



Kristinehamns
kommun

2017-01-26
Dnr: Ks/2014:206

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Planbeskrivning för
Kvarteret Bele

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. Detaljplaner kan också upprättas när det handlar om mindre förändringar eller för att reglera mark på något vis.

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:

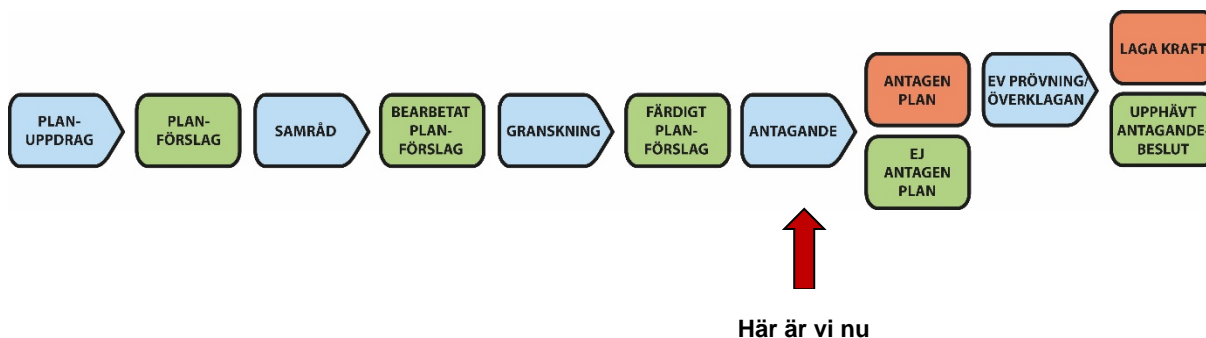
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 kommunstyrelsen. 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:

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	4
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal och markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Uppdrag	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och Fastighetsindelningsbestämmelser	6
Kulturmiljöprogram	7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	7
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	7
Markens lämplighet	7
Värdefulla områden	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer	7
Strandskydd	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Natur och markförhållanden	8
Friytor	9
Service och verksamheter	10
Gator och trafik	10
Risk och säkerhet	10
Teknisk försörjning	10
Sociala frågor	12
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	13
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14

INLEDNING

Bostadsrättsföreningen Bele behöver ordnad parkeringsyta. Genom en överlåtelse av allmän platsmark till bostadsrättsföreningens tomträtt har föreningen fått en parkeringsyta på kvartersmark. Genom denna ändring av detaljplaneregleringen omvandlas allmän platsmark till kvartersmark för att möjliggöra detta. I samband med detta ser kommunen över behovet av en gång- och cykelväg genom området. Med den nya detaljplanen anpassas markanvändningen för att bättre motsvara områdets faktiska användning.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

