

KRISTINEHAMNS KOMMUN
Planavdelningen



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR NORRA DYE 1:14 m fl **Kristinehamns kommun i Värmland**

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Upprättad 2013-11-08 rev 2014-03-07
av Per Rathsman, Rathsman Arkitektkontor AB

Samråd: nov-dec 13
Antagande: 2014-04-08
Laga kraft: 2014-05-08

<i>PLANPROCESSEN, enkelt planförfarande</i>	3
<i>PLANBESKRIVNING</i>	4
Handlingar.....	4
Planens syfte.....	4
Huvuddrag.....	4
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE</i>	5
Riksintressen.....	5
Översiktsplan.....	5
Gällande detaljplan.....	5
Beslut om planläggning.....	6
Strandskydd.....	6
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG</i>	7
Planområde och angränsande områden.....	7
Markägande.....	7
Markanvändning.....	7
Kulturmiljö.....	8
Bebyggelse.....	8
Gator och trafik.....	8
Gång- och cykeltrafik.....	8
Kollektivtrafik.....	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Natur.....	9
Störningar, hälsa och säkerhet.....	10
<i>GENOMFÖRANDE</i>	15
Huvudmannaskap för allmän plats.....	15
Fastighetsrättsliga åtgärder.....	15
Ekonomiska frågor.....	15
Tidplan.....	16
Genomförandetid.....	16
<i>KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET</i>	16
Miljökonsekvenser.....	16
Sociala konsekvenser.....	16
Hälsokonsekvenser.....	16

PLANPROCESSEN, enkelt planförfarande

Enkelt förfarande kan tillämpas om detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna. I plan- och bygglagen räknas det dessutom upp villkor där något av dem måste vara uppfyllt för att det enkla förfarandet ska kunna användas. Om inte villkoren uppfylls så är det normalt planförfarande som gäller. Ett villkor för enkelt planförfarande är att planförslaget inte är av stor vikt, eller har principiell betydelse. I dessa fall måste planförslaget sakna intresse för allmänheten och det ska inte heller antas medföra en betydande påverkan på miljön. Då är det tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ge dessa tillfälle till samråd. Vid handläggningen av ett planförslag kan man övergå från enkelt förfarande till det normala förfarandet eller vice versa. Det kan till exempel vid ett samråd med en begränsad krets visa sig att fler intressenter behöver kontaktas och att kommunen också behöver kungöra förslaget och låta det granskas. Tvärtom kan det också vara så att samrådet vid ett normalt förfarande visar att det slutliga förslaget behöver begränsas och att granskningen kan förenklas. När man vill byta förfarande krävs ett beslut på samma sätt som när man påbörjar en planprocess. Det kommer att framgå av planhandlingarna att man har bytt förfarande.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning (denna)

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra ett annat markanvändningsområde. I gällande plan bestäms att marken används för allmänt ändamål, vilket betyder att markanvändaren ska vara stat eller kommun.

Fastighetsägare, Kristinehamns Fastighets AB, vill kunna upplåta marken till en bredare krets och man vill även bredda möjligheterna att använda marken för annan användning än den nuvarande, som är tekniska anläggningar.

I planprocessen ingår en prövning av vilka markanvändningskategorier som kan vara lämpliga.

Huvuddrag

Planförslaget innebär att området får ett bredare användningsområde. Omgivningarna i östra delarna av Kristinehamns stadsområde karakteriseras av verksamheter och handel. Planförslaget öppnar för såväl handel som småindustri och kontor.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i anslutning till planområdet.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2006 utpekas området med markanvändningen industri. Området har även en lite oklar status då det ligger i anslutning till Drevsta industriområde men är inte självklart en del av detta. Om Drevsta skrivs i översiktsplanen:

"Området norr om Varnumsleden upptar en yta om c:a 40 ha och har ett mycket diversifierat innehåll. Sällanhandel, ser- viceföretag, transportföretag, tillverkningsindustri etc. Området är välordnat med mycket god tillgänglighet. Inom området finns fortfarande outnyttjad yta, varav c:a 12 ha ägs av kommunen, företrädesvis i den östra delen. Söder om Varnumsleden behärskar KaMeWa AB hela det planlagda industriområdet.

Planeringsläge:

Gällande översiktsplan anger industri. Ett flertal detalj- planer gäller för området. Planerna medger industri samt handel i delen mot Skaraborgsvägen. I vissa planer regleras handeln på så sätt att dagligvaru- och livsmedelshandel inte får anordnas. Genom en lagändring får numera inte handel regleras på detta sätt.

