Kristinehamns kommun

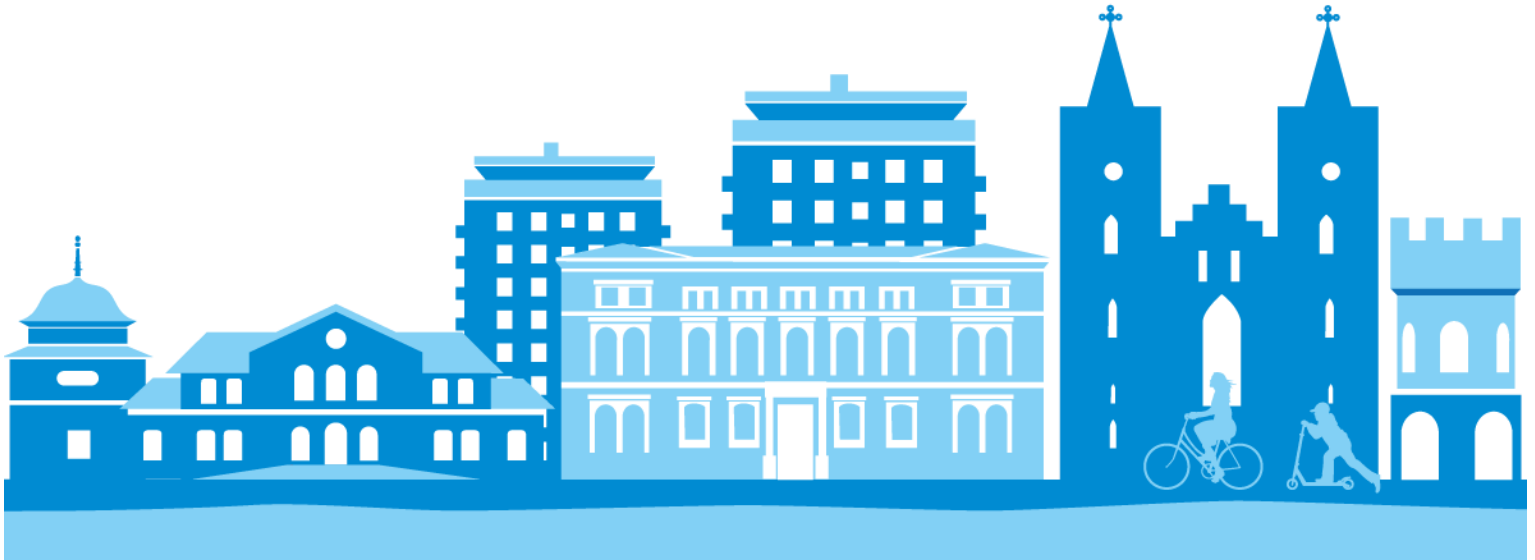
Datum: 2024-10-08
Dnr: KS/2024:145

Kommunledningsförvaltningen
Samhällsplaneringsavdelningen

Samrådshandling

Planbeskrivning för

Detaljplan för del av Stålet 4



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 av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syfte, 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.

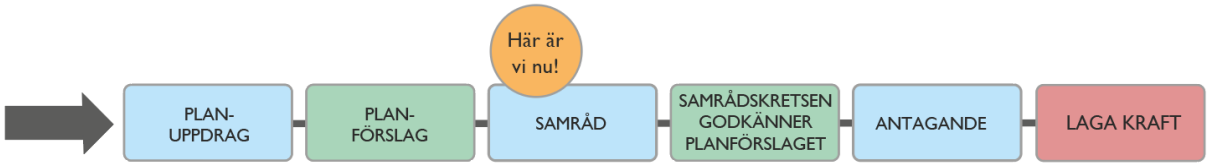
Berörda kan påverka detaljplanen:

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. Denna möjlighet ges under samrådsskedet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Kommunens ambition är att standardförfarande ska kunna begränsas, vilket är möjligt när ett planförslag berör en åtgärd av mindre betydelse med en begränsad och tydlig samrådskrets. Begränsningen kräver att samrådskretsen godkänner planförslaget under samrådsskedet. Under förutsättning att samtliga i samrådskretsen godkänt förslaget kan kommunfullmäktige anta detaljplanen utan att först genomföra ett granskningsskede.

