

## KRISTINESTAD

PLANBESKRIVNING - ÖVERSÄTTNING

# DETALJPLANFÖRÄNDRING FÖR KVARTER 241

Detaljplanförändring för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader i Kristinestads kvarter 241 för kvartersområdet för småhus

Beskrivningen av detaljplan gäller stationsplanekartan daterad 28.11.2022



@Museiverket

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Planens namn: Detaljplanförändring för kvarter 241

Planens nummer:

Adress: Ulrika Eleonora Väg 4

## 1.2 Planområdets läge

Detaljplanförändring är belägen i Kristinestads kvarter 241 och gäller fastigheten 287-2-241-1 och omgivande gatu- och parkområden. Planläggningsområdet består av ett ca 0,33 ha stort markområde och ligger i Kristinestads centrum, bredvid Ulrika Eleonoras kyrka och Kristinestads rådhuset.

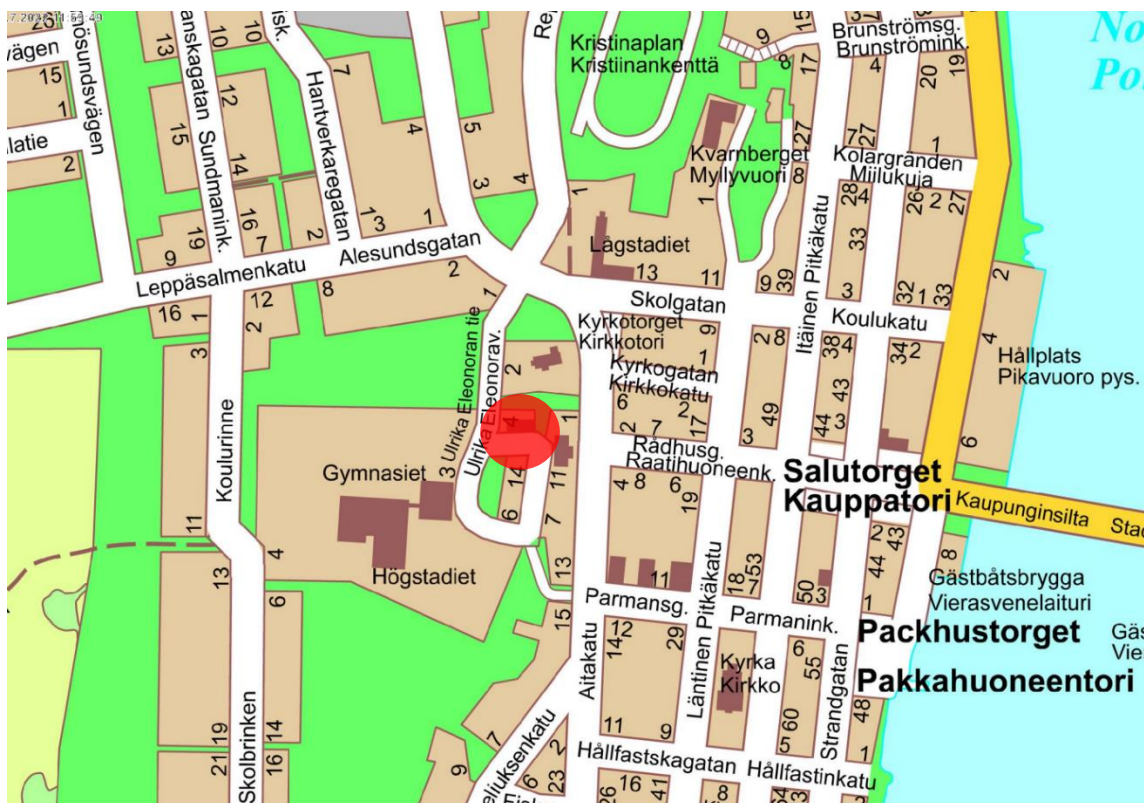


Bild 1. Områdets riktgivande läge på guidekartan (Kristinestads karttjänst).

## 1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är detaljplanförändring för kvarter 241. Syftet är att ta fram en ändring av stadsplanen för kvarter 241 i Kristinestads centrum, som idag är visas som område för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader. Med detaljplanändringen möjliggörs områdets anvisning till kvartersområde för småhus.

## 1.4 Innehållsförteckning av beskrivning

<b>1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>1</b>
1.1 Identifikationsuppgifter.....	1
1.2 Planområdets läge .....	1
1.3 Planens namn och syfte .....	1
1.4 Innehållsförteckning av beskrivning .....	2
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	3
1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen ....	3
<b>2 SAMMANDRAG .....</b>	<b>3</b>
2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen.....	3
2.2 Detaljplanen .....	3
2.3 Genomförandet av detaljplanen .....	3
<b>3 UTGÅNGSPUNKTERNA .....</b>	<b>4</b>
3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet .....	4
3.1.1 Allmän beskrivning av området .....	4
3.1.2 Naturmiljön .....	6
3.1.3 Den brydda miljön.....	7
3.2 Planläggningssituationen.....	11
3.2.1 Planer, beslut och redogörelser som rör planområdet .....	11
<b>4 Planläggningens olika skeden.....</b>	<b>14</b>
4.1 Behovet av planläggningen .....	14
4.2 Början av planläggningen och redogörelser som rör det.....	14
4.3 Deltagande och samarbete.....	14
4.3.1 Intressenter .....	14
4.3.2 Anhängiggörande .....	15
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	15
4.3.4 Myndighets-samarbete .....	15
4.4 Mål för detaljplanen .....	16
4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser .....	16
4.5.1 Beskrivning och kvalifikation av alternativa skisser.....	16
4.5.2 Sammanfattning av jämförelsen av alternativ .....	20
<b>5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN .....</b>	<b>21</b>
5.1 Planens struktur .....	21
5.1.1 Dimensionering .....	21
5.2 Planens konsekvenser .....	21
5.2.1 Konsekvenser för den byggda miljön .....	22
5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....	22
5.2.3 Andra konsekvenser.....	22
5.3 Beteckningar och bestämmelser.....	22
<b>6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN .....</b>	<b>24</b>
6.1 Planer som vägleder och illustrerar genomförandet .....	24
6.2 Implementering .....	24
6.3 Genomförandeövervakning .....	24

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- PDB
- Detaljplan karta

## 1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsmaterial och källmaterial som berör planen

- Granskningsprotokoll av förvaltningsbyggnad
- Kristinestads riktlinjer för byggnadsvård
- RKY-inventeringen utförd av Museiverket

# 2 SAMMANDRAG

## 2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

Beräknad tidtabell

- Kungörelse, anhängiggöra samt lägga PDB till påseende → 8/2022
- Detaljplanutkast till påseende → 12/2022
- Utvärdering av kommentarer och utlåtanden samt beredning av detaljplaneförslaget utifrån återkopplingen
- Behandling av planförslaget, stadsstyrelsens planläggningssektion 2/2023
- Kungörelse om framläggande av planförslaget
- Framläggande av planförslaget 30 dagar → 3/2023
- Utvärdering av anmärkningar och utlåtanden av planförslaget
- Godkännande av detaljplan, 5/2023
- Detaljplan vunnit laga kraft 7/2023

## 2.2 Detaljplanen

Området för detaljplan är cirka 3 300 m<sup>2</sup>. Med detaljplanändringen möjliggörs områdets anvisning till kvartersområde för småhus (AP-1). Största tillåtna antalet våningar i byggnaderna är 1. Detaljplans byggnadsrätt är 500 vy-m<sup>2</sup>, vilket innebär ett exploateringsstal på ca  $e=0.15$ . Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas på detaljplanekartan och under punkt 5.3 *Beteckningar och bestämmelser*.

## 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i fullmäktige och vunnit laga kraft. Kristinestad ansvarar för förverkligandet och genomförandet av planen. Det är möjligt att påbörja bygget efter att detaljplanförändringen har vunnit laga kraft.

## 3 UTGÅNGSPUNKTERNA

### 3.1 Utredning om förhållandena på detalplaneområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planläggningsområdet ligger i kvarter 241 i Kristinestads centrum, som för närvarande har en förvaltningsbyggnad som ska rivas. Byggnaden är uppförd i en våning och byggt 1973, ombyggt 1989 och vattentaket har ändrats 1999. Byggnaden har inte visat sig ha värdet för byggnadsarv.

Byggnader beskrivs enligt följande i den tillståndsrapport som upprättades 2016: "Bärande konstruktioner är av betong och trä. Bottenbjälklaget är uppbyggt med markfast golvgjutning, med underliggande isolering av mineralull och ställvis styrox. Ytterväggarna är träregelkonstruktion. Fasaderna är träpanel. Vattentaket är åstak med maskinfalsat plåttak."

