



Kristinehamns
kommun

2021-08-26
Dnr: Ks/2020:46

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Granskningshandling



Planbeskrivning för
Pennlådan

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 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 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:

Adam Nyman

adam.nyman@kristinehamn.se

0550-885 50

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.....	5
Lägesbestämning.....	5
Areal	6
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Uppdrag.....	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.....	6
Kulturmiljöprogram.....	7
Undersökning av miljöeffekter.....	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Markens lämplighet.....	7
Värdefulla områden	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer.....	7
Strandskydd.....	8
Natur och markförhållanden	8
DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR.....	9
Bebyggelse.....	9
Friytor	12
Service och verksamheter.....	12
Gator och trafik.....	12
Störningar	13
Risk och säkerhet	13
Teknisk försörjning.....	13
GENOMFÖRANDE	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	15

Planbeskrivning Pennlådan - Granskningshandling

Ekonomiska frågor	16
Konsekvenser av planens genomförande.....	16

INLEDNING

Kommunstyrelsen fattade 7 april 2020 beslut om att ge positivt planbesked till att ändra detaljplanen för Algotserud 1:32, med avsikten att möjliggöra en flexiblere användning av befintligt hus. Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att göra regleringen av den aktuella bostadstomten samt angränsande område mer flexibel än i tidigare planläggning.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd yta i förhållande till Bäckhammars tätort).

Areal

Nuvarande fastighet Algotserud 1:32 omfattar 2254 kvm. Utöver denna föreslås del av Visnums-Persbol 1:20 och del av Visnums-Persbol S:3 ingå i planområdet. Detta delområde utgör ca 870 kvm. Planområdets totala areal uppgår till ca 3124 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av privatperson, en vägsamfällighet samt Nordic Paper.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

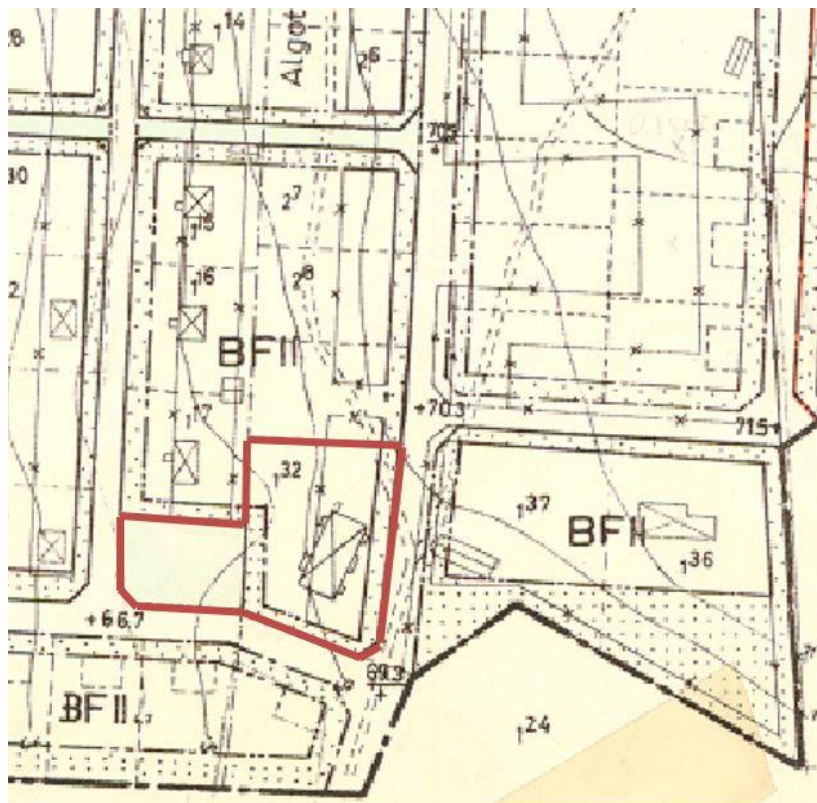
Kommunstyrelsen fattade 7 april 2020 beslut om att ge sökanden positivt planbesked.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom Bäckhammars tätort och den förändrade planen bedöms ha stöd i såväl gällande som kommande översiktsplan.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berörs idag av en byggnadsplan från 1962. Bestämmelserna för den befintliga bostadstomten är Bostad, fristående, två våningar. Huvudbyggnad ska uppföras på ett avstånd av 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Huvudbyggnad får icke uppta större areal än 200 kvm om tomten är större än 1400 kvm. Uthus, garage eller dylik byggnad får icke vara större än 40 kvm. Huvudbyggnad får icke inrymma fler än två bostadslägenheter. Den västra delen av planområdet är planlagd för park eller plantering.