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.



Planbeskrivningen är framtagen av samhällsplaneringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.

Medverkande tjänstepersoner har i huvudsak varit Adam Nyman, planarkitekt.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 4

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 8

GENOMFÖRANDEFRÅGOR 9

PLANERINGSUNDERLAG 9

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 10

KONSEKVENSER 13

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för större utnyttjandegrad på Stålet 4.

Industrifastigheten Stålet 4 är bebyggd med flertalet byggnader. Gällande detaljplaner från 1960-talet reglerar sex meter bred prickmark längs fastighetsgräns. För att göra möjligt för verksamheten att expandera på fastigheten upprättas ny detaljplan för del av Stålet 4 med mindre prickmark än i de äldre detaljplanerna.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planuppdrag

Enligt kommunstyrelsens beslut 2024-05-13 § 77 gavs kommunledningsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av Stålet 4 i syfte att undersöka möjligheten att skapa större byggbar yta på fastigheten än vad som är fallet enligt gällande detaljplaner från 1960-talet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900 och BFS 2020:5. Avsikten är att begränsa standardförfarandet eftersom detaljplanen syftar till att åstadkomma en åtgärd av mindre betydelse.

Planhandlingar

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

Bakgrund

Stålet 4 är en industrifastighet på Drevsta verksamhetsområde i Kristinehamn. På fastigheten finns idag en husfabrik som huserar i en av Drevstaområdets tidigast uppförda industribyggnader. Drevsta utgjordes av jordbruksmarker innan verksamhetsområdet började bebyggas under 1960-talet. Stålet 4 planlades år 1964 och bebyggdes några år senare. Fabriken har fram till idag byggts ut och flera mindre byggnader har tillkommit på fastigheten. Fastighetsägaren önskar nu uppföra ett skärmak på den södra delen av fastigheten som utgörs av obebyggd asfaltsyta. Önskemålet är att placera skärmtaket nära fastighetsgränsen för att uppnå en för verksamheten funktionell utformning med god tillgänglighet mellan byggnaderna. Den önskade placeringen innebär att två gällande detaljplaner från 1960-talet berörs där det finns prickmark längs fastighetsgränsen med sex meters bredd. Prickmarken innebär att byggnaden inte är möjlig att uppföra på den önskade platsen utan att först upprätta en ny detaljplan.