Gällande detaljplan

Gällande plan är en stadsplan från 1968, som omfattar samma område som föreliggande planförslag.

I ett utkast till dispositionsplan som fortfarande hade aktualitet när området planlades på 1960-talet ingick området i ett reservområde för bostäder. Det hindrade inte att en stadsplan togs fram och fastställdes för att möjliggöra anläggandet av ett elverk för stadens försörjning.

"Särskilt avseende har dessutom fästs vid att /el-/verket åtminstone under detta sekel ej skall kringbyggas av bostäder" (citat ur plantexten från 1968)

Detta och sammanhanget med Drevsta ger en markanvändningskontext

där verksamheter inte kan anses främmande.

Beslut om planläggning

Ett planavtal avseende detaljplan för Kristinehamns Norra Dye 1:14 mfl upprättades 2013-09-06 mellan kommunen och Kristinehamns Fastighets AB. I avtalet konstateras att fastighetsägaren önskar planlägga för ändrad markanvändning och att uppdraget inte ryms inom planeringsavdelningens prioriterade åtgärder. Fastighetsägaren åtar sig att anlita en plankonsult.

Strandskydd

Planområdet berörs av Lötälvens strandskyddsområde. Strandskyddet upphävs inom planområdet eftersom marken redan tagits i anspråk och saknar betydelse för strandskyddets syfte.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger i Kristinehamns stadsområdes sydöstra del, 150 meter söder om cirkulationsplatsen i mötet mellan Skaraborgsvägen och Varnumsleden, cirka 2 km från centrum, vid utfarten mot Mariestad. Planområdet mäter 38,3 ha. Området planlades ursprungligen för att rymma stadens elverk. Området mäter 41,6 ha.

Markägande

Markägare är Kristinehamns Fastighets AB. Planförslaget möjliggör att en del av planområdet kan avyttras till nya ägare.

Markanvändning

Markanvändning i gällande plan är "Allmänt ändamål", som betyder att marken endast får användas av stat eller kommun. I gällande plan uppges att marken ska användas för uppförande av stans elverk, vilket också varit markens huvudsakliga användning sedan planen fastställdes 1968. Inom planområdet finns såväl tekniska anläggningar för eldistribution, som därmed tillhörande lokaler för kontor, fordonspark och verkstäder. Med tiden har dock en del ytor inom befintliga byggnader blivit överflödiga. Det bör också finnas möjligheter att utnyttja friytorna på ett mera effektivt sätt och/eller uppföra byggnader för nya behov.

Planförslag

I planförslaget breddas möjligheterna att använda marken. Planbeteckningen "A" används inte i nutida planering, och tas därför bort. En större flexibilitet eftersträvas, och därför införs nya planbeteckningar. G₁, H, J₁, K, d.v.s. fordonsservice, handel, småindustri och kontor. Användningen fordonsservice är begränsad till att inte omfatta hantering av drivmedel. Med *småindustri* avses en icke störande verksamhet.

Planförslaget innebär också möjligheter att skapa flera fastigheter. Idag finns två fastigheter. Den större av dessa kan delas i två eller tre fastigheter.

För att de nya fastigheterna ska kunna nås med transporter har två områden avsatts som möjliga infarter. Dessa är benämnda med ett y, att marken ska vara tillgänglig för tillfart från angränsande fastigheter, och ett g, som står för gemensamhetsanläggning. Detta ger markanvändarna möjlighet att anordna tillfart till respektive fastighet antingen genom bildandet av ett servitut eller genom att skapa en gemensamhetsanläggning för väg.

Byggrätten inom planområdet begränsas av flera typer av ytor som ej får bebyggas. Förutom de nya y-områdena för tillfart samt l- och u-områden reserveras markytor för att möjliggöra visst lokalt omhändertagande av dagvatten, se avsnittet om dagvatten nedan (under rubriken Natur).

Kulturmiljö

Inga kända kulturvärden eller fornminnen inom planområdet.

Bebyggelse

Befintliga byggnader

Befintlig bebyggelse består av de byggnader som uppförts för att utgöra elverket och dess kringfunktioner, såsom kontor, verkstäder, förråd mm.

Ny bebyggelse

Det finns goda möjligheter att uppföra flera byggnader inom området, även om markbeskaffenheten medför behov av särskilda åtgärder för att skapa goda grunder.