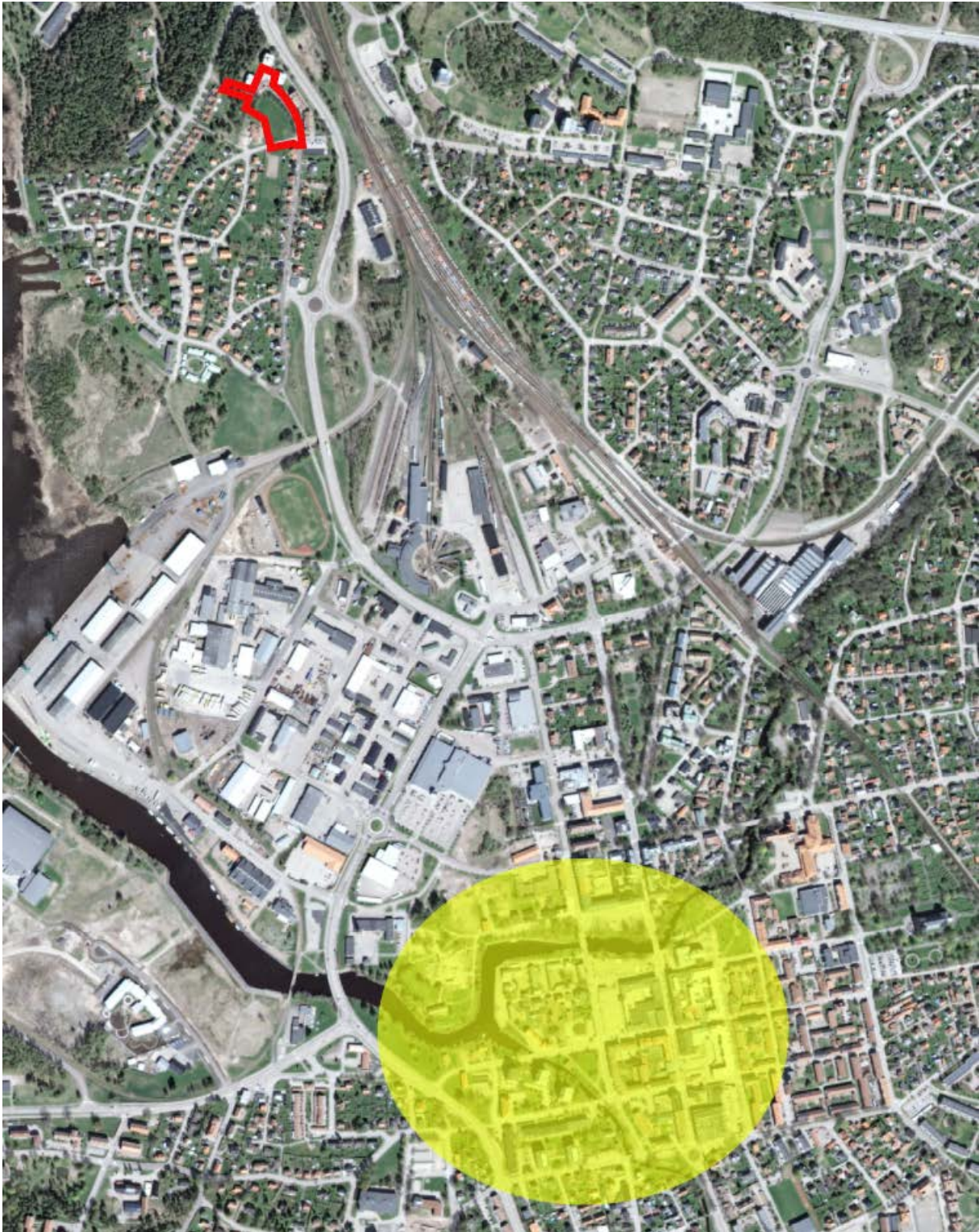
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att anpassa planen till rådande trafikförutsättningar och att anlägga en gång- och cykelväg. Viss allmän platsmark lokalgata överförs till kvartersmark B - Bostäder. Denna kvartersmark skall användas till parkering och väg fram till fastigheten Bele 1 och beläggs därför med förbud att uppföra byggnader.

En passage för allmänheten säkras via den gång- och cykelväg som dras igenom parken och kopplar ihop Mariebergsvägen och Kristinas väg.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd linje) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult).

Planområdet ligger 1,5 km norr om centrum i stadsdelen Stenfallet. Planområdet omfattar en del av fastigheten Broängen 1:1. Området omges i huvudsak av bostäder och en förskola.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 7 000 m². Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun.