Planläggningsområdet avgränsning har ändrats från startskedets material så att den även omfattar områdena kring kvarteret 241 samt gatu- och parkområdena. På andra sidan parkområdet och i planläggningsområdets omedelbara närhet ligger Ulrika Eleonoras träkyrka som är det äldsta byggnadsbeståndet i staden. Kyrkan byggdes år 1700 och används idag främst på sommaren. På östra sidan av området ligger rådhuset som är byggt 1865.

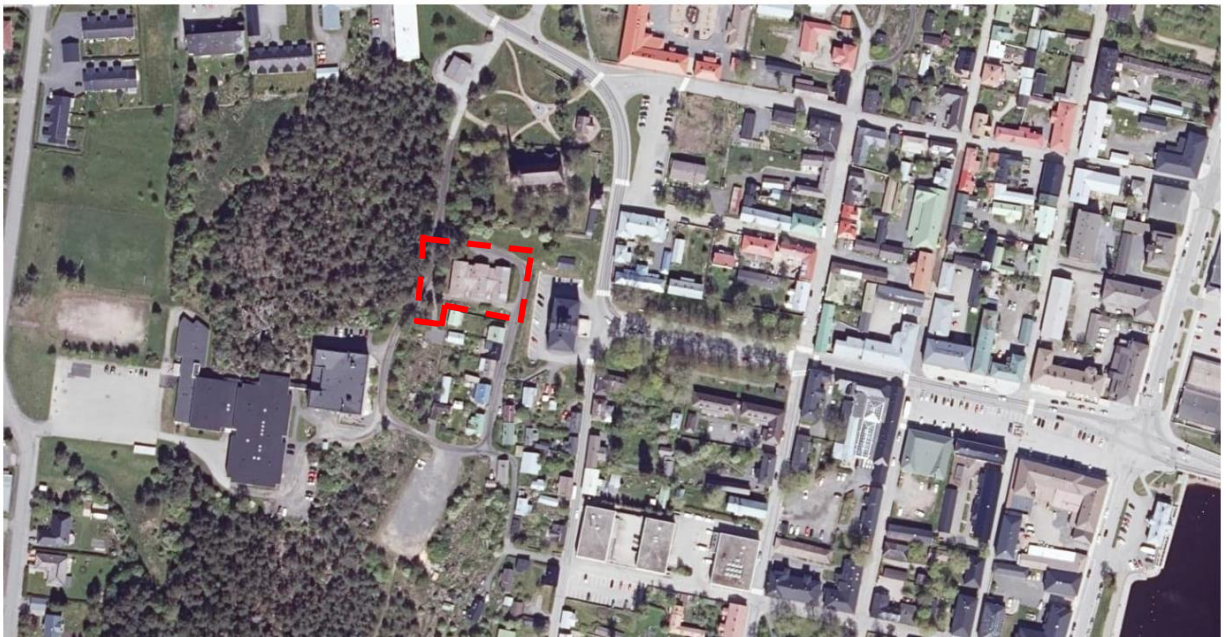


Bild 2. Den ungefärliga avgränsningen av område visas på flygbild med en röd streckad linje. (LMV)



**Bild 3. Kvarter 241 sett från Rådhuset.**

### 3.1.2 Naturmiljön

#### Höjdförhållanden

Området är flackt.

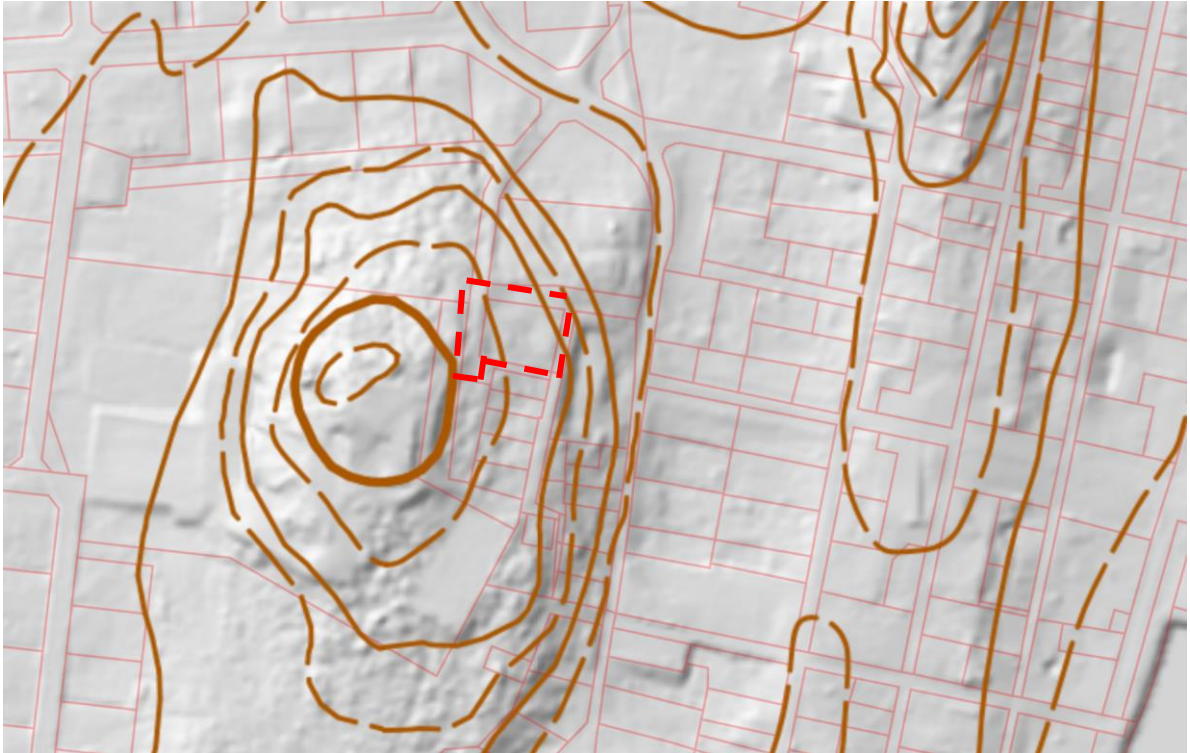


Bild 4. Områdets topografi (LMV).

#### Jordmån

Jordmänen i området är bergsbunden mark.

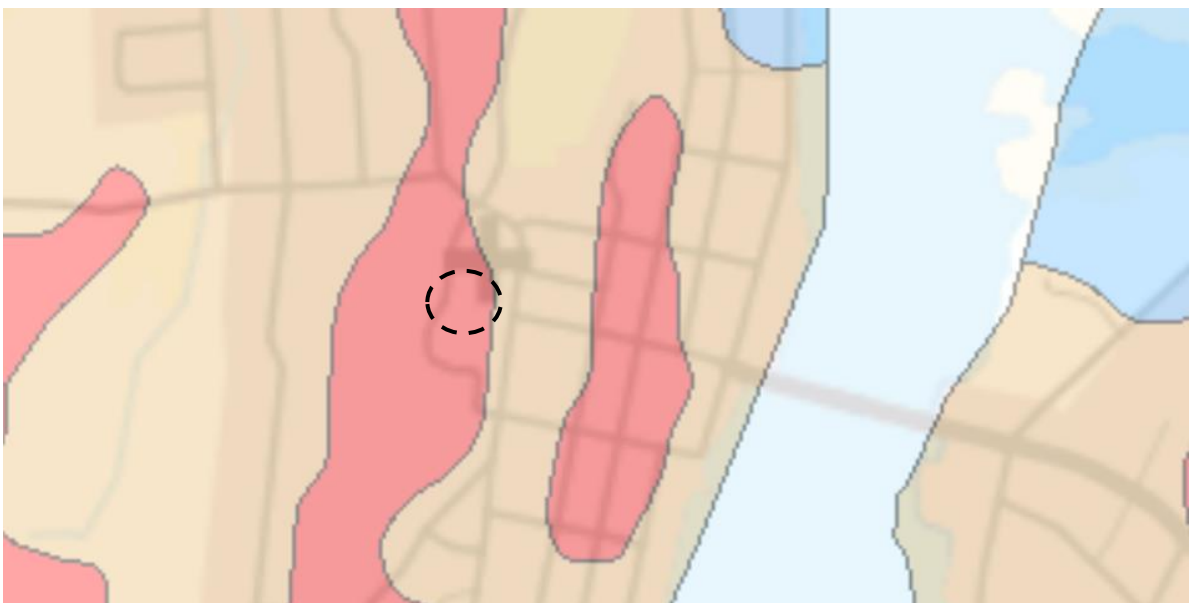


Bild 5. Utdrag ur jordmänskarta (1:200 000) (GTK). Röd färg anger bergsbunden mark.

**Vattendrag**

Klassificerade grundvattenområden finns inte i närheten av det berörda området.

