

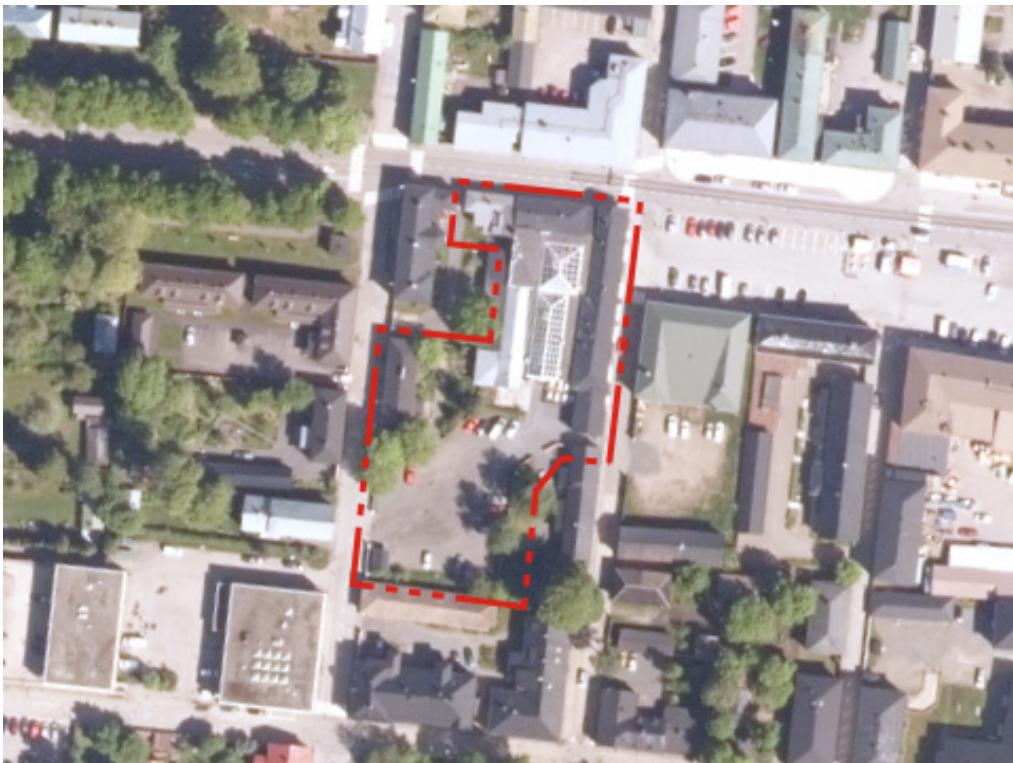
Avsedd för  
**Kristinestad stad**

Typ av dokument  
**Planbeskrivning**

Datum  
**23.2.2023**

# KRISTINESTAD STAD

## ÄNDRING AV DETALJPLAN – KVARTER 238, TOMT 12 OCH 13



**KRISTINESTAD STAD**  
**ÄNDRING AV DETALJPLAN – KVARTER 238, TOMT 12 OCH**  
**13**

Projektnamn **Ändring av detaljplan – kvarter 238, tomt 12-13**  
Mottagare **Kristinestad stad**  
Typ av dokument **Planbeskrivning**  
Datum **31.5.2019, 23.2.2023**  
Förberett av **Christoffer Rönnlund, Jonas Lindholm, Jorma Latvala, Maria Niemi**  
Kontrollerad av **Jonas Lindholm, Päivi Märjenjärvi**

Ramboll  
Teräksenkuja 1-3 E  
65100 VAASA

T +358 20 755 611  
F +358 20 755 6201  
<https://fi.ramboll.com>

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>1</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Detaljplaneområdets läge	2
1.3	Planens namn och syfte	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>3</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplanen	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen	3
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>3</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.1.1	Allmän beskrivning av området	3
3.1.2	Naturmiljön	3
3.1.3	Den byggda miljön, kulturmiljön	3
3.1.4	Markägoförhållanden	11
3.2	Planeringssituationen	12
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	12
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>15</b>
4.1	Planläggningens olika skeden	15
4.2	Behovet av detaljplanering	15
4.3	Planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.4	Deltagande och samarbete	16
4.4.1	Intressenter	16
4.4.2	Anhängiggörande	16
4.4.3	Deltagande och växelverkan	17
4.4.4	Myndighetssamarbete	17
4.5	Mål för detaljplanen	17
<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>18</b>
5.1	Planens struktur	18
5.2	Planutkast	18
5.3	Planförslag	22
5.3.1	Dimensionering	24
5.4	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	24
5.5	Områdesreserveringar	24
<b>6.</b>	<b>PLANENS KONSEKVENSER</b>	<b>25</b>
6.1	Utredning om detaljplanens konsekvenser	25
6.1.1	Konsekvenser för den byggda miljön	25
6.1.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	26
6.2	Namn	26
<b>7.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>27</b>
7.1	Genomförande och tidsplanering	27

# 1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Planläggningsområdet befinner sig i Kristinestad stadscentrum i angränsning till Salutorget. Planeringen berör kvarter 238 – tomt 12 och 13 i gällande detaljplan. Planläggningsområdets areal är ca 0,4 ha.

Planläggningsarbetet förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Kristinestad stad och Ramboll Finland Oy.

### **Kristinestad stad**



KRISTINESTAD  
KRISTIINANKAUPUNKI

*Lappfjärdsvägen 10, 64100 Kristinestad  
www.kristinestad.fi*

#### **Kontaktperson**

*Planläggningskoordinator Markku Niskala  
tel. +358 40 847 7400  
e-post: markku.niskala@krs.fi*

### **Ramboll Finland Oy**



*Teräsgränd 1-3 E, 65100 VASA  
www.ramboll.fi*

#### **Kontaktperson**

*Gruppchef Jonas Lindholm, YKS-605  
tel. +358 50 349 1156  
e-post: jonas.lindholm@ramboll.fi*

*Planerare Maria Niemi  
tel. +358 44 094 9494  
e-post: maria.niemi@ramboll.fi*

## 1.2 Detaljplaneområdets läge

Planläggningsområdet ligger intill Salutorget i centrum av staden och avgränsas i väster av Västra Långgatan och i öster av Östra Långgatan medan Rådhusgatan gränsar i norr.



Bild 1. Områdets ungefärliga läge anges med röd cirkel. © Lantmäteriverket.

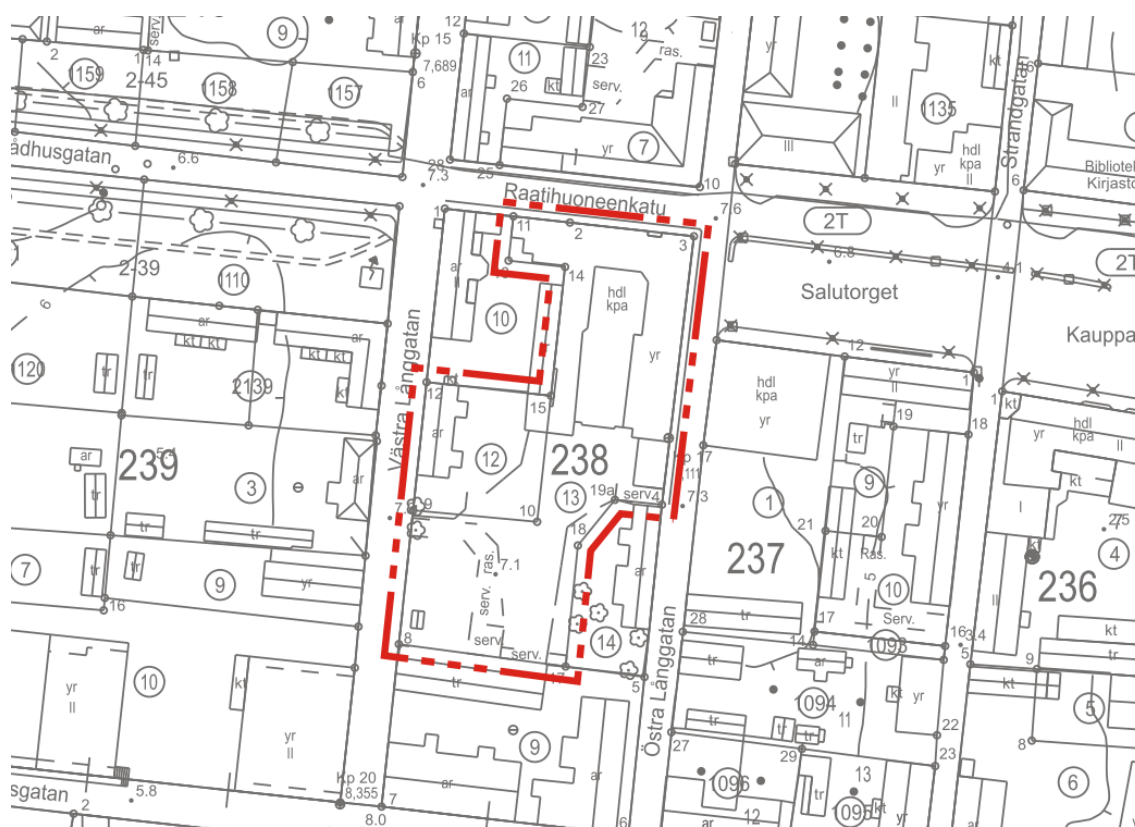


Bild 2. Planläggningsområdets utsträckning.

