



Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2017-11-30, § 122.*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2018-05-08



Planbeskrivning för **Kronhjorten 3**

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

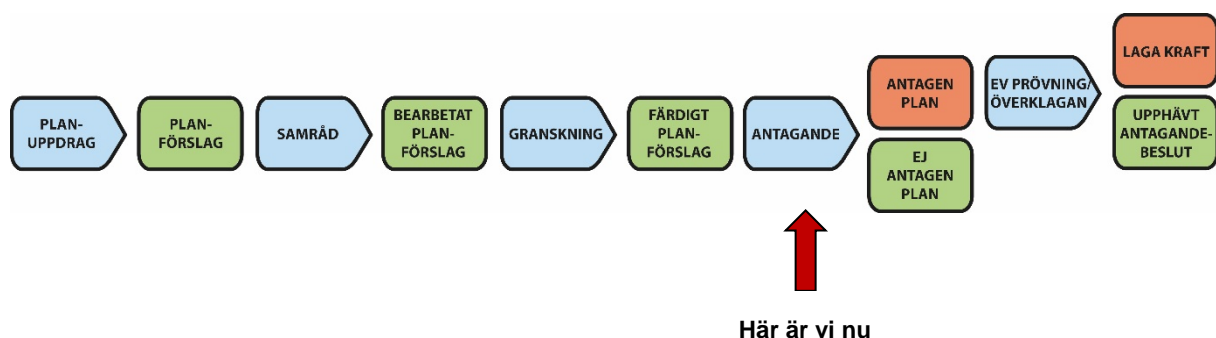
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 granskningskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Planen upprättas med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



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

Petra Okanovic

0550-881 90

petra.okanovic@kristinehamn.se

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
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Uppdrag	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Fastighetsindelningsbestämmelser	8
Kulturmiljöprogram	8
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	9
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	9
Markens lämplighet	9
Värdefulla områden	9
Riksintressen	9
Miljökvalitetsnormer	9
Strandskydd	10
Sammanfattat ställningstagande	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Natur och markförhållanden	10
Bebyggelse	11
Friytor	12
Service och verksamheter	12
Gator och trafik	12
Störningar	13
Risk och säkerhet	18
Teknisk försörjning	19
Sociala frågor	21
GENOMFÖRANDE	22

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

Organisatoriska frågor.....	22
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	22
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor.....	24
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	24
REVIDERING	24
Revidering mellan granskning och antagande.....	24
FÖRKORTNINGAR OCH BETECKNINGAR.....	25
BILAGOR.....	26

INLEDNING

Fastighetsägaren till Kronhjorten 3 önskar en mer flexibel användning av sin fastighet så att denne kan öka möjligheten att hyra ut lokaler i befintliga byggnader. Idag får fastigheten användas till samlingslokaler och handel vilket begränsar möjligheten att hyra ut vissa av lokalerna. I planförslaget föreslås att fastigheten även får användas för garage- och bostadsändamål.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)
- Behovsbedömning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (del av plankartan)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheten till en flexiblare användning av fastigheten Kronhjorten 3. Planen syftar till att fastigheten ska, förutom för handels- och samlingslokalsändamål, även kunna användas för bostads- och garageändamål. Garageändamålet får preciseringen hobbygarage, det vill säga garage där fordonsintresserade privatpersoner och föreningar för fordonsintresserade kan ägna sig åt sin fordonshobby.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd linje). Den större vägen i norr är Presterudsvägen.

Planområdet ligger i stadsdelen Sanna som är belägen ca en kilometer väster om Kristinehamns centrum. Planområdet omfattar den privatägda fastigheten Kronhjorten 3 samt allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Området omges i huvudsak av bostäder. I väster avgränsas området av Djurgårdsvägen och i norr av Sannagatan. I öster och söder följer planområdesgränsen fastighetsgränsen för Kronhjorten 3.

Areal

Planområdet omfattar ca 13 500 m².

Markägoförhållanden

Kronhjorten 3 ägs av en privatperson. Övrig mark ägs av Kristinehamns kommun.

