



Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn enligt beslut 2020-05-30, §62. Beslutet vann laga kraft 2020-06-23.

Kommunsekreterare



Planbeskrivning för
Del av Kv Gustavsberg

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:

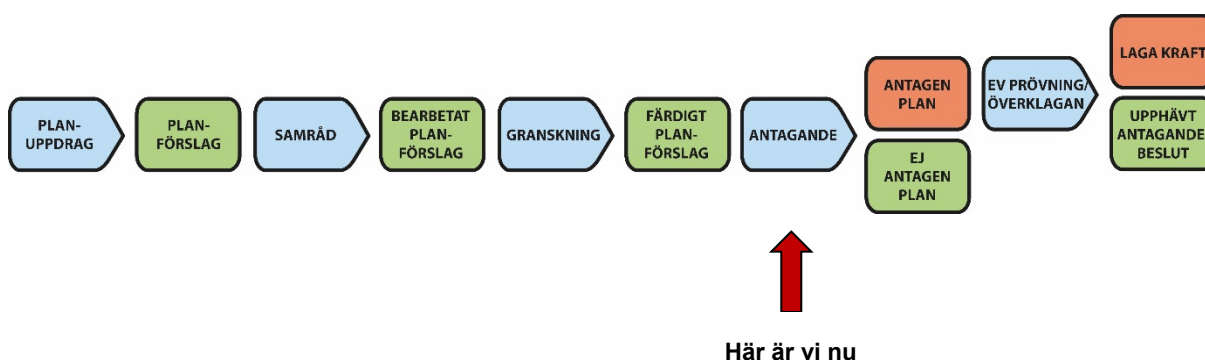
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 kommunfullmäktige. 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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



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

Malin Iwarsson Planeringsarkitekt 0550-885 50

Kalle Alexandersson Planeringschef 0550-880 02

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
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	7
Kulturmiljöprogram	8
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	8
LÄMPLIGHETSBEDÖMNING	8
Markens lämplighet	8
Värdefulla områden	9
Riksintressen	9
Miljökvalitetsnormer	9
Strandskydd	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Natur och markförhållanden	10
Bebyggelse	11
Friytor	16
Service och verksamheter	16
Gator och trafik	16
Störningar	16
Risk och säkerhet	18
Teknisk försörjning	21
GENOMFÖRANDE	23
Organisatoriska frågor	23
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	23
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

REVIDERING	25
BILAGOR.....	25

INLEDNING

Kommunstyrelsen beslutade 5 februari 2019 att ge positivt planbesked och att låta planeringsavdelningen inleda ett planarbete för fastigheten Gustavsberg 2. Bakgrunden är att Tekniska förvaltningen genom fastighetsavdelningen har bedömt att lokalerna på fastigheten inte längre kan användas till det planreglerade ändamålet. De två byggnaderna på fastigheten är idag reglerade till barnomsorg och det är inte längre aktuellt.

Fastigheten Gustavsberg 2 omfattas vid planläggningen av ett utfartsservitut över Gustavsberg 3. Denna väganslutning har inte förverkligats. På fastigheten Gustavsberg 3 har en tillfällig förskola funnits under ett antal år. Förskolan som drivits i kommunal regi är nu avvecklad och inom kort flyttas de baracker som stått på platsen. För att hantera såväl utfartsservitut som förändrad markanvändning tas även Gustavsberg 3 med i planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Undersökning om miljöeffekter
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

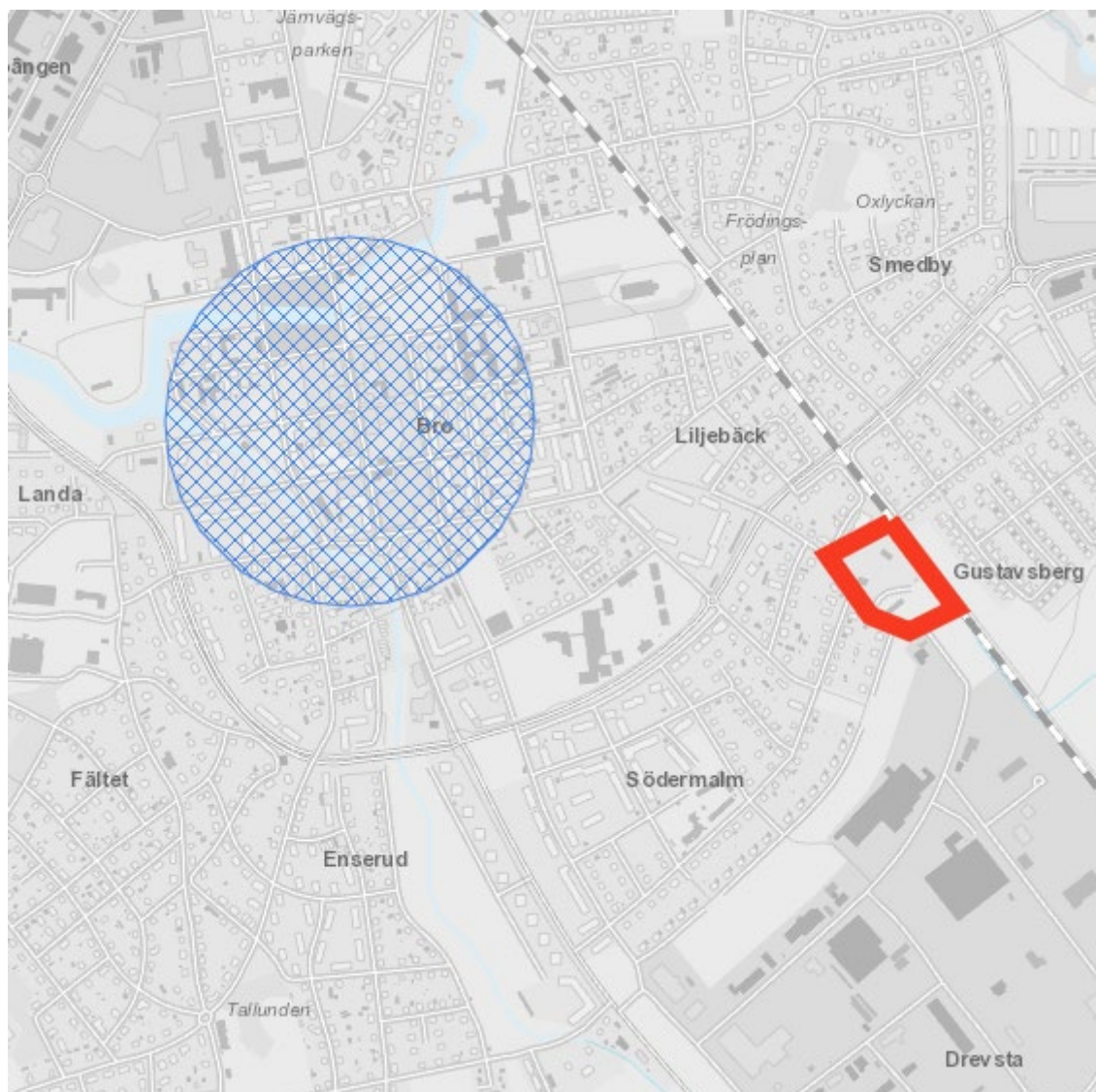
Syftet med planen är att pröva möjligheten till bostad, centrum och kontor inom fastigheten Gustavsberg 2, i syfte att bevara och utveckla planområdet.