Gator och trafik

Läget har mycket god tillgänglighet för motorfordonstrafik.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar saknas till området.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns på Skaraborgsvägen, men turtätheten är låg.

Geotekniska förhållanden

Grundförhållandena är mindre goda med ett djup till fast botten mellan 14 och 21 meter. Undergrunden består av mjällig lera. Markbeskaffenheten är problematisk ur grundläggningssynpunkt, och sättningsskador mm kan observeras i befintliga byggnader. Grundförstärkning är nödvändig under tyngre byggnader. Inför ny byggnation och/eller åtgärder i befintliga byggnader krävs geoteknisk undersökning. Undantag kan göras för små, lätta konstruktioner som inte är beroende av fast grund.

Natur

Inom området finns inte några naturvärden.

Dagvatten och MKN vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten fastighet. Dagvattnet leds inom fastigheten via dagvattenbrunnar och ledning vidare ut mot recipienten Lötälven. Dagvattnet föreslås även fortsättningsvis att ledas på detta sätt till Lötälven.

Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom planområdet är små då marken består av mjällig lera som har dålig uppsugningsförmåga. En stor del av planområdet utgörs även av hårdgjorda ytor. Det finns dock en del vegetationsytor, främst längs med plangränsen där en tio meter bred grönremsa finns som vattnet kan rinna över och renas. I planförslaget finns en bestämmelse om att denna grönremsa inte får hårdgöras. Detta för att den fortsatt ska vara tillgänglig för rening och för att inte öka de hårdgjorda ytorna och därmed dagvattenflödet ut från planområdet. Dessutom ska den marken vara tillgänglig för diken och fördröjningsmagasin för att kunna ta hand om extremregn. Det går även bra att anlägga infiltrations- och översilningsytor här.

Recipienten Lötälven uppnår inte god ekologisk status idag. Miljöproblem finns i form av övergödning då den rinner genom områden med en stor andel jordbruksmark. Det finns även problem med kvicksilver och med flödet i älven.

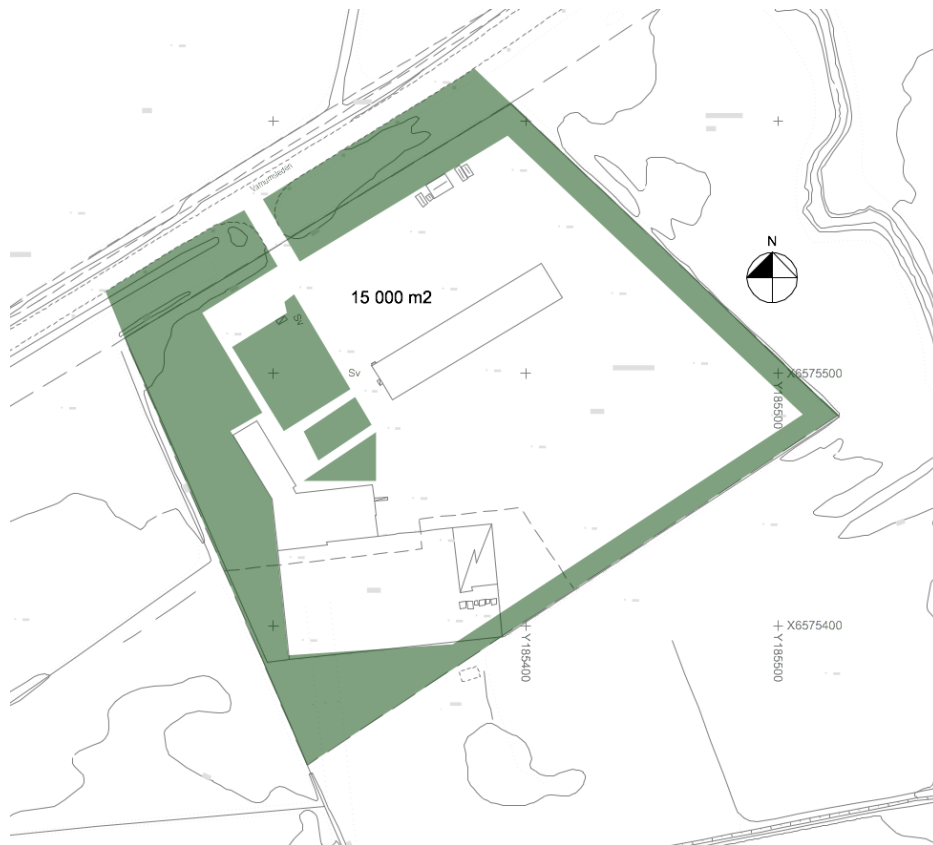
”Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 (4 kap 9 § vattenförvaltningsförordningen och 3 kap 1 § andra stycket NFS 2008:1). Det är ekonomiskt orimligt och/eller tekniskt omöjligt att vidta de åtgärder som skulle behövas för att uppnå god ekologisk status 2015. Om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.”¹

I Kristinehamns kommuns översiktsplan finns föreslagna åtgärder redovisade som bör göras på Lötälven i sin helhet.