### 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **Ändring av detaljplan – Kvarter 238, tomt 12 och 13.**

Syftet med planeringen är att möjliggöra mer byggande i kvarteret genom att höja byggrätten och se över möjligheten till nybyggande i främst tomt 13.

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

#### Bilagor:

Bilaga 1 – Program för deltagande och bedömning.

Bilaga 2 – Byggnadsinventering.

Bilaga 3 – Bemötanden till utkastskedets respons.

Bilaga 4 – Pm från myndighetsmöte.

Bilaga 5 – Pm från värderingsmöte.

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

12.3.2018 § 57	Stadsstyrelsen beslutar om påbörjande av planläggningen.
26.8–24.9.2019	PDB och planutkast till påseende.
___-___-___	Planförslaget till påseende.
___..20__ § __	Stadsstyrelsen godkände detaljplanen.
___..20__ § __	Stadsfullmäktige godkände detaljplanen.

### 2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är boende och affärsverksamhet.

### 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i stadsfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på området markägare gällande byggande på tomterna.

## 3. UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Området utgörs av ett centralt beläget kvarter i stadskärnan. Kvarteret gränsar till stadens torg som är mittpunkten i staden. Området innehar olika service- och boendefunktioner.

#### 3.1.2 Naturmiljön

Kristinestad är en grön och lummig stad, planläggningsområdet utgör inget undantag från detta. I och med att området till största delen är bebyggt finns här inga skyddade naturtyper.

#### 3.1.3 Den byggda miljön, kulturmiljön

De mest centrala delarna av Kristinestad tillhör byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY), Kristinestads rutplaneområde. Bebyggelsen är gammal och de äldsta byggnaderna inom RKY-området härstammar från 1600-talet. Byggnaderna är i regel uppförda i trä.





Bild 3. Flygbild över stadskärnan © RKY.fi.

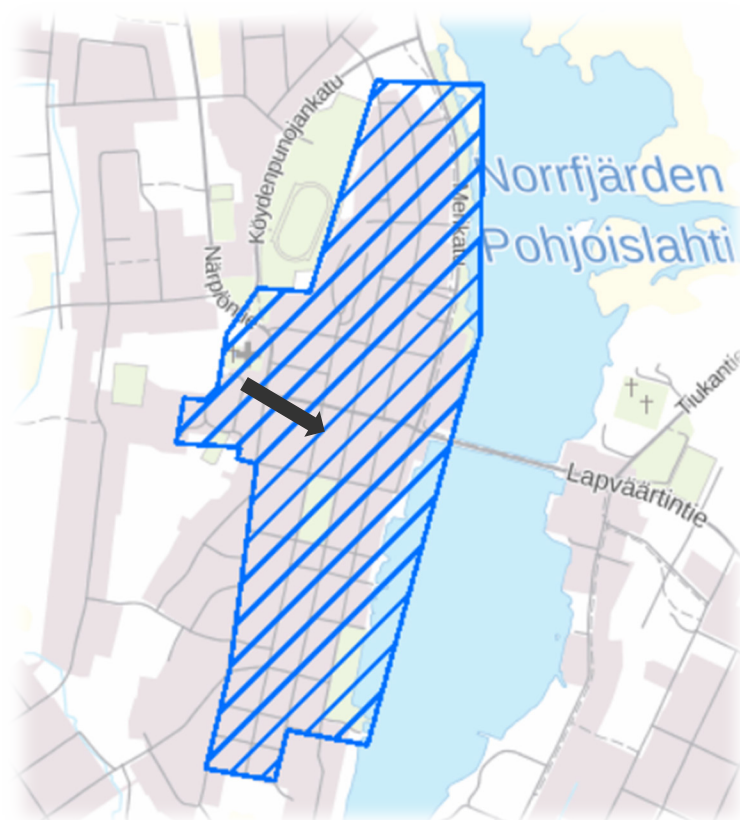


Bild 4. På kartan syns avgränsningen för RKY-området, planområdets läge med svart pil.

Följande beskrivning av området är hämtad som urklipp från [www.rky.fi](http://www.rky.fi);

*"Kristinestad är den bäst bevarade stormaktstida staden med rutplan, där såväl stadsplanen som största delen av byggnadsbeståndet har sina rötter i den agrara handelsstaden.*

*Området med den gamla rutplanen avgränsas i söder av Nytorget, i öster av Sjögatan och i väster av Staketgatan. De nya gatusträckningarna följer fortfarande både med avseende på gatornas bredd och byggnadernas höjd 1600-talets smala och låga skala. Huvudbyggnaderna*

*på tomterna går i gatans riktning och de inre delarna av tomterna har synnerligen många ekonomibyggnader. Stadsplaneområdet har vuxit från den ursprungliga kärndelen planerad år 1651. Det nuvarande kärnområdet omfattade i början över tio kvarter i nord-sydlig riktning och fyra i tvärriktningen. De äldsta kvarteren har regelbunden rektangulär form i den storlek som lantmätaren Claes Claesson fastslog, medan kvarteren som tillkom under 1700- och 1800-talen är av varierande storlek. Genom landhöjningen har det på strandsidan om den forna Strandgatan uppkommit en ny rad av kvarter som gränsar till havsstranden som fortfarande blir allt grundare.*

Stadens centrala torg, som öppnar sig mot havet, är i samma skala som på 1600-talet. Salutorget fortsätter västerut till rådhuset i Rådhusgatan. I en backe norr om rådhuset står Ulrika Eleonora kyrkan byggd 1700. Norr om kyrkan finns den gamla tullstugan från 1720.

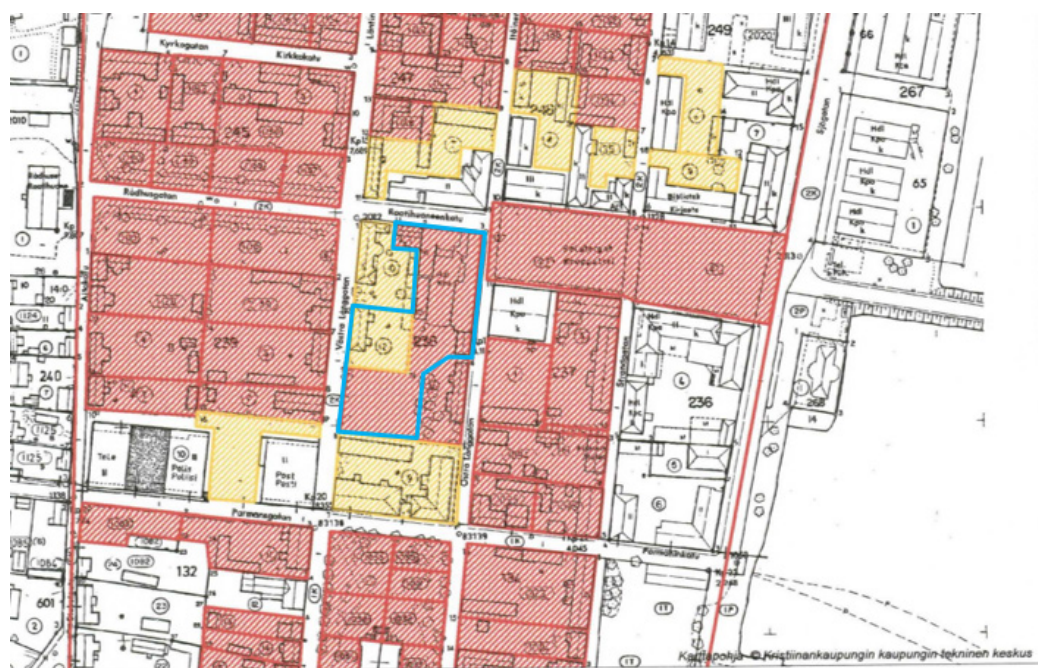
Det långsträckta torget som vetter mot stranden och Rådhusgatan, vilken utvidgas till boulevard nära rådhuset, bildar en axel som delar det gamla stadsområdet i två delar. Runt torget har kommit nya affärshus och i närheten ett par höghus på 1960- och 1980-talen. Den norra och sydliga delen av staden består av en välbevarad trähusbosättning från 1700- och 1800-talet.”

