offentlig service vad gäller vård.

Kommersiell service

Planområdet ligger cirka 600 meter från Kristinehamns centrum varför tillgången är god även till kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kvarteret Solrosen omges av lokalgator. Genom planområdet löper lokalgatan Solrosbacken som smalnar av och blir enkelfilig på den västra sidan och där tillåts endast busstrafik. Gång- och cykelväg finns på Solrosbacken, Fältvägen, en del av Sannagatan som ligger i direkt anslutning till planområdet och Sandbäcksgränd öster om planområdet. Öster om planområdet ligger huvudleden Västra Ringvägen. Enligt *Trafiknätsanalys för Kristinehamns kommun 2012* så trafikerar cirka 10 000 fordon per dygn Västra Ringvägen enligt en mätning som gjordes 2010.

Någon omläggning av biltrafiken kommer inte att ske på grund av plangenomförandet. En viss ökning av trafikmängden inom området kan komma att ske beroende på vilka verksamheter som etableras.

Kollektivtrafik

Kristinehamns stadsbuss linje 63 trafikerar sjukhusområdet, hållplats Sjukhuset, via Solrosbacken på vardagar och lördagar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Det finns parkeringar på området för både personal och besökande, ca 250 platser. Utfart från den södra parkeringen, som är personalparkering, sker mot Bärstigen. Personalparkeringen öster om huvudbyggnaden har sin in- och utfart i korsningen Bärstigen/Källarbacken/Fältvägen. Ut- och infart till huvudbyggnaden och besöksparkeringsytan i mitten av området sker via den nyanlagda lokalgatan på planområdet. Varumottagning till huvudbyggnaden sker via den sydöstra infarten till planområdet som går via korsningen Bärstigen/Källarbacken/Fältvägen.

När det gäller parkeringsbehovet för kommande eventuella verksamheter skall de lösas inom respektive fastighet. Vid eventuell kommande avstyckning av fastigheter måste varje fastighets rätt till utfart tas i beaktning. Både huvudbyggnaden och byggnaden för privat verksamhet använder infarten vid korsningen Bärstigen/Källarbacken/Fältvägen. Vårdbyggnaden för öppen psykiatri angörs ifrån den nordöstra sidan, via Sandbäcksgränd.

