



Kristinehamns  
kommun

2021-02-15  
Dnr: Ks/2020:64

Kommunledningsförvaltningen  
Planeringsavdelningen

## Antagandehandling



*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn  
enligt beslut 2021-03-25, §24.*

*Kommunsekreterare*

*Beslutet vann laga kraft 2021-04-28*

# Planbeskrivning för F.d. administrationsbyggnaden A47

---

## Planbeskrivning F.d. administrationsbyggnaden A47 - Antagandehandling

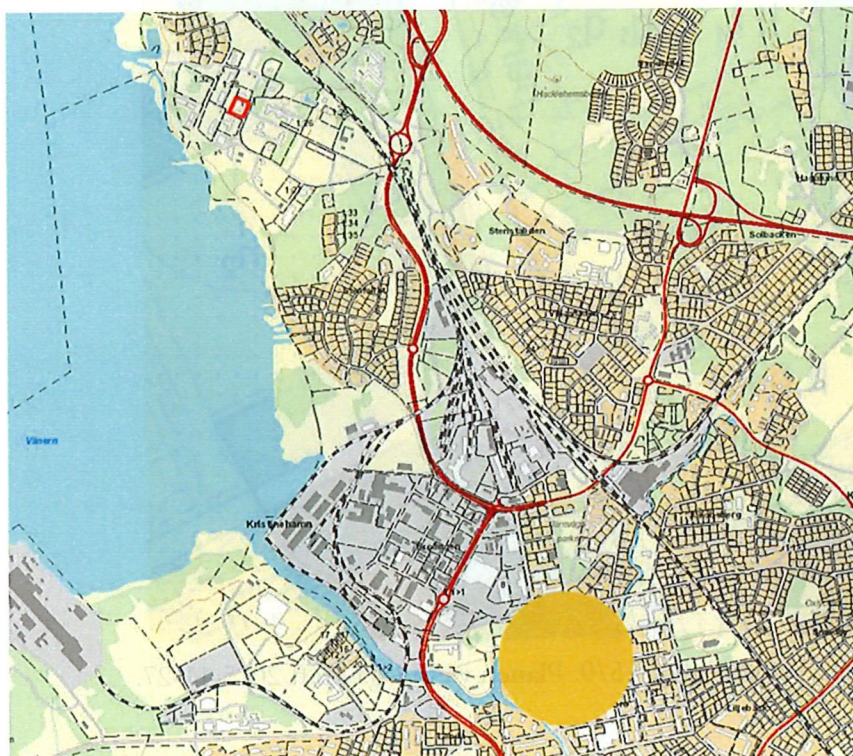
Ekonomiska frågor..... 20

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..... 21

Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.  
Medverkande tjänstemän har i huvudsak varit  
Petra Hallberg Rudsvik, planarkitekt

## PLANDATA

### Lägesbestämning



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

Planområdet är beläget ca 3 km nordväst om Kristinehamns stadskärna.

### Areal

Planområdet omfattar ca 3200 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av AB Kristinehamns Industrifastigheter.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2004”, hänvisas till en fördjupad översiktsplan för Mariebergsområdet antagen av kommunstyrelsen på sammanträde 1998-10-01, § 92. Denna föreslår att området används för bostäder och verksamheter.

I förslag till ny översiktsplan kvarstår denna inriktning.

En förskola är en naturlig del av ett bostadsområde varför föreliggande detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

### Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berör en gällande detaljplan:

## 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.

## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Markens lämplighet

Området är en del av ett sammanhang av bostäder, företag och kommersiell service och har tillgång till en fungerande infrastruktur för gång-, cykel och biltrafik.

Planläggningen bedöms därmed betyda att platsen är lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap PBL samt innebär god hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap 1 § miljöbalken (MB).

### Värdefulla områden

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i MB 3 kap 2-5 § (stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten).

Planen berör inte heller något område eller fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet bör skyddas från mot åtgärder som kan påtagligt skada natur eller kulturmiljön.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §, Lågflygningsområde med påverkansområde vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Vidare berörs området av riksintresse för rörligt friluftsliv MB 4 kap § 1-2.