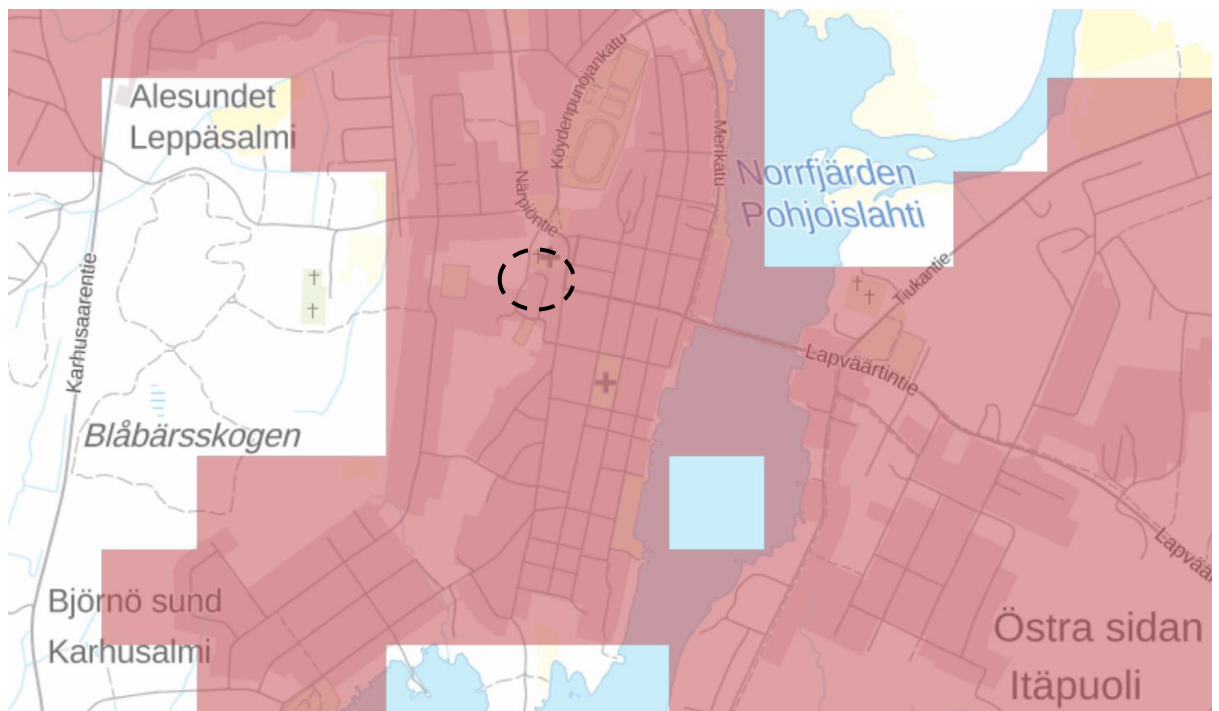
**Naturskydd**

Inom området eller dess närhet finns varken naturskyddsområden eller Naturaområden.

**3.1.3 Den brydda miljön**

**Samhällsstruktur**

Planläggningsområdet befinner sig i Kristinestads centrala delar där det finns befintlig fungerande samhällsstruktur.



**Bild 6. Röd färg förevisar tätortsområden (SYKE).**



**Landskapets särdrag**

Områdets landskap domineras av den gamla träkyrkan med stenmurar, empirestil rådhuset och historisk rutplanområdets småhus. Det allmänna utseendet och strukturen av kvarter 241 har genomgått många förändringar under decennierna (bilderna 3, 7 och 8).



**Bild 7. Utsikt över staden 1972 (Museiverket).**



**Bild 8. Utsikt över staden 1981 (Museiverket).**



**Bild 9. Ulrika Eleonora kyrka (Anna Koskela).**



**Bild 10. Rådhuset (Anna Koskela).**

**Den byggda kulturmiljön**

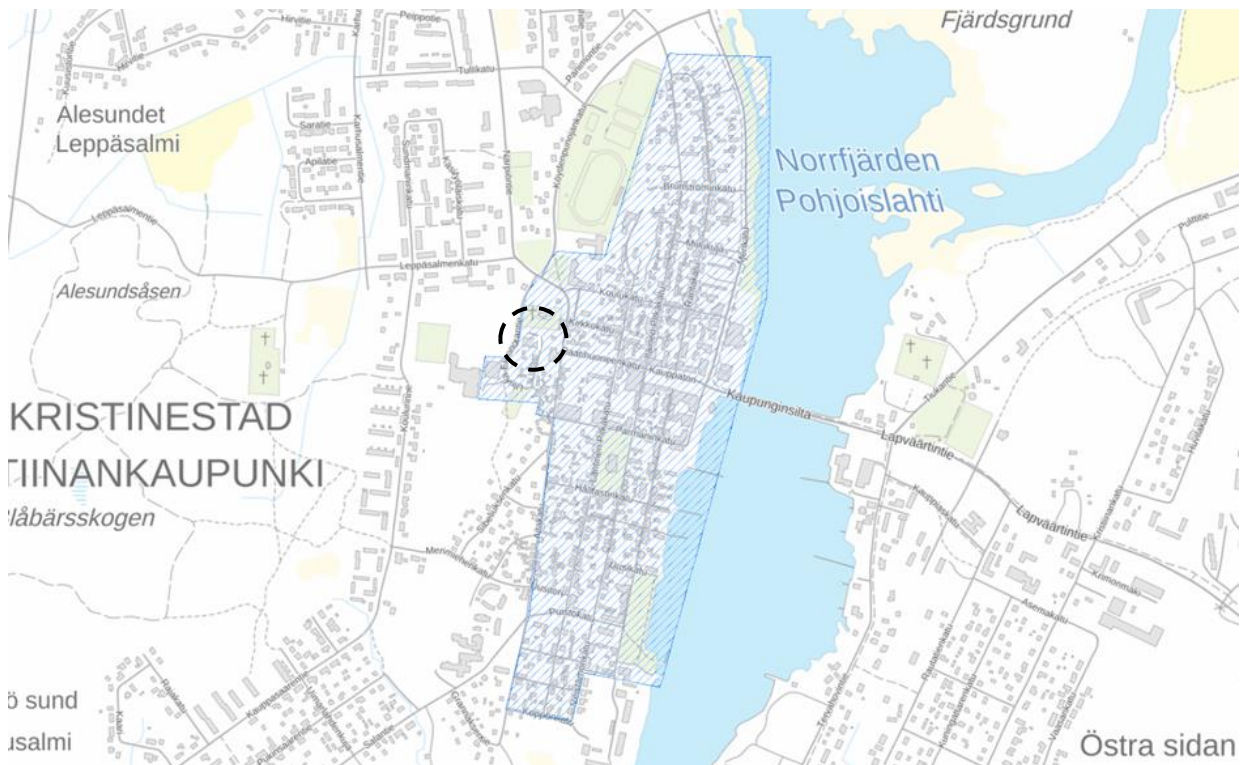
Kristinestads grundades 1689 och dess form följer den detaljplan som ritades av Claes Claesson 1651. Stadsbilden och kvartersstrukturen innehåller drag av finsk stadsutveckling i mer än 370 år. Den regelbundna tomtfördelningen har lokala särdrag och byggnaderna är placerade något oregelbundet. Kvarteret är uppdelade i flera tomter, vilket skiljer sig från de typiska finska 1800-talsmönstren, där kvarteret består av fyra tomter. Sjöfarten och handeln har påverkat stadens utveckling, vilket har återspeglas i byggandet av vattennära områden och stadskärnan. Empirestilen, typisk för 1800-talet, präglar starkt stadens byggnader. Torgets läge är fortfarande centralt i stadsstrukturen och utmed det har representativa bostads- och affärshus byggts, varav flera redan försvunnit. Ny bebyggelse byggd efter 1960- och 1970-talen passar relativt väl in i stadsmiljön jämfört med byggandet av andra stadskärnor.

Planläggningsområdet ingår i Kristinestads rutplaneområde, som beskrivs i Museiverkets RKY-inventering enligt följande:

*Kristinestad är den bäst bevarade stormaktstida staden med rutplan. Staden har förskonats från eldsvådor. Byggnadsbeståndet är av varierande ålder, de äldsta delarna med säkerhet från 1700-talet, men största delen härstammar från 1800-talet.*

*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 ekonomibygnader.*

*I hela staden är trädgårdarna frodiga och trivsamma privatområden. Över den enhetliga, om än till sin arkitektur omväxlande, rätt låga staden reser sig tre torn som landmärken: det år 1856 färdigställda rådhuset med sitt torn, den år 1700 färdigställda träkyrkans torn och den nygotiska tegelkyrkans torn, färdigbyggt 1897.*



**Bild 11. Det blå området skildrar en byggda kulturmiljöer av riksintresse (Museiverket).**

**Kommunalteknik**

Ett kommunaltekniskt nät har byggts i området. Det är möjligt att ansluta området till befintligt kommunaltekniskt nät

**Markägförhållanden**

Området ägs av staden.