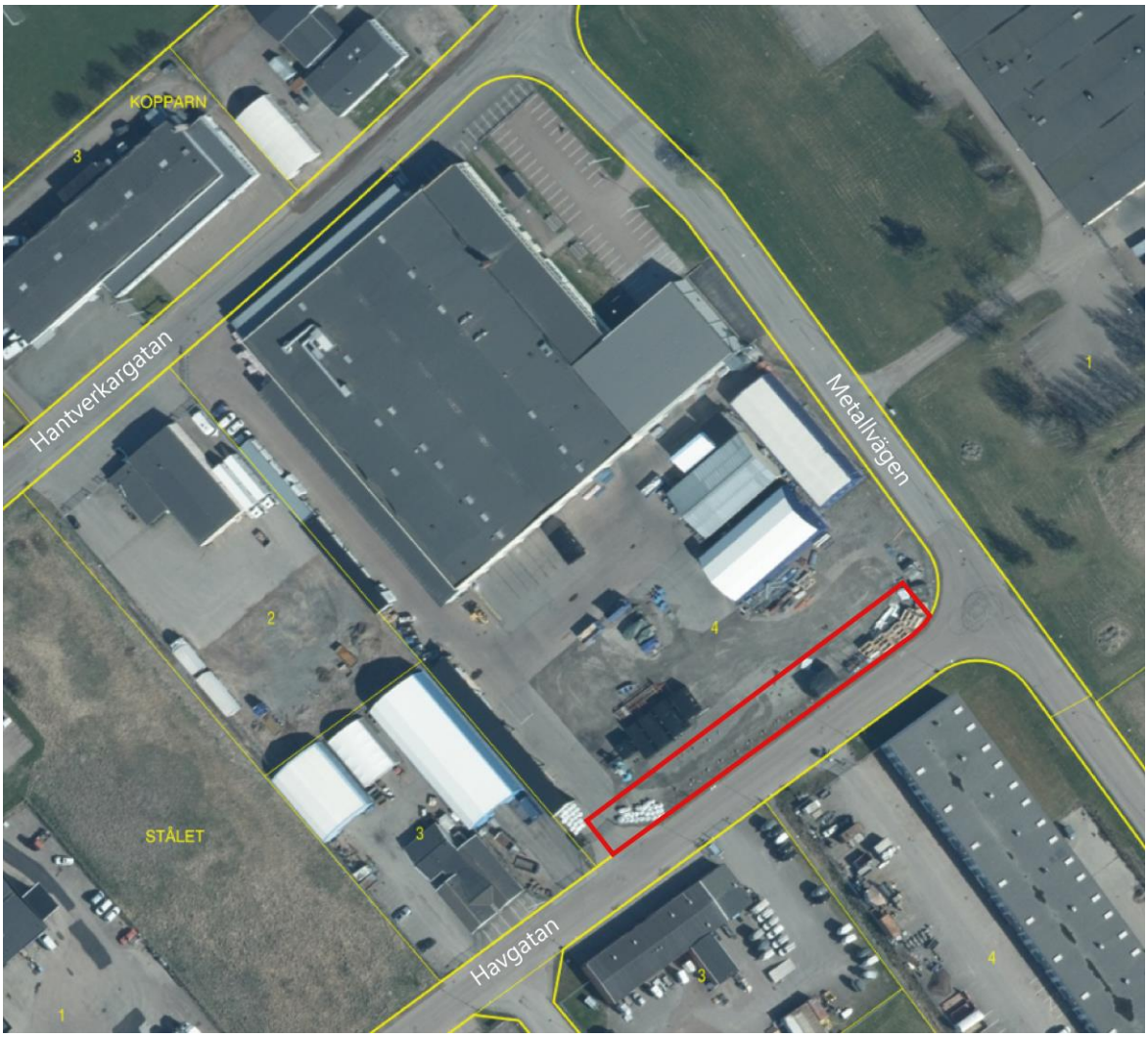
Plandata

Läge och areal



Fastigheten Stålet 4 är rödmarkerad på kartan

Stålet 4 ligger på verksamhetsområdet Drevsta i de sydöstra delarna av Kristinehamns tätort. Fastigheten är cirka 21 500 kvadratmeter stor och planområdet är cirka 820 kvadratmeter.



Röd markering visar planområdets ungefärliga gräns. Fastighetsgränserna är gulmarkerade.

Markägoförhållanden

Stålet 4 ägs av DHP Fastigheter Kristinehamn AB. Fastighetens och planområdets angränsande gator är kommunala.

Ärendeinformation

Planarbetet bedrivs med standardförfarande med ambitionen att begänsa förfarandet. Processen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Moment	**Instans**	**Datum**
Beslut om planuppdrag	Kommunstyrelsen	2024-05-13
Beslut om antagande	Kommunfullmäktige	*Prel 2025-02*