Störningar

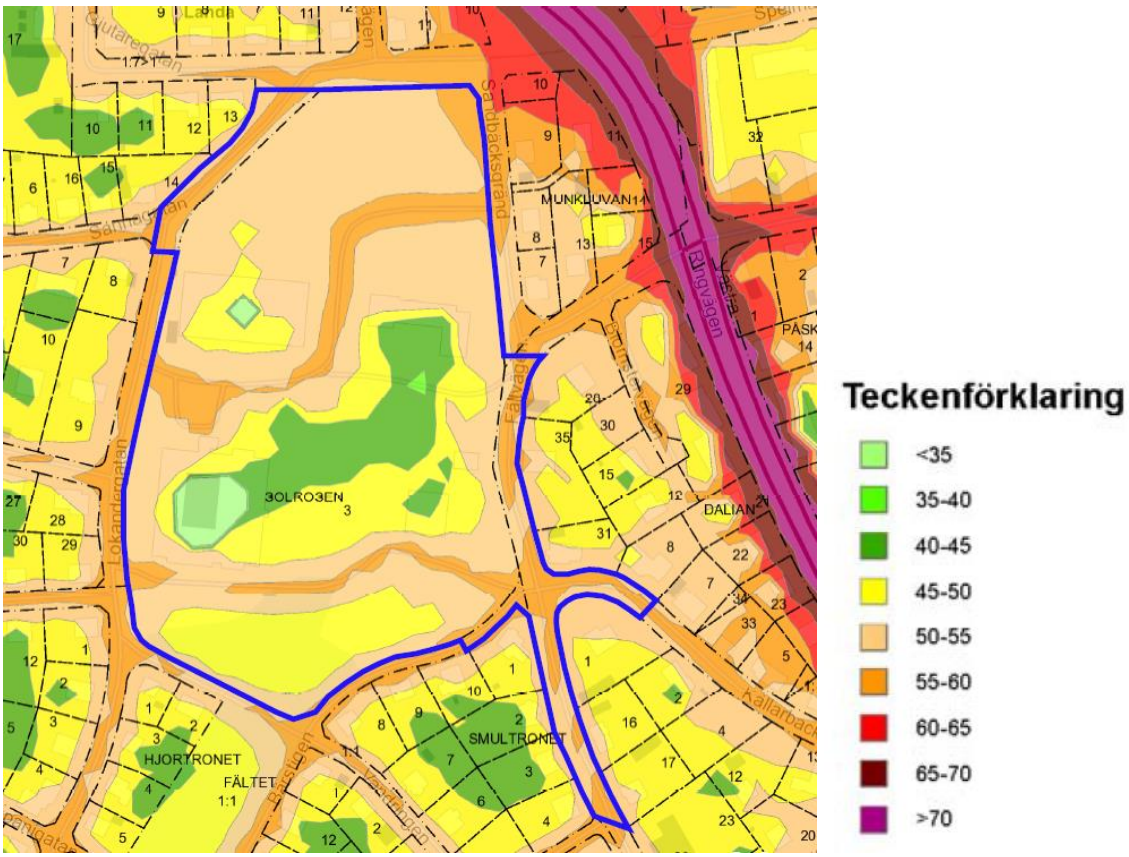
Buller

Regeringen har antagit en förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Dessa nivåer är vägledande och bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller en ekvivalentnivå utomhus vid fasad på 60 dBA.

För vårdlokaler gäller samma rekommendationer på ljudnivå utomhus vid fasad som det gör på permanenta boenden. Som bullerkartan nedan visar så ligger nuvarande bebyggelse inom riktvärdena.



Karta: 2007 års bullervärden för vägtrafik ekvivalentnivå dBA, planområdet är markerat i blått.

Solrosbacken som korsar planområdet var ej anlagd när bullervärdena uppmättes år 2007. Då angjorde bussen planområdet via Sandbäcksgränd på den nordöstra sidan och fortsatte fram till huvudbyggnaden. Idag är den genomfarten stängd och trafiken flyttad till Solrosgatan varför man anta att likvärdiga bullervärden kan flyttas från den avstängda infarten till Solrosgatan. Det skulle ge området på och runt Solrosbacken ett stråk med bullernivå 55-60 dBA och en bullernivå på 50-55 dBA närmast fasaden på vårdbyggnaden för öppen psykiskmottagning och vårdbyggnaden för rättspsykiatri.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att uppmätta bullernivåer inte överskrider regeringens rekommendationer.

Risk och säkerhet

Säkerhetsrisker brukar delas i individrisker (risker för enskilda individer) och samhällsrisker (risker för ett stort antal människor). De främsta säkerhetsriskerna inom planområdet är individrisker relaterade till biltrafiken. Lokalgatorna inom planområdet har till viss del gång- och cykelbanor och inga tunga trafikflöden varför inga onormala individrisker anses förekomma.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Både spill- dricks- och dagvattenledningar med anslutningspunkter och serviser finns till fastigheten. Nya fastigheter förses med ny anslutningspunkt för VA och betalar anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkten gällande taxa.

Dagvatten

Dagvattenledningsnätet är utbyggt fram till fastigheten. Dagvattenledningarna kopplas på via Sannagatan på områdets norra del. Ledningarna mynnar ut i Lötälven. Om områdets gestaltning kommer att ändras i framtiden kan dagvattenhanteringen behöva ses över. Dagvattenomhändertagande bör så långt som möjligt lösas på den egna fastigheten.

Fjärrvärme

Byggnaderna inom planområdet värms idag upp genom fjärrvärme via Kristinehamns Fjärrvärme AB.

Kristinehamns Fjärrvärme AB har också genomgående huvudledningar i kvartersmark. För dessa finns ledningsrätt.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

Containrar står uppställda på området för brännbara sopor och wellpapp. All avfallshantering sköts via lastbryggorna vid huvudbyggnaden.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn.

Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

Tele

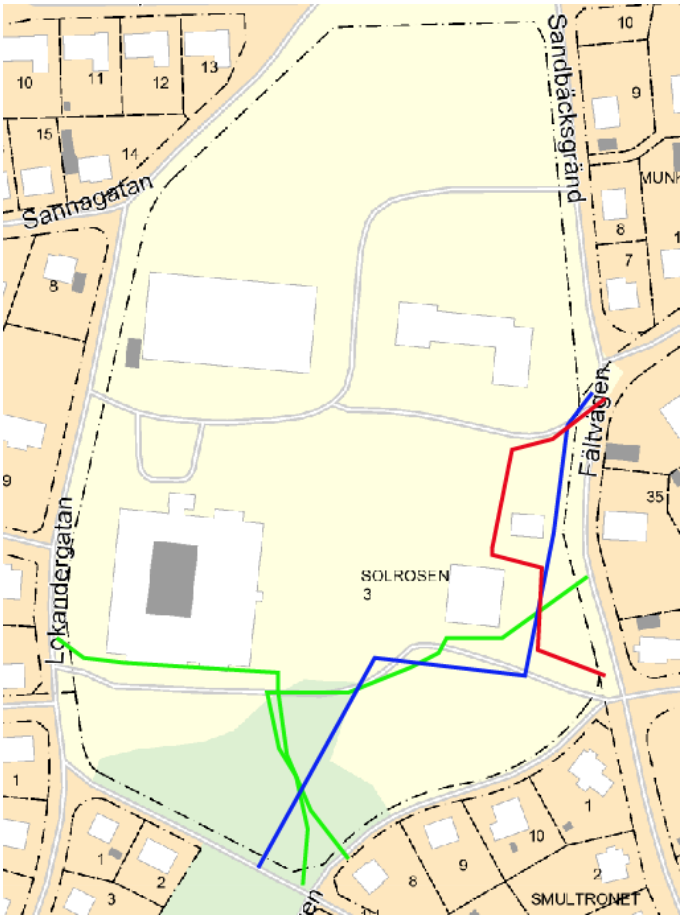
Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

IT

IP-Only har fiber i området. Denna ligger i samma schakt som Kristinehamns Fjärrvärmes ledningar.

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns som nämnts ovan ett flertal allmänna ledningar på kvartersmark. Med allmänna ledningar menas här även ledningar ägda av privata intressen. Ledningarna redovisas på nedanstående karta.



Karta: Genomgående, markförlagda ledningar inom planområdet. Ej i skala, ungefärlig placering. Rött-Kristinehamns Fjärrvärme och IP-only fiber, grönt-Kristinehamns energi el, blå-kommunens VA-ledningar.

Det är bara Kristinehamns Fjärrvärmes ledningar som har ledningsrätt. Det finns u-områden, område för att hålla mark tillgänglig för underjordiska ledningar, på planområdet och de kommer att utökas (se plankarta). U-områden upprättas endast för genomgående ledningar.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Området tillgängliggörs i och med den nya lokalgatan. Busshållplatsen vid den nya gatan ligger ca 30 meter från sjukhusets/vårdcentralens entré och vägen till och från busshållplatsen är handikappanpassad med ramp. Huvudbyggnaden har god tillgänglighet med en angöringsyta för bilar i direkt anslutning till entrén. Där finns också 4 parkeringsplatser som är handikappanpassade. Byggnaderna norr ut har god tillgänglighet med sammanlagt 3 parkeringsplatser som är handikappanpassade. De sydöstra byggnaderna har mindre god tillgänglighet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	November 2015
Antagande	Mars 2016
Laga kraft	April 2016

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

I och med den nya planen kommer Solrosbacken, som korsar planområdet, att överlåtas till kommunen. Den sköts idag kommunalt men ägs av Landstinget i Värmland. Storleken på kommande avstyckade fastigheter och lämplig fastighetsindelning får avgöras vid Landstinget i Värmlands försäljning av marken utifrån behov och önskemål.