Planförslaget innebär markanvändning för ändamålen tekniska anläggningar, småindustri, handel, fordonsservice och kontor. Verksamheter som kan ge upphov till förorening av dagvattnet ska skyddas. Oljeavskiljare ska finnas i lokaler vars vattenavrinning kan förorenas av verksamheten. Idag finns redan en oljeavskiljare i området i anslutning till befintlig byggnad i den nordöstra delen. Detta ska hanteras i bygglovsskedet i enlighet med regelverken, men en upplysning om detta finns på plankartan.

¹ <http://www.viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE657382-140625>

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten bedöms inte påverkas av planförslaget. Dagvattenmängden anses inte öka nämnvärt ut från området. De stora problemen för MKN gällande Lötälven beror på övergödning p.g.a. omgivande jordbruksmark.



Karta visande grönytor (plantering eller gräsyta), tillgänglig för viss infiltration och rening inom, och delvis lite utanför planområdet intill Varnumsleden. (bild från januari 2014).

Störningar, hälsa och säkerhet

Risker

El-produktion och distribution innebär både risker och störningar. Viss strålning och magnetfält bildas kring högspänningsledningar. En 40kV-ledning ansluter i det södra hörnet av planområdet ett tiotal meter in från fastighetsgränsen. Ledningen är nedgrävd från anslutningspunkten och det finns inga övriga luftledningar inom området.

Elsäkerhetsverket har tagit fram riktlinjer för säkerhetsavstånd mellan starkströmsluftledningar och bebyggelse.

Tabell 4. Minsta horisontella avstånd i meter mellan fasledare och närmaste byggnadsdel

Område	Nominell spänning	Vid vindstilla	Vid största förekommande utsvängning
Område med detaljplan	>1 och ≤ 55 kV	5	3
	>55 kV	10	3 + S
Område utan detaljplan	>1 och ≤ 55 kV	5	3
	>55 kV	5 + S	3 + S

Tabellen gäller inte vid införing i byggnad. Med S avses spänningstillägg, se 3 §.

Ur tabellen framgår att minsta avstånd från fasledare och närmsta byggnad ska vara minst fem meter.

Skyddsavstånd till ställverk

Det finns ett ställverk och transformatorer inom E-området. Dessa är inbyggda.



Bild: Ställverks- och transformatorbyggnaden

Avståndet från ett ställverk till närmaste brännbara byggnadsdel eller brännbara upplägg ska vara minst 15 meter, förutsatt att inga andra åtgärder vidtas (Starkströmsföreskrifterna, ELSÄK-FS 1999:5).