Hela detaljplanen

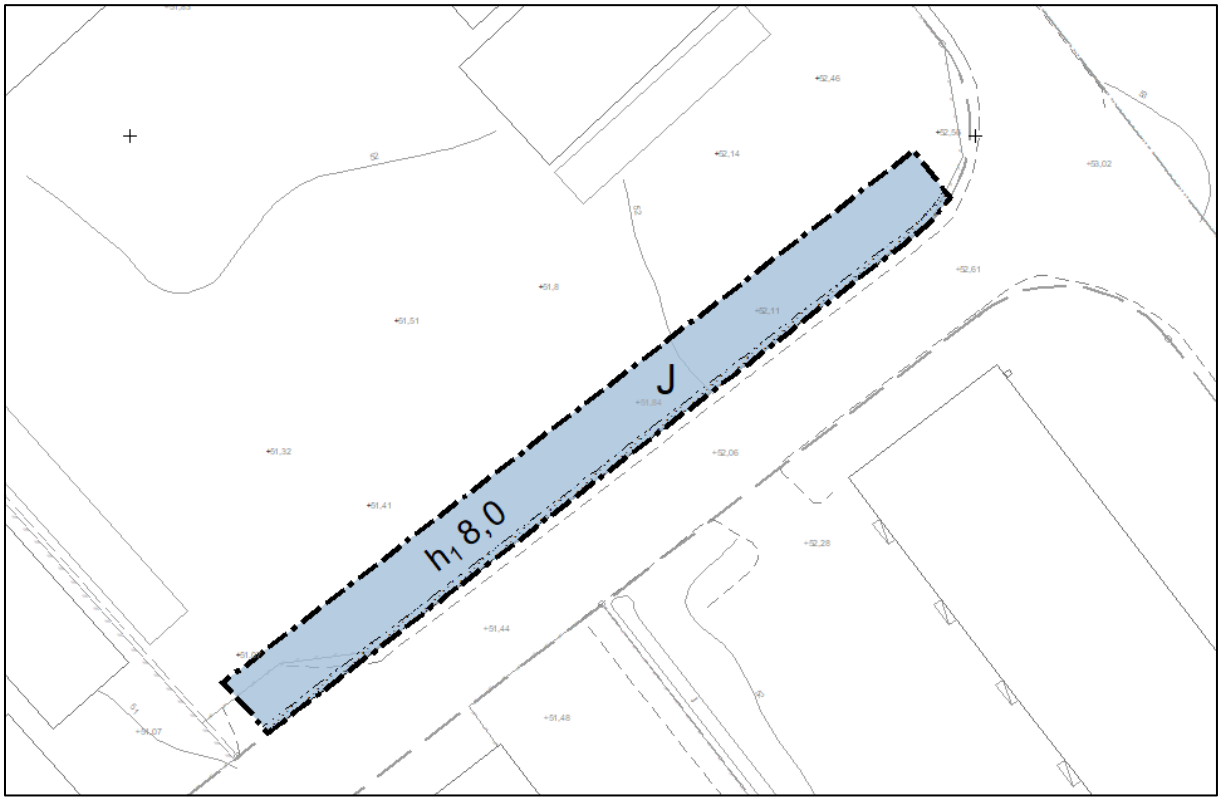
Stålet 4 är sedan tidigare planlagd som kvartersmark med industriändamål. Planförslaget bekräftar detta och innebär således inga förändringar av markanvändningen.

De två gällande detaljplanerna för Stålet 4 saknar bestämmelse som reglerar den största tillåtna byggrätten. Planförslaget reglerar inte heller byggrätten eftersom den omfattar ett så begränsat område, knappt 5 % av den totala fastighetsytan.

Prickmark förslås till en bredd av en meter längs fastighetsgränsen mot Havgatan. Detta innebär att bebyggelse med upp till åtta meters nockhöjd tillåts uppföras en meter från fastighetsgränsen, vilket är cirka 2,3 – 2,5 meter från gatukanten.

En meters prickmark säkerställer att fastighetsägaren har åtkomst till den nya bebyggelsens alla fasader från den egna fastigheten. Den kommer också vara till nytta för dagvatten och snöupplag. Kommunen har på sin sida av fastighetsgränsen minst 1,3 meters fri yta mellan gränsen och gatans asfaltskant.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.



Detaljplanen

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (angivet 60 månader digitalt) från att detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Planområdets omgivande gator är planlagda som allmän plats och har kommunalt huvudmannaskap. Ingen allmän platsmark ingår i planområdet.

