



Kristinehamns
kommun

2020-09-17
Dnr: Ks/2018:65

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Planbeskrivning för **Del av kv. Drillsnäppan**

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:

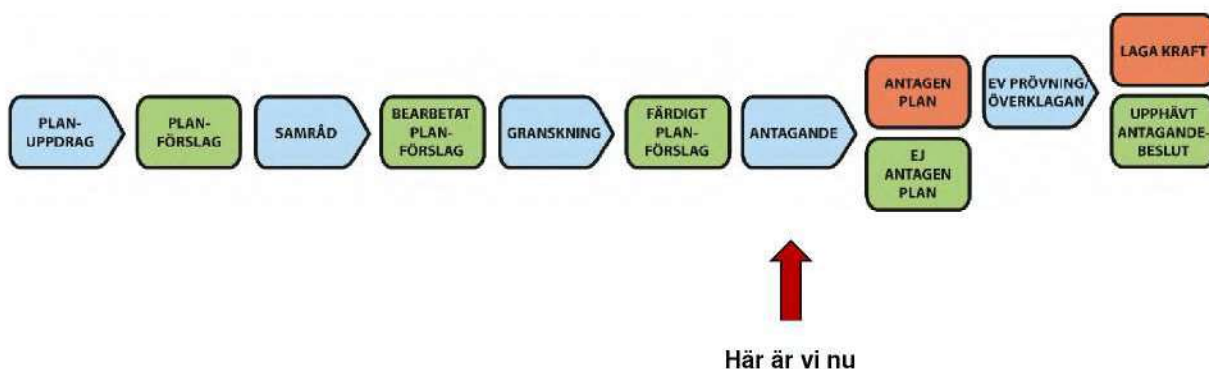
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 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 standard förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



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

Malin Iwarsson, planeringsarkitekt

Kalle Alexandersson, planeringschef

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	6
Uppdrag	6
Översiktsplan	7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.....	7
Kulturmiljöprogram.....	7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
Markens lämplighet.....	8
Värdefulla områden	8
Riksintressen	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Strandskydd.....	9
Natur och markförhållanden	9
Bebyggelse	10
Friytor	11
Service och verksamheter.....	12
Gator och trafik	12
Störningar	12
Risk och säkerhet	16
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	17
Teknisk försörjning.....	18
GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	20
Ekonomiska frågor	20

Planbeskrivning Drillsnäppan - Antagandehandling

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	21
BILAGOR.....	21

INLEDNING

Enligt kommunstyrelsens beslut 2018:65 § 179 ska en ny detaljplan för kvarteret Drillsnäppan upprättas med målsättning att möjliggöra bostäder i tidigare centrum- och vårdbyggnad.

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 planen är att pröva möjligheten till bostäder i byggnad som tidigare använts för vårdändamål och centrum.

Detaljplanen möjliggör centrum, bostäder, vård och kontor i hela byggnaden.