”Skyddet av trähusbebyggelsen har fastlagits i stadsplanen under 1970-80-talen i tre repriser. Byggnadsbeståndets renoveras i enlighet med stadsplanens föreskrifter.”

### Fornlämningar

Enligt fornminnesregistret klassificeras hela Kristinestad rutplaneområde som en fast fornlämning och historisk boplat. Stadsarkeologiska kulturskikt som är äldre än från tiden av stora ofreden (ca 1700-1721) är skyddade enligt lagen om fornminnen.

Heltäckande utredningar och utgrävningar har inte skett inom området utan endast på specifika platser i samband med t.ex. kommunaltekniska projekt och planering av ny byggnation i vissa kvarter. En grov klassificering av ”intressanta områden” ur utrednings- och skyddshänseende har gjorts i Museiverkets utredning från år 2001, se **bild nedan**. Förekomsten av fornlämningar och spår av boplatser bör utredas vid planering av åtgärder inom dessa områden. Området är inom s.k. klass 1 och 2 område.



### KRISTINANKAUPUNKI

#### Tutkimuksellisesti ja suojellisesti mielenkiintoiset alueet

#### Tutkimusalueen pohjoisosa



Museovirasto/RHO/  
T.Mökkönen 2001

**Bild 5. Utdrag ur "Kaupunkiarkeologinen inventointi 2001" © Museovirasto. Potentiella områden där fornlämningar kan förekomma visas i två klasser, klass 1 med rött och klass 2 med gult. Planläggningsområdets riktiga utsträckning med blått.**



### Arkeologisk utredning 2021

Under våren 2021 har utförts en arkeologisk utredning av berörda markområde. Syftet med utredningen var att granska om Museiverkets antaganden i utredningen från 2001 baserar sig på korrekta antaganden. Åtgärderna fokuserades på obebyggd del i tomt 13 eftersom tilläggsbyggande preliminärt är planerat i denna tomt.

Utredningen har övervakats av landskapsarkeolog vid Österbottens museum, terrängarbetet utfördes den 7.5.2021. Vid utredningen grävdes 5 provgropar med grävmaskin för att kartlägga förekomsten av eventuella kulturhistoriskt värdefulla föremål och -skikt. Resultatet av undersökningen visade inte spår av fornlämningar på dessa platser.

Eftersom utredningen inte kan utesluta förekomsten av fornlämningar på övriga ställen i kvarteret än vid utvalda provgropar, ska utförligare utredningar utföras i samband med jordbyggnadsarbeten som hänför sig till tilläggsbyggande i kvarteret. I praktiken betyder detta att en arkeolog övervakar jordbyggnadsarbetena och rapporterar resultatet åt museimyndigheten.



Bild 6. Fotografi taget vid grävandet av provgropar 7.5.2021, några gropar syns i bilden © Österbottens museum.



Bild 7. Exempel på material som hittades, gammalt taktegel © Österbottens museum.

### Byggnadsbeståndet

Trots byggnadsmässiga förändringar och omformningar under tidens gång är rutplanstrukturen fortsättningsvis synlig i staden. Speciellt affärs- och allmänna byggnader framträder tydligt med sin avvikande större form, vilka byggd under senare delen av 1900-talet.

Inom planläggningsområdet finns flertalet gamla byggnader vilka har ändrats eller omformats från det ursprungliga. Kvarteret tillhör den ursprungliga kärndelen i Kristinestad. Hela området/kvarteret innehar kulturhistoriskt värde i stadens knutpunkt.



**Bild 8. Byggnationen i närområdet, berört område anvisat med röd punkt-strecklinje.**

## Byggnadsinventering 2022

Över planläggningsområdet har en byggnadsinventering uppgjorts där områdets historia, byggnadsbestånd och miljö analyserats. På basen av utredningen har områdets och byggnadsbeståndets skyddsvärden utvärderats, vilket ligger till grund för detaljplaneringen. Som underlag för inventeringen har alla tidigare kända inventeringar legat. Byggnadsinventeringen har bifogats planbeskrivningen som **bilaga 2**.

Inom planläggningsområdet finns 2 huvudsakliga byggnader som berörs av inventeringen. Objekten visas i bilderna nedan. Bägge objekten har i utredningen anvisats med sr-beteckning, dvs byggnad som ska skyddas.

Byggnad 1 har bestått av flera olika byggnader tidigare, vilka länkats ihop och där "innergården" försett med glastak. I byggnaden finns i dagens läge bl.a. restaurangverksamhet.

Byggnad 2 är ett bostadshus med fler bostäder som även det genomgått flertalet ändringar under årens lopp.

Hela innergården i kvarteret fungerar idag som parkeringsområde.

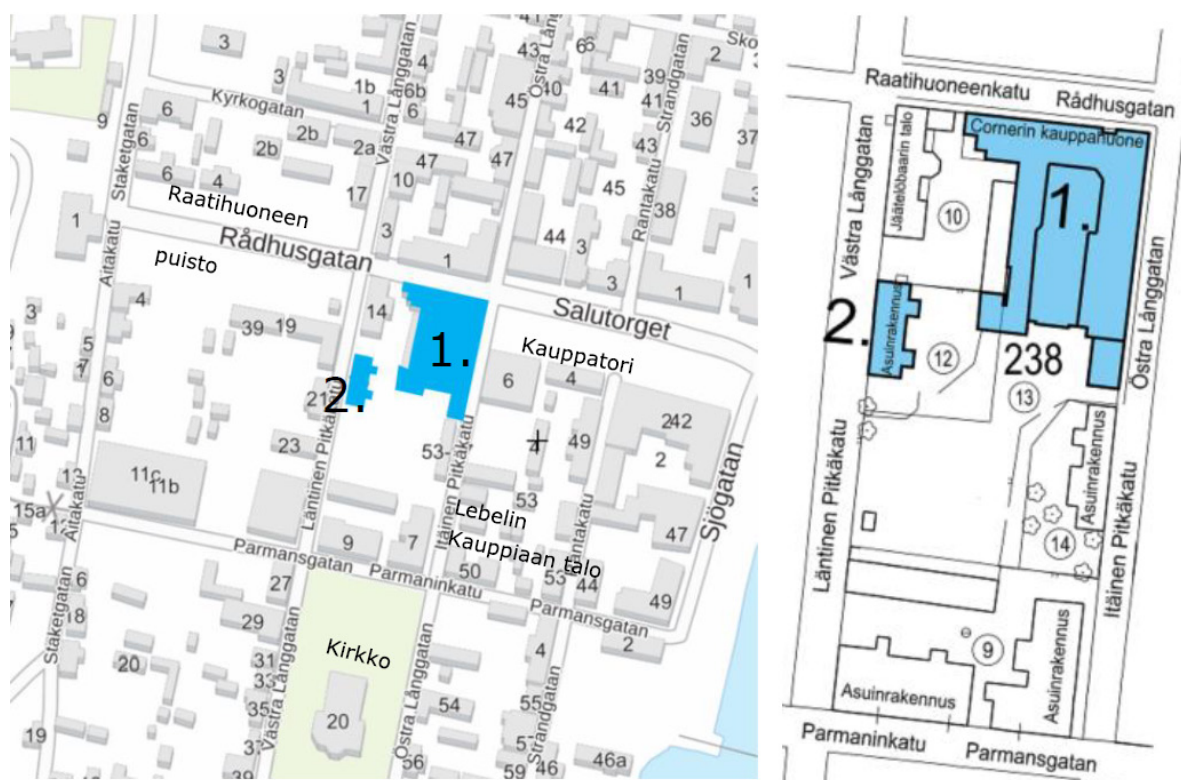


Bild 9. Utdrag ur byggnadsinventeringen. Inventeringsobjekten har anvisats med blått.