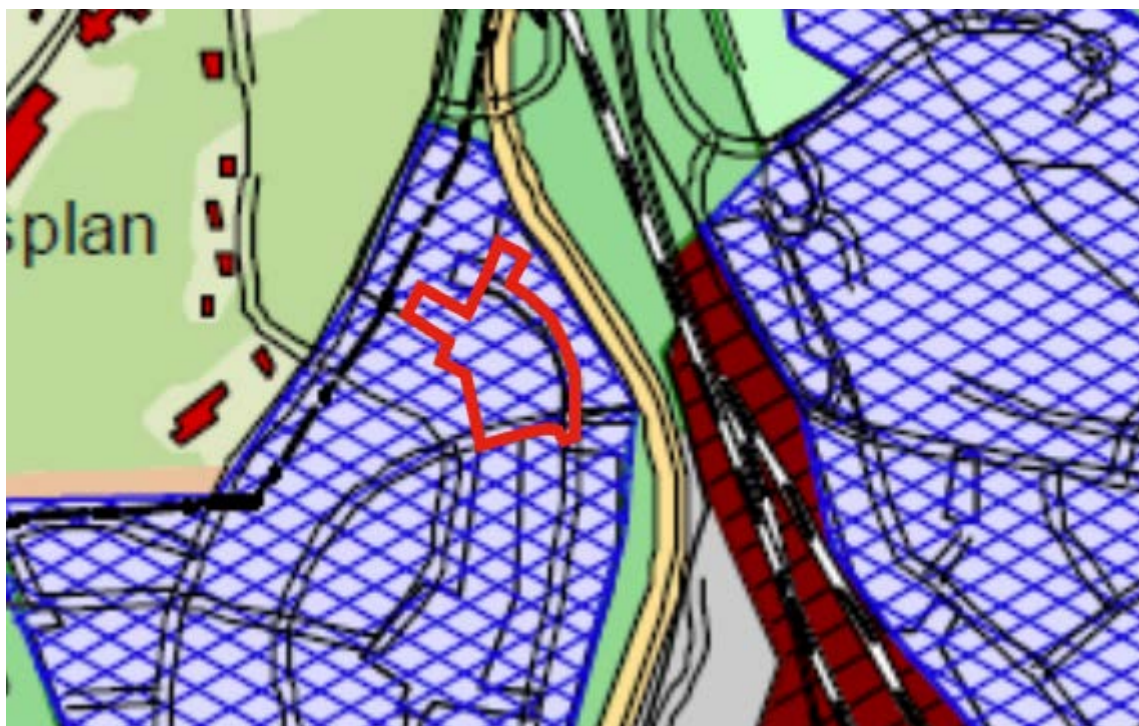
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2014-11-11, § 221 beslutades att ”Kommunstyrelsen uppdrar åt planeringsavdelningen att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Kristinehamn Bele 1 samt del av Broängen 1.”

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2004”, är området utpekad som bostäder. Därför bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan.



Utdrag ur Översiktsplan 2004 där planområdet är markerat med rött. Markanvändningen inom planområdet är i översiktsplanen markerad som bostäder.

Detaljplaner och Fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berör gällande detaljplan:

349 – Kv. Tor, Eira m.fl., laga kraft 1982-11-26. Till detta planområde hör en fastighetsindelingsbestämmelse som ursprungligen hade aktbeteckningen 1781K-1013/1954.

Denna plans genomförandetid har gått ut.

Planområdet angränsar till följande detaljplan:

297 – Kvarteren Tor och Eira, laga kraft 1974-04-10

Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län” eller 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

Det aktuella området har idag användningen grönområde och lokalgata. En ny plan med delvis ändrad markanvändning anses inte påverka hushållningen av marken. Området får tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik.

Planläggningen bedöms därför 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 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 någon fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller som med hänsyn till friluftslivet bör skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur eller kulturmiljön.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv och skyddas därmed av 4 kap 2 § MB. Detta innebär att turismen och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön enligt 4 kap § MB. Den nu aktuella detaljplanen förväntas inte innebära någon skada på riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 Kvarteret Bele - Samrådshandling

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

- Planändringen förväntas inte påverka möjligheten att klara MKN för utomhusluft.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller endast 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, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Varnan bedömdes vid senaste klassningen (2009) ha god kemisk status exklusive kvicksilver. I Sverige överstigs idag EU:s gränsvärde för kvicksilver i alla ytvattenförekomster. Den främsta anledningen till det är internationella luftnedfall.

Vid samma klassning bedömdes Varnans ekologiska status vara god.

- Planens genomförande bedöms inte påverka Varnans status.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

- Planen bedöms vara förenlig med berörda kapitel i miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Området är kuperat med sluttningar mot sydväst. Större delen av planområdet består av en parkliknande gräsyta med en trädallé och enstaka buskar. Alléerna skyddas genom biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. och kräver dispens från Länsstyrelsen vid påverkan.



Foto: Parkliknande gräsyta



Foto: Trädallé.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av glacial lera.

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. 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. Planområdet ligger inom ett så kallat lågriskområde för radon.

Friytor

Rekreation, park och naturmiljö

Planområdet består till största delen av parkmark i form av en gräsyta med en trädallé. Ca 500 meter från området ligger Mariebergs friluftsområde och i direkt anslutning ett mindre skogsområde och en anordnad grusplan.

Service och verksamheter

Offentlig service

Planområdet ligger ca 1,5 kilometer från centrala Kristinehamn med god tillgång till offentlig service.