Befintligt

På Stålet 4 finns en större husfabrik och flertalet mindre byggnader som lagertält, förråd och skärmtak. Stora delar av fastigheten omges av stängsel som står på en smal gräsyta som sträcker sig längs fastighetsgränsen. Planområdet utgörs av asfalterad mark som har använts för bland annat materialuppställning och som köryta. Kommunens gatubelysningsarmatur längs Havgatan står på den motsatta sidan av gatan sett från planområdet. Verksamhetsutövaren har egen belysningsarmatur inom planområdet. Infart till Stålet 4 från Havgatan finns i fastighetens sydligaste del. Infarten ligger delvis inom planområdet.



Planområdet sett från korsningen Havgatan-Metallvägen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark

J	**J – Industri** Stålet 4 är sedan tidigare planlagd som kvartersmark med industriändamål och den befintliga verksamheten är förenlig med den gällande användningen. Detaljplanen syftar inte till att ändra markanvändningen och därför bekräftas industriändamålet i planförslaget.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

h_1 8,0	**h_1 – Högsta nockhöjd 8 meter** Avsikten är att låta planförslaget komplettera de två äldre detaljplanerna som är gällande för Stålet 4. Därför bekräftas de rådande bestämmelserna i det nya planförslaget. De äldre detaljplanerna reglerar att maximal byggnadshöjd är 7,0 meter. Det rekommenderas inte längre att reglera byggnadshöjd i detaljplan, varför planförslaget reglerar nockhöjd istället. En rimlig motsvarande nockhöjd till 7,0 meters byggnadshöjd bedöms vara 8,0 meters nockhöjd.
	Prickmark Planförslaget innebär att prickmark med en meters bredd sparas längs fastighetsgräns. En meters byggnadsfri yta säkerställer att fastighetsägaren har åtkomst till ny bebyggelses alla fasader från den egna fastigheten. Det kommer också vara till nytta för dagvatten och snöupplag. Att den nya detaljplanen medför att fastigheten omfattas av mindre prickmark än enligt tidigare planläggning bedöms vara positivt ur markhushållningsperspektivet. Utnyttjandegraden utökas så att verksamheten kan utvecklas på redan ianspråktagen mark inom befintliga fastighetsgränser.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningar

Ett utrymmesavtal ger Skanova rätt att ha fiberledning längs fastighetsgränsen mellan Stålet 4 och Havgatan (kommunens fastighet Drevsta 2:1).

Teknisk försörjning

Nödvändig infrastruktur finns i området. Planförslaget medför inget behov av utbyggnad av till exempel allmän plats eller VA-ledningar.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnad för planarbetet tas ut enligt planavtal. Planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov enligt detaljplanen.

Genomförandeavtal

Det föreligger inget behov av att upprätta genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

PLANERINGSUNDERLAG

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan ingår planområdet i område V11 Drevsta som har beskrivningen:

> **Befintligt verksamhetsområde som innehåller utvecklingsmöjligheter genom såväl förtätning som omvandling. Inriktningen är att ytterligare verksamheter och handel ska kunna inrymmas och utvecklas inom området.**

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplan

Stålet 4 omfattas sedan tidigare av två gällande detaljplaner. För större delen av fastigheten gäller **stadsplan för del av Östermalm**, antagen 1964. För resterande del av fastigheten gäller **stadsplan för kvarteret Stålet**, antagen 1967. Båda detaljplanerna anger industriändamål för Stålet 4. Där fastigheten angränsar mot gatumark finns sex meter bred prickmark, mark som inte får bebyggas. I 1964 års stadsplan hade dock prickmarken i nordost (mot Metallvägen) den väl tilltagna bredden av 35 meter, detta för att inrymma parkering. Syftet med 1967 års stadsplan var bland annat att minska den 35 meter breda prickmarken till sex meter. Ingen av de två gällande detaljplanerna reglerar utnyttjandegraden på Stålet 4. Däremot är den högsta tillåtna byggnadshöjden reglerad till sju meter.