Del av gällande byggnadsplan med planområdet markerat i rött.

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”.

Huvudbyggnaden på aktuell tomt har dock kulturhistoriska värden.

Undersökning av miljöeffekter

I samband med den nu aktuella planläggningen har en undersökning av miljöeffekter gjorts. Samråd om detta har genomförts med Länsstyrelsen 20 april 2020. 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 i dagsläget ianspråktaget för bebyggelse och reglerat till bostadsändamål (max två bostadslägenheter). Huvudbyggnaden har dock under lång tid använts som fritidsgård och förskola. Avsikten med planläggningen är att åter tillåta att ett flertal lägenheter inreds i byggnaden.

Planläggningen bedöms innebära 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

Planförslaget 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 dess natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §, område med särskilt behov av hindersfrihet, vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området.

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. Trafikmängderna vid planområdet torde vara mycket låga, varför den ringa ökningen av trafikrörelser som planförslaget kan komma att medföra inte bedöms innebära risk för att gällande miljökvalitetsnormer skall komma att överskridas.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Göta älvs huvudavrinningsområde och avvattnas bl.a. via Vänern. Sjön ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas. Vänern klassas som laxfiskevatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineralolje-baserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Dag- och spillvatten är idag anslutet till de kommunala ledningsnäten och omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipienten. Plangenomförandet bedöms därmed inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Omgivningsbuller

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

Ytvattenförekomst - Visman nedströms Säljöbäcken

Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Visman nedströms Säljöbäcken (SE655819-140752) med miljö kvalitetsnormer god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Visman nedströms Säljöbäcken en dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och PBDE överskrider aktuella gränsvärden.

Grundvattenförekomst - Bäckhammar

Hela planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Bäckhammar (SE656035-140811) och inom det yttre skyddsområdet för grundvattentäkt 1781K-521/1992. Grundvattenförekomsten har krav enligt dricksvattenföreskrifterna och kvalitetskrav enligt miljö kvalitetsnormer god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Statusen är god och är därmed i linje med miljö kvalitetsnormen.

Planområdet är anslutet till kommunalt ledningsnät och spillvattnet renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten. Bedömningen görs att yt- och grundvattenförekomsternas miljö-kvalitetsnormer inte kommer att påverkas.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är i dagsläget ianspråktaget, men angränsar till strövområden. Inom den västra delen av planområdet finns en mindre dunge där lekyta för tidigare fritids/förskoleverksamhet funnits.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av isälvsediment och postglacial finsand.

En mer omfattande geoteknisk undersökning bör utföras i samband med eventuella omfattande arbetsföretag 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 kulturmiljölagen.

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 hälsoskyddsenshet) 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 i bygglovets varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Huvudbyggnaden är från 1929 och har en byggnadsarea om ca 300 kvm. Huset är ursprungligen byggt som bostad till bruksanställda men användes senare som förskola, fritidshem och fritidsgård under många år. 2015 sålde kommunen huset och bostäder inreddes på nytt. Nu avser aktuell fastighetsägare att inreda huset med ett större antal bostadslägenheter, vilket inte är möjligt enligt gällande byggnadsplan. Norr om huvudbyggnaden finns två uthuslängor med garage/förråd.



