



Planbeskrivning för
Pingstliljan 16
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Enkelt planförfarande, PBL 2010:900

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Antagandehandlingarna omfattar följande:

- Plankarta
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa förutsättningar och syften för planen. Planbeskrivningen har som avsikt att vara vägledande vid tolkningen av planen men har ingen egen rättsverkan. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Process

Planen upprättas enligt enkelt planförfarande vilket i detta fall innebär att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dem tillfälle till samråd. Om inga skriftliga synpunkter inkommer under samrådet tas sedan beslut i kommunstyrelsen om att anta planen. Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet, om ingen överklagar eller om Länsstyrelsen inte väljer att överpröva planen.

Process:

Samråd → **Antagande** → Laga Kraft

Planen är nu i antagandeskedet.

Enkelt planförfarande kan tillämpas om planförslaget inte är av stor vikt, eller saknar principiell betydelse. Dvs planförslaget saknar intresse för allmänheten, antas inte medföra en betydande påverkan på miljön, samt är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande till denna. Alla dessa faktorer anses vara uppfyllda för aktuellt detaljplaneförslag.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Pingstliljan 16. Detta åstadkoms genom att ändra användningen inom fastigheten från C (centrumändamål) med preciseringen samlingslokaler till BC (bostäder och centrumändamål).

Avvägning enligt Miljöbalken

Planområdet berörs inte av några riksintressen enligt Miljöbalken (MB). Av miljökvalitetsnormerna (MKN) är det bara miljökvalitetsnormerna för utomhusluft som kan komma i fråga. Det enda sättet MKN för utomhusluft skulle kunna påverkas av detaljplaneförslaget är om trafikmängden skulle öka. Den föreslagna detaljplanen bedöms dock inte påverka trafikmängden på ett sådant sätt att MKN för utomhusluft inte är möjligt att uppnå.

Baserat på ovanstående bedöms planen vara förenligt med MB.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget längs Södra Staketgatan i anslutning till sydöstra delen av Kristinehamns centrum.



Karta: Planområdet i förhållande till Västra Ringvägen och Kungsgatan.

Areal

Planområdet omfattar drygt 1050 m².

Markägoförhållanden

Pingstliljan 16 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan från 2004, antagen 2006-06-20 §76, är kvarteret Pingstliljan betecknat som bostäder.

Detaljplanen är därmed förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av detaljplan 1781K-503-1986 – Kv Törnrosen m fl. (367).

Området angränsar till detaljplanerna:

- 1781K-501-1975 – Södra delen av Västerlånggatan mm (304)
- 1781K-509-1988 – Hästhoven mm (389)

Kulturmiljöprogram

Varken kvarteret Pingstliljan eller någon av byggnaderna i kvarteret finns upptaget i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2014-02-04, § 26 att uppdra åt planeringsavdelningen att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Pingstliljan 16.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Strandskydd

Planområdet som helhet ligger inom strandskyddat område. Det särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet inom planområdet är att området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