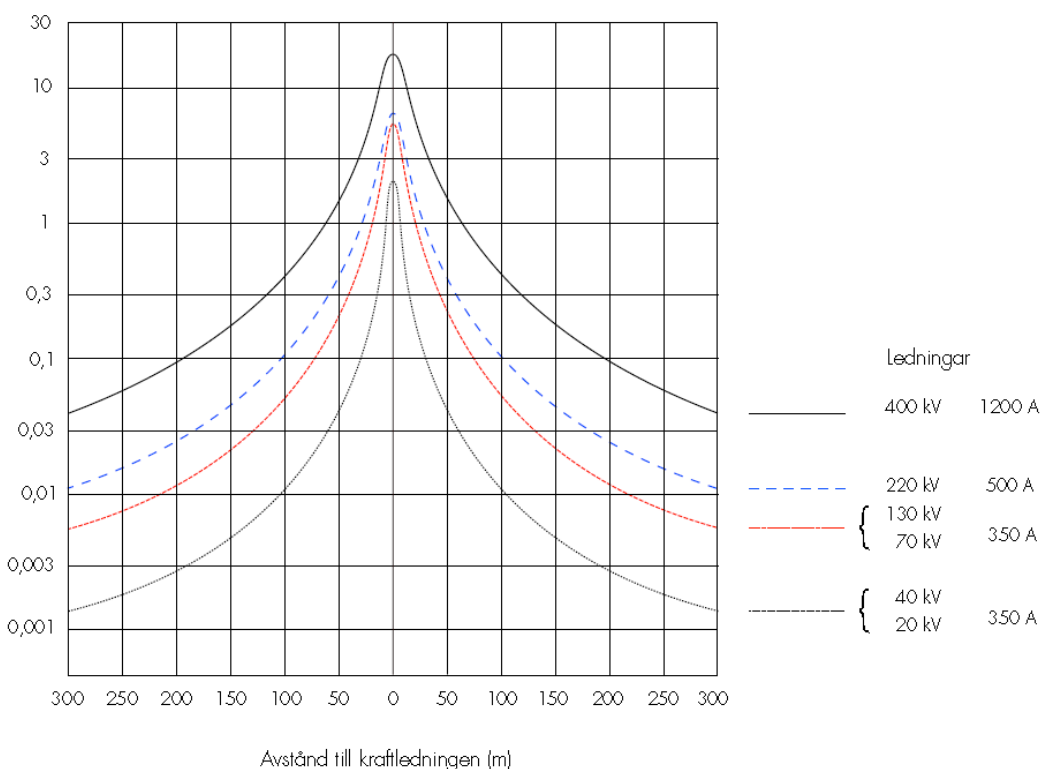
Detta avstånd ger även skydd mot andra skador såsom elchocker. Att detta skyddsavstånd följs eller att andra åtgärder vidtas så att denna risk minimeras hanteras i bygglovsprocessen.

Magnetfält

Det finns inga gränsvärden för magnetfält. Därför tillämpas istället försiktighetsprincipen.

Magnetfält från kraftledningar är starkast närmast källan, men avtar snabbt med avståndet. I broschyren *Magnetfält och Hälsorisker* finns en graf som visar detta.

Magnetfält i mikrotesla (μT)



Ett värde som bedöms ge betryggande säkerhet enligt Statens Strålskyddsinstitut är kraftfält under $0,2 \mu\text{T}$ (microTesla). Med en 40 kV ledning har magnetfältet avklingat till detta värde vid 25 meter från strålkällan. Den aktuella luftledningen som ansluter till E-området i planområdets södra hörn ligger längre än 25 meter från närmsta markområde med annan användning.

I *Magnetfält och Hälsorisker* omnämns att transformatorstationer (ställverk) som finns utomhus på några meters avstånd ger mycket låg exponering för magnetfält. De är även mindre när ställverken är inbyggda. Vilka avstånd som ger upphov till $0,2$ microtesla omnämns dock inte. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten går det inte att uppge exakta avstånd till transformatorstationer för olika magnetfältstyrkor. Generellt är magnetfält från transformatorstationer dock svagare än från kraftledningar. I planförslaget har ett område lagts in mot gränsen till ställverket där ny bebyggelse inte får uppföras förutom uthus och garage. Detta för att ge ett skyddsavstånd till ny bebyggelse där människor kan tänkas vistas en längre tid, såsom arbetsplatser.

Översvämningsrisk

Översvämningar är inte ovanliga på den kringliggande jordbruksmarken, men marken inom planområdet har en högre nivå och har inte översvämmats. Däremot har infarten till planområdet med tillhörande diken svämmat över. Detta vatten har kommit västerifrån och här behöver diken rensas. Detta är utanför planområdet. Lötälven rinner ett femtiotal meter öster om planområdet och har inte i sig svämmat över där, men risken kan inte heller uteslutas.

Även om planområdet ligger högt så görs bedömningen att det finns en översvämningsrisk om omgivningen översvämmas och det samtidigt samlas mycket dagvatten från fastigheterna. Åtgärder inom planområdet för att minska dagvattenflödet är därför angelägna. Skyddsåtgärder såsom att anlägga diken längs med kanten av planområdet där vattnet kan samlas vid extremregn och även mindre vall kan anläggas inom befintligt grönområde. Detta grönområde säkras i planen från att hårdgöras genom planbestämmelse och dagvattenflödet ut från området beräknas inte öka i och med detta planförslag.

Buller

Området påverkas av trafikbuller från Skaraborgsvägen, som är genomfartsled och Kristinehamns utfart mot Björneborg, Mariestad och Göteborg. Någon trafikbullerundersökning bedöms inte behövas, för den föreslagna markanvändningen Trafikbullret når dock inte sådana nivåer att det kan komma i konflikt med avsedd markanvändning.