PLANDATA

Lägesbestämning

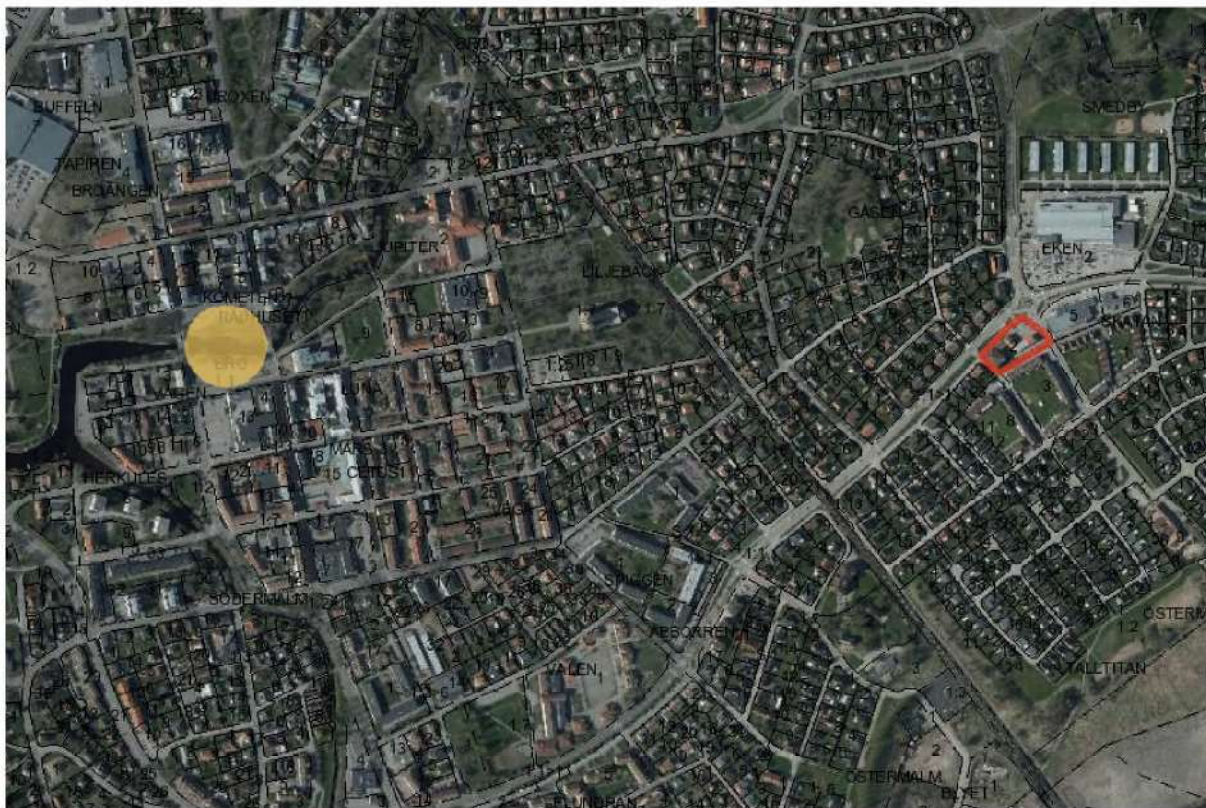


Fig 1. Karta: Planområdet (röd linje) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult).

Planområdet är beläget i Kristinehamns tätort, ca 1,2 km öster om södra- och norra torget. Området begränsas av Södra Ringvägen, Storängsgatan, Oxlyckegatan och del av kvarteret Drillsnäppan.

Areal

Planområdet omfattar ca 4000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av privat fastighetsägare med undantag för allmänplatsmark som ägs av Kristinehamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Fastighetsägen vill ändra användningen av befintligt hus från centrum och vård till bostad. Totalt vill fastighetsägaren, med nuvarande projektering, bygga 7 bostadslägenheter inom en yta som idag är totalt ca 300 kvadratmeter.

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, "Översiktsplan 2004", anges det aktuella området vara lämpligt för bostäder/stadsbygd och där med bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan. I förslaget till ny Översiktsplan pekas området ut som befintlig blandad stadsbygd.

Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

Gällande detaljplan: 393 (1781K-509/1989) planområdet innehåller som handel, centrum, vård, bilservice och bostadsändamål. Den aktuella fastigheten är planlagd som bostad i väster och centrum/vård i väster.