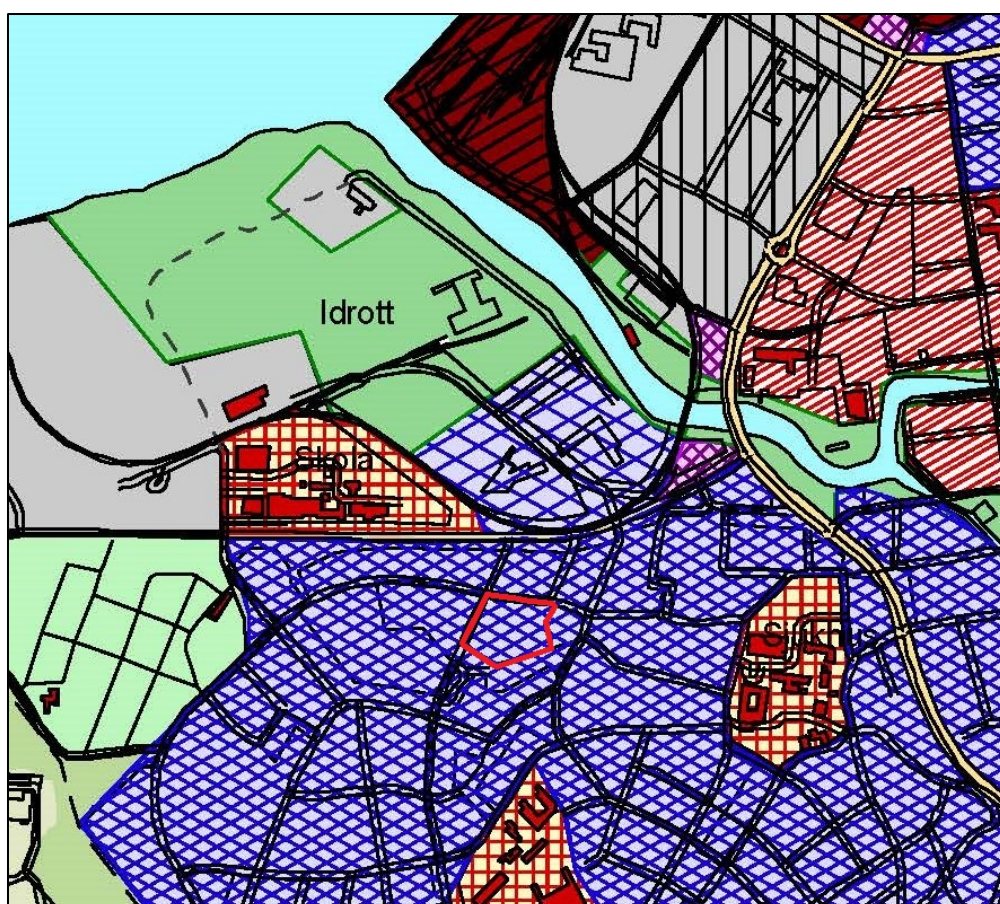
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2015-08-31 (§ 182) att ge planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Kronhjorten 3.

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, Översiktsplan 2004, anges bostäder som den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet. Idag gällande detaljplan anges markanvändningen som samlingslokaler och handel. Jämfört med dagens markanvändning innebär införandet av bostadsändamålet ett steg i rätt riktning mot önskad markanvändning varför planeringsavdelningen anser att planändringen är förenlig med översiktsplanen.



Karta: Utdrag ur kommunens översiktsplan där planområdet är markerad med röd linje. I översiktsplanen är marken inom planområdet utpekad för bostäder.