Till vänster stadsplan för del av Östermalm från 1964 och till höger stadsplan för kvarteret Stålet från 1967. Området som är planlagt som Tp med prickpark i 1964 års plan ersattes av 1967 års plan.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning ska därmed inte tas fram.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet ingår i område av betydelse för totalförsvaret enligt MB 3 kap. § 9, område med särskilt behov av hindersfrihet, lågflygningsområde. Inga riksintressen berör planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap 1 § MB (miljöbalken) ska områden användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i MB. Vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL ska miljökvalitetsnormer följas.

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.

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 och miljökvalitetsnormer har antagits. Avståndet till recipienten Lötälven är cirka 350 meter från planområdet.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram. Skyldigheten gäller endast för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Trafik

Stålet 4 ligger mellan Hantverkargatan, Metallvägen och Havgatan som alla är kvartersgator inom verksamhetsområdet. Gatorna har viss genomfartstrafik men flertalet verksamhetstomter har också sin angöring direkt från gatorna. Lastbilar som kör gods till och från verksamheten på Stålet 4 kan angöra fastigheten från Hantverkargatan eller från Havgatan, i planområdets sydligaste del. Längs Stålet 4 är Havgatan cirka 10 meter bred och har en väl tilltagen radie i korsningen med Metallvägen, anpassad för tung trafik. Havgatan är sparsamt använd av gång- och cykeltrafikanter, dels för att trottoar saknas längs gatan, dels för att det huvudsakliga rörelsemönstret för gång- och cykeltrafikanter genom Drevsta är nord-sydligt snarare än väst-östligt.



Den väl tilltagna korsningen mellan Havgatan och Metallvägen. Planområdet syns till höger.

Geotekniska förhållanden

SGU:s jordartskarta visar att området består av postglacial lera. Tidigare geotekniska undersökningar i området visade att jorden överst består av en 1–2 meter tjock torrskorpa och därunder lös lera som vilar på friktionsmaterial på fast botten av berg eller mycket hård morän. Områdets totalstabilitet har tidigare bedömts vara tillfredsställande. Det bedöms inte föreligga risk för erosion, ras och skred då hela verksamhetsområdet är plant.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken runtom och under byggnader, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas i bygglovsskede varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

Miljö

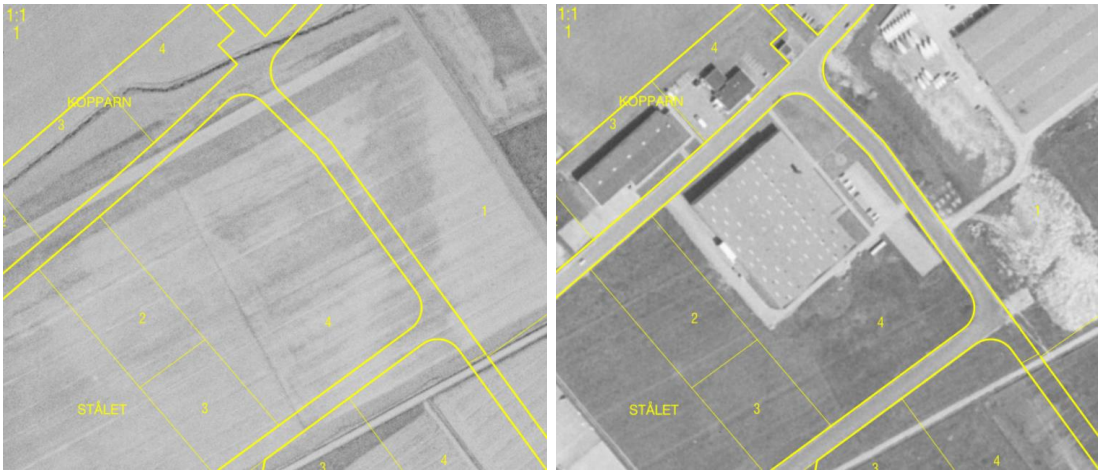
Dagvatten

Dagvattenledningar och brunnar finns i Havgatan parallellt med planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för dagvattnet på sin fastighet och ska leda det till dagvattenservis. Befintlig servis finns i anslutning till planområdet.