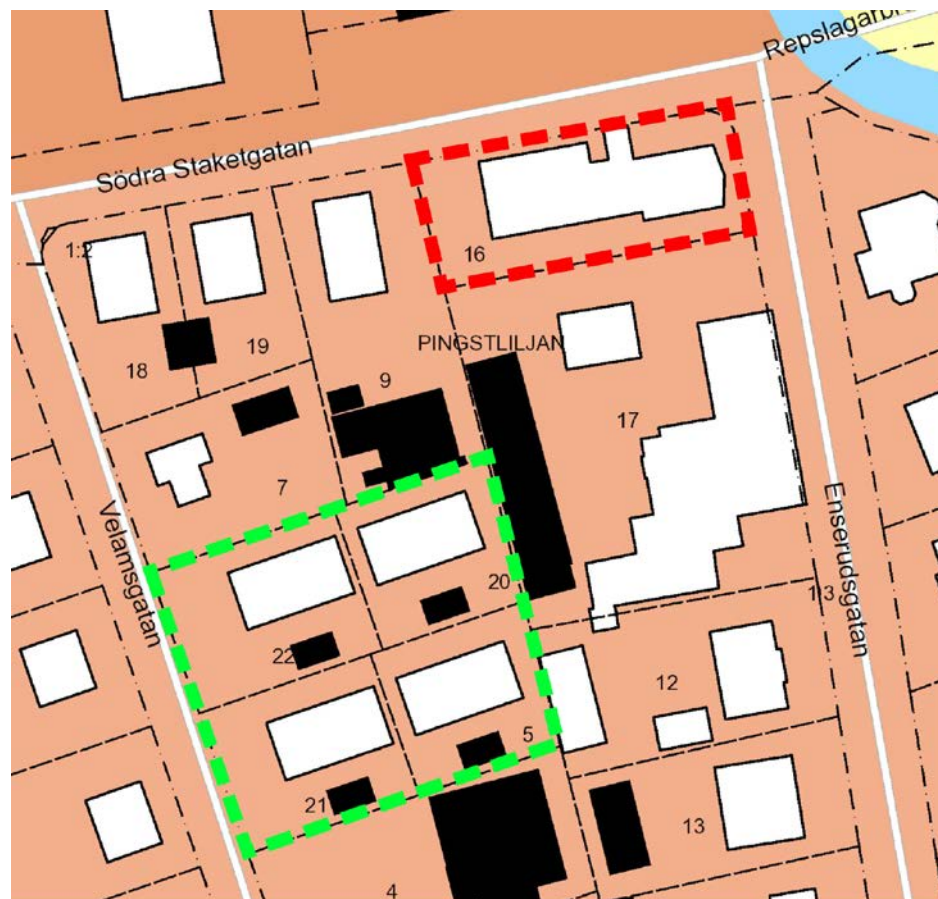
Mark och vegetation

Marken i planområdet består till största delen av iordningsställd trädgårdsmark.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning är inte utförd för planområdet. Däremot utfördes 1990 en geoteknisk utredning¹ för Pingstliljan 5, 20, 21, och 22 då dessa skulle bebyggas med parhus (Område ligger i anslutning till planområdet, se karta nedan). Enligt rapportens sammanfattning utgörs jorden av finkorninga sediment (lera med sandskikt) med en mäktighet av 11-16 meter. För bostadshus rekommenderas grundläggning med stödpålar alternativt kompensationsgrundläggning.

¹ Geoteknisk utredning, VAIK AB, 1990-01-30. Proj.nr: 21651.34 8685



- - - - - Undersökt område
- - - - - Planområde

Karta: Det geotekniskt undersökta området i förhållande till planområdet.

Kristinehamns kommuns byggnadsgeologiska karta (SGU 1981) redovisar liknande resultat, dvs marken inom planområdet består av lera och silt på friktionsjord eller berg med mer än 2 meter torrskorpelera. Djupet till fast botten är enligt samma karta 10-15 meter.

Baserat på ovanstående får ombyggnad av befintlig byggnad får inte förändra belastningen av marken. Vid nybyggnad eller ombyggnad som förändrar belastningen av marken ska geologisk undersökning utföras i bygglovsskedet.

Radon

Kommunens översiktliga kartläggning av radon visar att planområdet ligger inom s.k. lågriskområde. Gällande riktvärde, 200 Bq/m³ luft för radon i inomhusmiljö i bostäder skall följas. Grund utförs radonskyddad om prov i samband med bygglovsprövning visar att det krävs.

Risk för skred/höga vattenstånd

Lötälven som passerar öster om planområdet har ett medelvattenstånd på +44,70 och ett högsta vattenstånd på +45,97 (RH 2000). Marken inom planområdet ligger på ca +46,8 m, dvs omkring 0,8 m över Lötälvens högsta nivå. Planområdet ligger dock cirka 0,8 m lägre än dimensionerande

översvämningsnivå för Väner, +47,63 RH 2000². Befintlig golvnivå på fd Metodistkyrkans grundplatta är enligt tillgängliga ritningar +47,03 (på ritningen angett som +46,80 RH00).

Arbetet med att ta ett större grepp om översvämningsfrågan befinner sig i en tidig organisationsfas där kommunen är initiativtagare. Innan ett större sammanhang är utrett är det inte lämpligt att införa planbestämmelser angående marknivå i denna enskilda detaljplan i ett befintligt kvarter.

I planen införs bestämmelse om att ny byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till +47,6 m (RH 2000) inte skadar byggnaden. Bestämmelsen gäller ej komplementbyggnader eller vid ombyggnad av befintlig byggnad (fd Metodistkyrkan) då befintlig grundplatta kan behållas.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Kvarteret Pingstliljan består till största delen av friliggande en- och tvåbostadshus. Det finns även några mindre verksamheter inom kvarteret så som handel och verkstäder. På Pingstliljan 16 står idag västra delen av en före detta Metodistkyrka byggd 1967-68. Senast har kyrkan använts som förskola. Bebyggelsen i övrigt är av blandad ålder där de äldsta byggnaderna är från början av 1900-talet.

I gällande plan är markanvändningen satt som *B - Bostäder samt i vissa fall handel mm* för hela kvarteret utom för Pingstliljan 16 som har användningen *C – Samlingslokaler*.

I den nya planen ges Pingstliljan 16 användningen *BC – Bostäder och centrum* vilket möjliggör en liknande användning som i resten av kvarteret.

Byggnadskultur och gestaltning

Metodistkyrkans karaktäristiska östra del är numera riven och kvar står endast den lägre västra delen.

² Länsstyrelsens rapport *Stigande vatten* anger dimensionerande nivå (zon 1) för Kristinehamn till 47,31 RH 00 Vänersborg, vilket motsvarar 47,63 RH 2000.