**Tjänster**

Tjänster är huvudsakligen belägna på östra sidan av planläggningsområdet i centrum av Kristinestad. Inom en radie av 200 meter från planläggningsområdet finns tre utbildningsnivåer; förskola, grundskola och gymnasium. Här finns också småbarnspedagogik. Närmaste livsmedelsbutik ligger i Sjögatan på ca 500 meters avstånd.

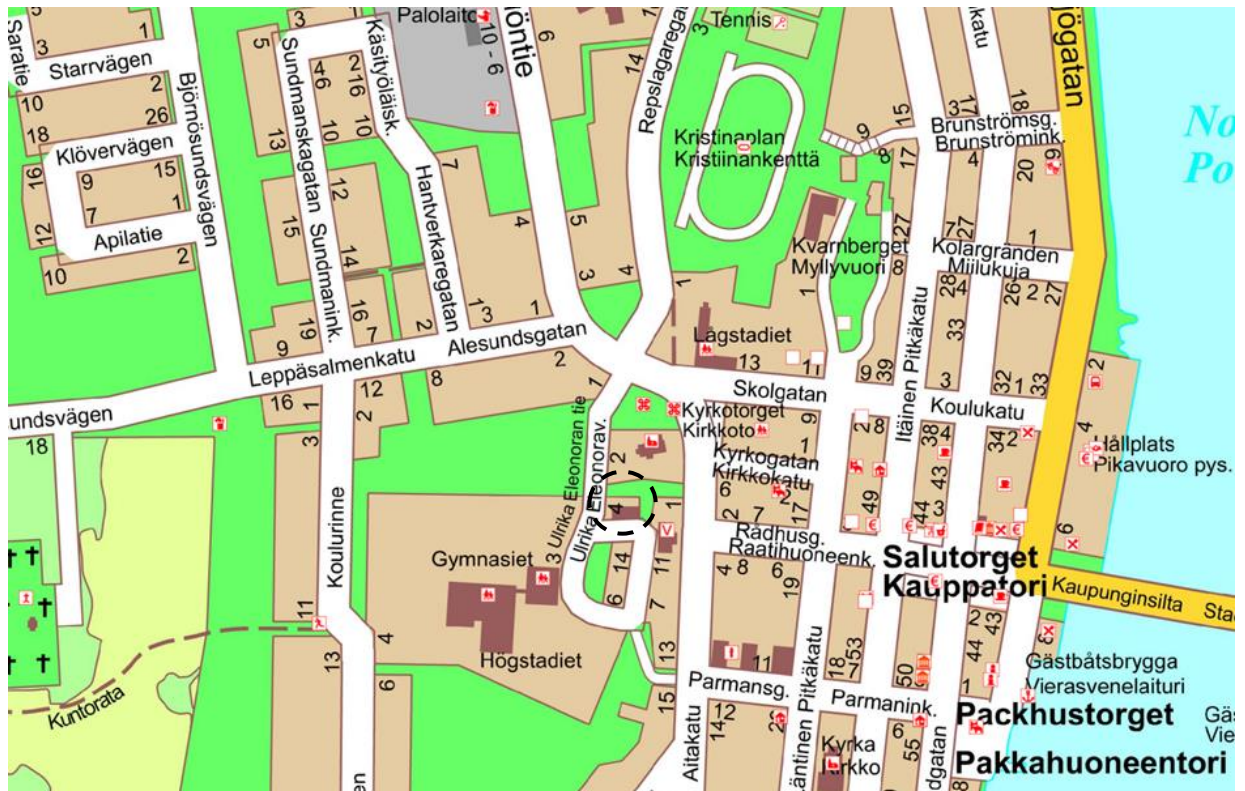


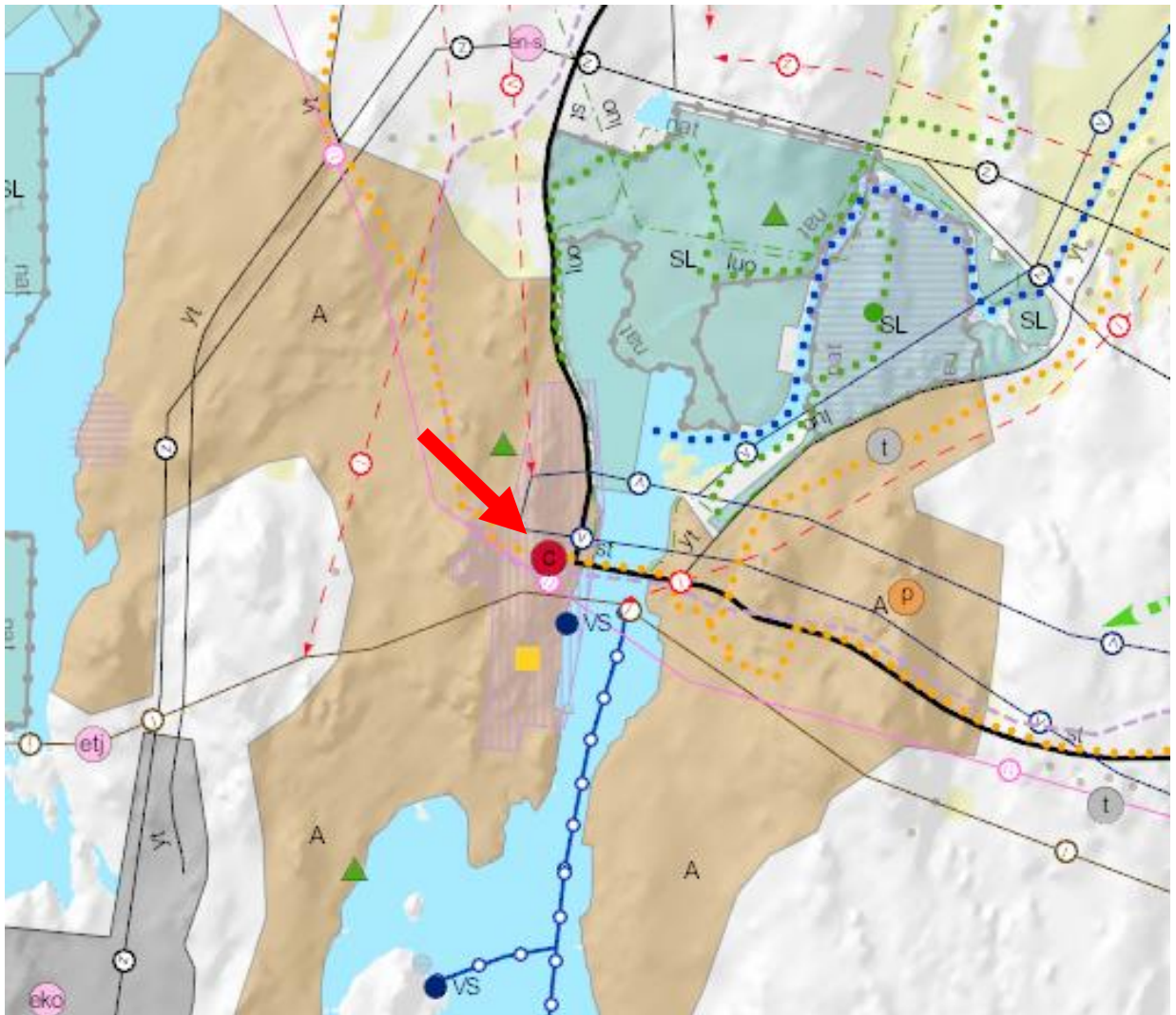
Bild 12. Tjänster på guidekartan (Kristinestads karttjänst).

## 3.2 Planläggningssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och redogörelser som rör planområdet

#### Landskapsplan

Österbottens landskapsplan 2040 godkändes av landskapsfullmäktige den 15 juni 2020 och trädde i kraft den 8 januari 2022.




**Bild 13. Utdrag ur Österbottens landskapsplan 2040 (Österbottens förbund). Planläggningsområdets ungefärliga läge framgår av landskapsplanens kartutdrag med röd pil.**

**För planläggningsområdet finns det följande beteckningar:**

- A Område för tätortsfunktioner -  
Taajamatoimintojen alue


Beskrivning av beteckningen: Med områdesreserveringsbeteckningen anvisas områden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service, arbetsplatser och industri, trafikområden och gång- och cykeltrafikleder, rekreations- och parkområden samt specialområden.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör området planeras i huvudsak för boende, service och arbetsplatser. En enhetligare samhällsstruktur bör främjas med hänsyn till tätortens karaktär. Bebyggelse bör inte placeras på enhetliga åkerområden ifall den inte gör tätortsstrukturen mer enhetlig. Kollektivtrafiken och nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreatiomsområden. Kompletterande byggande bör anpassas till den befintliga bebyggelsen samt till kulturmiljö-, landskaps- och naturvärdena. Avsikten är att området detaljplaneras.