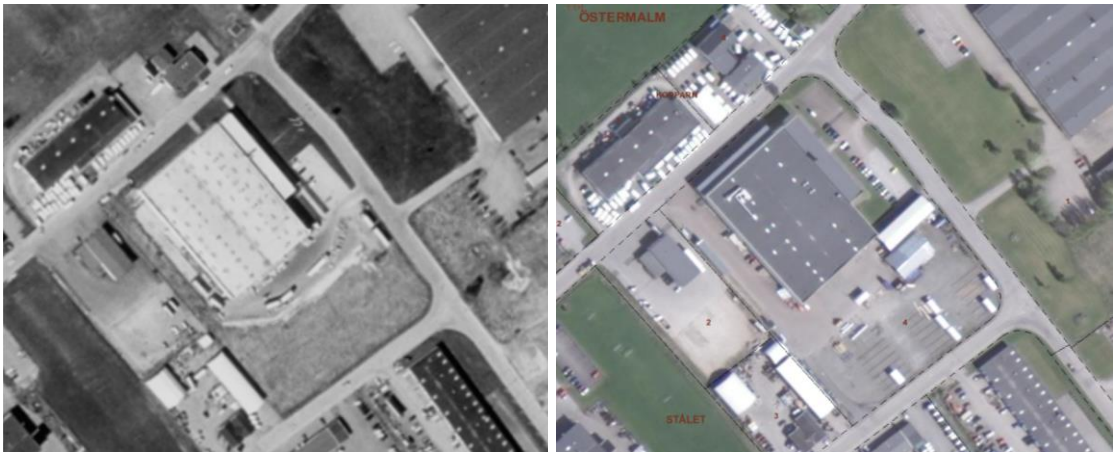
Förorenad mark

Drevsta är ett verksamhetsområde som började anläggas på jordbruksmark under 1960-talet. Idag finns flertalet ej riskklassade potentiellt förorenade områden spridda över hela verksamhetsområdet, så även på Stålet 4. Den potentiella föroreningen finns markerad på den befintliga fabriksbyggnaden på fastigheten. Byggnaden ska tidigare ha inhyst en borst- och penselfabrik som kan ha spridit föroreningar till marken. Borst- och penselfabrik klassas som övrig anläggning så det går inte att säga vilken typ av förorening som den kan ha spridit. Planområdet ligger över 60 meter från fabriksbyggnaden och har fram till 2000-talet utgjorts av ängsmark. Sannolikheten för att hitta markföroreningar från borst- och penselfabriken inom planområdet bedöms vara liten, men generellt sett finns alltid en viss risk för markföroreningar inom äldre verksamhetsområden. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet) kontaktas enligt MB 10 kap. 11–13 §§.

1960 **1975**



1999 **2008**



Ortofoton från fyra olika tider som visar att planområdet inte hårdgjordes förrän på 2000-talet.

KONSEKVENSER

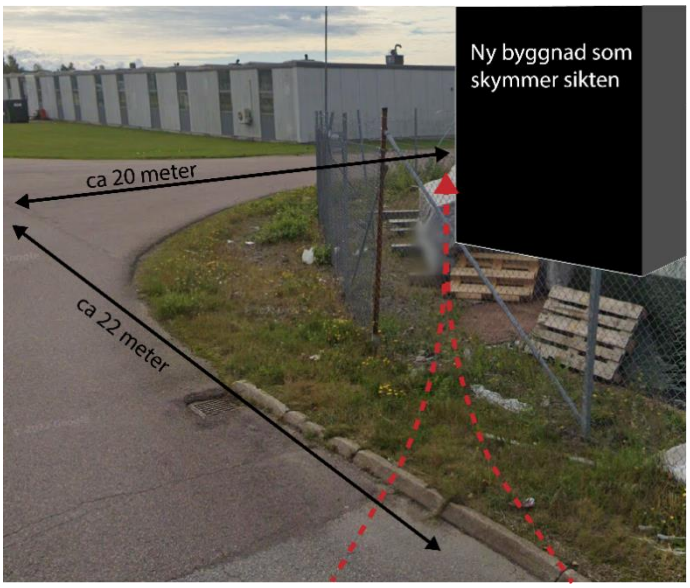
Konsekvenser för gällande detaljplaner

Efter aktuell detaljplan vunnit laga kraft kommer de två gällande detaljplanerna **stadsplan för del av Östermalm** från 1964 och **stadsplan för kvarteret Stålet** från 1967 fortsätta att vara gällande utanför den nya detaljplanens planområde. Stålet 4 kommer därmed ingå i tre olika detaljplaner.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Trafik