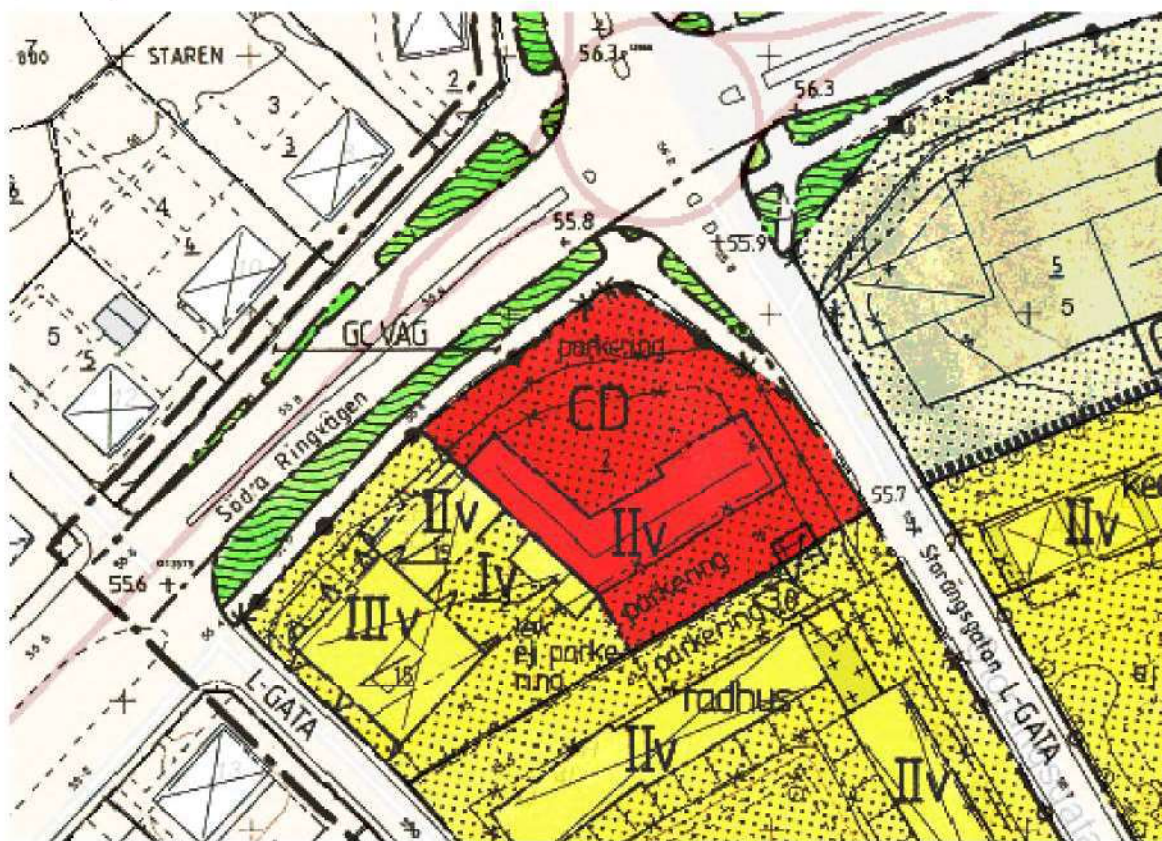


Fig 2. Gällande detaljplan

Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i "Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län" eller i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram "Sevärt – vårt att värda".

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.

Däremot har bedömningen gjorts att en närmare studie av bullersituationen bör göras för den del av planområdet som föreslås för bostäder.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Markens lämplighet

Större delen av det omgivande området används redan i dag för bostadsändamål. Området ligger centralt i närheten av flera bostadsområden 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 inte av några riksintressen.

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. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Lötälvens avrinningsområde vilken mynnar ut i Varnan och sedan Vänern. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskevatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas eftersom befintliga byggnader redan är anslutna till de kommunala ledningsnäten.

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.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är redan idag bebyggt och i anspråkstaget vilket inte ger någon förändring av mark vegetation och djurliv.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inom ett markavvattningsföretag inrättat 1928. Frågan om dess funktion och framtid är under utredning i samband med översynen av stadsdelens dagvattensystem. Genom att sätta höjd lovplikt för markarbeten inom både användningsområdet för bostad och inom den del som ges användning parkering, avses att undvika skador på markavvattningsföretaget.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av lera och silt.

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Delar av den aktuella tomten har tidigare använts som bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri och bedöms av länsstyrelsen vara ett potentiellt förorenat område. Tomten sanerades av Spimfab 2001 och rapport daterad 2001-02-22 från detta arbete finns hos kommunen. Föroreningen bedöms som avgränsad till det område där saneringen genomfördes och inga ytterligare saneringsåtgärder bedömdes då behöva göras. Detta anknöt till då pågående markanvändning som var och är parkering och genom ny detaljplan föreslås denna del av planområdet regleras till just detta. Utöver att området endast får användas till parkering, regleras ytan till att marklov krävs för att få utföra schaktarbeten. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet) 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

Om radonmätning/utredning kan uppvisas i bygglovskedet som visar på lägre radonhalter kan traditionell grundläggning accepteras.

Bebyggelse



Fasad mot Storängsgatan



Del av fasad mot Södra Ringvägen



Fasad mot Oxlyckegatan

Nuvarande bebyggelse

Nuvarande bebyggelse är ett tegelhus i två, respektive tre, våningar där västra delen är bostadslägenheter och östra delen är utformad för att rymma centrumändamål och vård. Byggnadens karaktär är tidstypisk för det sena 1980-talets postmodernism och har fasad och tak av tegel.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig byggnad är av sådan karaktär att bestämmelser avseende bevarande har införts på plankartan. Genom byggnadens form, material, indelning och proportioner är den ett tydligt exempel på det sena 1980-talets gestaltungsideal och formspråket ska bibehållas. Vid förändring av byggnaden genom till- eller påbyggnad ska hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktärsdrag tas. Tillkommande delar ska till form, material, indelning och proportioner anpassas.

Detaljplanens reglering

Detaljplanen reglerar användningsområdet till Centrum, Bostäder, Vård och Kontor i hela byggnaden.

Friytor

Lek och rekreation

Friytan ska lösas på den egna fastigheten.

Park och naturmiljö

Ingen allmän natur- eller parkmark tas i anspråk i detaljplanen.

Service och verksamheter

Offentlig och kommersiell service

Såväl offentlig som kommersiell service finns i planområdets direkta närhet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger inom tätortens gång- och cykelvägsnätverk.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns hållplats för tätortstrafiken i Kristinehamn.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska lösas på den egna fastigheten och följa gällande parkeringsnorm.

Gällande in- och utfartsförbud längs Södra Ringvägen och del av Storängsgatan bibehålls.