Bild 10. Utdrag ur byggnadsinventeringen, objekt nr 1 – Handelshuset Corner.



Bild 11. Utdrag ur byggnadsinventeringen, objekt nr 2, Västra Långgatan.



Bild 12. Utdrag ur byggnadsinventeringen, vy från korsningen Rådhusgatan-Västra Långgatan. "Glassbarshuset" i mitten är skyddat enligt byggnadsskyddslagen, ingår inte i planläggningsområdet.

Kvarteret har tidigare varit bebyggt med fler byggnader, vilka under tidens gång avlägsnats. Hela innergården är idag en grusbelagd parkering.





Bild 13. Utdrag ur byggnadsinventeringen, vy från innergården mot objekt nr 1.

Utdrag ur inventering från 1967 och byggnadernas placering i det skedet, samt förhållande till detaljplanens utsträckning;

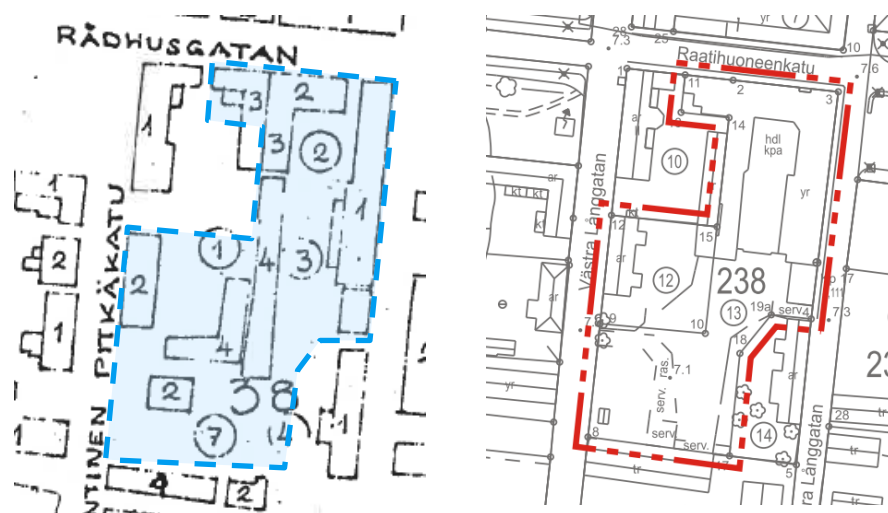


Bild 14. Utdrag ur inventering och planområdets ungefärliga utsträckning samt jämförelse med dagens situation (baskarta 2019).

Noggrannare information om objekten och miljön framgår ur byggnadsinventeringen, se **bilaga 2**.

### Service

Inom planläggningsområdet finns service i form av privat företagsverksamhet som erbjuder olika typer av tjänster. I centrum av Kristinestad finns ett brett utbud av serviceverksamheter.

### Arbetsplatser, näringsverksamhet

Inom närområdet finns arbetsplatser inom exempelvis café- och restaurangbranschen men även övrig typ av försäljning.

### Rekreation

Inom området finns inga rekreationsanläggningar.

### Trafik

Trafiken kring torget och närliggande gator är livlig då detta utgör knutpunkten av centrumområdet. Torget används som allmänt parkeringsområde. Inne i berörda kvarter finns en stor grusplan som använd för parkering.

### Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt till området.

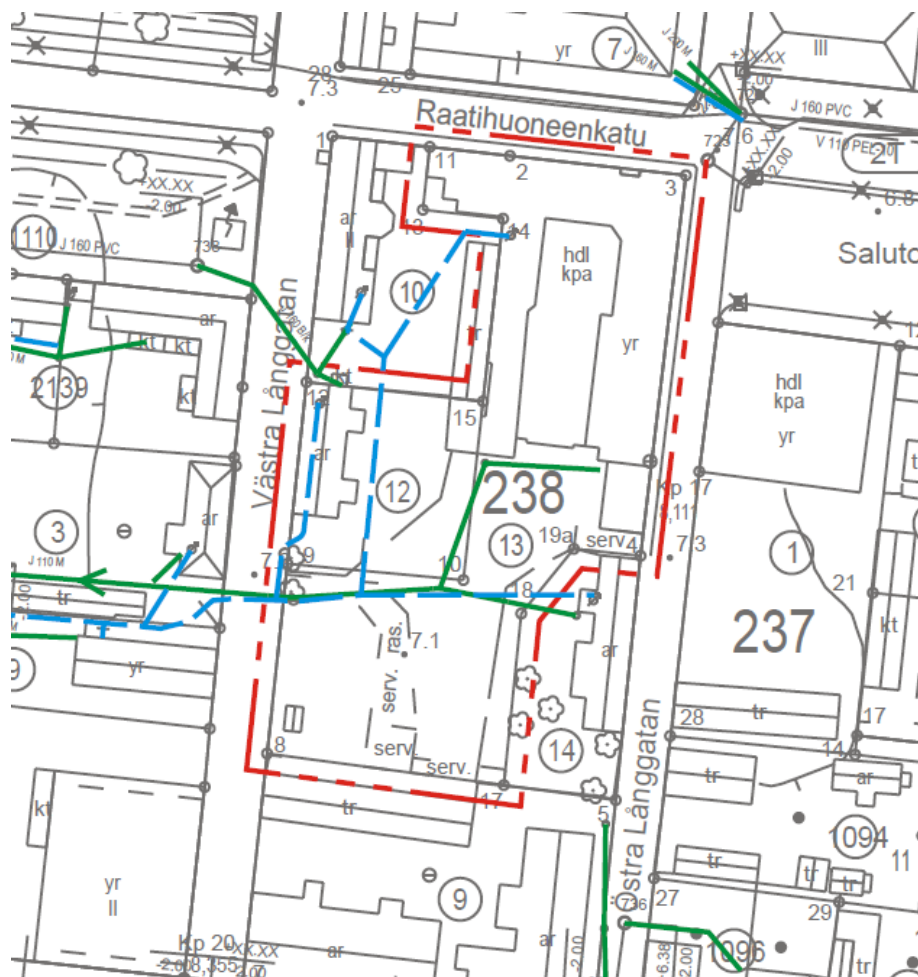


Bild 15. Vattenledning i kvarteret har anvisats med blått, avloppsledning med grönt.

#### 3.1.4 Markägförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat ägo.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### 3.2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen fick laga kraft den 1.4.2018. Må-len för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinhåll i följande helheter:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR  
OMRÅDESANVÄNDNINGEN

LANDSKAPSPLAN

GENERALPLAN

DETALJPLAN

#### 3.2.1.2 Landskapsplanen 2040

Landskapsplanen är en plan där principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen i förbundets verksamhetsområde anvisas. Planen uppgörs av landskapsförbundet. För Kristinestad stads del uppgörs planen av Österbottens förbund. Österbottens landskapsplan 2040 trädde ikraft den 11.9.2020.

Planläggningsområdet ligger inom A-område i landskapsplanen (Område för tätortsfunktioner).