Detta innebär att den tidigare herrgårdsbyggnaden regleras till bostad, kontor och centrum samt att annexet regleras till centrum och verksamheter. Utöver detta möjliggörs nybyggnation av bostad inom en utpekad del av fastigheten.

För Gustavsberg 3 är avsikten att hitta en markanvändning som är lämpligare än nuvarande reglering med endast radhus. Tomten föreslås regleras till centrum och verksamhetsmark.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd inramning) i förhållande till centrala Kristinehamn (blå cirkel).

Areal

Planområdet omfattar ca 16 000 kvm.

Markägförhållanden

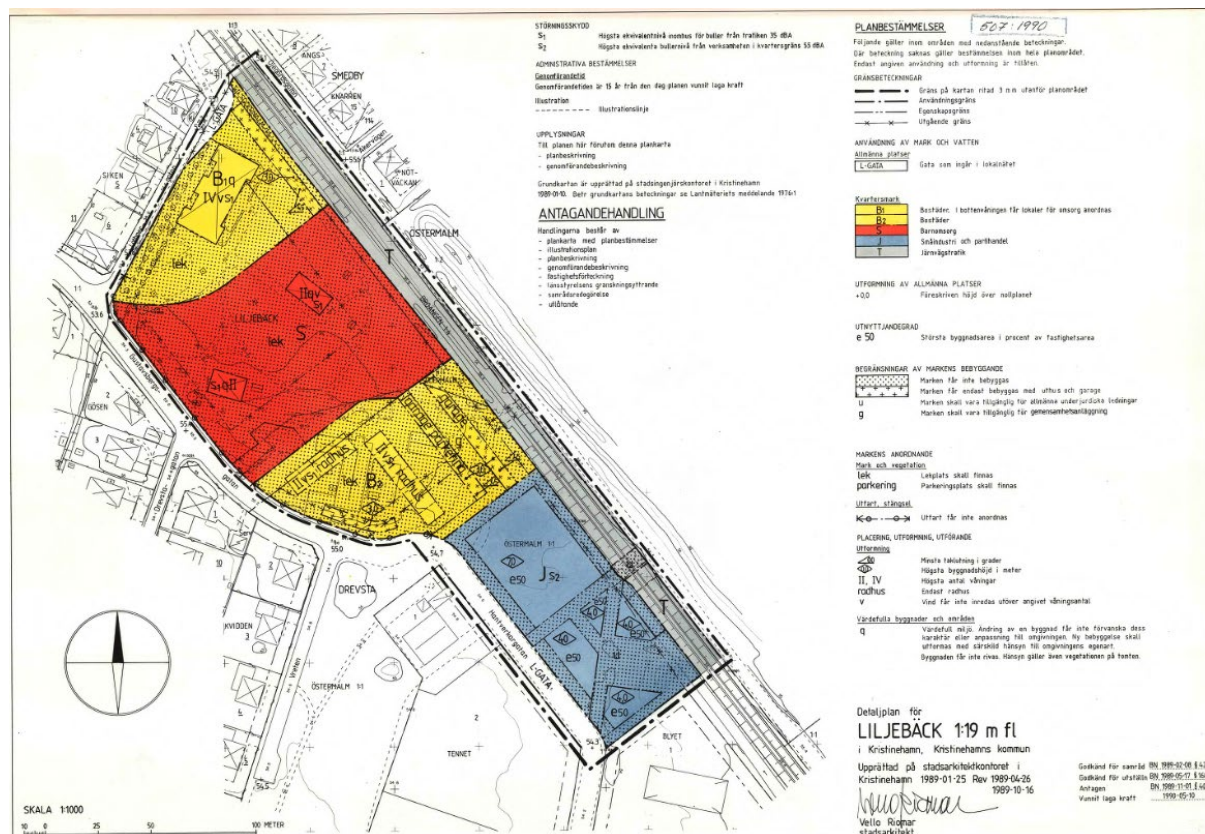
Vid planläggningen ägdes delar av marken av Kristinehamns kommun och delar av HSB i Kristinehamn. I samband med planprocessen avses HSBs mark förvärvas av kommunen inför vidare utveckling. Angränsande fastigheter i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området föreslås i såväl gällande som pågående översiktsplan som del av centrala Kristinehamn där såväl kommunal service som boende kan utvecklas.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser



Karta: Gällande plankarta.

Fastigheten Gustavsberg 2 omfattas av detaljplan 405 akt 1781K-507/1990. Markanvändningen är reglerad till Barnomsorg. Herrgårdsbyggnaden omfattas av q särskild miljöhänsyn, två våningar. Störningsskydd anges som högsta ekvivalentnivå inomhus för buller från trafiken 35 dBA.

Fastigheten Gustavsberg 3 är reglerad till bostadsändamål med styrda byggrätter för radhus och garage samt utfart.