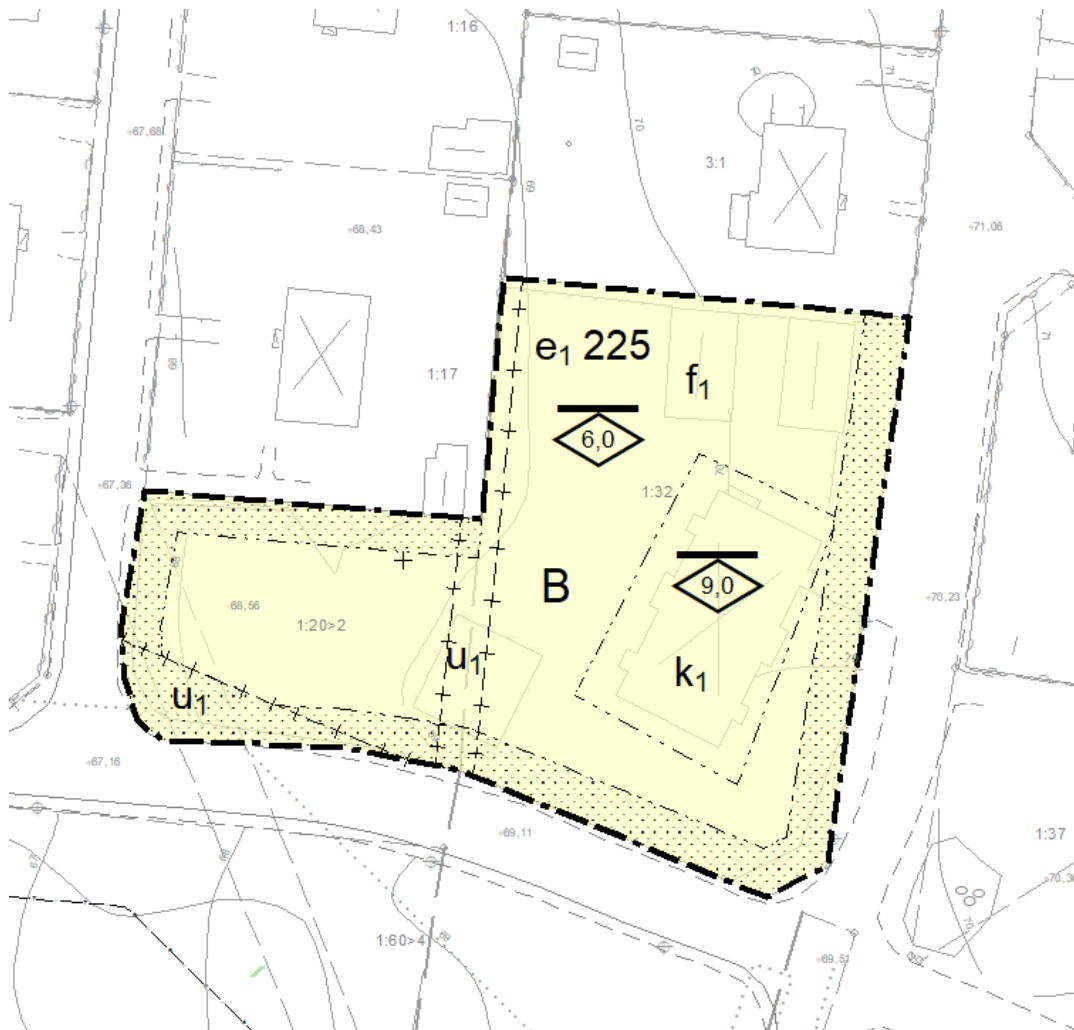
Huvudbyggnaden. Mars 2020.



Garage/uthuslänga. Mars 2020.

Planförslaget

Avsikten med planen är att både bevara och utveckla den befintliga byggnaden. Planförslaget innebär att Algotserud 1:32 även fortsättningsvis är planlagd för bostadsändamål. Även den västra delen av planområdet planläggs för bostadsändamål för att kunna regleras in i Algotserud 1:32. Huvudbyggnaden får skydd i form av varsamhetsbestämmelse formulerad ”huvudbyggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, indelning, material samt färgsättning ska bibehållas”. Den angivna maximala byggnadsarean innebär ett bekräftande av de två befintliga uthuslängorna samt tillåter till exempel att ytterligare en sådan länga uppförs. Dessa byggnader omfattas av hänsynsbestämmelse formulerad ”byggnaders form, färgsättning och materialval ska utformas med hänsyn till fastighetens bebyggelse”.