Planförslaget innebär att byggrätten på Stålet 4 hamnar närmre Havgatan, från sex meters avstånd till en meter. Detta bedöms inte medföra negativa konsekvenser för trafiksäkerheten på Havgatan. I korsningen Havgatan-Metallvägen blir sikten något sämre. Dessa skisser visar att den östgående trafiken på Metallvägen, cirka 22 meter innan korsningen, kommer kunna se den norrgående trafiken på Havgatan 20 meter in på Havgatan. Eftersom högerregeln gäller har den norrgående trafiken på Havgatan företräde. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Bedömningen är att den nya placeringen av byggrätten inte medför negativa konsekvenser för trafiksäkerheten.



Skisserna visar att 22 meter från korsningen kan trafikanten på Metallvägen se 20 meter in på Havgatan.



Förorenad mark

Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet) kontaktas enligt MB 10 kap. 11–13 §§.

Konsekvenser för fysisk miljö

Stadsbild

Planförslagets möjliga påverkan på stadsbilden skiljer sig endast marginellt från vad de gällande planerna reglerar för planområdet sedan tidigare. Sett från Havgatan kommer byggnation upp till åtta meters nockhöjd vara tillåten en meter från vägområdet. Planerna från 1960-talet reglerar sex meters byggnadsfri yta från vägområdet och sju meters maximal byggnadshöjd. Ökad skuggning från byggnader inom planområdet kommer främst påverka Stålet 4 och till begränsad del industrifastigheter på andra sidan av Havgatan.

Dagvatten

Planförslaget möjliggör för bebyggelse en meter från fastighetsgränsen mot Havgatan (fastighet Drevsta 2:1). Då hela planområdet sedan tidigare är hårdgjort förändras inte förutsättningarna för markinfiltrationen till följd av planförslaget. Det finns en korridor av gräsyta som löper längs fastighetsgränsen och som inom Drevsta 2:1 är mellan 1,3 och 1,5 meter bred. Förutom dagvattenbrunnarna i Havgatan är med andra viss markinfiltration möjlig längs fastighetsgränsen.

Fastighetsägaren ansvarar för att omhänderta dagvattnet inom Stålet 4 och ska leda vattnet till dagvattenservisen som finns i anslutning till planområdet. För att inte orsaka att takdagvatten från ny bebyggelse, en meter från fastighetsgränsen, ska flöda ut på Havgatan behöver takavvattningssystem med till exempel hängrännor och stuprör monteras för att säkerställa att vattnet leds till dagvattenanläggningen. Även snö som samlas på taket ska hindras från att fara ut på gatan, till exempel med hjälp av snörasskydd.

Miljökvalitetsnormer

Inga miljökvalitetsnormer påverkas av planförslaget. Avseende MKN vatten är avståndet till recipienten Lötälven cirka 350 meter med såväl grönområden som bebyggelse däremellan. Områdets dagvatten leds bort genom ytavrinning och dagvattenledningssystem. Lötälven har måttlig ekologisk status och förväntas inte uppnå god kemisk status. Planförslaget möjliggör för en marginellt större byggbar yta på verksamhetsmark som sedan tidigare är hårdgjord till 100 %. Detta bedöms inte påverka förutsättningarna för förbättring av vattenkvaliteten eller miljökvalitetsnormer.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Genom att utnyttjandegraden utökas kan befintlig verksamhet på Stålet 4 utvecklas på redan ianspråktagen mark inom befintliga fastighetsgränser.