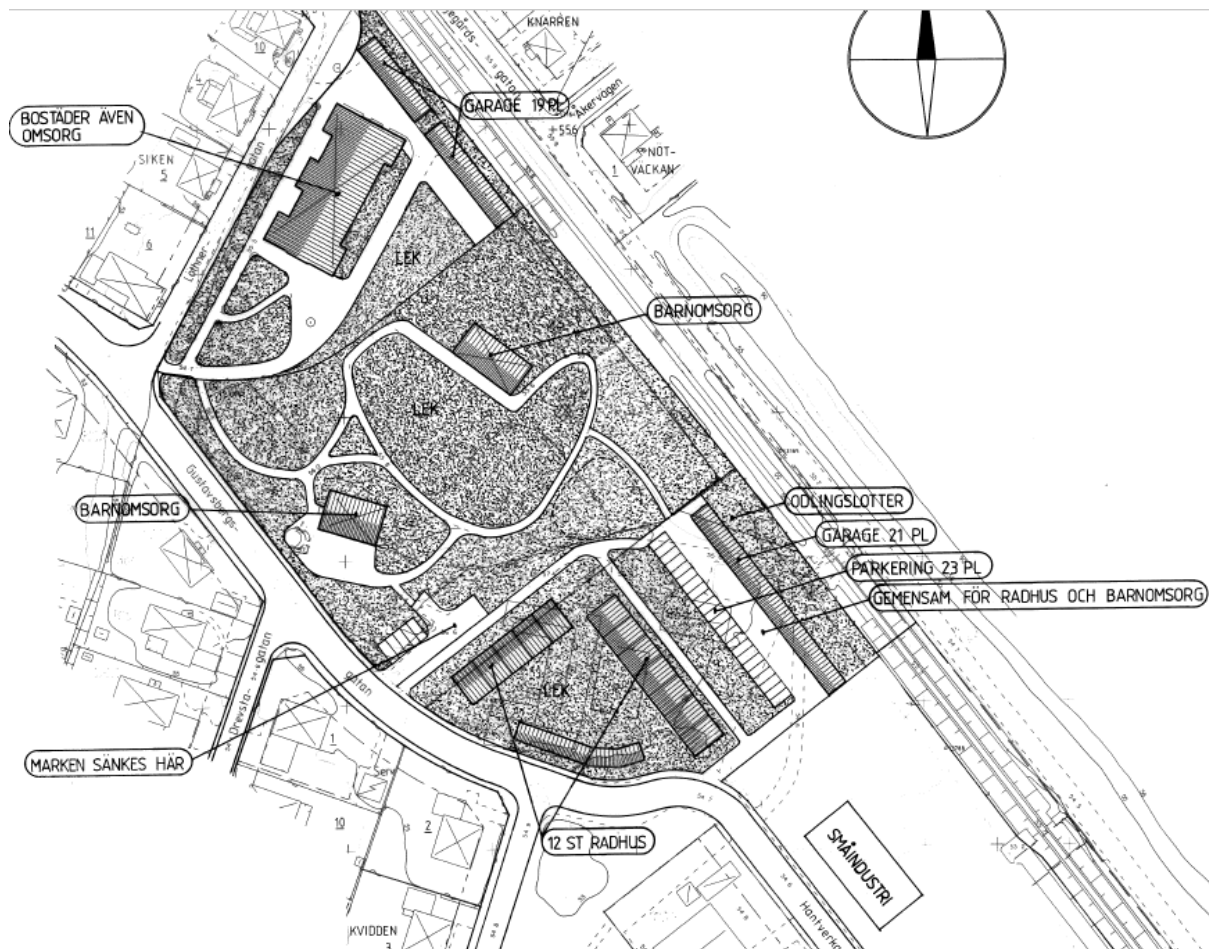


Bild: Illustration till gällande plan.

Kulturmiljöprogram

Byggnaderna på Gustavsberg 2 finns omnämnda i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”*Sevärt – värt att värda*”. Byggnaderna får därför skydds- och varsamhetsbestämmelser i planen.

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.

Däremot har bedömningen gjorts att en närmare studie av bullersituationen bör göras för den del av planområdet som föreslås för bostäder.

LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

Markens lämplighet

Området har använts för barnomsorg i olika former under lång tid. Fastigheten Gustavsberg 2 har en parkmiljö som dock använts och skötts för användningen i området. Därmed finns större träd på fastigheten, men parken består i övrigt av ett antal genomgående asfaltsbelagda gångar och stora gräsmattor. Några lekredskap och förrådsliknande byggnader finns också på området.

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

Gustavsberg 3 är ianspråktagen för förskoleverksamhet men rymmer i övrigt en del vegetation närmast järnvägen.

Planläggningen bedöms därmed betyda att platsen är lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap PBL samt innebär 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 av riksintresse för kommunikationer, Värmlandsbanan samt av riksintresse för totalförsvaret avseende höga byggnader.

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

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

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Varnans avrinningsområde vilken mynnar ut i Vänern. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskevatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas eftersom nya byggnader kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten.

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.

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

Avståndet till recipienten Lötälven är drygt 800 meter med såväl grönområden som bebyggelse emellan. Områdets dagvatten går såväl i dagvattenledningssystem som leds bort genom ytavrinning. Lötälven har status måttlig ekologisk status men förväntas inte uppnå god kemisk status. Den nu föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka förutsättningarna för förbättring av vattenkvalitet eller miljökvalitetsnormer.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Området omfattar två huvudbyggnader med omgivande parkliknande trädgård. Mellan järnvägen och tomten finns ett buskage, i övrigt omfattas området av parkträd, gräsmattor och lekredskap. Gustavsberg 3 är obebyggd utöver den tillfälliga förskolan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av sandig morän. Mer omfattande geoteknisk undersökning bör utföras i samband med projekteringen för att anpassa grundläggningen till de specifika förhållandena.

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Vad gäller Gustavsberg 2 finns det ingen tidigare känd markanvändning inom Gustavsberg 2 som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns.

För fastigheten Gustavsberg 3 finns uppgift om att en tidigare byggnad låg där nuvarande förskolebarack står. I denna lada, som revs 1991, ska det ha bedrivits trucktillverkning. Troligen har marken även bearbetats när förskolan etablerades på platsen. Bedömningen är därmed att risken för kvarvarande föroreningar i marken är ganska låg.

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

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken runtom och under bostaden, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas alltså i bygglovet varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

Planområdet ligger inte inom något område där markradon bedöms förekomma. Frågan kommer därför att hanteras i bygglovsskedet.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse
Gustavsberg 2



Foto: Kristinehamns bildarkiv, fotograf eller årtal okänt.

Gustavsbergs herrgård – Gustavsbergsgatan 25A

Herrgården byggdes som huvudbyggnad till ett tidigare jordbruk. Exakt byggår är inte säkerställt. Däremot att huset i mitten av 1920-talet byggdes om till personalbostäder, för personal som arbetade på intilliggande ålderdomshem. Det tidigare ålderdomshemmet ligger på fastigheten Gustavsberg 1 och är numera hyresbostäder i privat fastighetsbolags ägo. Herrgårdens nästa ombyggnad skedde 1985 då huset byggdes om till förskola. Nu gällande detaljplan vann laga kraft 1990-05-10.



Gustavsbergs herrgård februari 2019. Foto: Kristinehamns kommun

Annexet

Gustavsbergs ålderdomshem, som ligger på angränsande fastighet, byggdes 1903 enligt uppgifter i kommunens arkiv. I samband med detta byggdes även ett annex, som också rymde vård av äldre. 1978 ianspråktofs lokalerna för barnomsorg på övervåningen och 1979 blev det öppen förskola i entréplanet. Lokalen har till helt nyligen använts till öppen förskola, men verksamheten flyttade sommaren 2019 till andra lokaler.