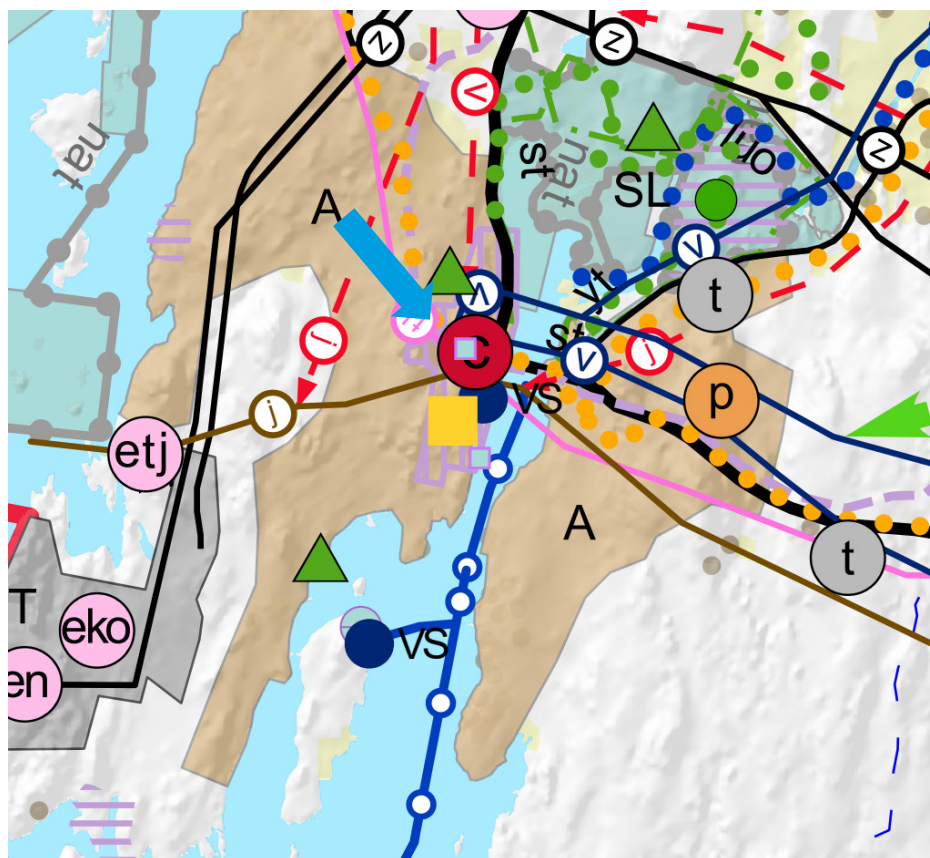


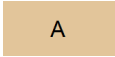


Bild 16. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040.



Planläggningsområdet berörs av följande huvudsakliga reserveringar:

Beteckning	Beskrivning av beteckningen, bestämmelser
	Byggd kulturmiljö av riksintresse
	Område för centrumfunktioner (c)
	Område för tätortsfunktioner (A)

### 3.2.1.3 Generalplan

Över området finns Kristinestads icke rättsverkande delgeneralplan som godkännts av stadsfullmäktige år 1998. I delgeneralplanen har området beteckningen A/s och AL/s.



Bild 17. Utdrag ur icke-rättsverkande generalplan (1998).



### 3.2.1.4 Detaljplan

Området är sedan tidigare detaljplanerat. Den gällande stadsplanen nr 38 för området fastställdes 21.2.1995. Utdrag ur detaljplanesammanställningen från 2010 visas nedan.

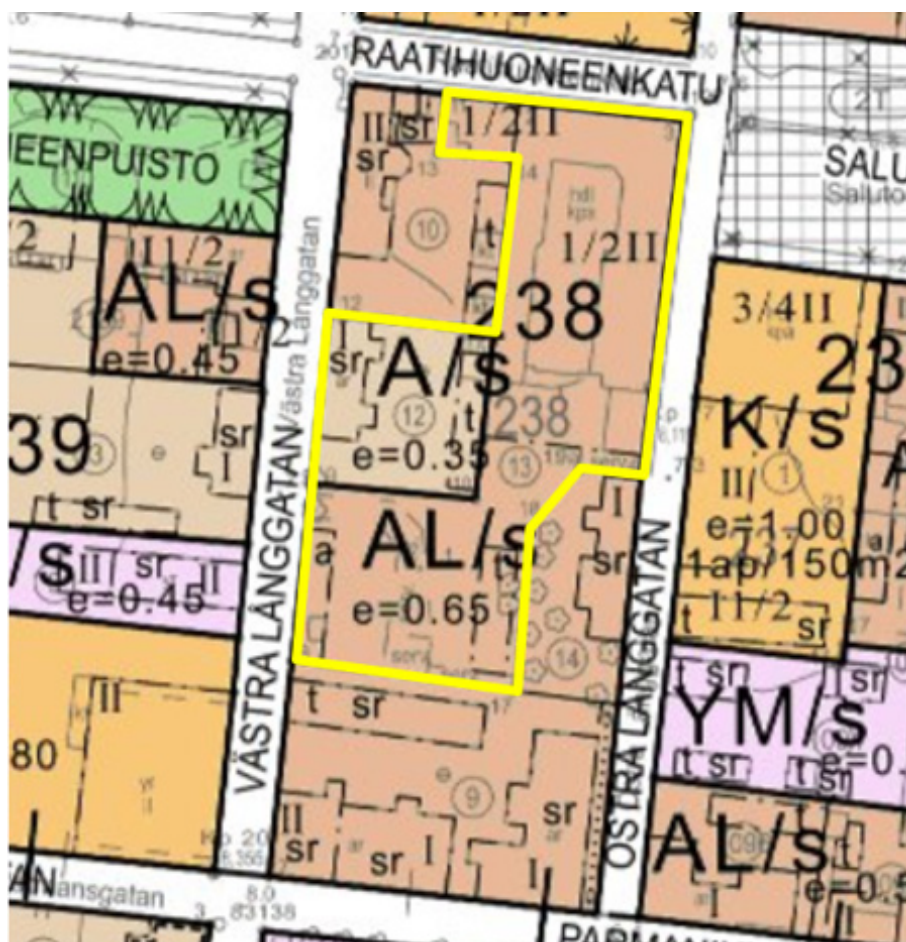


Bild 18. Utdrag ur detaljplanesammanställning (2010). Planläggningsområdets riktgivande avgränsning visas med gul linje.

### 3.2.1.5 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av fullmäktige i sin helhet den 21.9.2000. Efter detta har mindre ändringar godkänts separat 30.3.2006 respektive 27.4.2009.

### 3.2.1.6 Tomtindelning och tomtregister

Information angående fastighetsindelningen på området är baserad på tidsenliga uppgifter från lantmäteriverket/staden.

### 3.2.1.7 Baskarta

För området finns en tidsenlig baskarta som kommer att användas i planläggningsarbetet.

## 4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 Planläggningens olika skeden

**Inledningsskedet.** När frågan om planläggning har väckts ska detta meddelas så att intressenterna har möjlighet att få information om utgångspunkterna för planläggningen, den planerade tidtabellen samt förfarandet för deltagande och bedömning.

I inledningsskedet uppgörs PDB och framläggs till påseende. Möte med myndigheter ordnas innan framläggandet.

[Intressenter har under påseendetiden möjlighet att lämna in respons till staden gällande PDB.](#) PDB hålls uppdaterat under hela planprocessen.

**Beredningsskedet (utkastskedet).** Utgående från planens utgångspunkter och målsättningar uppgörs alternativa markanvändningslösningar som grund för ett planutkast. Planutkastet läggs senare till påseende under 30 dagar. Meddelande om detta publiceras i de lokala tidningarna, på stadens anslagstavla och på stadens webbplats. [Intressenterna kan då framföra sina åsikter om planen antingen muntligt eller skriftligt.](#) I utkastskedet kan man dessutom, vid behov, arrangera ett informationstillfälle. Detta meddelas i pressen och på stadens webbplats.

Vid behov ordnas möten med myndigheter under planlägningsprocessen.

**Förslagsskedet.** Efter att planutkastet varit framlagt och de berörda myndigheterna samt andra intressenter har framfört sina åsikter, måste oftast planen justeras. Efter att stadsstyrelsen har godkänt planförslaget för framläggning, framläggs det i 30 dagar. [Under tiden för framläggandet är det möjligt att inlämna en skriftlig anmärkning mot planförslaget till stadsstyrelsens planlägningssektion.](#) Samtidigt begärs utlåtanden från myndigheterna. Meddelande om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i lokaltidningarna, på stadens anslagstavla och på stadens webbplats.

**Godkännande.** Planen godkänns av stadsfullmäktige. Beslut om planens godkännande meddelas i de lokala tidningarna och på stadens webbplats. Dessutom sänds beslut om godkännande till dem som lämnat anmärkningar eller utlåtanden, om de så har önskat.

**Besvär.** Besvär över fullmäktiges beslut riktas till förvaltningsdomstolen.

**Ikraftträdande.** Efter att planen har vunnit laga kraft, informeras om detta på samma sätt som om beslut om godkännande.

### 4.2 Behovet av detaljplanering

Behovet av en planändring har uppkommit då man ansett att byggrätten på tomterna behöver höjas. Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av markägaren till de berörda tomterna i kvarteret.

### 4.3 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planlägningsbeslutet har tagits i stadsstyrelsen den 12.3.2018 § 57.