Buller som alstras i eldistributionsanläggningen är så ringa att man inte kan tala om ljudstörningar.

Luftkvalitet

Det finns inga kända problem med luftkvalitet.

Markföroreningar

Tidigare markanvändning, jordbruk och elverk har inte förorsakat några markföroreningar av sådan dignitet att markundersökningar är påkallade.

Tidigare har man lagrat impregnerade stolpar på upplagsytan i den sydöstra delen av fastigheten 1:20. Någon infiltration i marken har ej förekommit, då denna är hårdgjord med asfalt. Idag förekommer inte någon lagring av impregnerade stolpar eller annan materiel som kan ge upphov till markföroreningar eller förorening av dagvattnet.

Det finns inga misstankar om att det förekommit läckage från transformatorer. De transformatorer som idag är i funktion är desamma som de som ursprungligen togs i drift, då anläggningen var ny. Dessa stod tidigare utomhus, men har flyttats till en för ändamålet uppförd

byggnad. Det konstaterades i samband med flytten att transformatorerna var i gott skick, "torra och fina". Det är endast vatten i dem. Risken för markföroreningar vid ett eventuellt läckage från transformatorerna har minimerats genom att dessa placerats på en totalvolymisvällad plattform.

Radon

En radonkarta från 1980-talet baserad på berggrund visar att områdets mark består av lera, mjäla och indikerar lågriskområde ur radonsynpunkt. Den faktiska radonrisken kan dock variera lokalt inom området

Byggnader inom lågriskområde kan normalt utföras utan särskilda skyddsåtgärder utan att högsta tillåtna radonhalt kommer att överskridas i byggnaden. Byggnader inom normalriskområde ska utföras med radonskyddande konstruktion eller med motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrids i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger byggherren.

GENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap för allmän plats

Ej aktuell fråga. Det finns inga allmänna platser inom området.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Rättigheter och servitut:

1781-11/13.1 officialservitut, väg

1781-11/13.2 officialservitut, vatten och avloppsledning

1781K-34/1992.1 ledningsrätt, starkström

1781-92/20.1 ledningsrätt starkström

Planförslaget:

Möjlighet finns att stycka av delar av området som nya fastigheter. I planförslaget redovisas inte några förslag till nya fastighetsgränser. Området får delas i maximalt fyra fastigheter.

Fastighetsbildningsåtgärder i samband med planens genomförande initieras och bekostas av fastighetsägare.

Två tillfartsområden för angörande fordonstrafik har införts i planen. Dessa ger alternativa eller kompletterande möjligheter att nå de nyskapade fastigheterna. Servitut och gemensamhetsanläggning kan bildas för vägen. Fastighetsägarna kan ansöka om servitut eller bildande av gemensamhetsanläggning hos lantmäteriet.

De l- och u-områden som ingår i planen tjänar befintliga ledningsstråk i Kristinehamns Energi distributionssystem samtidigt som de ger möjlighet till kompletteringar och framtida förändringar.

Vid behov av nya ledningsrätter, ansvarar ledningsägaren för ansökan av en sådan förrättning hos lantmäteriet.

Ekonomiska frågor

Planen medför inget behov av kommunala investeringar. Kostnader för exploatering och genomförande av planens bygggrätter åligger exploitör/fastighetsägare.

Tillfartsområdena avses förverkligas som gemensamhetsanläggningar eller servitut. Förrättning kan begäras då behov uppstår, t ex i samband med en fastighetsbildning. Fastighetsägare bekostar sådan förrättning.

Tidplan

Samråd: Nov/Dec 2013

Antagande: April 2014

Laga Kraft: Maj 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Området berörs av bestämmelser i Miljöbalken Kap IV 1,2.

En miljöbedömning fogas till planhandlingen. Ett genomförande av planen innebär inte någon betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap, 18§ PBL erfordras inte.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha några sociala konsekvenser.

Hälsokonsekvenser

Planförslaget bedöms inte ha några hälsokonsekvenser.

Karlstad 2013-11-08, justerad och kompletterad 2014-03-07



Per Rathman, arkitekt MSA A

Detaljplaneförslaget är författat i samråd med kommunens tjänstemän Kalle Alexandersson, planeringschef och Marie Janäng, planarkitekt.

*Antagen av kommunstyrelsen i Kristinehamn
enligt beslut 2014-04-08, § 81*

Kommunstyrelsens sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2014-05-08