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av MB 5 kap. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

#### Utomhusluft

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

#### Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

#### Vattenförvaltning

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljökvalitetsnormer har antagits.



Bild: Vy mot genomfartsvägen mellan Doktor Enwalls väg och Pilgrimsvägen.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av morän. I samband med eventuell projektering bör en mer omfattande geoteknisk undersökning utföras för att anpassa grundläggningen till de specifika förhållandena.

### Fornlämningar

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

### Förorenad mark

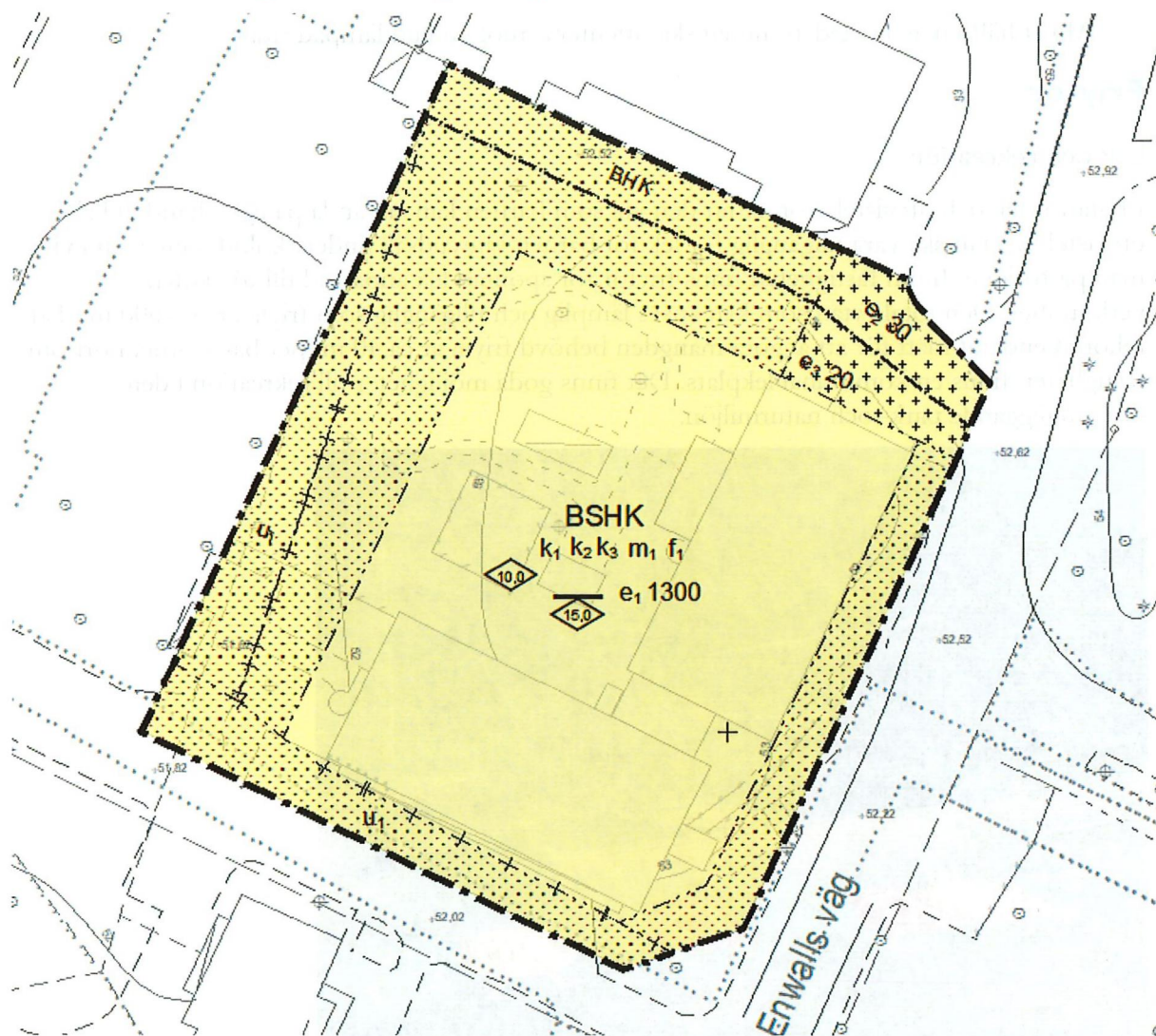
Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

### Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken runtom och under bostaden, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas alltså i bygglovet varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan. Planområdet ligger inte inom något område där markradon bedöms förekomma. Frågan kommer därför att hanteras i bygglovet.

Mariebergssområdet är en typisk institutionspark utformad efter de ideal som gällde vid byggandet av sjukhus och andra institutioner under 1800-talets senare halva.

### Motiv till detaljplanens reglering



Karta: Utsnitt från plankartan, planområdet.

### Planförslaget

Planerad användning B – bostäder, S – skola, H – handel och K – kontor.

Högsta byggnadshöjd 10 meter och högsta nockhöjd 15 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 1300 m<sup>2</sup>. Korsmark där endast komplementbyggnader får placeras införs på plankartan. Ett u-område införs för att skydda underjordiska ledningar.

Varsamhetsbestämmelser:

- Byggnader som är ett komplement bör utformas och anpassas till huvudbyggnadens och områdets karaktär vad gäller form, material och kulör.
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- Taktäckning ska vara sadeltak av en- eller tvåkupigt lertegel.
- Byggnadens karaktärsdrag vad gäller kulör- och materialval ska bibehållas.

## Kollektivtrafik

Kristinehamns kommuns stadsbussar trafikerar området. Hållplats finns vid Kristinehamns konstmuseum ca 100 meter söder om fastigheten.

## Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker på fastigheten. Ca 12 anlagda p-platser finns söder om byggnaden.

## Störningar

### Buller

#### Trafikbullerförordningen

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

Buller från spårtrafik och vägar	Högsta trafikbullernivå, frifältsvärden dBA	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus		
Vid bostadsfasad	60 <sup>a) b)</sup>	70 <sup>b.2)</sup>
På uteplats (om sådan skall anordnas i anslutning till bostaden)	50	70 <sup>c)</sup>

a) För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

b) Om ljudnivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå ändå överskrids bör:

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

c) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Bild: ÅF Infrastructure AB Ljud och vibrationer