#### 4.4 Deltagande och samarbete

Under planlägningsprocessen hörs berörda intressenter. Skilda möten med berörda myndigheter ordnas vid behov. Under detaljplanens framläggningstidpunkter finns möjlighet att lämna in respons.

- Ett myndighetssamråd ordnades med centralt berörda myndigheter den 22.4.2021. I mötet deltog representanter från Österbottens museum, Ntm-centralen i Södra Österbotten, staden Kristinestad, markägaren samt konsulten Ramboll Finland Oy.

Mötet ordnades i terrängen för att respektive instans skulle få bättre inblick i ärendet och kunna visuellt bedöma vilken effekt en potentiell rivning av en byggnad och tilläggsbyggnande i kvarteret skulle ha.

I samband med mötet konstaterades att en byggnadsinventering ska uppgöras där byggnadernas och miljöns skyddsvärden utvärderas. Detta för att myndigheterna ska kunna ta ställning till planens konsekvenser. Pm från mötet finns som ***bilaga 4***.

- På basen av uppgjord byggnadsinventering ordnades ett möte den 4.4.2022 för utvärdering av områdets och objektens skyddsvärden. I mötet deltog representanter från Österbottens museum, Ntm-centralen i Södra Österbotten, staden Kristinestad, markägaren samt konsulten Ramboll Finland Oy. Pm från mötet finns som ***bilaga 5***.

##### 4.4.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planlägningsarbetet och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (enligt MBL 62 §).

Som intressenter i planlägningsarbetet har följande definierats (enligt MBF 28 §):

- **Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planlägningsarbetet:**
  - Kristinestads stads olika förvaltningar – PB 13, 64101 Kristinestad
  - Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten – PB 262, 65101 Vasa
  - Österbottens förbund – PB 174, 65101 Vasa
  - Österbottens museum – Museigatan 3, 65100 Vasa
  - Museiverket - PB 913, 00101 Helsingfors
- **Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen**
- **Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen:**
  - Användare, innehavare, markägare och invånare i planlägningsområdet och dess influensområde.
  - Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planlägningsarbetet kan ha konsekvenser för.

##### 4.4.2 Anhängiggörande

Planeringsarbetet anhängiggjordes i dagstidningarna den 26.8.2019.

#### 4.4.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under planprocessens gång, vartefter respektive skede behandlats.

- Program för deltagande och bedömning samt planutkast framlagt 26.8–24.9.2019. Över utkastet inkom 2 utlåtanden och 2 åsikter.

**Sammanställning av responsen och bemötanden till denna, se bilaga 3.**

- Förslaget var framlagt under tiden \_\_.\_\_.20\_\_. Över förslaget inkom \_\_ utlåtanden och \_\_ anmärkningar.

**Sammanställning av responsen och bemötanden till denna, se bilaga \_ (tillkommer senare i processen).**

#### 4.4.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna hörs under arbetet via utlåtandeförfarande, skilda möten med myndigheter ordnas enligt behov under planläggningsprocessen.

Under processens gång har diskussioner ordnats med berörda myndigheter, se **punkt 4.4**.

#### 4.5 Mål för detaljplanen

Huvudmålsättningen med planeringen är att höja byggrätten inom kvarter 238 – tomt 12–13, samt granska användningsändamålet för de berörda tomterna. I dagsläget är byggrätten  $e=0,65$  för AL-delen och  $e=0,35$  för A-delen. Man planerar en höjning av byggrätten så att det blir samstämmigt med andra närliggande kvarter. I samband med planeringen utreds tilläggsbyggande på området i tomt 13. Nya byggnader ska anpassas till områdets kulturhistoriska särdrag.

Efter att planläggningen initierats har fastigheterna i planläggningsområdet delvis bytt ägare, varvid tomt 14 inte längre omfattas av planändringen.



## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Planens struktur och bakgrundstanke ligger förankrad i områdets kulturhistoriska värde och tidigare användning. Tidigare kvartersstruktur följs även i den nya detaljplanen, och byggnationen anpassas till omgivningen.

### 5.2 Planutkast

Planerad nybyggnation och interna tomtarrangemang har utretts preliminärt i planens utkastskede, ett urval av alternativen samt särdragen i dessa har redovisats i bilderna nedan. Alternativen bygger i grunden på 2 nya bostadsbyggnader längs Västra Långgatan, men internt i kvartret varierar tankegången bl.a. kring genomfart och parkeringsarrangemang. Slutligt alternativ kommer presenteras i planförslaget senare i processen. Dessa utgör dock grunden för planutkastet. Tanken är att man ska kunna bilda sig en uppfattning om volymen byggande som detaljplanen kan möjliggöra då det gäller nybyggande.