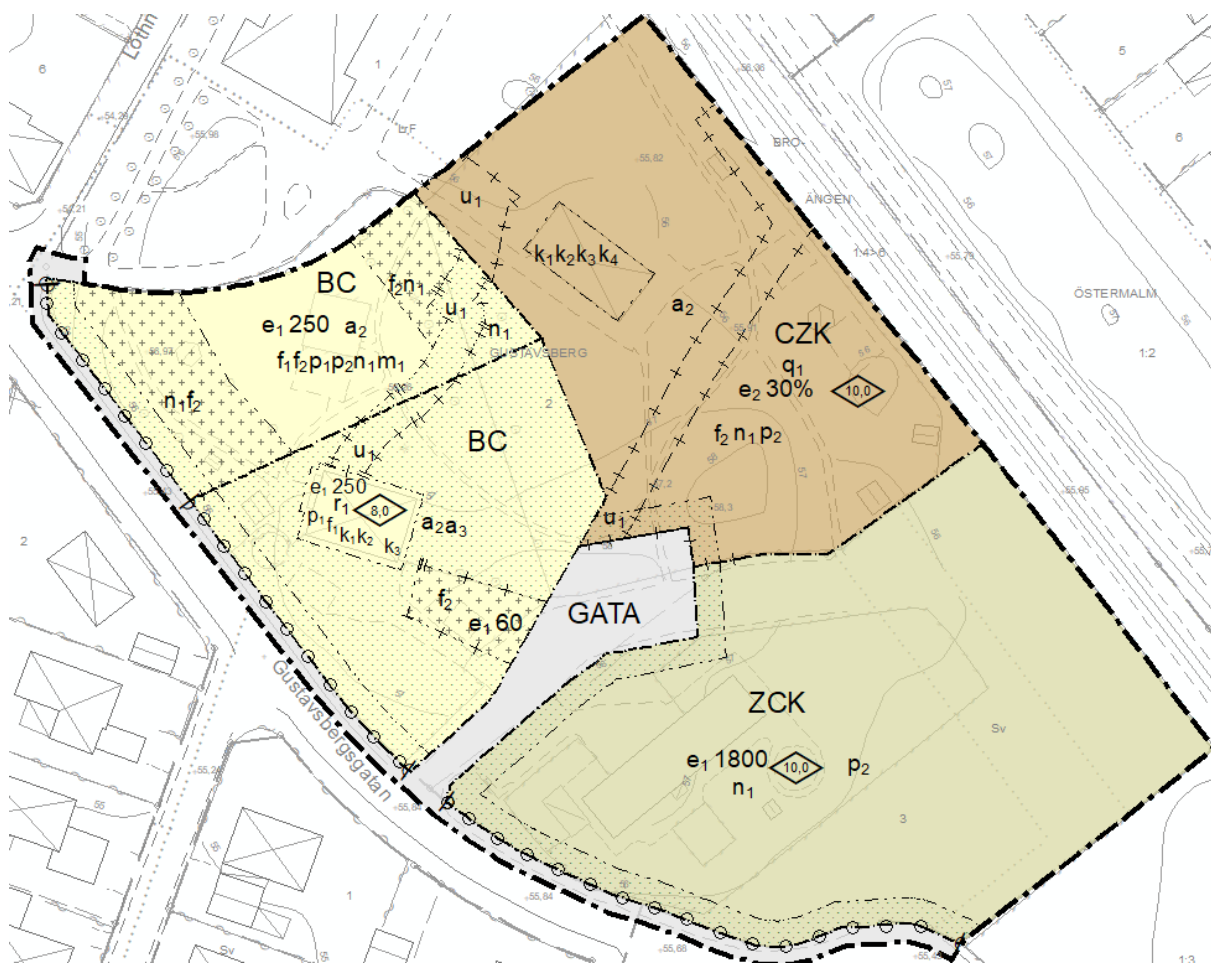


Annexet februari 2019. Foto: Kristinehamns kommun

Gustavsberg 3

På fastigheten Gustavsberg 3 står än så länge en förskolepaviljong, verksamheten är dock nyligen avvecklad och de tillfälliga lokalerna kommer inom kort att flyttas från platsen. Tomten blir därmed tillgänglig för annan markanvändning.

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling



Planförslaget

Herrgården

Planförslaget innebär att herrgården ges ändrad användning från S (Skola/barnomsorg) till Bostad och Centrum. Därmed bedöms byggnaden kunna bevaras och vårdas för sitt kulturhistoriska värde. Byggnaden är såväl invändigt som utvändigt förändrad sedan ursprunget och fortsatt vård av byggnaden bör genomföras i avsikt att vårda de värden som återstår samt återställa de förändringar som gjorts, om och när så är möjligt.

Byggnaden ges rivningsförbud och utpekats för särskild varsamhet.

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida, i det här fallet bort från järnvägen. Vidare får inte bostad uppföras närmare än 70 meter från järnvägen, för att hantera de risker som farligt godstransporter innebär.

Herrgårdstomten förväntas få vägenslutning i sydost och utöver byggrätt vid herrgården, ges endast möjlighet till komplementbyggnader inom en begränsad zon.

Annexet

Planförslaget innebär att annexet ges ändrad användning från S (Skola/barnomsorg) till C Centrumändamål, Z Verksamheter och K Kontor, men med de restriktioner som närheten till farligt godstransportled innebär. Dessa restriktioner omöjliggör bostadsändamål i denna byggnad. Byggnaden kan därmed fortsätta att användas som samlingslokal, ateljé och kontor men även inrymma verksamheter såsom hantverk eller andra verksamheter som bedöms möjliga i

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

placeringen mellan järnväg och bostäder. Största byggnadsarea 30 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet och högst 10 meter i byggnadshöjd.

Byggnaden har utvändigt flertalet originaldetaljer bevarade och dessa ges skydd i planen. Byggnaden ligger ca 30 meter från järnvägsspåren och därmed bedöms inte bredare användning kunna medges. Denna zon regleras genom bestämmelse att byggnad inte får läggas närmare än 30 meter från rälskant. Detta enligt de rekommendationer som järnväg och farligt godstransportsstråk omfattas av. Utvecklat resonemang kring detta finns under "Risk och störningar":

Byggnaden ges varsamhetskydd och avses fortsatt kunna användas. Placeringen av byggnaden är dock inte idealisk med närheten till järnvägen. En avvägning har gjorts mellan å ena sidan riskhänsyn som bör tas gentemot järnvägen som farligt godstransportled och å andra sidan byggnadens kulturmiljövärde. Bedömningen blir att användning av huset bör sökas men att rivningsförbud på byggnaden inte är lämpligt.

Tomten genomkorsas av ett markreservat för underjordiska ledningar väster och ett öster om befintlig byggnad. Det västra området rymmer fjärrvärme. Det östra är en större eldragning. Båda bedöms som kostsamma att flytta.