Rättigheter inom planområdet

Till last för Solrosen

Rättighet	Till förmån för:	
S-17-IM2-65/696.1 Avtal 1. Avtalsservitut, Vattenledning m.m.	Kristinehamns kommun	
Ledningsrätt, S-1781K-17/1995.1 Fjärrvärme	Kristinehamns energi AB	
Ledningsrätt, S-1781K-17/1995.2 Starkström	Kristinehamns energi AB	
Ledningsrätt, S-1781K-28/1983.1	Kristinehamns kommun	

Starkström		
Ledningsrätt, S-1781K-28/1983.2 Transformatorkiosk	Kristinehamns kommun	
Ledningsrätt, S-1781K-28/1983.3 Vattenledning	Kristinehamns kommun	

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Solrosen 3	• Användningen ändras från allmänt ändamål till vård, kontor, lager och handel. • Kvartersmark tas i anspråk för lokalgatan (allmänplatsmark). • Området med byggnadsförbud minskas med 15 meter i norr och 10 meter i söder. • En bestämmelse om största byggnadsarea totalt inom planområdet för handel och lager på 550 m^2 införs i plankartan. Handel och lager kopplat till vårdändamål inräknas ej. • En maxgräns på 20 procents exploateringsgrad införs. • Antalet u-områden utökas för att trygga genomgående ledningar. • De ursprungliga byggnadshöjds-begränsningarna på 7,3 meter och 10,8 meter justeras upp till 8 meters nockhöjd i söder och 11 meters nockhöjd på resterande del av byggrätten. Huvudbyggnaden får en begränsning på max 34 meters nockhöjd. En max nockhöjd på 4 meter införs på ett område på planområdets östra sida. • Huvudbyggnaden och vårdbyggnaden för rättspsykiatri har getts skyddsbestämmelser, q_1. ”Befintlig tegelfasad ska bevaras och underhåll av den ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.”

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen.

Med ledningsrätt bekostas eventuell flytt av ledningar av den som initierar åtgärden om annat ej anges. Flytt av ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Tekniska frågor

Dokumentation och kontroll

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att markanvändningen på området görs mer flexibel så att vård, lager, handel och kontor tillåts inom planområdet.

En bestämmelse om största byggnadsarea för handel och lager på 550 m^2 införs i plankartan.

Området där Solrosbacken som i gällande plan ligger som kvartersmark ändras till allmänplatsmark (lokalgata).

Området med byggnadsförbud behålls på östra och västra sidan av fastigheten och minskas med 15 meter i söder och 20 meter i norr. För att behålla områdets luftiga struktur sätts dock en maxgräns för byggnadsarea inom fastigheten till 20 procent av fastighetsarean.

Höjderna på fastigheten justeras. De ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningarna på 7,3 meter och 10,8 meter justeras upp till 8 meters nockhöjd i söder och 11 meter på resterande del av byggrätten. Huvudbyggnadens nuvarande byggnadshöjdsbegränsning på 34 meter blir 34 meters nockhöjd i planförslaget. En nockhöjdsbegränsning på 4 meter iförs på ett område på planområdets östra sida.

Antalet u-områden på fastigheten utökas för att skydda genomgående underjordiska ledningar.

En bestämmelse om att bevara huvudbyggnadens och vårdbyggnaden för rättspsykiatris tegelfasader och införs i planbestämmelserna. En bestämmelse om att underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker införs på de båda byggnaderna.

REVIDERING

Planområdet har fått bestämmelser för användning av H – handel.

En bestämmelse om största byggnadsarea för handel och lager på 550 m^2 införs i plankartan.

Huvudbyggnaden och vårdbyggnaden för rättspsykiatri har getts skyddsbestämmelser, q_1. ”Befintlig tegelfasad ska bevaras och underhåll av den ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.”

I huvudsak har planbeskrivningen kompletterats med utförligare information om trafik och infarter under avsnittet *Gator och trafik* på sid. 15, buller under avsnittet *Störningar* på sid. 16 och om historiken som föranledde q-bestämmelsen under avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning* på sid. 13.