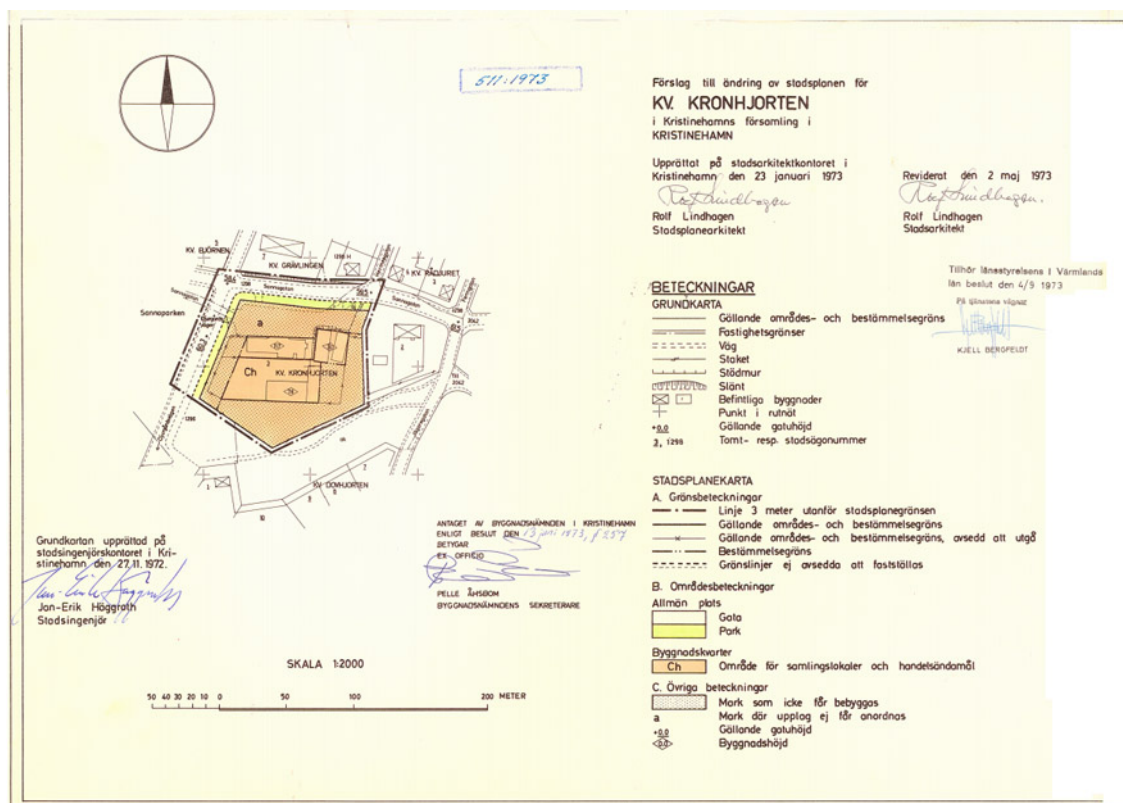
Detaljplaner

Planområdet ersätter hela den gällande detaljplanen 285 – *Kv Kronhjorten* (1781K-511/1973) med laga kraft datum 1973-09-04. Planens genomförandetid har gått ut.

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

Planområdet angränsar till följande detalplaner:

- 43 – *Ändring och utvidgning av stadsplan för västra roten (Sanna)* (1781K-201/1943) laga kraft 1943-07-30
- 133 – *Kronhjorten och Dovhjorten* (1781K-501/1958) laga kraft 1958-03-06
- 190 – *Kv Dromedaren* (1781K-511/1963) laga kraft 1963-07-23
- 364 – *Kv Bladvassen m.fl.* (1781K-508/1985) laga kraft 1985-09-27
- 381 – *Kv Björnen* (1781K-514/1987) laga kraft 1987-12-02



Gällande detalplan för Kronhjorten 3.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berörs av fastighetsindelingsbestämmelsen (tomtindelningen) 1781K-1003:1959. Indelningen upphör att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla i övrigt.

Kulturmiljöprogram

Planområdet ingår i den utpekade miljön Kristinehamn (141) i *Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län*. Den föreslagna detalplanen bedöms dock inte påverka den utpekade miljöns kulturhistoriska värden.

Inom planområdet finns inga byggnader eller miljöer som är upptagna i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram *Sevärt – värt att vårda*.

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.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Markens lämplighet

Inom planområdet finns idag en kombination av samlingslokaler av olika art, en butik, en restaurang samt diverse lager- och garagelokaler. Området omges huvudsakligen av bostadsbebyggelse och i närområdet finns lekplats, förskola, skola, idrottshall m.m. Området har även god tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik.

Användningen av fastigheten är enligt tidigare detaljplan samlingslokal- och handelsändamål. Planförslaget innebär att användningen utökas till att omfatta även bostads- och garageändamål.

Planläggningen bedöms vara förenlig med intentionerna om 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 Miljöbalken 3 kap 2-5 § (stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten).

Planområdet berörs dock av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap. 2 §. För närmare beskrivning se följande avsnitt.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresseområde för rörligt friluftsliv p.g.a. närheten till Väneren med dess öar och strandområden. Detta innebär att turismen och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön enligt Miljöbalken 4 kap. 2 §.

Planförslaget bedöms inte medföra några exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som påtagligt kan skada områdets natur- och kulturvärden.

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

Idag finns MKN för utomhusluft vad gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den föreslagna detaljplanen bedöms dock inte påverka trafikmängden på ett sådant sätt att MKN för utomhusluft inte är möjligt att uppnå.

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, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Spillvatten kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten och omhändertaras och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att omhändertaras via dagvattennätet.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Sammanfattat ställningstagande

Baserat på ovanstående bedöms planen vara förenlig med berörda kapitel i Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark och vegetation

Marken i planområdet är kuperad och sluttar neråt från söder till norr. Planområdet består till största del av en fastighet vars byggnader tidigare använts som bryggeri. I norra delen av fastigheten breder en större asfalterad yta ut sig. Fastigheten har även, främst i dess södra del, inslag av grönska i form av gräsytor, träd och buskar.

Längs planområdets västra och norra sida löper Djurgårdsvägen respektive Sannagatan. Mellan gatorna och fastighetsgränsen finns en cirka tio meter bred remsa parkmark med gräsmatta samt några enstaka större lövträd och ett buskage.

Med planförslaget kommer markens topografi sannolikt inte att förändras i större grad.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartering av Statens geologiska undersökning (SGU) består planområdets mark till stor del av sandig morän. I en remsa längs planområdets norra gräns består marken av postglacial sand och i det sydvästra samt det nordöstra hörnet av planområdet finns urberg.