Kommersiell service

Ca 250 meter från planområdet finns närmaste närbutik och området ligger en dryg kilometer meter från Broängens handelsområde, varför tillgången är god även till kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Genom området löper en del av lokalgatorna Nolbygatan och Kristinas väg. Öster om planområdet ligger huvudleden Karlstadsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Parkområdet utgör idag passage för gång- och cykeltrafik. För att öka tillgängligheten genom området föreslås därför en gång- och cykelväg. Denna illustreras på plankartan genom illustrationslinjer i plankartans parkmark, för att underlätta flexibilitet vid genomförandet. Den nya gång- och cykelvägens dragning ska utformas med hänsyn till närliggande allé, för att förskona träden från påverkan under såväl byggtiden som vid skötseln av vägen.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten via kollektivtrafik till området är god. Kristinehamns tätortstrafik linje 60 trafikerar Karlstadsvägen och hållplatsen Bele. Linje 61 trafikerar Mariebergsvägen och hållplats Mariebergsvägen väster om planområdet.

Parkering

Längs Nolbygatan är en parkeringsyta anlagd där det finns plats för ca 40 personbilar och en plats för personer med funktionsnedsättning.

Risk och säkerhet

Trafik

Säkerhetsrisker brukar delas i individrisker (risker för enskilda individer) och samhällsrisker (risker för ett stort antal människor). De främsta säkerhetsriskerna inom planområdet är individrisker relaterade till biltrafiken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Både spill-, dricks- och dagvattenledningar löper genom planområdet och ansluter intilliggande fastigheter.

Dagvatten

Dagvattenledningsnätet är utbyggt på området. Ledningar finns under Nolbygatan och Kristinas väg.

Planbeskrivning Kvarteret Bele - Samrådshandling

Fjärrvärme

Kristinehamns Fjärrvärme AB har också genomgående huvudledningar i kvartersmark. För dessa finns ledningsrätt.

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. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

Tele

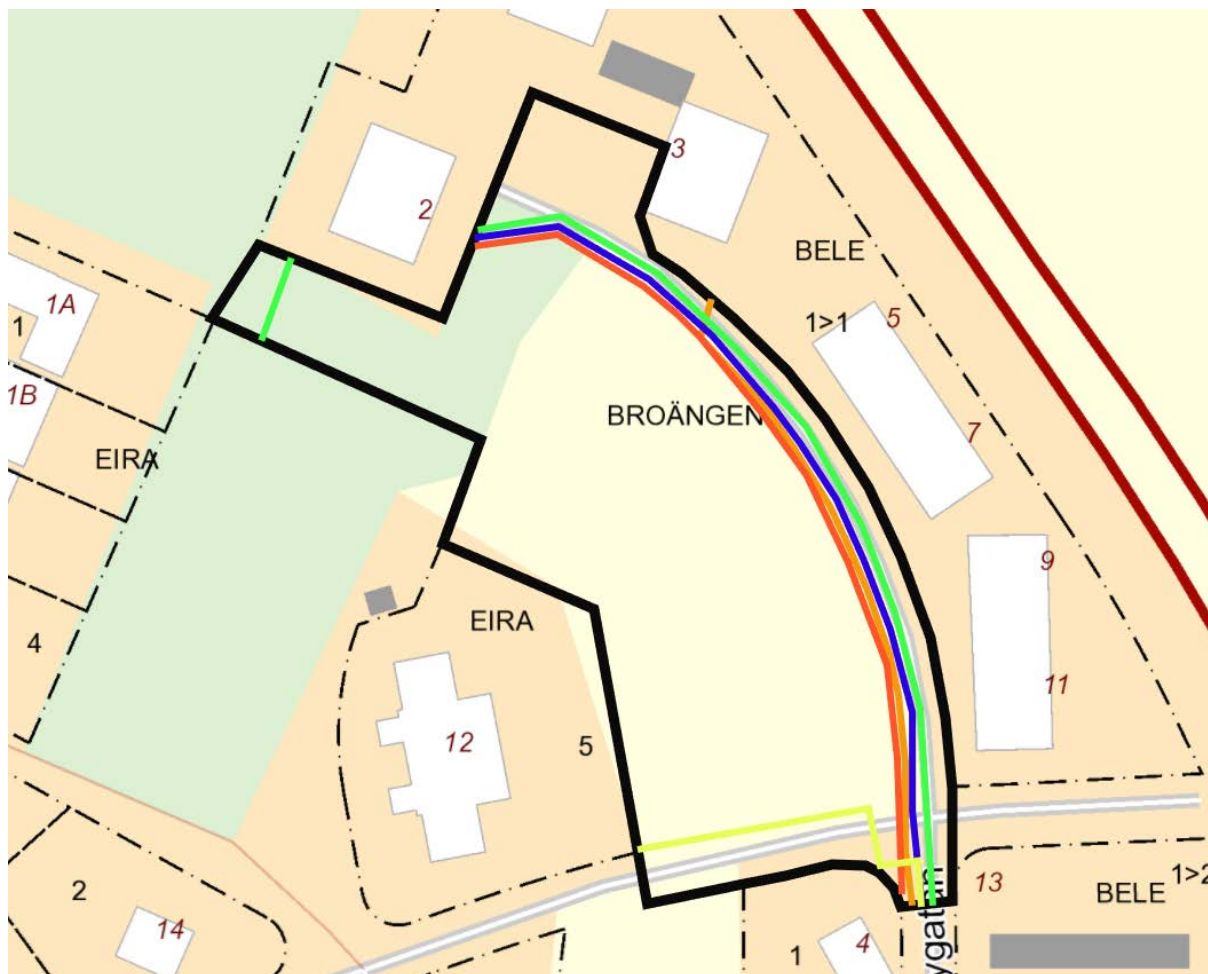
Skanova äger teleledningarna inom planområdet. De genomgående distributionsledningarna över kvartersmark ges skydd i form av u-område (ett område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar).