Ny byggrätt, del av Gustavsberg 2

Fastighetens norra del bedöms kunna inrymma byggrätt för tillkommande bostäder eller centrumändamål. Därför regleras denna del inför ett bildande av fastighet. Byggrätten styrs inte till del av tomtmarken, utan regleras i föreslagen byggnadsarea om 250 m².

Eftersom området är något bullerstört, krävs att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot ljuddämpad sida samt att uteplats ordnas i bullerskyddat läge. Bostad ska placeras minst 70 meter från järnvägen av hänsyn till risker med farligt godstransporter.

Byggnation på platsen ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelses kulturvärden.

Området förväntas trafikförsörjas via Gustavsberg 1/infart. Denna anslutning är idag en asfalterad yta på fastigheten Gustavsberg 1 med infartsförbud i gällande detaljplan. För att möjliggöra infart via denna placering läggs en del av kvartersmarken som allmän platsmark gata och förväntas regleras in i kommunens gatufastighet.

Tomten föreslås få samma utbredning som egenskapsbestämmelserna för exploateringsgraden. Exakt utformning får dock avgöras i fastighetsbildningskedet.

Tomten genomkorsas av fjärrvärme som försörjer herrgården med värme. Denna ledningsdragning ges planstöd genom u-område. U-området är det som startar på annexetomten och går fram till herrgården.

Gustavsberg 3

Fastigheten är reglerad till bostadsändamål, radhus. Denna användning har aldrig förverkligats, istället har en tillfällig förskola legat på fastigheten under lång tid. Över fastigheten ligger ett servitut för utfart och parkering, till förmån för Gustavsberg 2. Detta servitut har inte förverkligats genom byggande av infartsväg eller parkering.

Användningen Gustavsberg 3 föreslås bli verksamheter, centrum och kontor. Denna tomt genomkorsas av en ledning utan ledningsrätt och flytt av denna skulle underlätta effektiv markanvändning.

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

Användningsområdet möjliggör en största byggnadsarea på 1800 m² av fastighetsarena inom egenskapsgränsen och byggnation med högsta byggnadshöjd 10 meter. Zonen närmast järnvägen regleras genom bestämmelse att byggnad inte får läggas närmare än 30 meter från rälskant.

Vägservitutet föreslås ersättas med en lokalgata för anslutning till Gustavsbergsgatan.

Friytor

Lek och rekreation

Möjlighet till att, även i fortsättningen, anordna lektytor finns inom samtliga delområden i planen.

Park och naturmiljö

Området rymmer en del större träd och parkliknande miljöer. Beroende på ledningsrätternas exakta dragning samt hur väganlutningarna ska regleras, bör parkkaraktären bevaras.

Enligt tidigare inventering från Länsstyrelsen består trädbeståndet inom Gustavsberg 2 av några lindar och lönnar. Skydd för träden läggs som planbestämmelser. Vid bedömningen om trädfällning kan trädens naturvärden också behöva prövas mot bestämmelser i artskyddsförordningen.

Service och verksamheter

Området ligger i nära anslutning till såväl centrum som skolor och annan service.

Gator och trafik

Trafikförsörjning

Området är väl försett med gång- och cykelstråk. Kollektivtrafik finns på Södra Ringvägen. Parkering förutsätts skötas inom respektive kvartersmarks område. Anslutningarna till Gustavsbergsgatan ligger kvar i befintliga lägen.

Störningar

Buller

Trafikbullerförordningen

Regelverket kring att skapa god boendemiljö vid samhällsplanering regleras i Förordning (2015:216) och SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader och gäller för byggnader inom planområdet.

Buller från spårtrafik och vägar

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

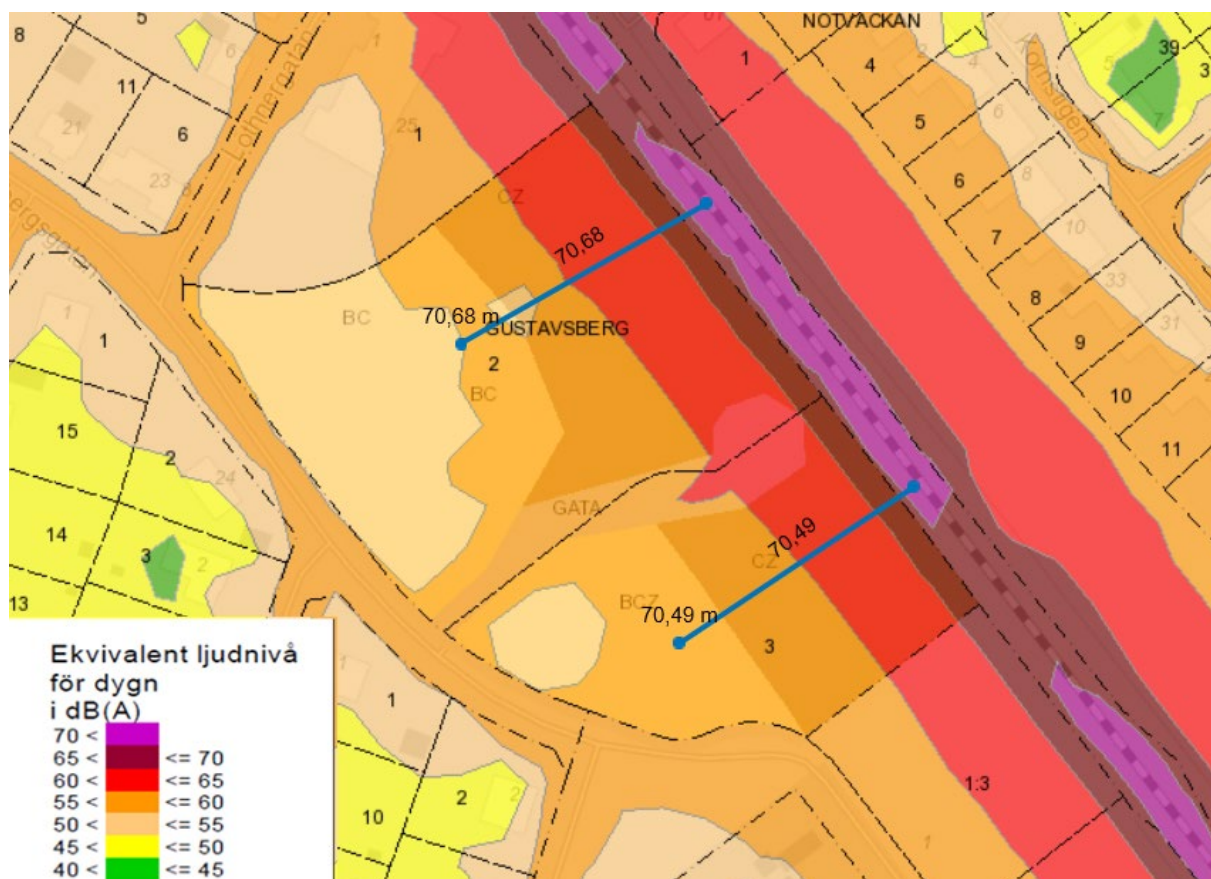


Bild: Bullerbedömning sammanvägning av väg och järnväg, inklusive plankarta.