 Område för centrumfunktioner -  
Keskustatoimintojen alue

Beskrivning av beteckningen: Med objektsbeteckningen anvisas kommun- och stadscentrum (förutom Vasa och Jakobstad). Beteckningen anvisar områden för centruminriktade service-, förvaltnings-, välfärds- och fritidsfunktioner samt boende, med tillhörande trafikområden och parker.

Planeringsbestämmelse: I den mer detaljerade planeringen bör förutsättningar skapas för utveckling av ett livskraftigt och mångsidigt centrum. Uppmärksamhet bör fästas vid övergången mellan området för centrumfunktioner och den övriga tätorten. Byggande ska ske med hänsyn till platsens karaktär, tätortsbild samt kulturmiljö- och naturvärden. Grönområden som har stort värde för rekreation och/eller tätortsmiljön ska inte exploateras. Tillräcklig tillgång till närrekreatiomsområden bör säkerställas. Nätverket av gång- och cykeltrafikleder bör utvecklas för att förbättra tillgängligheten till offentlig och kommersiell service samt rekreatiomsområden. Avgränsningen av området för centrumfunktioner bör i den kommunala planläggningen utredas och anvisas.

 Byggd kulturmiljö av riksintresse -  
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu  
kulttuuriympäristö

Beskrivning av beteckningen: Med egenskapsbeteckningen anvisas områden, vägar och objekt som är byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Till arealen mindre områden anvisas med en objektsbeteckning.

Planeringsbestämmelse: Om en områdesreserveringsbeteckning anvisats för ett område anger den beteckningen den primära markanvändningsformen i området. Vid användning av området måste det säkerställas att kulturmiljön och naturarvet bevarar sina värden.

I den mer detaljerade planeringen samt vid byggande ska den byggda kulturmiljön som helhet, dess särdrag och tidsmässiga skiktning beaktas så att de värden som hänförs till den tryggas och området kan utvecklas.

**Generalplan**

Över området finns icke rättsverkande generalplan från år 1998. Området har reserverats för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH).



Bild 14. Utdrag ur den icke rättsverkande generalplanen (Kristinestad).

**Detaljplan**

Det finns en detaljplan 017 i kraft i området, där den är utpekad som ett kvarterområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.

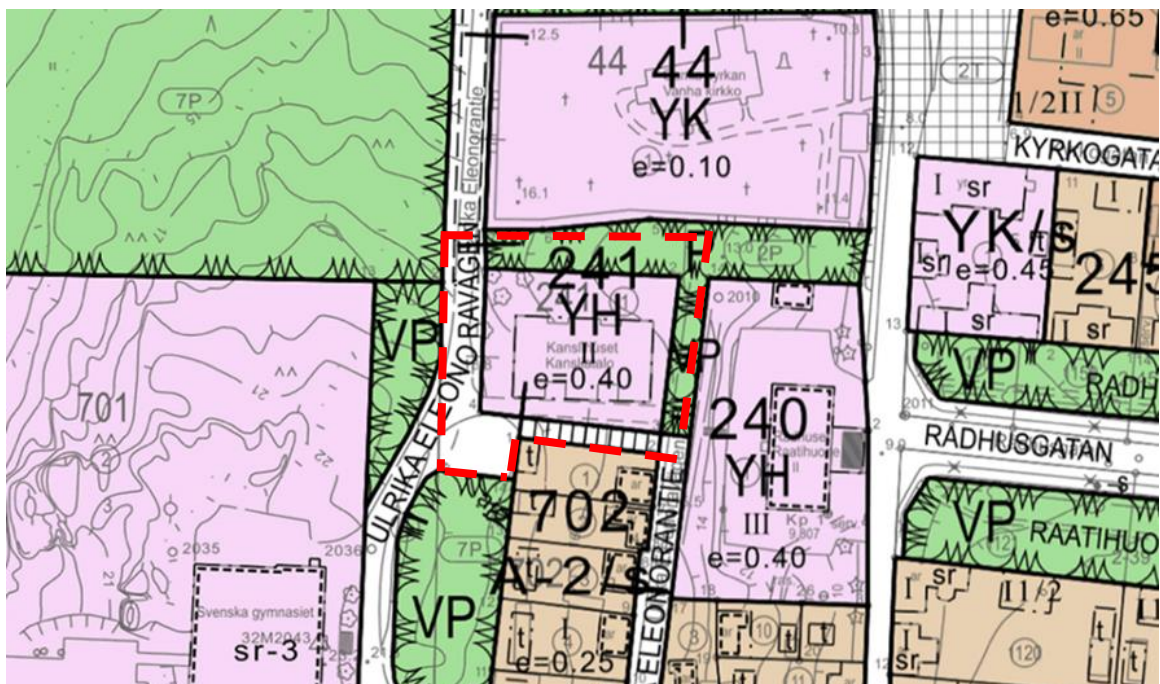


Bild 15. Den ungefärliga avgränsningen av planläggningsområde visas på plankartan med en röd streckad linje (Kristinestad).

## Byggnadsordning

Byggnadsordning för Kristinestad har godkänts av stadsfullmäktige den 21 september 2000. Sedan dess har mindre ändringar godkänts separat den 30 mars 2006 och den 27 april 2009.

## Baskarta

Staden upprättar en baskarta över området eller ansvarar för att den hålls aktuell.

# 4 Planläggningens olika skeden

## 4.1 Behovet av planläggningen

Planläggningsområdet har en förvaltningsbyggnad som ska rivras. Byggnaden har inte visat sig ha värdet för byggnadsarv. Syftet med detaljplanförändring är att ändra detaljplan på ett sådant sätt att det är möjligt att anvisa området till kvartersområde för småhus (AP-1). I gällande detaljplan är planläggningsområdet utpekad som kvartersområde (YH) för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader.

## 4.2 Början av planläggningen och redogörelser som rör det

Detaljplanförändring har initierats av staden.

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter har möjlighet att delta i utarbetandet av planen, bedöma effekterna av planläggningen och uttrycka sina åsikter skriftligen eller muntligen. Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutning vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. (enligt MBL 62 §)

- Boende, företagare och föreningar i området
- Kristinestads olika förvaltningar
  - Stadsfullmäktige
  - Stadsstyrelse
  - Teknisk nämnden
  - Stadsstyrelsens planläggningssektion
- Myndigheter
  - NTM-centralen i Södra Österbotten
  - Österbottens förbund
  - Österbottens museum
  - Museiverket
  - Södra Österbottens räddningsverk
  - Västkustens miljöenhet

- Samhällsteknik:
  - Vattenförsörjning och avlopp
  - Tele-, el-, och energibolag
  - Avfallshanteringsanläggning Oy Botniasrosk Ab

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanförändring anhängiggjordes den xx.xx.xxxx.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

##### Inledningsskedet

Att planläggningsarbetet har inletts och om offentligt framläggande informeras genom kungörelse i tidningar, på internet och per brev till intressenter. Samtidigt kommer program för deltagande och bedömning (PDB) att publiceras. PDB finns på stads webbplats i 14 dagar och kommer att skickas till myndigheterna för kommentarer.

Under framläggande kan intressenterna lämna muntliga eller skriftliga kommentarer om PDB.

##### Utkastskedet

Vid upprättandet av detaljplanutkast beaktas den återkoppling som erhållits från PDB. Efter bearbetning av stadsstyrelsens planläggningssektion kommer utkastet att finnas tillgängligt för visning i minst 30 dagar och tillgängligheten meddelas i lokaltidningar och på stadens webbplats.

Under framläggande kan intressenterna lämna muntliga eller skriftliga kommentarer om detaljplanutkast.

##### Förslagsskedet

Under beredningen av detaljplaneförslaget bedöms inverkan av de åsikter som framförts i utkastskedet på planbeslutet. Efter diskussion av stadsstyrelsens planläggningssektion kommer detaljplaneförslaget att göras tillgängligt i minst 30 dagar och tillgängligheten meddelas i lokaltidningarna och på stadens hemsida.

##### Godkännandeskedet

Detaljplanen godkänns av stadsfullmäktige. De kommunmedlemmar och de påminnelser som uttryckt sin vilja att ta del av den aktuella informationen och angett sin adress kommer skriftligen att underrättas om fullmäktiges behandling av utkastet till detaljplaneförslaget och de förberedda remissvaren. Beslutet att godkänna fullmäktige kan överklagas till Vasa förvaltningsdomstol.

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har möjlighet att avge utlåtanden i olika skeden av planeringen. Museiverket har i inledningsskedets myndighetssamråd uppgett att planändringen inte ligger i ett område som kartlagts som känsligt med avseende på arkeologiskt kulturarv och att det inte behövs några ytterligare undersökningar avseende fornlämningar. Museiverket har uppgett i sin utlåtande att man inte har något att kommentera materialet från inledningsskedet.