Foto: Fd Metodistkyrkan 2014-03-07 innan rivningen av kyrksalen



Foto: Fd Metodistkyrkan 2014-03-07 innan rivningen av kyrksalen

Kyrkan saknade skydd i gällande plan och var inte heller upptagen i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram *Sevärt, värt att vårda/Använd oss väl* från 1991. Byggrätten anpassas efter kyrkans mått då nuvarande grundplatta och delar av kyrkans stomme avses behållas för planerade bostäder.

Då resten av kvarteret är brokigt utformat begränsas utformningsbestämmelserna till att specificera högsta byggnadshöjd (6 meter), högsta totalhöjd (9 meter) samt maximalt antal våningar (två). Dessa begränsningar ligger i linje med vad som gäller i resten av kvarteret.

Friytor

Då planområdet endast omfattar en mindre fastighet och byggrätten är 50 % av fastighetsarean finns ingen möjlighet att anordna lekplats, bollplan eller liknande inom planområdet.

Service och verksamheter

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i anslutning till Kristinehamns centrum och ca 400 meter från vårdcentralen varför det kan anses väl tillgodosett med så väl offentlig som kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till fastigheten är god. Fastigheten består av plan mark i direkt anslutning till gatan och i samma nivå som denna. Dagens byggnad saknar källare och huvudentrén nås vi en svagt slutande hårdjord gång.



Foto: Entrén till fd Metodistkyrkan 2014-03-07

Då grundplattan avses behållas kommer tillgängligheten till de planerade bostädernas entréer att bli god. Den nya planen tillåter två våningar varför tillgängligheten till en eventuell andra våning kan bli begränsad.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Södra Staketgatan mellan Västra Ringvägen och Västerlånggatan i centrala Kristinehamn. Så väl Södra Staketgatan som Enserudsgatan är försedda med gångbanor och anslutning till Kristinehamns cykelnät finns vid Västerlånggatan ca 50 m öster om planområdet.

Kollektivtrafik

Inom 150 meter finns busshållplatser för tre av lokaltrafikens linjer. Dessa förbinder planområdet med Kristinehamns centrum, vårdcentral och resecentrum.

Parkering och utfarter

I västra delen av fastigheten finns plats för 3-4 parkeringsplatser. Utfart sker mot Södra Staketgatan.

Allmän parkeringsplats finns på andra sidan Södra Staketgatan.

Störningar

Buller

Vid senaste trafikmätningen 1995-97 passerade 2400 fordon per dygn på Södra Staketgatan utanför Pingstliljan 16. Någon bullermätning har inte utförts vid Södra Staketgatan. För att få en uppfattning om bullerförhållandena används en bullerutredning för Jakobsbergsgatan³ vilken har likartade trafikförhållanden som Södra Staketgatan samt bullerutredningen som gjordes för kvarteret Tvillingarna 2012⁴. Den sistnämnda bullerutredningen används för att få en uppfattning om hur bullret från trafiken i korsningen mellan Södra Staketgatan och Västerlånggatan påverkar Pingstliljan 16. Inför bullerutredningen för kvarteret Tvillingarna gjordes en trafikmätning vilken visade att trafiken på Södra Staketgatan uppgick till 5274 fordon ÅDT (årsmedeldygnstrafik) söder om kvarteret Tvillingarna och på Västerlånggatan till 4082 ÅDT.

Både Jakobsbergsgatan och Södra Staketgatan används för att ta sig från omkringliggande områden in mot centrum men ingen av gatorna är någon huvudsaklig matarled in mot centrum. Vid trafikmätningen 1995-97 passerade 2200 fordon per dygn på Jakobsbergsgatan jämfört med Södra Staketgatans 2400. De tre studerade byggnaderna vid Jakobsbergsgatan är, precis som aktuell byggnad på Södra Staketgatan, placerad endast ett fåtal meter från gatan. I båda fallen finns bakomliggande bebyggelse som ger upphov till viss reflektion men förhållandena på Södra Staketgatan bedöms vara gynnsammare ur denna synpunkt.

³ Buller och vibrationsutredning för detaljplan Björktrasten, Kristinehamn (SWEKO 2012-11-08). Se bilaga för kartor med bullerberäkningar.

⁴ Trafikbullerutredning Detaljplan Tvillingarna (SWEKO 2012-12-10). Se bilaga för kartor med bullerberäkningar.

Kvarteret Tvillingarna gränsar i väster mot Västerlånggatan och i söder mot Södra Staketgatan. Uppmätta maximalnivåer sjunker till <70 dBA inom ca 36 meter från gatumitt (se bilaga 1). Ekvivalentnivån sjunker till <55 dBA inom ca 28 meter från gatumitt (se bilaga 2).