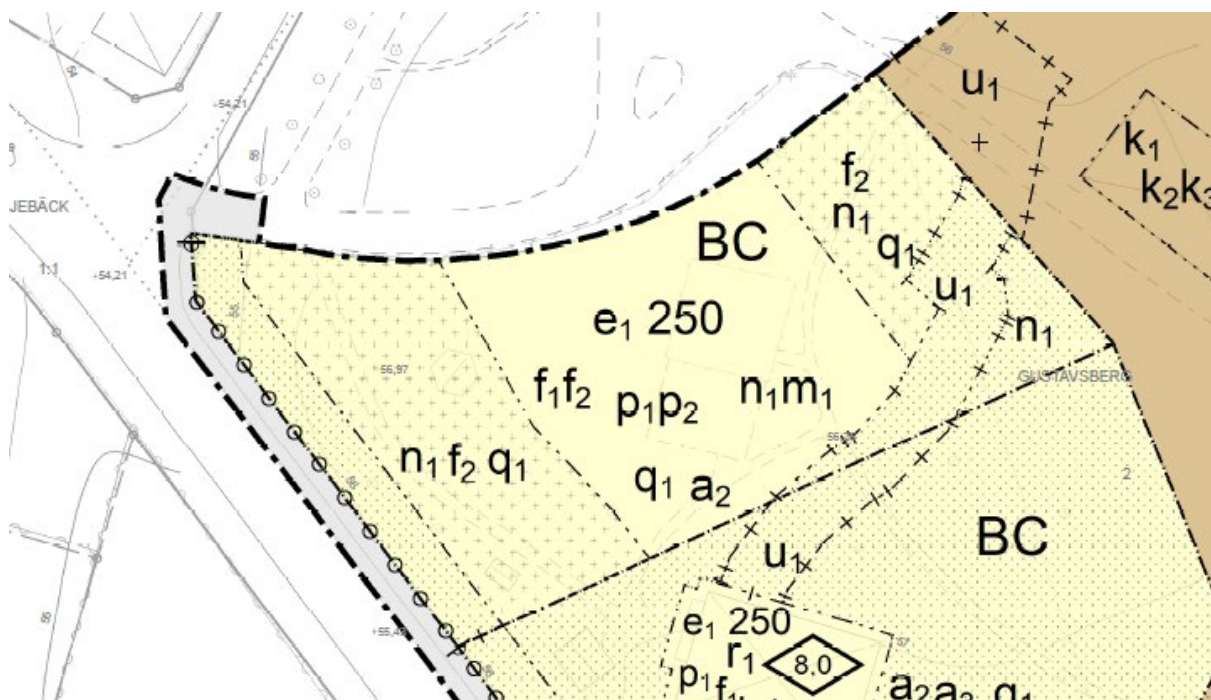
Planförslaget

Planområdet störs av buller från järnvägen. Trafikeringen på järnvägen är relativt konstant över tid, där de mängder som legat till grund för tidigare bullerutredningar fortfarande är aktuella. Prognoser för trafikeringens mängd har inhämtats från Trafikverket. Eftersom dessa mängder är relativt konstanta över tid, på grund av att järnvägen har en viss trafikkapacitet, överensstämmer trafikering och därmed bullervärden med flertalet tidigare utredningar.

Redovisad bullerutredningen baseras även på befintlig vägtrafik på Gustavsbergsgatan. Trafikeringen på Gustavsbergsgatan omfattar runt 1100 fordon i ÅDT och den siffran är relativt stabil över tid.

Den tillkommande byggrätten för bostadsändamål anpassas efter platsens bullerförhållanden och de risker som föreligger. Byggrätten för bostäder börjar på 70 meter från rälskant på grund av farligt godstransportrisker. Därmed regleras bullerfrågorna utifrån de förhållanden som gäller där byggrätten börjar. Området mellan bullerkällan järnväg och tillkommande byggrätt är mestadels gräsmatta. Terrängen är i denna del av planområdet plan, vilket innebär att järnvägen ligger på samma markhöjd som tillkommande byggrätt.

Utifrån kunskap om platsen och dess utsatthet för störningar har bestämmelser om tillskapande av skyddad uteplats införts för den tillkommande byggrätten i norr. Detta har vidare förtydligats på plankartan genom att själva byggrätten för bostadsbyggande har minskats. Från väster beror detta på närheten till Gustavsbergsgatan samt de stora träd som finns i detta område. Från öster börjar den faktiska byggrätten på det avstånd som klarar såväl skyddsavstånd från farligt gods som bullerstörning. Dock behöver byggnadernas orientering på tomten göras så att skyddad uteplats kan skapas. Möjlighet till byggande av komplementbyggnader införs i dessa zoner samt att återstående område inom användningsområdet beläggs med prickmark.



Risk och säkerhet

Farligt gods

Planområdet ligger i direkt anslutning till järnvägen, Värmlandsbanan. Riskutredning med avseende på riskerna för människor att vistas i närheten av järnvägen som farligt godstransportstråk utreddes i samband med detaljplanen för Kv Björktrasten 2012. Detta planområde ligger utmed samma bandel som Gustavsberg och i övrigt råder samma förutsättningar för de två detaljplanerna.

Utdrag ur riskutredningen:

Syftet med riskanalysen är att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

Inga andra riskobjekt än järnvägen har identifierats i planområdets närhet. En inventering har gjorts av trafiken på järnvägen samt omfattningen av transporter med farligt gods. Utifrån inventeringen har möjliga olycksrisker identifierats och värderats översiktligt. Risknivån har sedan beräknats för de olycksrisker med möjlig påverkan mot planområdet. Risknivån har i huvudsak beräknats i form av individrisk eftersom utformningen av planområdet inte är fastställd. En enklare form av grupprisk har däremot gjorts för att få en indikation på samhällsriskens storlek.

Beräknade risknivåer har jämförts med det förslag på acceptanskriterier som f.d. Räddningsverket (nuvarande Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) har tagit fram och som ofta används för värdering av risk.