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Den norra byggnaden på fastigheten som tidigare har använts för bryggeriverksamhet har identifierats som potentiellt förorenad av Länsstyrelsen Värmland enligt MIFO-metodiken. Föroreningen har tilldelats branschklassningen livsmedelsindustri. Dock har föroreningen enbart

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

identifierats och inte riskklassats. Någon närmre kännedom om angående riskens storlek/innebörd finns därför inte. Enligt Naturvårdsverket är branschtypiska föroreningar för klassningen livsmedelsindustrier olika nedbrytbara organiska substanser.

Det finns även misstanke om andra markföroreningar på grund av tidigare användning av byggnaderna som exempelvis garage för bryggeriets fordon.

En markundersökning har genomförts och vissa låga värden av föroreningar har påträffats. Detta har resulterat i en planbestämmelse om att bygglov för bostäder inte får ges förens marksanering utförs som medger känslig markanvändning.

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 och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (*Folkhälsomyndighetens allmänna råd om radon inomhus*) för bostäder och lokaler för allmänna ändamål på 200 Bq/m³.

Kommunens översiktliga kartläggning av radon visar att planområdet ligger normalriskområde för radon. Gällande riktvärde, 200 Bq/m³ luft för radon i inomhusmiljö i bostäder skall följas.

Översvämningsrisk/ras- och skredrisk

Det aktuella planområdet ligger ovanför högsta dimensionerade vattennivå och är därför inte utsatt för någon översvämningsrisk.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Planområdet upptas till stor del av fastigheten Kronhjorten 3 vars byggnader ursprungligen användes som bryggeri. Bryggeriverksamheten upphörde runt 1960 men byggnaderna användes som distributionslager för öl och läsk fram till början av 1970-talet. Efter detta har byggnaderna på fastigheten haft olika användningar. På fastigheten finns idag två större huvudbyggnader samt två lagerlokaler. Den norra byggnaden är byggd under senare delen av 1800-talet och inhyser en pizzeria, en badrumsbutik samt samlingslokaler. Den södra byggnaden används även den som samlingslokal. De två huvudbyggnaderna binds ihop av en delvis asfalterad innergård.



Bilden visar byggnaden på den norra delen av fastigheten.

Planförslaget

Planförslagets huvudsakliga syfte är att användningen av befintliga byggnader ska bli flexiblere. I planförslaget ändras därför markanvändningen inom fastigheten till bostäder (B) garage (G₁) och centrum (C₁). Centrumändamålet får samma precisering som i den tidigare planen, det vill säga samlingslokaler och handel, medan garageändamålet får preciseringen *hobbygarage*.

Friytor

Lek och rekreation

I väster angränsar planområdet till ett större grönområde som även inhyser en lekpark.

Park och naturmiljö

Parkytan som utgör en slags skiljeremsa mellan gaturummen och fastigheten kommer att bevaras längs planområdets västra gräns.

I söder angränsar planområdet till ett mindre skogsområde vilket ägs och förvaltas av kommunen.

Service och verksamheter

Kommersiell- och offentlig service

Planområdet ligger cirka en kilometer från Kristinehamns centrum varför tillgången till såväl offentlig som kommersiell service är god.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet gränsar till Sannagatan i norr och Djurgårdsvägen i väster. Djurgårdsvägen tillhör kommunens huvudvägnät för biltrafik medan Sannagatan är en lokalgata. Huvuddelen av trafiken till planområdet kommer via Djurgårdsvägen och Sannagatan. Dock erbjuder Hermesgatan en genväg från Presterudsvägen upp till de östra delarna av planområdet. Hermesgatan är inte

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

anpassad för genomfartstrafik. Planförslaget bedöms dock endast medföra marginell ökning av trafiken till och från området. Skulle trafiken på Hermesgatan öka kan det bli aktuellt med åtgärder. Till exempel skulle gatan kunna enkelriktas. Eventuella åtgärder på Hermesgatan löses enklast med lokala trafikföreskrifter i ett senare skede.

Längs med Djurgårdsvägen löper en kommunal gång- och cykelväg, med vilken gång- och cykeltrafikanter kan ta sig till och från centrum. Övergångsställen över Djurgårdsvägen och Sannagatan finns också i planområdets nordöstra hörn vilket säkerställer att gångtrafikanter kan korsa gatorna på ett säkert sätt. Detta medför goda möjligheter att röra sig till och från området för fotgängare och cyklister.

Enligt kommunens trafiknätsanalys¹ från 2012 bedöms Djurgårdsvägen ha god standard för gång- och cykeltrafikanter vilket innebär att vägen har hög kvalitet vad gäller framkomlighet, trafiksäkerhet och trygghet. Sannagatan bedöms ha mindre god standard för gång- och cykeltrafikanter, men enligt trafiknätsanalysen finns där förslag på en ny gång- och cykelväg.

Enligt trafiknätsanalysen bedöms Djurgårdsvägen ha mindre god standard för biltrafiken.

Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter till att resa kollektivt till och från planområdet då Sannagatan trafikeras av en tätortsbusslinje som förbinder området med centrum. Linjen trafikeras måndag till lördag och har en turtäthet på drygt 20 gånger per dygn under vardagarna och fem gånger per dygn på lördagarna.

Parkering, varumottagning, utfarter

Till och från fastigheten Kronhjorten 3 finns två ut- och infarter som båda ansluter till Sannagatan. I dagsläget finns en asfalterad yta framför den norra byggnaden, vilken främst används som parkering för besökare till pizzerian och badrumsbutiken.

Direkt utfart till Djurgårdsvägen och korsningen mellan Djurgårdsvägen och Sannagatan förhindras med bestämmelse om utfartsförbud.

Störningar

Planområdet utsätts för buller från trafiken på både Sannagatan och Djurgårdsvägen. Samtidigt kan verksamheterna inom planområdet medföra störningar både för varandra och för de kringboende. Främst är det garageverksamheterna, samlingslokalerna och restaurangen som kan ge upphov till störningar.

Trafikbuller

Riksdagen har antagit en förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Följande nivåer av buller från spårtrafik och vägar bör enligt förordningen inte överskridas:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

¹ Trafiknätsanalys för Kristinehamns kommun, Mars 2012.

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för en bostad om högst 35 kvadratmeter.

Om den ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad som anges ovan ändå överskrids bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats som anges ovan ändå överskrids bör:

- nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

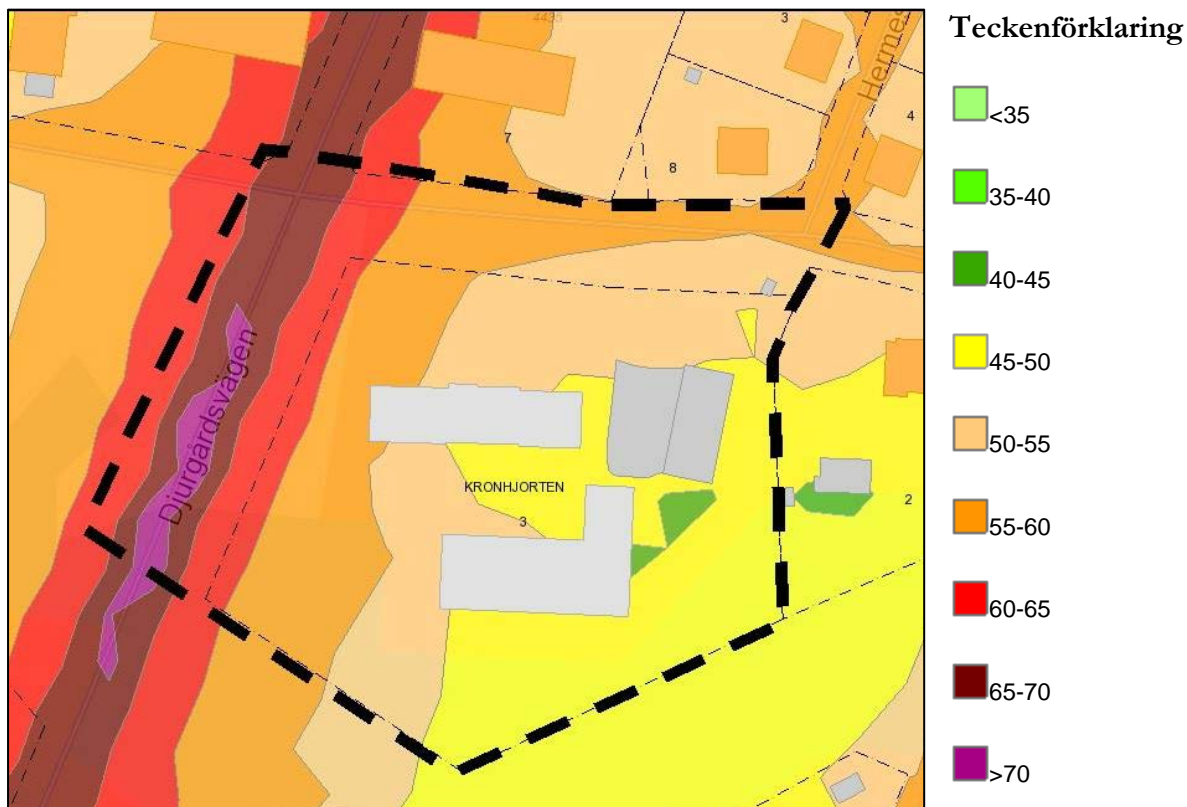
I förordningen finns ett undantag för ändring av befintlig byggnad enligt PBL 9 kap. 2 § första stycket 3 a. Eftersom befintliga byggnader idag inte är bostäder kan undantaget tillämpas. I undantagsfallet räcker det att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Planområdet är inte utsatt för buller från spårtrafik. Dock innefattar planområdet en bit av Djurgårdsvägen, vilket är den väg i områdets närhet som genererar mest trafikbuller (se bullerkarta över ekvivalentnivåer från vägtrafik nedan).