Boverkets allmänna råd 2008:1 *Buller i planeringen* anger följande riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

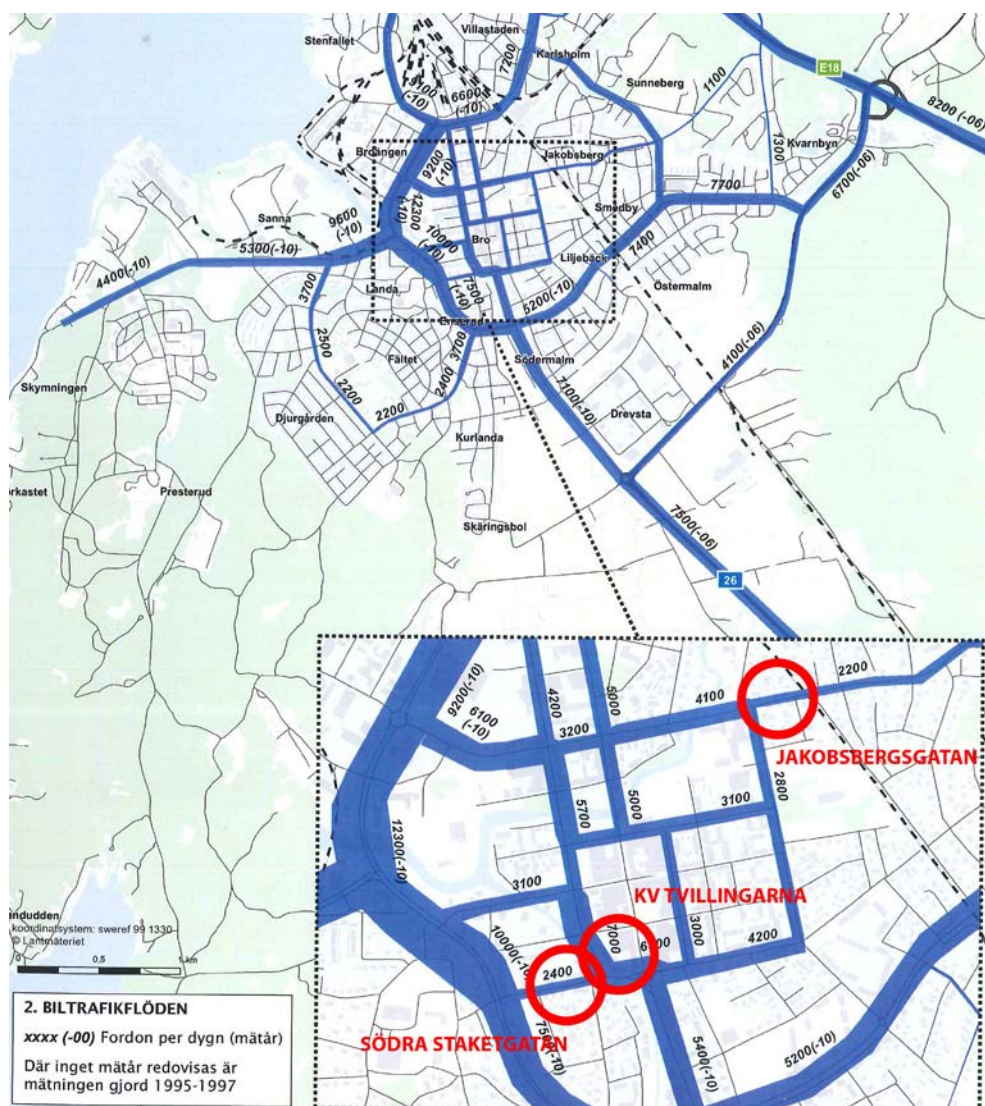


Illustration: Trafikeringsituationen på Södra Staketgatan, Jakobsbergsgatan samt i kv Tvillingarna. (Ur trafiknätsanalys för Kristinehamns kommun, mars 2012)

Om resultaten från bullerutredningarna vid Jakobsbergsgatan (se bilaga 3 och 4) och för kvarteret Tvillingarna tillämpas för situationen vid Pingstliljan 16 kan följande slutsatser dras:

- Trafiken på Södra Staketgatan norr om Pingstliljan 16 gör att ekvivalentnivån utomhus vid fasad överstiger 60dBA mot gatan och vid gavlarna. Vid huvuddelen av baksidan (mot söder) kommer ekvivalentnivån att ligga mellan 40 och 50 dBA. Om inga åtgärder utförs kommer 55dBA eventuellt att överstigas längst i öster på byggandens söderfasad (baksidan av byggnaden).
- Trafiken på Södra Staketgatan norr om Pingstliljan 16 gör också att maximala nivå 70 dBA kommer att överstigas mot gatan och vid gavlarna. Om inga åtgärder utförs kommer även 70 dBA att överstigas längst i öster på baksidan av byggnaden.
- Östra gaveln, som är den fasad på Pingstliljan 16 som ligger närmast gatukorsningen mellan Södra Staketgatan och Västerlånggatan fasad, ligger mellan 46 och 50 meter från korsningens mitt. Det längsta avståndet, 50 meter, gäller sydöstra hörnet som är hörnet mellan östra gaveln och baksidan åt söder. På 50 meters avstånd bedöms trafiken från gatukorsningen bidra med en ekvivalent bullernivå på cirka 48 dBA (se bilaga 2). Om dessa 48 dBA läggs till 55 dBA blir totala bullernivån 55,8 dBA vid sydöstra hörnet om inga bullerdämpande åtgärder vidtas. Om 48 dBA istället läggs till nivån 50 dBA blir totala bullernivån 52,1 dBA. Utan bullerdämpande åtgärder bedöms ekvivalentnivån vid sydöstra hörnet ligga mellan 52 och 56 dBA.
- För att maximalnivån ska påverkas krävs att två störningar inträffar samtidigt.