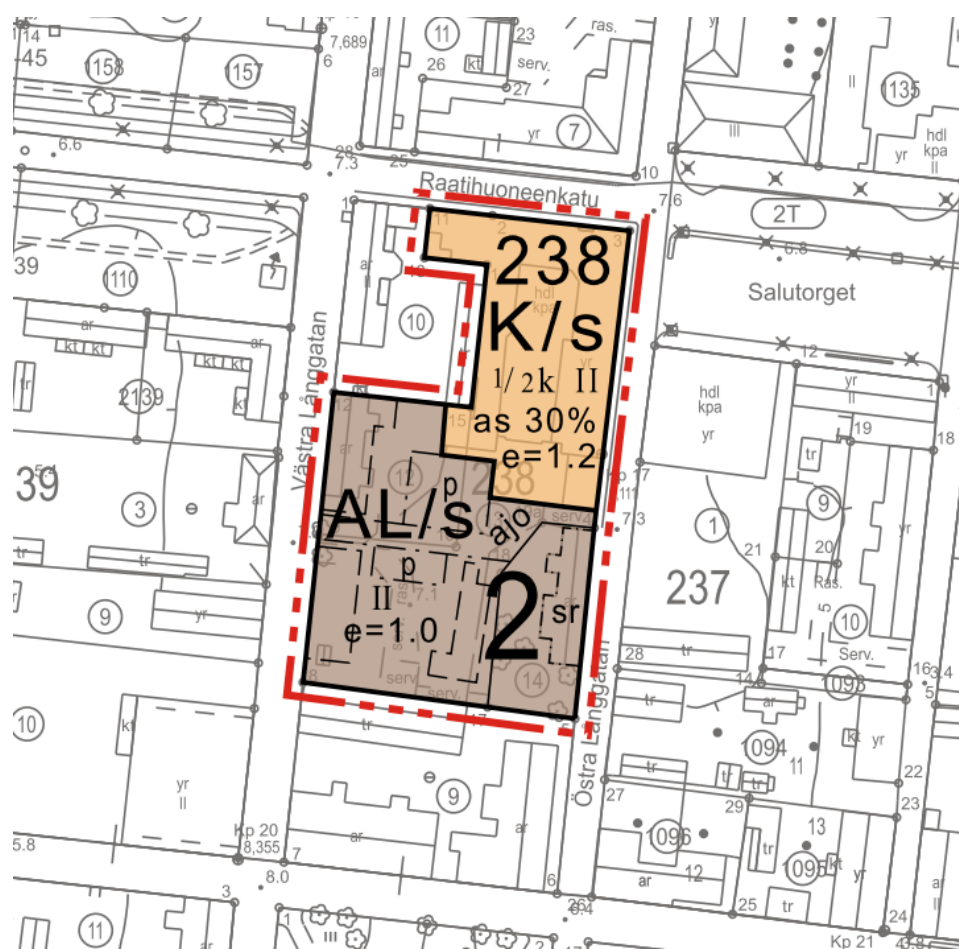


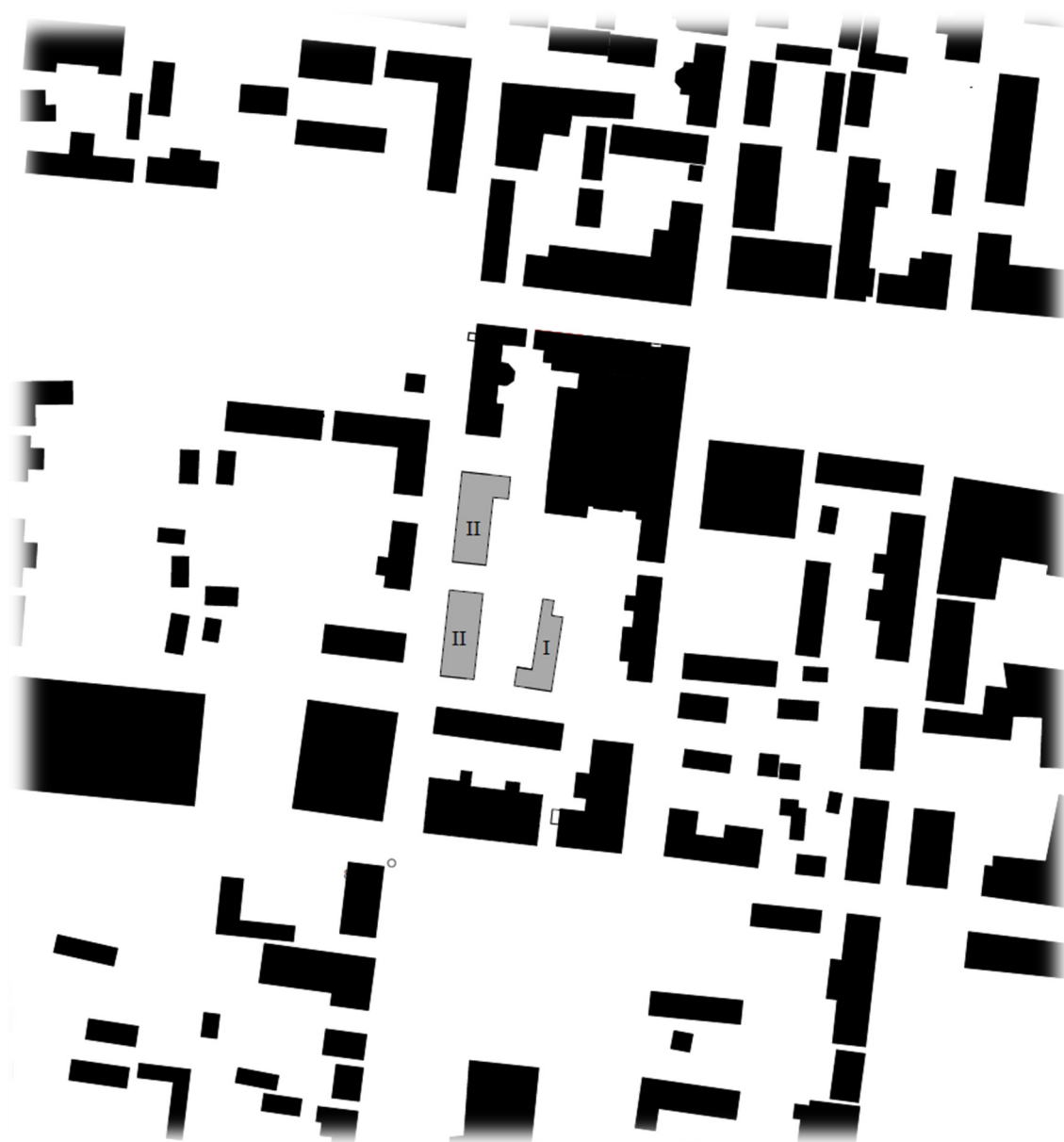
Bild 19. Utdrag ur planutkast 31.5.2019.

## ALTERNATIVA LÖSNINGAR



Byggnaderna ansluter sig väl strukturmässigt till rutplanesystemet. Byggnadernas placering i kvarteret är inte i blickfånget på samma sätt som t.ex. en hörnbyggnad, varav de smälter in bra i miljön och inte bryter mönstret i gatubilden.

I nedanstående bild har nya potentiella byggnader illustrerats, samt deras placering och förhållande till övrig omkringliggande byggnation.



**Bild 20. Nya preliminära byggnader i förhållande till befintlig byggnation.**

Våningstalet i den nya byggnaden som kommer ersättas är preliminärt II, detta avviker något från gällande byggnadens ca 1,5 våningar, vilket kan ha effekter på upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Dock finns det tvåvåningsbyggnader i direkt anslutning sedan tidigare.

Förändringen i gatubilden längs Västra Långgatan har studerats närmare på basen av planutkastets planerade markanvändning och av byggnationen har uppgjorts riktgivande illustration, vilket visas nedan. Bilderna skall tolkas som riktgivande och ge svar på önskad utvecklingsriktning och möjlig volym på byggandet. Ny byggnation är ämnad att komplettera den befintliga strukturen i området samt anpassa sig till områdets särdrag.



**ILLUSTRATION:**

**Bild 21. Nuläget.**



**Bild 22. Illustration av planutkastets möjliggörande markanvändning, två nya bostadsbyggnader längs Västra Långgatan.**



### 5.3 Planförslag

Efter att planutkastet varit framlagt till påseende har detaljplanen utvecklats. I samband med att planutkastet var framlagt till påseende erhöles respons, vilken betonade behovet av en byggnadsinventering för att kunna ta ställning till detaljplanens konsekvenser.

En separat byggnadsinventering har uppgjorts som grund för planförslaget. Utredningen har bifogats detaljplanebeskrivningen som **bilaga 2**. I utredningen har områdets miljö, historia och byggnadsbestånd analyserats, samt byggnadernas skyddsvärden utvärderats. En arkeologisk utredning utfördes våren 2021, vilken har beaktats vid planens uppgörande.

På basen av inventeringen har planens målsättningar delvis reviderats. Detta eftersom den byggnad som ursprungligen var föremål för rivning inte längre kan genomföras på basen av myndigheternas ställningstaganden, och byggnadsinventeringens rekommendationer.

Utöver detta har planläggningsområdets areal minskat eftersom ägaren till tomt 14 inte längre önskar vara med i detaljplaneringen.

På basen av ovanstående har ett planförslag uppgjorts.

Kvarteret har anvisat för boende och kommersiell verksamhet.

Befintliga byggnader har anvisats med skyddsbezeichnung sr-1. Båda tomterna i planen har även anvisats med beteckning som bevarar miljön (/s-1), denna beteckning och bestämmelse styr bygandet väldigt noggrant. Inom AL-tomten har nybyggnadernas läge anvisats med riktgivande läge, dock bindande till den del som gäller placering längs med Västra Långgatan. En pil har anvisats som visar vilken sida byggnaden ska tangera för att följa samma byggnadsmonster och planbestämmelser som funnits i gällande detaljplan sedan tidigare. Skyddsbestämmelserna har överlag granskats och kompletterats till planförslaget.

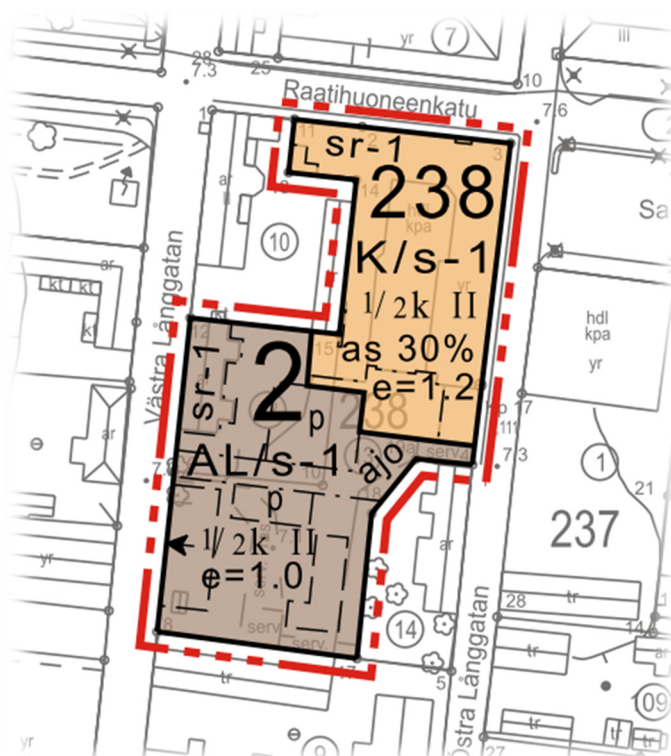


Bild 23. Utdrag ur planförslag.

Parkeringsplatser har anvisats med riktgivande läge för att tillåta noggrannare tomtplanering vid senare tillfälle.

En körförbindelse har anvisats genom kvarteret i enlighet men nuvarande användning. Denna förbindelse kan även användas av servicetrafik till K-tomten.

#### Illustration

Över planförslaget har uppgjorts fotomontage för att illustrera möjlig markanvändning då man tillämpar planens principer. Den slutliga byggnationen kan te sig annorlunda gällande utformning och våningstal, men i illustrationen har antagits en maximal våningshöjd på två våningar och en placering längs med Västra Långgatan.