Resultatet av beräkningarna visar att risknivån avseende individrisk är hög för områden närmast järnvägen, inom ca 10 meter från denna. Detta beror uteslutande på risken för urspärning. På avstånd över 10 meter är risknivån låg och i nivå med den lägre kriteriegränsen för acceptans av risk. En grov bedömning av

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

samhällsriskerna visar att riskbidraget främst från olyckor som leder till urspårning, explosion eller läckage av giftig gas innebär ett betydande riskbidrag och kan föranleda behov av åtgärder.

Eftersom underlaget när det gäller transporter med farligt gods på Värmlandsbanan är bristfälligt har en enkel känslighetsanalys gjorts där antalet transporter med farligt gods har ökat 2 respektive 10 gånger. Resultatet av känslighetsanalysen visar att bidraget till risknivån från olyckor med stora konsekvensområden ökar markant i och med ett ökat antal transporter.

I analysen redovisas också åtgärder som underlag till planering ny bebyggelse inom planområdet. Åtgärderna utgör riktlinjer för fortsatt planering och omfattar bland annat:

- Skyddsavstånd till olika verksamheter
- Byggnadstekniska åtgärder för att hantera risken för olycka med explosion, läckage av giftig gas samt brännbara vätskor”

Källa: Brandskyddslagret 2012

Slutsatser till aktuellt planarbete:

- Framtida byggnation regleras till att byggnader inte får uppföras närmare än 30 meter från rälskant. På plankartan innebär detta en placeringsbestämmelse. Det underlättar bland annat räddningstjänstens framkomlighet vid en eventuell olycka.
- Trafikverket ansvarar för det staket som finns mellan järnvägsspåren och fastighetsmark inom hela planområdet.
- De tomter inom planområdet som innehåller bostadsändamål får en placeringsbestämmelse om att bostäder inte får byggas närmare än 70 meter från järnvägen.

Översvämning

Fysisk planering och lovgivning ska alltid

- beakta översvämningsrisker med stöd av kommunens RSA-arbete.
- analysera konsekvenserna av nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- ska säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkta översvämningsrisker vid nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- analysera vattenvägar och skyfallsleder inom ärendets aktuella avrinningsområde.
- analysera konsekvenserna av en 200-årsnivå i Väneren
- säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkt översvämningsrisk vid en 200-årsnivå i Väneren
- Fysisk planering och lovgivning för känslig verksamhet ska alltid analysera konsekvenserna av en vinddriven vattennivå
- Översvämningsrisker som uppstår först vid ett scenario med längre återkomsttider/lägre sannolikhet (än ovan redovisat) hanteras som naturolycka och extraordinär händelse enligt LEH (2006:544) och LSO (2003:778)

Verktyg

- Markens höjdsättning (tillgänglighet)
- Nivå på färdigt golv
- Anordnande av flödesvägar

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

- Skapande av plats där vattnet kan uppsamlas och fördröjas
- Begränsning av andelen hårdgjord yta på kvartersmark
- Krav på genomsläpplighet i mark
- Byggnadstekniska krav så som översvämningssäker grundläggning

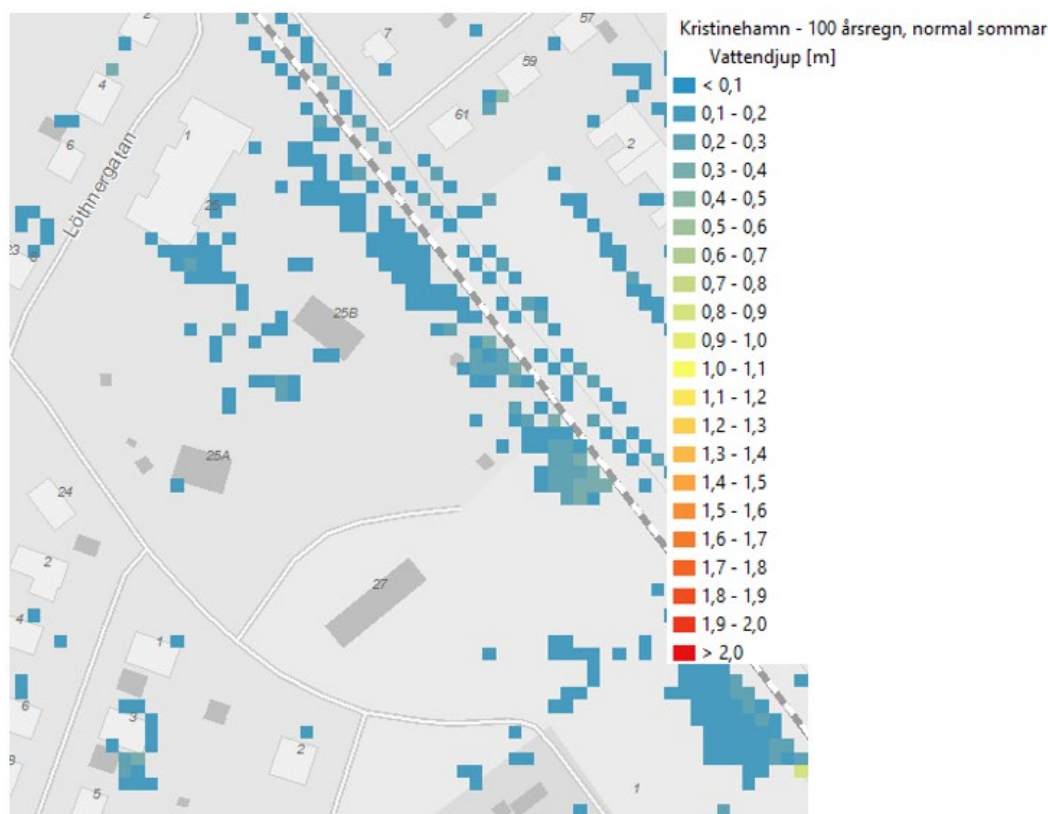


Bild: Planområdet vid ett 100-årsregn.

Slutsatser till planförslaget

Planområdet ligger långt från Vänern, varför risker kopplat till översvämning i detta fall handlar om skyfall. Kartutsnittet visar förväntat vattendjup inom området vid ett 100-årsregn en normal sommar. De delar av planområdet där vatten förväntas samlas, ligger i zonen närmast järnvägen och där föreslås inte några stora förändringar i markanvändningen.