Enligt en bullerkartläggning genomförd år 2007 av Kristinehamns kommun är de västra delarna av den norra byggnaden utsatt för ekvivalenta bullernivåer på 55-60 dBA vilket är över de bullernivåer som inte bör överskridas vid en bostadsbyggnads fasad. Planerade bostäder placeras i de delar av byggnaden som uppmäter ekvivalenta ljudnivåer om max 55 dBA. Om de planerade bostäderna inte är större än 35 kvm kan dessa placeras fritt i byggnaden ur trafikbullersynpunkt då denna inte är utsatt för ekvivalenta bullernivåer över 60 dBA.

Den södra byggnaden är enligt bullerkartläggningen inte utsatt för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 55 dBA, vilken därför kan anses lämpad för bostäder ur trafikbullersynpunkt.

Om det ska finnas uteplats vid eventuella bostäder bör uteplats lokaliseras till de sidor av byggnaderna där den ekvivalenta ljudnivån uppmäter max 50 dBA samt den maximala ljudnivån 70 dBA.



Karta: Bullervärden för vägtrafik ekvivalentnivå dBA, beräknade år 2007. Planområdet inringat.

Verksamhetsbuller

På fastigheten kombineras användningarna bostäder och garage vilket gör att både boende på fastigheten och närboende riskerar att utsättas för buller från garageverksamheten. Då garageanvändningen har specificeringen hobbygarage kan det antas att stor del av verksamheten kommer att bedrivas på kvällar och helger vilket ökar risken för att kringboende kan komma att uppleva sig störda. Även samlingslokalerna kan ge upphov till bullerstörning om det till exempel spelas musik kvällstid.

Hänsynsregler

För alla verksamheter gäller Miljöbalkens hänsynsregler (2 kap 2-5§§). Av dessa framgår att:

2 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

3 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iakta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

4 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall undvika att använda eller sälja sådana kemiska produkter eller biotekniska organismer som kan befaras medföra risker för människors hälsa eller miljön, om de kan ersättas med sådana produkter eller organismer som kan antas vara mindre farliga. Motsvarande krav

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

gäller i fråga om varor som innehåller eller har behandlats med en kemisk produkt eller bioteknisk organism. Lag (2006:1014).

5 § Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand skall förnybara energikällor användas.

Riktvärden

För att undvika hälsofarligt buller i bostäder finns riktvärden både för inomhus- och utomhusbuller. Vad gäller utomhusbuller har Boverket och Naturvårdsverket tagit fram gemensamma riktvärden. Dessa redogörs i Boverkets *Industri- och verksamhetsbuller vid planläggning och bygglövsprövning* (rapport 2015:21) samt Naturvårdsverkets *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* (rapport 6538). Vad gäller ljudnivåer inomhus finns *Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus* (FoHMFS 2014:13). De riktvärden som enligt Folkhälsomyndigheten bör tillämpas vid bedömning av om olägenhet för människors hälsa föreligger redovisas i Tabell 1 och Tabell 2 nedan. Riktvärden finns både för buller och lågfrekvent buller.

Maximalt ljud, L_{AFmax}^1	45 dB
Ekvivalent ljud, $L_{Aeq,T}^2$	30 dB
Ljud med hörbara tonkomponenter, $L_{Aeq,T}^2$	25 dB
Ljud från musikanläggningar, $L_{Aeq,T}^2$	25 dB

¹ Den högsta A-vägda ljudnivån.

² Den A-vägda ekvivalenta ljudnivån under en viss tidsperiod (T).

Tabell 1: Riktvärden för buller inomhus enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

Tersband [Hz]	Ljudtrycksnivå, L_{eq} [dB]
31,5	56
40	49
50	43
63	42
80	40
100	38
125	36
160	34
200	32

Tabell 2: Riktvärden för lågfrekvent buller inomhus

Riktvärdena för utomhusbuller enligt Boverket och Naturvårdsverket redovisas i Tabell 3 nedan.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Tabell 3: Riktvärden för utomhusbuller enligt Boverket och naturvårdsverket.

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

Utöver Tabell 3 gäller följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer ($L_{Fmax} > 55$ dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en ljuddämpad sida avser begränsningen i första hand den ljuddämpade sidan.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller karakteriseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.
- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser.

Med tanke på existerande kringliggande bostäder bör inte högre ljudnivåer än enligt Zon A i Tabell 3 ovan kunna uppmätas vid berörda bostäders fastighetsgränser. För bostäder inom Kronhjorten 3 kan ljudnivåer enligt Zon B accepteras om bostäderna har tillgång till ljuddämpad sida och att bostäderna bulleranpassas, det vill säga så att inomhusnivåer enligt Tabell 1 och 2 uppnås.