Plankartan

Friytor

Lek och rekreation



Tomten med lekmöjligheter och utblick. Mars 2020.

Inom planområdet finns möjlighet att skapa lekyta, uteplatser och parkering. Inom den västra delen av planområdet, som omfattar del av Visnums-Persbol 1:20 och del av Visnums-Persbol S:3, finns en yta med rester av lekredskap. Den här delen av planområdet är enligt gällande byggnadsplan planlagd som parkmark. Det västra området föreslås ges användningen bostad för att möjliggöra att reglera in markytan i Algotserud 1:32.

Park och naturmiljö

Den västra delen av planområdet som enligt gällande byggnadsplan är planlagd som parkmark har sedan många år varit instängslad och har därmed varken använts som eller gett intrycket av allmän park. Rekreationsytor finns i planområdets närhet.

Service och verksamheter

Offentlig service

Förskola och fritidshem finns i Bäckhammar. Närmaste grundskolor finns i Kristinehamn och Björneborg. Närmaste vårdcentraler finns i Nybble och Kristinehamn.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik finns i Bäckhammar.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Befintligt gatunät bedöms tillräckligt för tillkommande lägenheter.

Kollektivtrafik

Busstrafik går från Bäckhammar till Kristinehamn norrut samt Gullspång söderut.

Parkering, varumottagning, utfarter

Nödvändiga funktioner ryms inom planområdets kvartersmark.

Störningar

Buller

Trafikmängderna på anslutande gatunät är låga, varför buller inte bedöms vara aktuellt att utreda.

Risk och säkerhet

Planförslaget bedöms varken medföra förändringar som innebär ökade risker eller beröras av omgivande verksamhet som kan störa.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet och tillräcklig kapacitet finns i ledningarna för tilltänkt utbyggnad enligt planförslaget. Både spill-, dricks- och dagvattenledningar med anslutningspunkter och serviser finns till fastigheten.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

El

Ellevio tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Bäckhammars tätort och nuvarande byggnader inom området är anslutna till detta nät.

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har genomgående distributionsledning över kvartersmark, vilken ges stöd i form av markreservat.

IT

IP-Only har fiber i planområdets närhet.

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns ett flertal allmänna genomgående ledningar på kvartersmark. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen. Genomgående ledningar har getts planstöd i form av markreservat för underjordiska ledningar. Eventuell flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) med ledningsrätt kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: maj-juli 2021

Granskning: september-oktober 2021

Antagande: december 2021

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare till Algotserud 1:32 ansvarar för att nödvändiga marköverlåtelseavtal upprättas.

Lantmäteriet genomför fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Verksamhetsområde för vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning och är anslutet till det kommunala nätet.

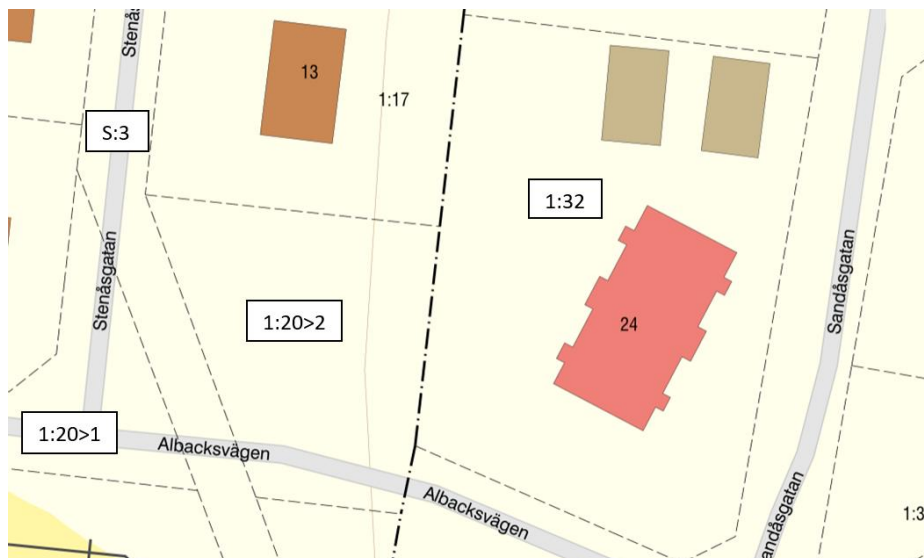
Avtal – möjligt att ingå avtal om marköverlåtelse