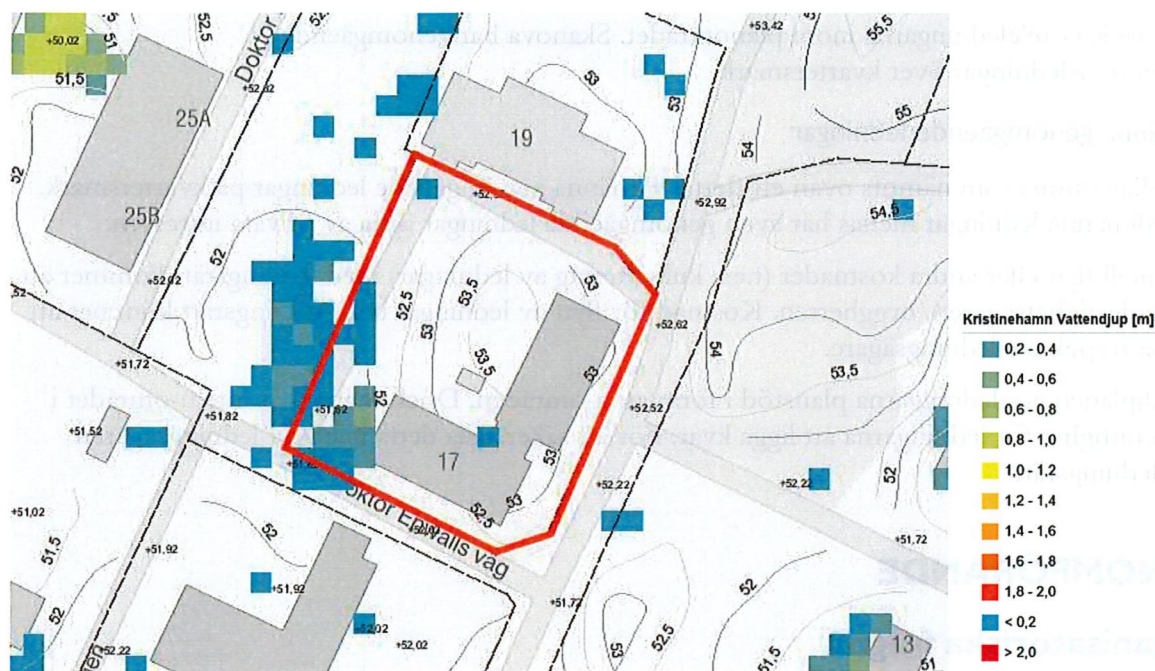


Bild: Utdrag från PM bullerberäkning inför detaljplanearbete Marieberg, Kristinehamns kommun. Ramböll akustik 2010-05-27. Planområdet rödmarkerat. Ekvivalent ljudnivå inklusive befintlig bullerskärm vid bana, 0,73 m hög.

Planområdet störs av buller från järnvägen. Trafikeringen på järnvägen är relativt konstant övertid, där de mängder som legat till grund för tidigare bullerutredningar fortfarande är aktuella. Prognoser för trafikeringsmängd har inhämtats från Trafikverket. Eftersom dessa mängder är relativt konstanta över tid, på grund av att järnvägen har en viss trafikkapacitet, överensstämmer trafikeringsmängd och därmed bullervärden med flertalet tidigare utredningar. I samband med att Mariebergs gamla sjukhusområde omvandlades och detaljplanerades för bostäder 2014-2015 så togs en bullerutredning fram för området. Bilden ovan visar bullret från tågtrafiken vid en ekvivalent ljudnivå. Planområdet som är rödmarkerat hamnar vid fasaden närmast spåret på 50-55 dB(A) vilket är inom gränsvärdena.



## Översvämning



Karta: Planområdet i rött. Vattendjup vid ett 100-årsregn.

Vid ett skyfall samlas vatten i planområdets sydvästra hörn där marknivån sluttar ca 1,7 meter ned från den högsta punkten i mitten av fastigheten. Denna del av planområdet ges byggnadsförbud så att vattnet kan ta sig ut. Vid händelse av ett 100-årsregn och om vattnet blir stående i anslutning till den befintliga byggnaden, upp till ca 0,6 meter, finns andra flödesvägar på byggnadens östra, norra och nordvästra sida.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp, dagvatten

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Både spill- dricks- och dagvattenledningar med anslutningspunkter och serviser finns till fastigheten.

### Fjärrvärme

Byggnaderna inom planområdet värms idag upp genom fjärrvärme via Kristinehamns Värme AB. Kristinehamns Värme AB har också genomgående huvudledningar i kvarteretsmark. 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. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Gat- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

### Fastighetsbildning



Bild: Befintlig norra fastighetsgränsen i rött. Föreslagen förändring i streckad svart linje.

Fastighetsägaren initierar eventuella lantmäteriförrättningar inom planområdet.

Den intilliggande fastigheten Marieberg 1:22 nyttjar i dagsläget den norra delen av Marieberg 1:31 för infart. Fastighetsgränsen ligger dikt an byggnaden på Marieberg 1:22. Förslagsvis så utgår den norra fastighetsgränsen (röd linje) och ändras så att den istället löper längs staketet på 1:31 och ut till gatumark (streckad svart linje).

### Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781-04/11	Till förmån för: KRISTINEHAMNS ENERGI AB  Till Last för MARIEBERG 1:31 AB Kristinehamns Industrifastigheter c/o KRISTINEHAMNSBOSTÄDER AB BOX 206 68124 KRISTINEHAMN

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Fastigheten planläggs för att möta det behov av skolverksamhet som finns. Samtidigt så behålls den breda användningen bostäder, handel och kontor.