Motivet till att göra avsteg från Boverkets riktvärden är att fastigheten ligger mycket centralt beläget med mycket god tillgång till såväl lokaltrafik som till kommersiell och offentlig service.

Utformas väggkonstruktionerna mot Södra Staketgatan samt på gavlarna med tanke på rådande bullersituation finns inga hinder för att uppnå gällande inomhusvärden både vad gäller ekvivalentnivå och maximalnivå. Vidare införs bestämmelse om att alla bostäder ska vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen åt ljuddämpad sida, dvs mot söder.

Det naturliga läget för uteplatser är mot söder på baksidan av byggnaden. Uppförs lokala bullerdämpande skärmar i gavlarnas förlängning mot söder görs därför bedömningen att såväl ekvivalentnivå som maximalnivå kommer att uppnås vid fasad samt uteplatser och balkonger på denna sida av byggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till Kristinehamns kommuns VA-nät.

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till Kristinehamns kommuns dagvattensystem. Det finns inga möjligheter att fördröja dagvatten inom planområdet.

Värme

Fastigheten är inte ansluten till Kristinehamns energis fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningar finns i Södra Staketgatan ca 200 m väster om planområdet.

El/tele

Kristinehamns Elnät AB äger ledningarna i området. Skanova innehar ledningsnätet för teleledningar.

Avfall

Gemensam uppställningsplats för sopkärl (ca 3,5 m²) ska ordnas på fastigheten.

Närmaste återvinningsstation återfinns på den allmänna parkeringen på norra sidan av Södra Staketgatan, ca 20 meter från planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna beskrivs utifrån de möjligheter till utbyggnad som gällande plan medger och den som planförslaget ger.

Användningen centrumändamål med preciseringen samlingslokal ändras till centrumändamål och bostäder. Detta medför att det blir möjligt att utnyttja fastigheten på ett flexiblere sätt. Till exempel blir det möjligt att bygga bostäder. Markanvändningen centrumändamål är en samlingsbeteckning som används för att möjliggöra verksamheter som bör ligga centralt. I denna ingår förutom samlingslokaler, så som dagens kyrkobyggnad, även service som affärer, restauranger, hotell, kontor och vissa typer av hälsovård. Skola och sjukvård ingår dock inte i centrumändamålet.

Byggrätten i gällande detaljplan ger möjlighet att bygga en byggnad vars byggnadsarea är ca 435 m². Tillåten byggnadshöjd är 7,5 meter vilket ger en högsta nockhöjd på 13,2 m i västra delen av byggrätten. Inget är bestämt om högsta antal våningar.

I planförslaget är byggnadsarean utökad till ca 535 m², främst mot söder där byggrätten nu slutar 4 m från fastighetsgränsen. Högsta tillåten byggnadshöjd är minskad till 6 m och högsta nockhöjd är satt till 9 m. Största antal våningar är begränsat till två.

Sammantaget ger detta en ytmässigt något större byggrätt. Höjdmässigt begränsas den högsta höjd en byggnad kan ha från drygt 13 m till 9 m.

Det fortsatta planarbetet

Planförslaget kommer att bearbetas efter inkomna synpunkter under samrådstiden. Det slutliga förslaget antas sedan av kommunstyrelsen. Efter att kommunstyrelsen antagit planen löper 3 veckors överklagandetid och därefter, om ingen har överklagat, vinner planen laga kraft.

Medverkande tjänstemän

I framtagandet av planen har följande personer medverkat:

Johan Stenson, planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Tidsplan

Samråd	april - 2014
Antagande	3 juni - 2014
Laga kraft	26 juni - 2014

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

2. Ansvarsfördelning/huvudmannaskap

Detaljplan samt erforderliga utredningar, administration m.m. utförs av Kristinehamns kommun.

Kommunen är huvudman för de allmänna VA-ledningarna genom Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen.

Kristinehamns elnät AB är huvudman för elnätet.

3. Fastighetsrättsliga frågor

Planen medför inga fastighetsrättsliga frågor.

4. Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren beskostar framtagandet av detaljplanen.

5. Tekniska utredningar

I samband med bygglovsskedet inför nybyggnation eller tillbyggnad skall kompletterande radonundersökningar utföras och resultatet av undersökningen skall fastställa om radonskyddat uppförande krävs för bostadshus inom området. Även geotekniska utredningar kan komma att krävas vid nybyggnation.