Hänsynen till översvämningssrisker utgår från nedanstående frågeställningar;

- Markens höjdsättning (tillgänglighet)
De delar av planområdet som är mer låglänta ligger i anslutning till järnvägen och här föreslås inte någon förändring. Eftersom järnvägen delvis går på bank, kan dessa områden ha positiv betydelse för avrinningen av järnvägen.
- Nivå på färdigt golv eller byggnadstekniska krav
Planområdet bedöms inte ha så omfattande utmaningar vad gäller skyfall att bestämmelse om nivå på färdigt golv anses behövligt.
- Anordnande av flödesvägar

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

De byggrätter som skapas i detaljplanen leder till olika behov av hantering av dagvatten;

- Herrgården och ny byggrätt i norr – de dagvattenflöden som finns inom detta delområde förväntas kunna hanteras inom ytan. Dagvatten bedöms därmed kunna fördröjas inom den egna tomten innan vattnet fortsätter till dagvattennätet.
 - Annexet – området utmed järnvägen bör inte bebyggas eftersom detta område är låglänt och dagvatten kan samlas där. Regleringen i detaljplan gör att zonen närmast järnvägen fortsatt föreslås vara fri från bebyggelse, vilket underlättar de vattenmängder som kan komma att uppstå vid regn.
 - Gata – avrinning av dagvatten från den nya lokalgatan förväntas rymmas inom användningsområdet gata.
 - Gustavsberg 3 – exploatering av fastigheten leder till behov av fördröjning av dagvatten inom fastigheten, vilket bör ske i samråd med VA-huvudmannen för att skapa dagvattenlösning.
- Skapande av plats där vattnet kan uppsamlas och fördröjas
 - Inom kvartersmarken föreslås fastighetsägarna fördröja delar av dagvattnet innan det kommunala dagvattennätet tar vid.
 - Begränsning av andelen hårdgjord yta på kvartersmark och krav på genomsläpplighet
Hela planområdet får bestämmelse om att max 50 % av marken får hårdgöras. Avsikten med detta är att övrig tomtyta ska kunna användas till att skapa möjlighet att fördröja dagvatten och att skapa goda flödesvägar för dagvattnet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Frågan förväntas hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten, innan vattnet fortsätter ut på det kommunala VA-nätet.

Fjärrvärme

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

Kristinehamns Fjärrvärme AB har också genomgående huvudledningar i kvartersmark.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

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.

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

Kristinehamns Elnät har också genomgående huvudledningar i kvartersmark. Planbestämmelse för teknisk anläggning införs för områdets elcentral.

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har genomgående distributionsledningar över kvartersmark. Flytt av dessa ledningar bedöms som rimligt för ett rationellt nyttjande av byggrätt. Därav ges inte dessa ledningar stöd i form av markreservat.

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 genomgående ledningar på kvartersmark och dessa har getts planstöd genom markreservat för ledningar.

Generellt gäller att eventuella flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) med ledningsrätt kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	september – oktober 2019
Granskning	januari 2020
Antagande	april 2020
Laga kraft	maj 2020

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen initierar lantmäteriförrättningarna inom de delar av planen som berörs av de kommunala fastigheterna och allmän platsmark. Till detta räknas även genomförandet av lokalgata och dess påverkan även på Gustavsberg 3.

Förändring av Gustavsberg 3 initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

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

Avtal

Kommunen avser att förvärva Gustavsberg 3 för att underlätta utveckling av området, med avseende på såväl lokalgata som möjligheten till förändrad användning av fastigheten. Därmed underlättas genomförandet av detaljplanen genom att kommunen får rådighet över berörda fastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Genom detaljplanen möjliggörs förändring av fastigheterna.

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
1781K-18/1990.1	Förmån för Gustavsberg 2, last för Gustavsberg 3. Servitut för att skapa utfart från Gustavsberg 2 till Gustavsbergsgatan. Väg/infart har inte byggts.
1781-13/16.1	Ledningsrätt för fjärrvärme, berör Gustavsberg 1 och ligger intill Gustavsberg 2.

Planbeskrivning del av Kv Gustavsberg - Antagandehandling

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Gustavsberg 1	En del av kvartersmarken överförs till gatumark för att skapa god utformning av väganslutning av Gustavsberg 2s norra del. Den mark som tas i anspråk är idag prickmark och asfalterad, men omfattas av utfartsförbud. Kommunen avser att söka ledningsrätt för befintlig VA-ledning över Gustavsberg 1 till Gustavsberg 2.
Gustavsberg 2	Fastigheten ges olika användningar i olika delar och kan därmed förväntas delas upp i flera delar. En ny lokalgata möjliggörs. Fastigheten föreslås rymma bostad, centrum och verksamheter i olika delar. Gällande servitut för utfart mm föreslås ersättas med lokalgata.
Gustavsberg 3	Fastigheten ges olika användningar i olika delar och kan därmed delas i flera delar. En ny lokalgata möjliggörs. Fastigheten föreslås rymma centrum och verksamheter i olika delar. Gällande servitut föreslås ersättas med lokalgata.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Utbyggnaden av lokalgata genomförs i samband med försäljning av fastigheter samt fastighetsreglering. Förbättring av lokalgata bekostas av kommunen.

Generellt gäller att flytt av ledningar med ledningsrätter initieras och bekostas av den som initierar åtgärden. Flytt av allmänna genomgående ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningarna bekostas av den som initierar åtgärden.

Tekniska frågor

Inga särskilda tekniska utredningar bedöms behövas i planprocessen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avsikten med planarbetet är att bättre utnyttja centralt belägna byggnader och fastigheter, för att ta tillvara befintliga byggnader och befintlig infrastruktur. Vidare innebär ett genomförande av detaljplanen att kulturhistorisk värdefull bebyggelse ges möjlighet till bevarande.

REVIDERING

Under planprocessen har detaljplanen reviderats utifrån inkomna synpunkter. Revideringarna som gäller Gustavsberg 2 handlar om att på ett tydligare sätt skydda den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön. Därför har bestämmelser om trädfällning införts samt byggrätt för komplementbyggnader införts. Bestämmelser om höjd lovplikt för trädfällning och för komplementbyggnader av så kallad Attefallstyp har införts.

Förtydliganden har gjorts på plankartan och i planbeskrivningen avseende hur bullerfrågan ska hanteras för tillkommande byggrätt i norra delen av Gustavsberg 2.

Gustavsberg 3 har ändrats till en användningsyta där syftet är att möjliggöra Centrum eller Verksamhet på hela ytan. Användningen Bostad utgår därmed. Detta beror dels på att marken eventuellt inte är lämplig för bostad på grund av tidigare verksamhet. Dels beror detta på att bostad på denna yta skulle kunna innebära att närliggande verksamhet på fastigheten direkt söder om planområdet skulle kunna drabbas av krav på störningsskydd. Planen syftar därmed på att i detta avseende låta angränsande verksamhet med industri som användning kvarstå. Tomten kan också på detta sätt bli ett tydligare övergång mellan Drevsta industriområde i söder och bostadsområde i norr/väst.

Utbredningen av föreslagen ny lokalgata har minskats till förmån för något ytterligare kvartersmark.

BILAGOR

Undersökning miljöeffekter

Riskutredning.