#### 4.4 Mål för detaljplanen

Mål med detaljplanförändringen är att ändra detaljplanen på ett sådant sätt att det är möjligt att anvisa området till kvartersområde för småhus. Planläggningsområdet ligger i en betydelsefull byggd kulturmiljö vars värderingar eftersträvas att värnas i planeringen så bra som möjligt, till exempel vad gäller byggnadernas placering, måttförhållande och fasad. I planläggningen utreds alternativa boendeformer i området.

#### 4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

Fyra alternativa idéer uppgjordes på basis av fastställda kriterier.

##### 4.5.1 Beskrivning och kvalifikation av alternativa skisser

###### ALTERNATIV A

Det första genomförandealternativet är ett parhuskvarter i bolagsform, där det skulle finnas totalt 8 lägenheter och 12 parkeringsplatser, så att det skulle bli 1 parkeringsplats för lägenheter mindre än 60 vy-m<sup>2</sup> och 2 platser för lägenheter större än 60 vy-m<sup>2</sup>. Byggnadernas sammanlagda golvyta är 500 vy-m<sup>2</sup>. Bostadshusen, förråd och träden är begränsade till kvarterets gränser och bildar en visuell barriär mot innergården, så att bilparkeringen på innergården förblir dold från gatuområdena, med respekt för rutplanområdets byggnadskulturella miljövärdena. Biltrafiken leds om till tomten från dess södra del.

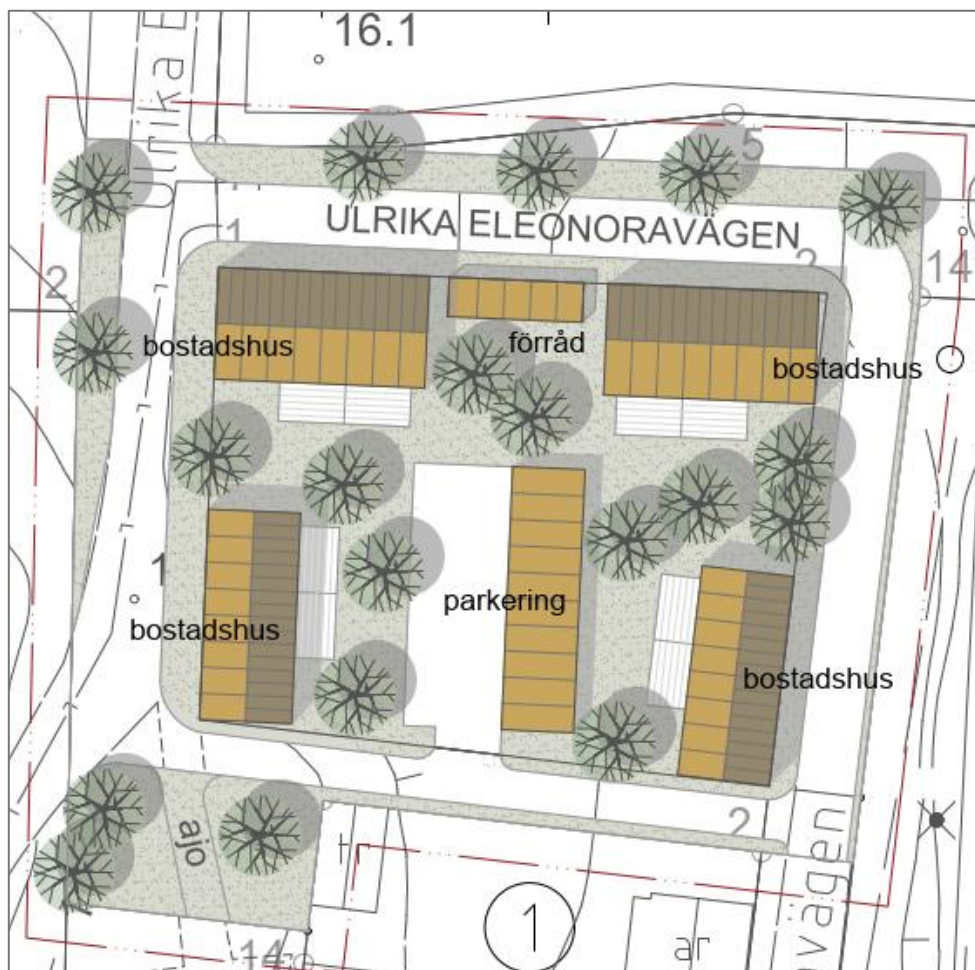
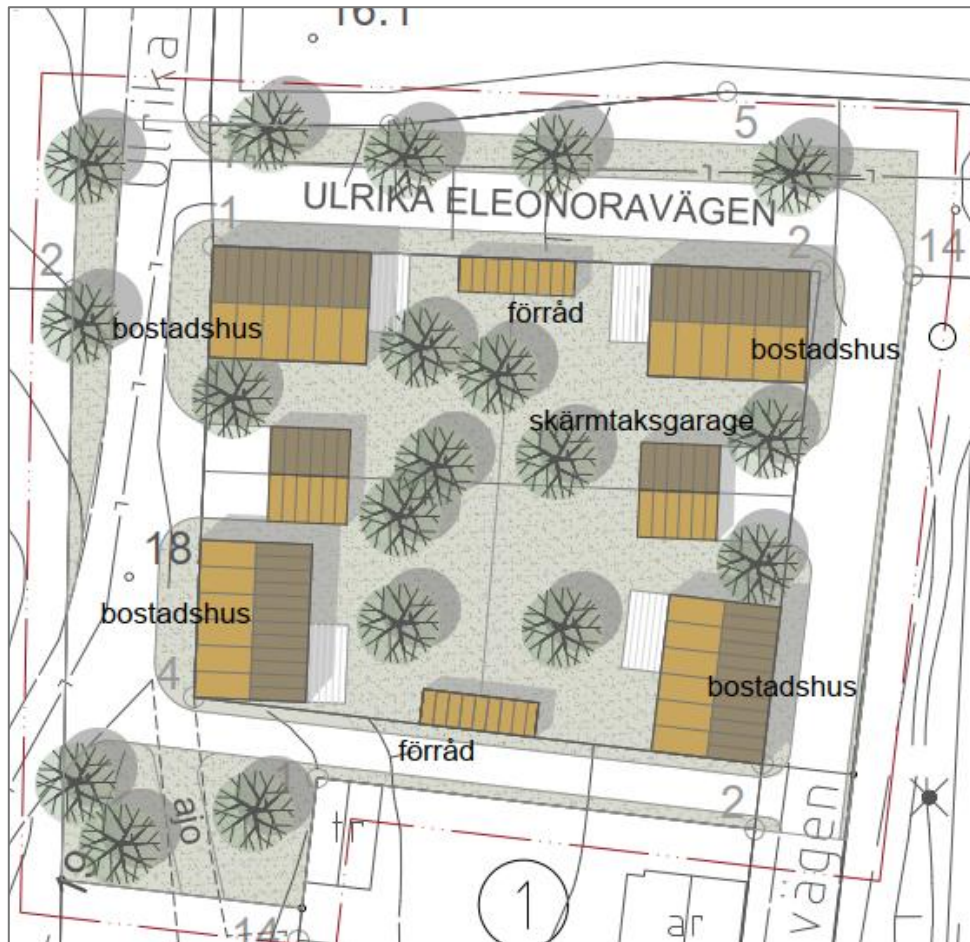


Bild 16. En illustration av det första alternativet.