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. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen. Ledningarna redovisas på nedanstående karta.



Karta: Markbundna ledningar inom planområdet. Ej i skala. Grönt-Kristinehamns energi fjärrvärme, orange - Skanovas teledningar, röd och blå - kommunens VA-ledningar, gul - IP Only fiber. Serviser eller fastighetsinterna ledningar redovisas inte, ej heller alla ledningar i allmän platsmark.

Det är bara fjärrvärmeledningarna som har ledningsrätt. Eventuell flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) av ledningar med ledningsrätt kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området är god. Biltrafiken tar sig till området via Kristinas väg och Nolbygatan. Bussar trafikerar Karlstadsvägen och Mariebergsvägen i anslutning till planområdet. Området förbättrar tillgängligheten genom området med den nya gång- och cykelbanan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	April 2016
Granskning	Oktober 2016
Antagande	Februari 2017
Laga kraft	Mars 2017

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för att initiera lantmåteriförrättningarna inom planområdet.

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.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

I och med den nya planen medges att den norra delen av Nolbygatan överläts från kommunen till bostadsrättsföreningen Kristinehamn Beles tomträtt. Allmän platsmark omvandlas till kvartersmark och överförs till Bele 1.

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
1781-04/11.1 Ledningsrätt, fjärrvärme 4 m bredd	Till förmån för: - Kristinehamns energi AB Till last för: - BROÄNGEN 1:1

Planbeskrivning Kvarteret Bele - Samrådshandling

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Broängen 1:1	<ul style="list-style-type: none">• En del av fastigheten får beteckningen B – bostäder och överförs till Kristinehamn Bele 1. Marken får ett förbud mot att uppföra byggnader.• Skötsel av den överförda gatan övergår till bostadsrättsföreningen Bele 1.• Grönområdet får beteckningen PARK.• En gång- och cykelväg dras igenom området.• Ett u-område införs för att trygga genomgående ledningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Bostadsrättsföreningen Bele Kristinehamn kommun bekostar framtagande av detaljplanen.

Kommunen bekostar anläggandet av gång- och cykelvägen.

Med ledningsrätt bekostas eventuell flytt av ledningar av den som initierar åtgärden om annat ej anges. Flytt av ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Tekniska frågor

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

Med den nya detaljplanen anpassas markanvändningen för att bättre motsvara områdets faktiska användning. En del av fastigheten Broängen 1:1 får beteckningen B – bostäder och överförs till Kristinehamn Bele 1.

Skötsel av den överförda gatan övergår till bostadsrättsföreningen Bele 1.

En ny gång- och cykelvägen dras genom parkmarken och separerar cykelgenomfartstrafiken från befintlig parkering på norra Nolbygatan.

Grönområdet får beteckningen PARK.

REVIDERING

Revidering mellan granskning och antagande

Plankartan uppdaterats med mindre kompletteringar.

Gång- och cykelvägens dragning illustreras i parkmark.