Planen möjliggör att mark som nu tillhör Visnums-Persbol 1:20 och S:3 omvandlas från allmän platsmark park till kvartersmark bostad. I samband med detta kan nuvarande fastighetsägare överföra marken till Algotserud 1:32. Detta motiveras av det faktum att hela planområdet inramas av gemensamt staket och har fungerat i ett sammanhang under lång tid.

Avtal upprättas mellan fastighetsägare till Algotserud 1:32 och fastighetsägare till Visnums-Persbol 1:20 samt ägare av Visnums-Persbol S:3. Avtalen reglerar överföring av mark inom planområdet till Algotserud 1:32 samt vem som bekostar lantmäteriförrättningen.

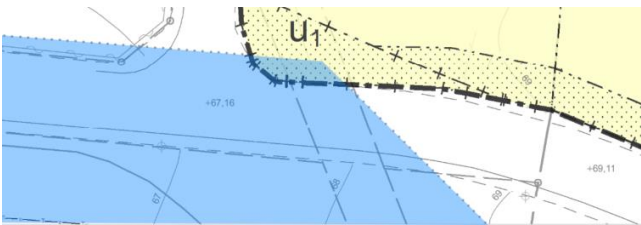
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.



Vid genomförandet av detaljplanen kan den västra delen av planområdet (del av Visnums-Persbol 1:20 och del av S:3) överföras till Algotsrud 1:32.

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
Ledningsrätt 1781-92/20 	Till förmån för Ellevio AB. Till last för Visnums-Persbol S:3 och Visnums-Persbol 1:20.

Konsekvenser för enskilda fastigheter och samfälligheter

Fastighet	Konsekvenser
Algotsrud 1:32	Befintlig byggnad föreslås utvecklas genom att planen inte längre hindrar fler än två lägenheter. Befintlig byggnads värdefulla gestaltning ges skydd i form av varsamhets- och hänsynsbestämmelser. Utöver befintlig byggnad och garagelängor kan en byggnad motsvarande en garagelänga uppföras inom ramen för föreslagen maximal byggnadsarea. Detaljplanen möjliggör för att område väster om Algotsrud 1:32 kan överföras till fastigheten.
Visnums-Persbol 1:20	Det aktuella området utgör en parklikande tomt som uppfattas som del av Algotsrud 1:32. Marken föreslås planläggas som kvartersmark bostad och därmed möjliggörs för att området kan överföras till Algotsrud 1:32.

Planbeskrivning Pennlådan - Granskningshandling

Fastighet	Konsekvenser
Visnums-Persbol S:3	Den del av samfälligheten som ligger inom planområdet (planlagd som park i gällande byggnadsplan) föreslås planläggas som kvartersmark bostad och därmed möjliggörs för att området kan överföras till Algotserud 1:32.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Exploatören/ägaren av Algotserud 1:32 bekostar planläggning och kostnaderna regleras genom planavtal.

Eventuell flytt av ledningar med ledningsrätter initieras och bekostas av den som initierar åtgärden. Flytt av allmänna genomgående ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen avses möjliggöra ett tillskott av lägenheter i Bäckhammar. Utöver detta kan några markägofrågor förändras så att ägandet blir tydligare uppdelat på användningen av respektive markområde.