Risk och säkerhet

Säkerhetsrisker brukar delas in i individrisker (risker för enskilda individer) och samhällsrisker (risker för ett stort antal människor). De främsta säkerhetsriskerna inom planområdet bedöms vara individrisker relaterade garageanvändningen inom planområdet. Samhällsrisk finns ifall en större brand skulle utvecklas och sprida sig till en samlingslokal där en större mängd människor vistas. En större brand kan också ge upphov till att giftiga gaser sprids i luften. Hur brandskydd ska utformas regleras inte i detaljplanen utan bestäms i bygglovsskedet. Bestämmelser om brandskydd regleras av Boverkets byggregler (BBR). I befintlig bebyggelse kan krävas omfattande åtgärder för att uppnå acceptabla risknivåer om garageändamål ska kombineras med bostäder och samlingslokaler.

Precis som när det gäller att minska bullerstörning från de olika verksamheterna ska respektive verksamhetsutövarna följa Miljöbalkens hänsynsregler, se avsnittet *Verksamhetsbuller* på sidan 15, för att ur risk och säkerhetshänseende skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

Bostäder

Individrisker

De individrisker som finns är främst förknippade med närheten till garageändamålet och den brand- och explosionsrisk som finns på grund av detta. Brand kan också uppstå i själva bostäderna men konsekvenserna av en brand i en enskild bostad bedöms vara mindre omfattande jämfört med konsekvenserna av en brand i garage- eller samlingslokal.

Riskerna begränsas genom att se till att eventuell brand inte kan spridas inom byggnaderna, se BBR.

Garage

Individrisker

Riskerna relaterade till garageändmålet är främst att det kan finnas brandfarliga ämnen i garagen som kan antändas vid till exempel svetsning eller slipning. Andra risker är förknippade med inandning av giftiga gaser som avgaser och lösningsmedel.

Konsekvenserna begränsas genom att se till att brandskyddet anpassas till den verksamhet som pågår i respektive lokal och genom att se till att varken bränder eller gaser kan spridas inom byggnaderna, se BBR.

Samhällsrisker

Den största identifierade risken är att en brand som uppstår i en garagelokal sprider sig till en samlingslokal där det vistas ett stort antal personer.

En större brand i garagelokalen kan även ge upphov till explosion eller till att giftig rök sprids i närområdet vilket kan påverka en större mängd människor. Andra risker som kan påverka en större mängd människor är utsläpp till avlopps- och dagvattenledningar av miljöstörande ämnen som till exempel lösningsmedel, oljor och vatten från fordonstvätt.

Utsläppen till vatten begränsas genom att brunnar i garagelokaler och tvättplattor förses med oljeavskiljare. Risken för en större brand begränsas genom samma typ av åtgärder som ovan, se BBR.

Handel

Individrisker

Individrisker som för bostäder ovan. Eftersom ett större antal personer kan förväntas vistas i handelslokalerna ställs högre krav på brandskydd och utrymningsvägar.

Samlingslokaler

Individrisker

Individrisker som för bostäder ovan.

Samhällsrisker

Den största identifierade risken är att en brand uppstår i en av samlingslokalerna eller att en brand som uppstår i en garagelokal sprider sig till en samlingslokal där det vistas ett stort antal personer.

Eftersom ett större antal personer kan förväntas vistas i samlingslokalerna ställs högre krav på brandskydd och utrymningsvägar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala VA-nätet.

Dagvatten

Området är anslutet till det kommunala dagvattennätet.

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

Fjärrvärme

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till Kristinehamns Fjärrvärme ABs fjärrvärmenät.

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 Kristinehamns tätort. Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät.

Tele

Skanova tillhandahåller anslutning till telenätet.

IT

IP-Only tillhandahåller anslutning till fibernätet. Fiberkanalisationen är samlokaliserad med fjärrvärmeledningarna.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Områdets infrastruktur medför goda förutsättningar för tillgänglighet. Området tillgängliggörs för biltrafik genom Djurgårdsvägen och Sannagatan. Tillgängligheten för andra färdmedel såsom cykel och buss säkerställs genom gång- och cykelvägen längs Djurgårdsvägen samt tätortsbusslinjen längs med Sannagatan.

Tillgängligheten relaterad till de befintliga byggnaderna på planområdet är inte närmare utredd. Bestämmelser om olika lokalers krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsnedsättningar regleras enligt Boverkets byggregler (BBR).

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	oktober 2015
Granskning	januari 2016
Antagande	november 2017
Laga kraft	december 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Detaljplan samt administration utförs av Kristinehamns kommun.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

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

Kristinehamns fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmenätet.

Kristinehamns elnät AB är huvudman för elnätet.

Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Avtal

Planavtal med fastighetsägare är upprättat.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
17-IM2-61/37.1, avtalsservitut, vattenledning	Till last för: Kronhjorten 3

Ovanstående servitut bekräftas med ett u-område i planen. Ett u-område är ett område där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Planbeskrivning Kronhjorten 3 - Granskningshandling

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Sanna 1:1	Parkremsan mot Djurgårdsvägen minskas i bredd med cirka 3 meter. Den mark som upphör att vara parkmark ändras från allmän platsmark till kvartersmark. Det finns möjlighet att överföra den kvartersmark som bildas från Sanna 1:1 till Kronhjorten 3. En mindre yta i nordvästra hörnet av Kronhjorten 3 tillförs Sanna 1:1 för att reservera plats för eventuellt framtida cirkulationsplats.
Kronhjorten 3	Användningen utökas med bostads- och garageändamål. Garageändamålet får specificeringen hobbygarage. Det finns möjlighet att utöka Kronhjorten 3 något (ca 3 meter) mot väster med före detta parkmark från Sanna 1:1. Se ovan. Kronhjorten 3 avstår en mindre yta i nordvästra hörnet av fastigheten till Sanna 1:1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar framtagande av detaljplanen.

Eventuell flytt av genomgående huvud-/distributionsledningar i kvartersmark bekostas den som initierar åtgärden om det finns ledningsrätt. Finns det inte ledningsrätt bekostas flytten av respektive ledningsägare. Om servisledningar inom kvartersmark behöver flyttas bekostas detta av den som initierar åtgärden.

Kostnader för flytt av ledningar på allmän platsmark regleras enligt befintliga avtal mellan respektive ledningsägare och kommunen.

Inlösen, ersättning

Ingen ersättning utgår till fastighetsägaren vid eventuell omvandling av servitut för befintlig vattenledning till ledningsrätt.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En miljöteknisk markundersökning med avsikt att undersöka eventuella markföroreningar är utförd av Sweco Environment AB.

Dokumentation och kontroll

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att det blir möjligt att använda fastigheten Kronhjorten 3 på ett mer flexibelt sätt och att flera befintliga verksamheter får stöd i detaljplanen.

Den nuvarande användningen centrumändamål med specificeringen samlingslokaler och handel kompletteras med användningarna bostäder och garage. Garageändamålet får specificeringen hobbygarage vilket innebär att garageändamålet inte är ämnat för kommersiella verksamheter utan bara för verksamhet på hobbybasis.

Att i befintliga byggnader kombinera användningen hobbygarage med bostäder, handel och samlingslokaler inom en och samma byggnad kan komma att kräva åtgärder vad gäller förbättrat brandskydd. Hur stora åtgärder som krävs beror på i vilken av byggnaderna kombinationen sker. Förbättrat brandskydd kan också krävas för att förebygga spridning av brand mellan olika byggnader inom fastigheten.

Byggrätten är, jämfört med gällande plan, oförändrad vad gäller byggnadshöjder. Detta innebär en högsta byggnadshöjd på 12 meter i norra delen av byggrätten, 3 meter i nordöst samt 8 meter i södra delen. Byggrätten utökas något i söder. I övrigt råder byggnadsförbud på fastigheten. Även förbudet att anordna upplag norr och väster om byggrätten kvarstår.

Ett servitut för vattenledning bekräftas med ett u-område vilket innebär att byggnader inte får uppföras ovanför vattenledningen.

Mer detaljerade konsekvenser för enskilda fastigheter inom planområdet beskrivs i avsnittet *Konsekvenser för enskilda fastigheter* på sidan 23.

REVIDERING

Revidering mellan granskning och antagande

Den största ändringen som gjorts är att den tänkta återvinningsstationen har lyfts ur planförslaget och att en planbestämmelse om att bygglov för bostäder endast får ges efter utförd marksanering som medger känslig markanvändning är utförd. Till detta kommer ett antal mindre rättelser och kompletteringar.

FÖRKORTNINGAR OCH BETECKNINGAR

Följande förkortningar och beteckningar används i planbeskrivningen:

B	Beteckning för att ange markanvändningen bostäder i en detaljplan
BBR	Boverkets byggregler
Bq/m ³	Enhet för radonhalt
C	Beteckning för att ange markanvändningen centrumändamål i en detaljplan
dBA	Enhet för ljudnivå
E	Beteckning för att ange markanvändningen teknisk anläggning i en detaljplan
G	Beteckning för att ange markanvändningen garageändmål i en detaljplan
L _{eq}	Beteckning för ekvivalent ljudnivå
MB	Miljöbalken
MKB	Miljökonsekvensbeskrivning
MKN	Miljö kvalitetsnorm
PBL	Plan- och bygglagen
pH	Enhet för surhet
SGU	Sveriges geologiska undersökning
VA	Vatten och avlopp

BILAGOR

Miljöteknisk markundersökning Kronhjorten 3, Kristinehamn
Analysrapport ALS Scandinavia.