6. Dokumentation och kontroll

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

7. Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av detaljplan och genomförandebeskrivning har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Johan Stenson, planarkitekt

Projektnamn:
3331157002 Dp Tvillingarna
Trafikbullerutredning

Kund:
Kristinehamns Kommun

Beräkningsfall
Bilaga 2 Maximal Nutid










Maximal ljudnivå
Ljudutbredningskartan redovisas
2 meter över mark, ej frifältsvärden.
dvs inkluderar fasadreflexer.

Resultaten i fasadpunkterna redovisas
som frifältsvärde, för de våningsplan
med den högsta ljudnivån

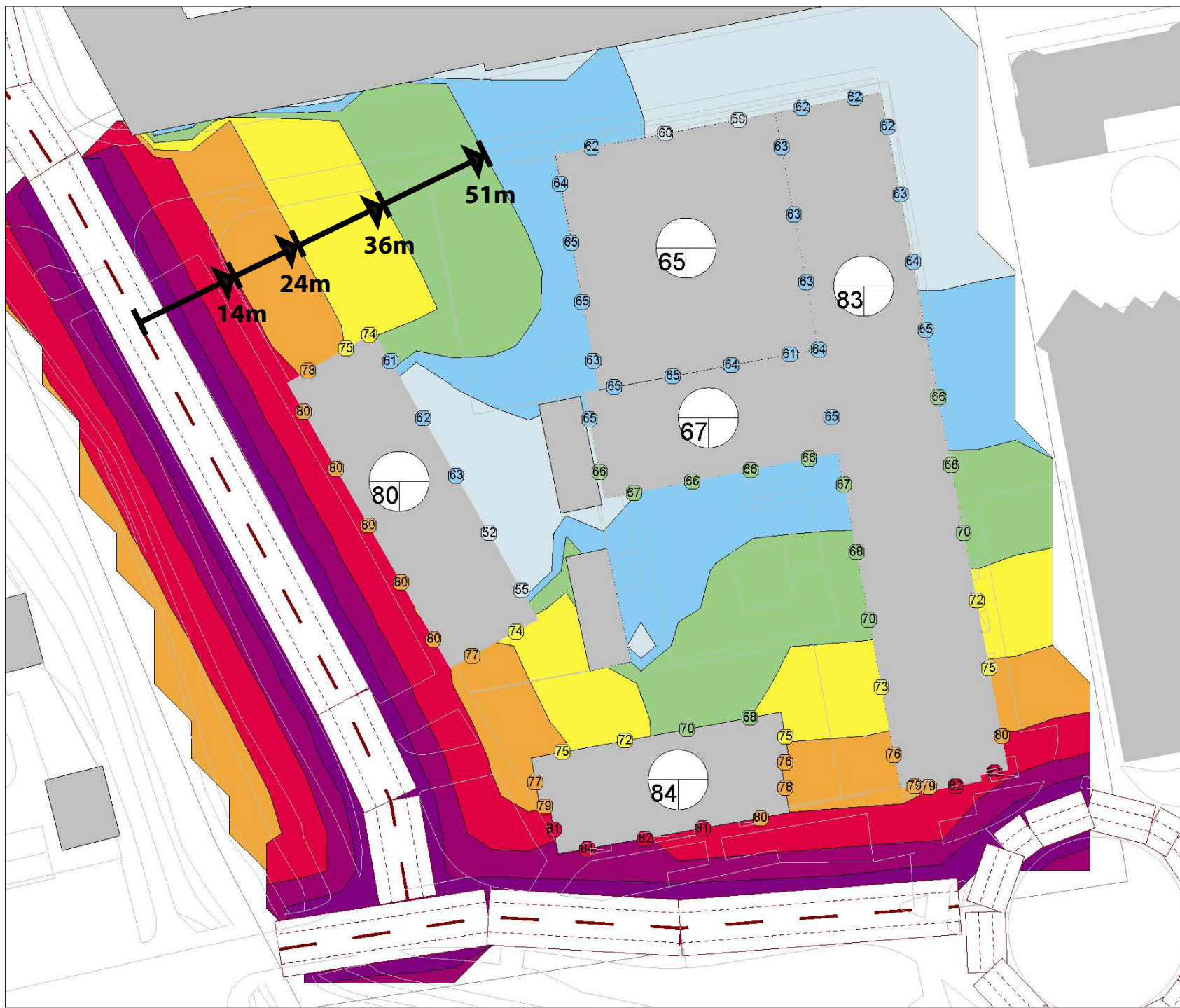
Beräknad av:
Edvin Olofsson

Datum:
05.12.12

Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall

-  < 40.0 dB(A)
-  > 45.0 dB(A)
-  > 60.0 dB(A)
-  > 65.0 dB(A)
-  > 70.0 dB(A)
-  > 75.0 dB(A)
-  > 80.0 dB(A)
-  > 85.0 dB(A)
-  > 90.0 dB(A)

-  Road
-  Building
-  Building Evaluation
-  Calculation Area



Bilaga 1

Projektnfo:

3331157002 Dp Tvillingarna
Trafikbullerutredning

Kund:

Kristinehamns Kommun

Beräkningsfall

Bilaga 1 Ekvivalent Nutid

Ekvivalent ljudnivå
Ljudutbredningskartan redovisas
2 meter över mark, ej frifältsvärden.
dvs inkluderar fasadreflexer

Resultaten i fasadpunkterna redovisas
som frifältsvärde, för de våningsplan
med den högsta ljudnivån










Beräknad av:

Edvin Olofsson

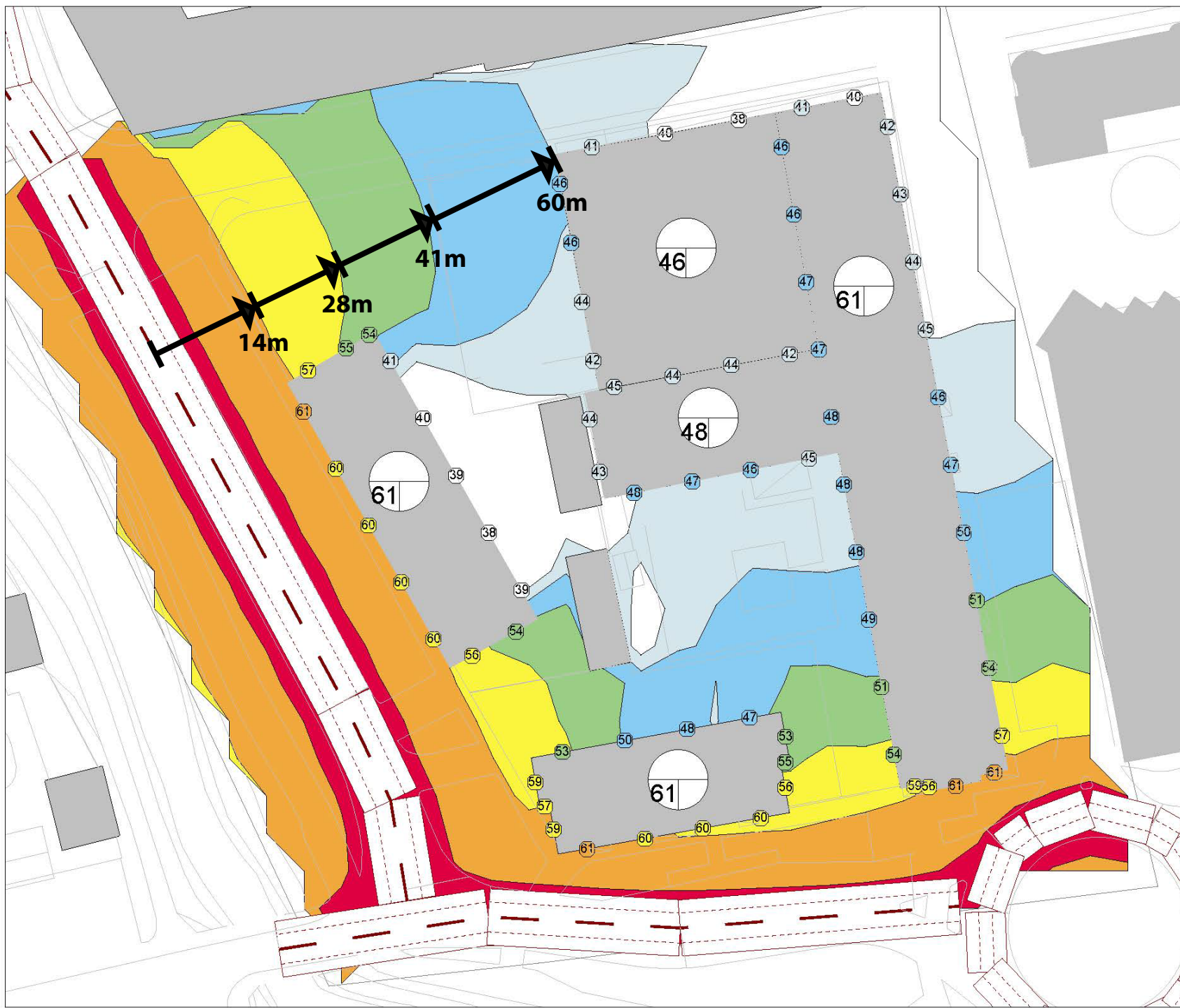
Datum:

05.12.12

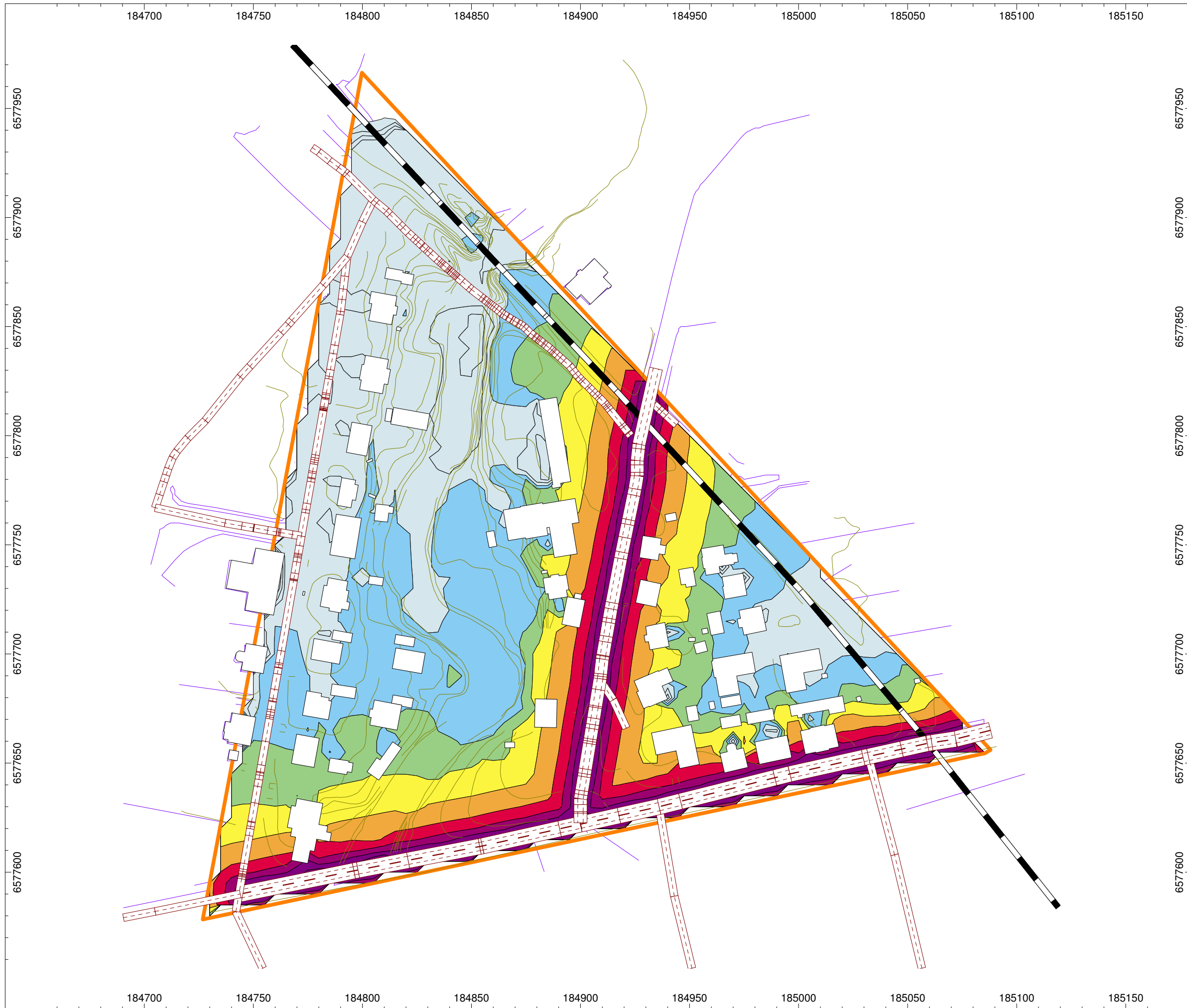
Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall

-  < 35.0 dB(A)
-  > 40.0 dB(A)
-  > 45.0 dB(A)
-  > 50.0 dB(A)
-  > 55.0 dB(A)
-  > 60.0 dB(A)
-  > 65.0 dB(A)
-  > 70.0 dB(A)
-  > 75.0 dB(A)

-  Road
-  Building
-  Building Evaluation
-  Calculation Area



Bilaga 2



Box 34044
100 26 Stockholm

Projektinfo:
3331157
Kv. Björktrasten

Kund:
Kristinehamns kommun









Beräkningsfall
Bilaga 2







Beräkningsfall
Maximal ljudnivå från väg - dagtid
2 m ö mark

Beräknad av:
Johanna Thorén

Datum:
01.11.12

Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall

-  > 55 dB(A) dB(A)
-  > 60 dB(A) dB(A)
-  > 65 dB(A) dB(A)
-  > 70 dB(A) dB(A)
-  > 75 dB(A) dB(A)
-  > 80 dB(A) dB(A)
-  > 85 dB(A) dB(A)
-  > 90 dB(A) dB(A)

-  Road
-  Railway
-  Building
-  Contour Line
-  Building Evaluation
-  Calculation Area



**Sweco
Infrastructure AB**

Box 34044
100 26 Stockholm

Projektinfo:
3331157
Kv. Björktrasten

Kund:
Kristinehamns kommun

Beräkningsfall
Bilaga 1

Beräkningsfall
Ekvivalent ljudnivå från väg - dagtid
2 m ö mark

Beräknad av:
Johanna Thorén

Datum:
01.11.12

Beräknade ljudnivåer i 5 dB intervall

- > 40 dB(A)
- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

- Road
- Railway
- Building
- Contour Line
- Building Evaluation
- Calculation Area

Bilaga 4