**ALTERNATIV B**

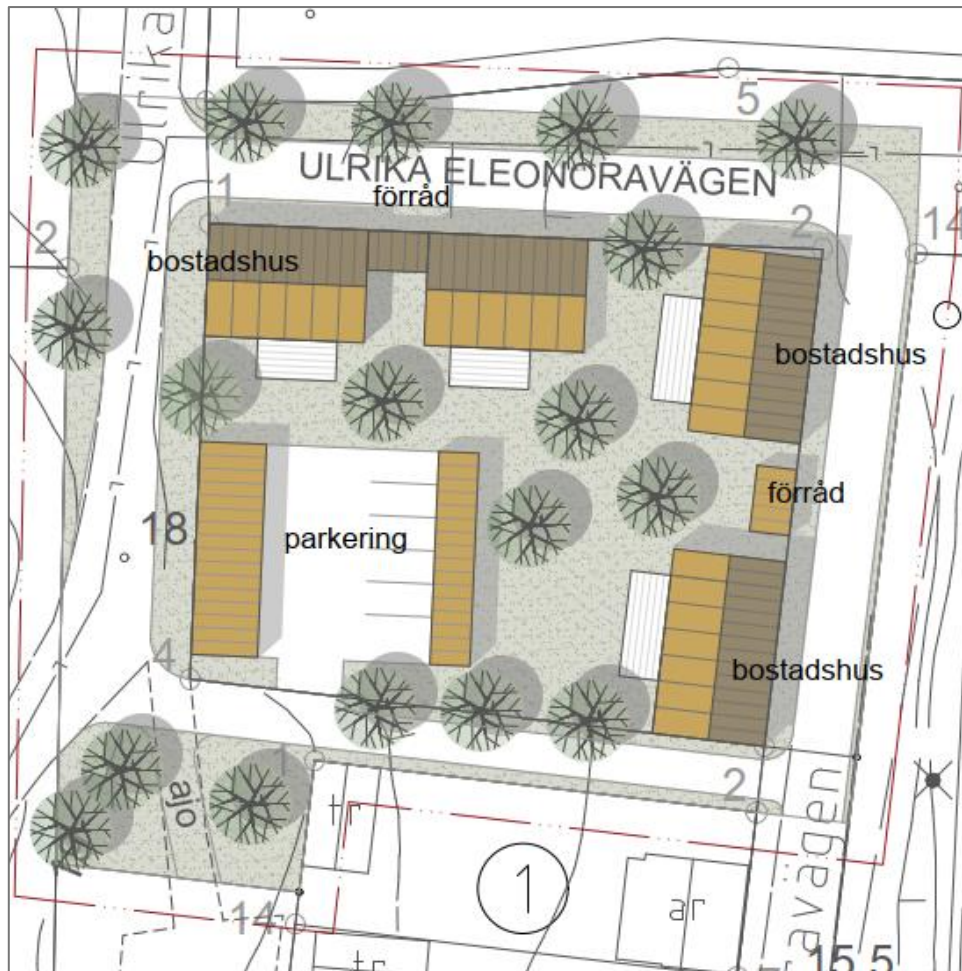
Ett annat genomförandealternativ är fyra separata småhustomter. Tomtstorlekarna skulle vara cirka 400 m<sup>2</sup> i genomsnitt och lägenheterna 125 vy-m<sup>2</sup>. Varje bostadshus skulle ha 1–2 parkeringsplatser, eget skärmtaksgarage och anslutning till tomtens gränser. Byggnaderna är begränsade till tomtens gränser.



**Bild 17. Illustration av det andra alternativ.**

**ALTERNATIV C**

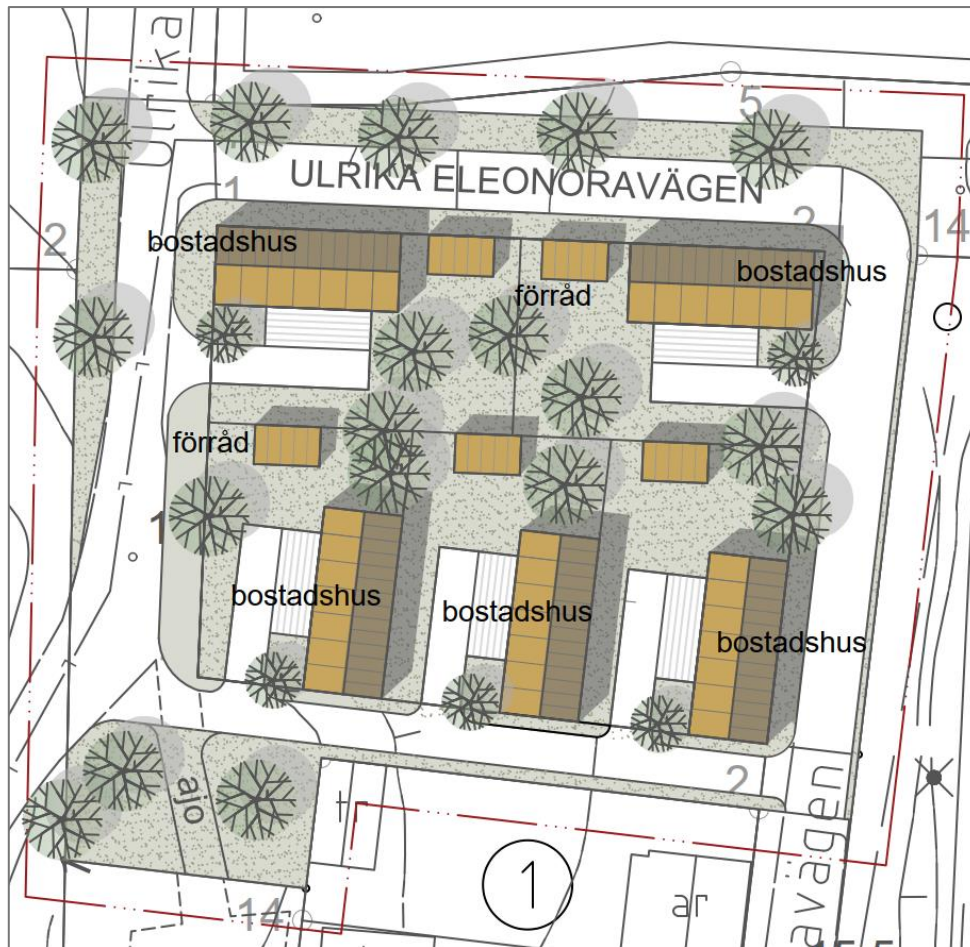
Det tredje genomförandealternativet är ett parhuskvarter i bolagsform, där det skulle finnas totalt 6–8 lägenheter och 12 parkeringsplatser, så att det skulle bli 1 parkeringsplats för lägenheter mindre än 60 vy-m<sup>2</sup> och 2 platser för lägenheter större än 60 vy-m<sup>2</sup>. Byggnadernas sammanlagda golvyta är 500 vy-m<sup>2</sup>. Bostadshusen, skärmtaksgarage, förråden och träden är begränsade till kvarters gränser och bildar en visuell barriär mot innergården. Parkering är belägen i kvarterets sydvästra delar, så genomförandet avviker inte nämnvärt från den historiska landskapsbilden på områdets östra och norra sida.



**Bild 18. Illustration av det tredje alternativ.**

**ALTERNATIV D**

Det fjärde genomförandealternativet är ett småhuskvarter i bolagsform, där det skulle finnas totalt 5 lägenheter och 5 parkeringsplatser, så att varje lägenhet har 1 parkeringsplats framför sitt eget hus. Husen skulle bli 100 vy-m<sup>2</sup> stora och varje småhus skulle ha en egen anslutning. I alternativet är kvarterstrukturen den mest öppna av alla, då endast den längre sidan av tre bostadshus gränsar till kvarterstränserna och det finns totalt 5 anslutningar. Genomförandet avviker inte nämnvärt från den historiska landskapsbilden på områdets östra och norra sida, eftersom de mest öppna ytorna finns i kvarterets sydvästra hörn.



**Bild 19. Illustration av det fjärde alternativ.**

#### 4.5.2 Sammanfattning av jämförelsen av alternativ

Alla alternativ uppfyller målsättningen i detaljplan om att främja byggnadskultur och miljövården. Alternativen implementerar den historiska rutplans karaktäristiska drag när det gäller huvudbyggnaderna mot gatan och den smala och låga skalan. Gårdsytorna ligger mitt i kvarteret. Dessutom ingår andra kompletterande villkor i planbestämmelserna som bidrar till att det slutliga genomförandet integreras i den befintliga stadsbilden.

I alla alternativ är golvytan som ska byggas densamma (500 vy-m<sup>2</sup>). Det finns dock skillnader i alternativen vad gäller fördelningen av våningsytor mellan olika lägenheter. I parhuskvarteren (alternativ A och C) varierar storlekarna på lägenheterna från två till fyra rum. Det finns totalt 12 parkeringsplatser. Lägenheter under 60 m<sup>2</sup> har 1 parkeringsplats och lägenheter större än så har 2 parkeringsplatser.

Alternativ B visar en vägledande tomtindelning för separata 400 m<sup>2</sup> minihustomter som var och en har 125 k-m<sup>2</sup> byggrätter. 1–2 parkeringsplatser skulle kunna genomföras per tomt. Alternativ D är ett minihuskvarter i bolagsform, där kvarteret är uppdelat genom ett administrativt uppdelningsavtal i 5 separata byggplatser som var och en har byggrätt på 100 m<sup>2</sup> och 1 parkeringsplats. I alternativ 2 och 4 har varje byggplats en egen anslutning medan i alternativ 1 och 3 ansluts kvarteret via en gemensam anslutning söderifrån.

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Detaljplanförändring möjliggör utveckling av kvarter 241, vilket möjliggör ytterligare byggande av små bostadshus i området. På basis av utgångsmaterialet och uppställda målsättningar har ett utkast upp-gjorts. Planutkastet beaktar de kulturhistoriskt värdefulla aspekterna i området. Byggnadsytor har anpas-sats till omkringliggande miljö. Trafiken i kvarteret sker söderifrån via Ulrika Eleonora väg och parkering sker på den skyddade innergården.