**NULÄGE**



**ILLUSTRATION**





### 5.3.1 Dimensionering

I detaljplanen har följande områdesarealer och byggrätt reserverats.

Användningsändamål	Areal, ha	Andel av total areal, %	Byggrätt v-m <sup>2</sup>
<b>AL/s-1</b>	0,2207		2207
<b>A totalt</b>	0,2207	55,81689	2207
<b>K/s-1</b>	0,1747		2096
<b>K totalt</b>	0,1747	44,18311	2096
<b>PLANOMRÅDE TOTALT</b>	<b>0,3954</b>		<b>4303</b>

### 5.4 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Genom en noggrann anpassning av ny byggnation till den befintliga säkerställs att områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö upprätthålls.

### 5.5 Områdesreserveringar

I detaljplanen anvisas följande områdesreserveringar, beteckningar och bestämmelser i sin helhet på plankartan.

- AL** Med denna beteckning har anvisats kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader. I tomten får placeras bostäder och utrymmen för kommersiell service. Byggnade får ske i max två våningar och källarvåning får anläggas, vilket även finns i nuläget. Majoriteten av våningsytan ska anvisas som bostäder.
- K** Med denna beteckning har anvisats kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. I tomten får placeras utrymmen för kommersiell service och kontor. Bostäder inom tomten får uppgå till högst 30% av totala byggrätten. Byggnade får ske i max två våningar och källarvåning får anläggas, vilket även finns i nuläget.
- /s-1** Beteckning som bevarar områdets miljö i ursprunglig utformning samt styr nybyggnandet.

## 6. PLANENS KONSEKVENSER

### 6.1 Utredning om detaljplanens konsekvenser

#### 6.1.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Den byggda miljön kommer ändras till följd av detaljplanens förverkligande. Konsekvensens grad beror främst på vilket våningstal som väljs för ny byggnation längs Västra Långgatan. Enligt detaljplaneförslagets markanvändning skall ny byggnation placeras på sådant sätt som anammar tidigare historisk placering och utformning. Då detta tillämpas vid förverkligande av detaljplanen kommer ny byggnation inte att kunna urskiljas på ett negativt sätt, varvid konsekvensen inte är betydande. Ny byggnation inne i kvarteret syns inte i omgivningen varvid den inte påverkar intrycket av den bebyggda miljön.

Tomtindelningen kräver ändring till följd av detaljplanen. När tomtindelningen ändras kommer det även att kräva ändring av befintliga servitut. I planeringen säkerställs möjligheten till en ändamålsenlig markanvändning efter planens godkännande.

#### Boende och befolkningens struktur

Detaljplanen möjliggör en större befolkningsmängd i kvarteret än tidigare, vilket ger en grund för ett utökat serviceutbud som t.ex. parkeringsarrangemang. Boendet kommer ske i befintlig miljö i befintlig struktur, vilket möjliggör en ändamålsenlig användning för olika behov som även är samhällsekonomisk.

#### Rekreation och fritidsverksamhet

Planen har inte direkta rekreationsrelaterade konsekvenser. Även om det inte finns rekreationsområden eller -funktioner inom själva planläggningsområdet finns det goda möjligheter till rekreationsutövning i nära anslutning till planläggningsområdet, bl.a. idrottsplaner och lekparker ligger nära.

#### Trafik

Internt i kvarteret kommer skapas möjligheter till nya trafik- och parkeringsarrangemang, det förväntas dock inte föranleda betydande konsekvenser för markanvändningen över lag. Servicetrafik möjliggörs genom kvarteret till K-tomten som i nuläget. Gatorna i omgivningen samt Salutorget kan användas för korttidsparkering vid uträttande av ärenden. Konsekvensen för trafiken är liten.

Tomt 14 som i utkastskedet ingick i planområdet har i förslagsskedet inte lägre anvisats på basen av markägarens önskemål. Tidigare har parkeringen för tomt 14 skett på tomt 13, som inte längre möjliggörs till följd av detaljplanens ändring. Tomt 14 har fortsättningsvis körrätt till sin tomt via ajo-förbindelsen i tomt 13 som visas i planförslaget, men parkeringsplatser bör i fortsättningen anläggas på den egna tomten. Således föranleder planändringen konsekvenser för ägaren till tomt 14. Tomt 14 bör ordna anslutning direkt till Östra Långgatan.

#### Den byggda kulturmiljön och fornminnen

##### Byggnader och stadsbild

Detaljplanens markanvändning bygger på områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär, samt nyttjande av detta vid anpassning av ny byggnation i kvarteret.

På basen av ny utredning omfattande stadsmiljön, landskapsbilden samt själva byggnadsbeståndet (bilaga 2), har planområdets byggnader anvisats med skyddsbezeichnung sr-1 i detaljplanen. Utöver detta har hela kvarteret som planen berör anvisats med beteckning (/s-1) som bevarar miljön. På basen av dessa vidtagna åtgärder och planbestämmelser säkerställs att genomförandet av planen och dess möjliggörande tilläggsbyggande inte förorsakar negativa konsekvenser

för stadsbilden eller byggnadsbeståndet. Byggnationen smälter väl i nuvarande omgivning, planens bestämmelser tryggar detta. Konsekvensen anses liten och positiv.

#### Fornlämningar

För området har en arkeologisk utredning utförts under planläggningsprocessen av det lokala ansvarsmuseet.

Hela innergården i tomt 13 som skulle beröras av nybyggande är i dagens läge en stor grusparkering som har fyllts ut under årens lopp. Inga spår av några kulturlager eller övriga fornlämningar gjordes vid grävningarna som utfördes den 7.5.2021. Eftersom utredningen gjordes genom grävande av provgropar, och inte är heltäckande, krävs dock åtgärder i fortsättningen.

Före byggande inleds i AL/s-1 tomten ska museimyndigheten kontaktas på förhand i god tid. Detta för att kunna komma överens om behövliga åtgärder och utredningar på basen av vilka fornlämningar kan utredas och utslutas. Detta har i planen tryggats genom en bestämmelse för AL/s-1 området.

På basen av resultaten som framkom i samband med utförd utredning är det inte troligt att planen leder till betydande negativa konsekvenser för det arkeologiska kulturarvet. Planens bestämmelser tillgodoser behovet av uppgörande av ytterligare utredningar i samband med nybyggnadsplaner. Konsekvensen för eventuella fornlämningar bedöms liten.

#### **Arbetsplatser, näringsverksamhet**

I dagens läge finns näringsverksamhet i kvarteret i det s.k. Corner-huset där bl.a. restaurang verkar, detaljplanen medför inte ändringar till denna del och nuvarande verksamhet ges möjlighet att fortgå och utvecklas. Längs Västra Långgatan kan ny bebyggelse anvisas, vilken möjliggör såväl bostäder som olika former av näringsverksamhet och kommersiell service.

I kvarterets omgivning finns även en stor del av stadens arbetsplatser och övrig kommersiell service överlag. En möjlighet till utökande av invånarantalet i centrumområdet ger även upphov till utökad service, vilket möjliggörs genom denna detaljplaneändring.

Som helhet anses denna detaljplaneändring medföra positiva konsekvenser och utvecklingspotential för kvarteret och dess arbetsplatser och näringsverksamhet.

#### **Teknisk service**

I kvarteret finns vatten-, och avloppsledning, justeringar och flytt av ledningar utförs vid behov. Detta föranleder ekonomiska konsekvenser som dock inte förväntas bli betydande.

### **6.1.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön**

#### **Landskapets särdrag**

Landskapsmässigt är områdets byggnader och läge värdefullt, varvid det är viktigt att anpassa ny byggnation till områdets särdrag. En noggrann anpassning av ny byggnation enligt detaljplanens principer gör att landskapets särdrag inte påverkas negativt av en förändring i byggnadsbeståndets omfattning och volym. Betydande konsekvenser förväntas inte uppstå.

#### **Naturskydd**

Detaljplanen medför inga konsekvenser för naturskydd, naturvärden förekommer inte i området.

## **6.2 Namn**

Namnen har bevarats.



## **7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **7.1 Genomförande och tidsplanering**

Målet är att planen ska godkännas i stadsfullmäktige under år 2023. Förverkligandet av ny byggnation i kvarteret är upp till markägaren.