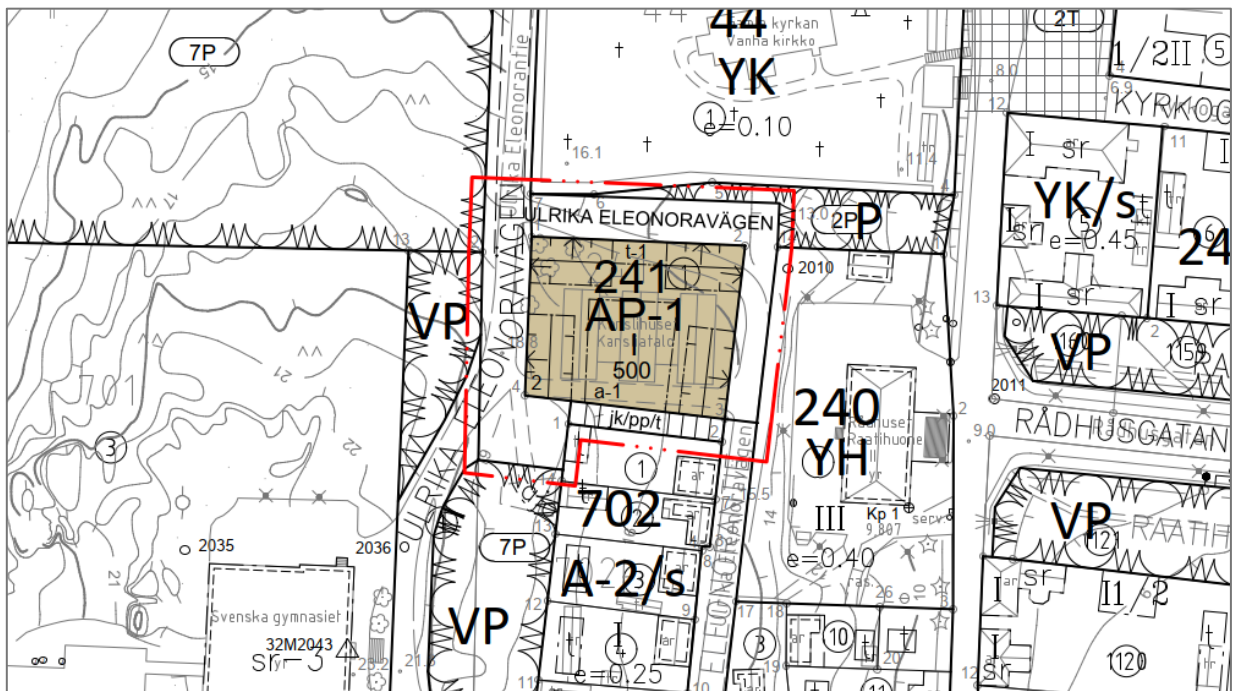


Bild 20. Utdrag ur detaljplanutkast.

#### 5.1.1 Dimensionering

Detaljplanområdet är cirka 3 300 m<sup>2</sup> och den totala bygrätten är 500 k-m<sup>2</sup>, vilket innebär ett exploateringsstal på 0.15 (15 % av den totala ytan kan byggas). För kvarter 241 är ytan 1 600 m<sup>2</sup> och exploateringsstal på 0.31 (31 % av den totala ytan kan byggas). Det högsta tillåtna antalet våningar är 1.

Användningsändamål	Areal (m <sup>2</sup> )	Byggnadsrätt	Exploateringsstal (område)	Exploateringsstal (kvarter)
AP-1	3 300	500	0.15	0.31

Tabell 1. Dimensionering av detaljplan.

### 5.2 Planens konsekvenser

Konsekvenser av planen blir små, eftersom ändringen av detaljplan berör ett ganska litet kvarterområde och mängden tilläggsbyggnader inte är betydande.

### 5.2.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanändringen har inga betydande effekter på stadsbilden. Anpassning av nybyggande till byggda kulturmiljön i riksintresse säkerställs genom detaljplans beteckningar och bestämmelser.

Det har tidigare funnits en vägförbindelse till planområdet från dess östra del. I och med ändringen av detaljplan kommer den aktuella vägförbindelsen att bli parkområde och en ny vägtillfart anordnas till kvarteret från dess södra sida via Ulrika Eleonora väg. Samtidigt kommer överskottsbiltrafiken genom husen på södra sidan att minska.

### 5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Inom området eller dess närhet finns varken naturskyddsområden eller grundvattenområden. Området är flackt och jordmånen bergsbunden mark. Dessutom är området redan bebyggt, så det finns inga betydande konsekvenser på natur och naturmiljö.

### 5.2.3 Andra konsekvenser

Detaljplanförändringen har inga betydande effekter på befolkningsstrukturen, utvecklingen eller samhällsstrukturen. Den befintliga administrationsbyggnaden är förfallen och har liten användning. Ersättningsbygget är genomtänkt, anpassad till sin miljö och medför ingen nämnvärd ökning av antalet boende i området.

## 5.3 Beteckningar och bestämmelser



Kvartersområde för småhus

Bostadshus, som är envåniga, trästrukturerade och har träpanelade fasader får placeras i området. Det maximala antalet bostäder som får byggas är 8. Bostäder och gårdsbyggnader bör placeras på gränsen av kvartersområdet så att de gränsar mot gatorna och parkområden. Gårdsområdet bör byggas i mitten av kvarteret. Byggnader bör följa den södra kvarterens utformning i takform, takvinkel, takfot ochnockhöjd samt fasadstruktur. Vattentaket ska vara ett ljusgrått maskintätt plåttak med öppen takfot. Fasadbeklädnad i trä ska vara ett bred horisontellplank, som är övermålad i ljus färg. Foderbräden, hörnbrädor, öppna takfot och takfotsbrädor ska vara övermålad i vitt färg. Förändringar i orientering och horisontell listning av fasadytorna bör undvikas. Arkitekturen bör vara lugn och genomtänkt och anpassad till sin miljö.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Riktgivande tomtgräns.

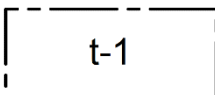
**241** Kvartersnummer.

**2** Nummer på riktgivande tomt/byggplats.

**500** Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

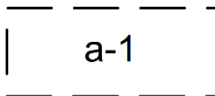
**I** Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

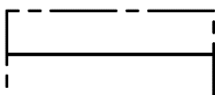
 Byggnadsyta.

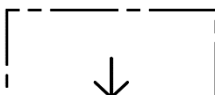
 Byggnadsyta, där ekonomibygnad får placeras.

**ULRIKA** Namn på gata.

**jk/pp/t** Del av gatuområde reserverad för gång och cykeltrafik, där trafik till tomter är tillåten.

 Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.  
Riktgivande byggnadsyta på vilken får placeras bilplatser, biltak och garage. Bilplatser bör placeras i kvartersområdet så att de skiljs från gatu- och parkområden med bebyggelse. Avstånd från bilplats, garage eller biltak till huvudfönstren i bostaden måste vara minst 8 m.

 Linje som anger takåsens riktning.

 Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

### Parkering

På kvartersområde ska reserveras parkeringsplatser minst: 1 pp/ 70 vy-m<sup>2</sup>, minst 1 pp/bostad för bostäder under 60 vy-m<sup>2</sup> och 2 pp för bostäder 60 vy-m<sup>2</sup> eller större.

Ett låsbart förvaringsutrymme ska reserveras för cyklar, minst 1,5 cp/bostad.



### **Bestämmelser för dagvattenhantering**

Dagvatten som uppstår på ickevattengenomsläppande ytmaterial ska fördröjas på tomterna så, att dimensioneringsvolymen för fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -cisternerna är minst 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> ickevattengenomsläppande ytmaterial. Fördröjningssänkorna, -bassängerna eller -cisternerna ska tömma sig inom 12 timmar efter att de fyllts och de ska ha ett planerat överfal.

### **Formuleringsbestämmelser för hållbar utveckling och koldioxidavtryck**

I byggandet av nybyggnader måste lösningar som främjar hållbar utveckling och ett lågt koldioxidavtryck. Byggnader ska vara väderbeständiga, energieffektiva, reparerbara och med hänsyn till användningsändamålet modifierbarheta till de boendes förändrande behov. Byggmaterial ska ha ett lågt koldioxidavtryck, vara återanvändbart och återvinningsbart.

## **6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLAN**

### **6.1 Planer som vägleder och illustrerar genomförandet**

Utöver detaljplankartan styrs genomförandet av detaljplan av denna planbeskrivning.

### **6.2 Implementering**

Genomförandet av området kan påbörjas när ändringen av platsplanen har vunnit laga kraft genom kungörelsen.

### **6.3 Genomförandeövervakning**

Genomförandet styrs av råd och tillsyn av stadsplanering, tekniska tjänster och byggenheten.

I Kristinestads den 28 november 2022

#### **PLANLÄGGARE**

Markku Niskala  
tf. teknisk direktör  
Kristinestads Stad

#### **PLANLÄGGNINGSKONSULT**

Katri Peltoniemi  
arkitekt  
A-Insinööri Civil Oy

Ville Savolainen  
lantmäteringenjör  
A-Insinööri Civil Oy