Störningar

Buller

Trafikbullerförordningen

Regelverket kring att skapa god boendemiljö vid samhällsplanering regleras i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillsammans med ändring i Förordningen (2017:359). Utdrag ur denna redovisas nedan med de uppgifter som är aktuella i detta ärende:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359)

Platsens förutsättningar

Planområdet ligger i anslutning till en av Kristinehamns tätorts infartsleder. Södra Ringvägen utgör tillsammans med tätortens övriga ringvägar ”bilgator” i kommunens trafikplan antagen 2017. Dessutom är gång- och cykelvägen utmed Södra Ringvägen utpekad i trafikplanen för stomnät cykel. Omgivande verksamheter bedöms inte ge upphov till ljudstörningar som påverkar ljudsituationen utöver de som kommer från trafiken.

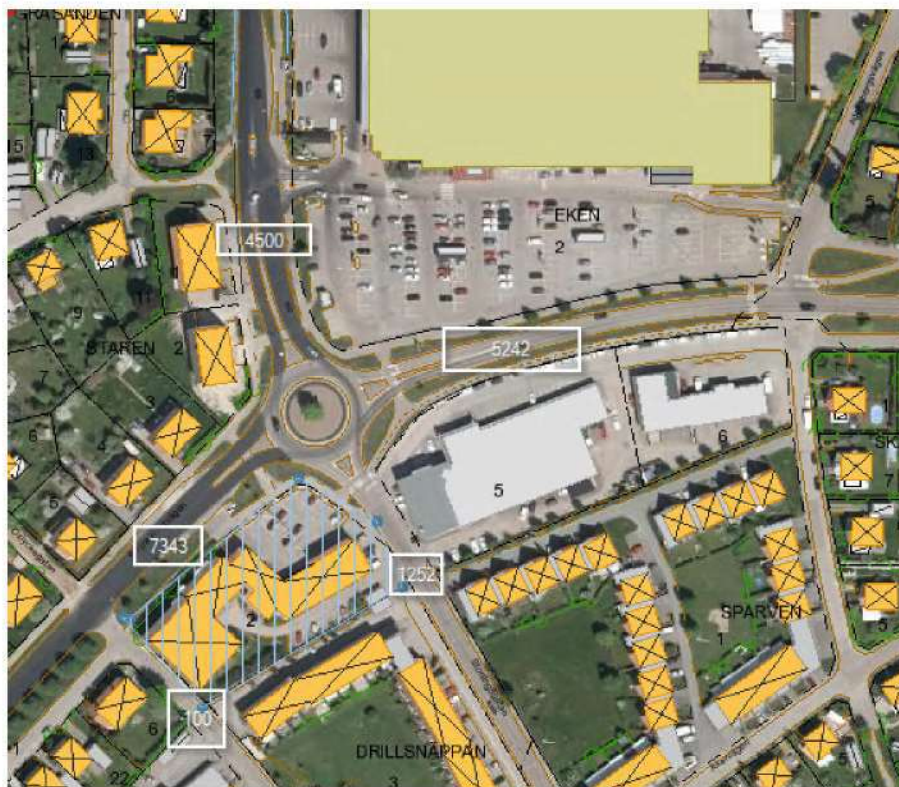
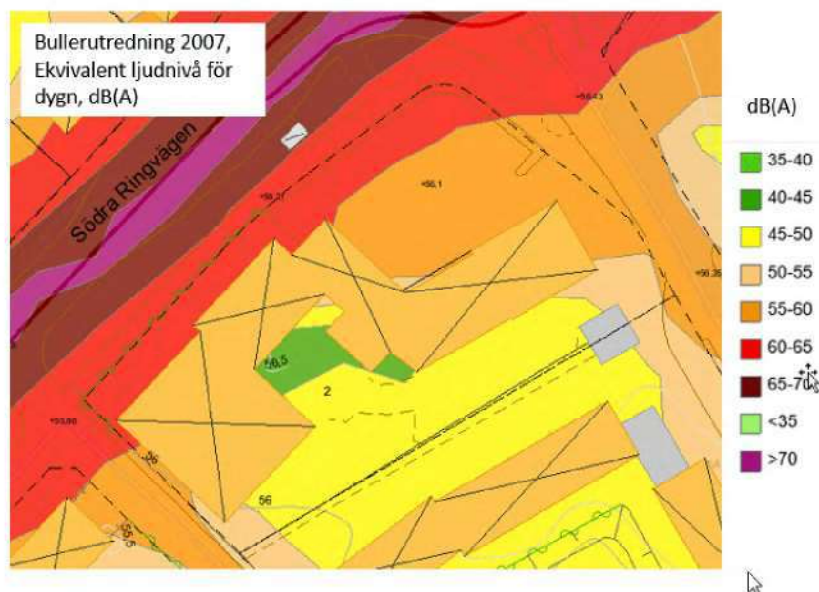


Fig 3. Bild av nuvarande trafikmängder i ÅDT.

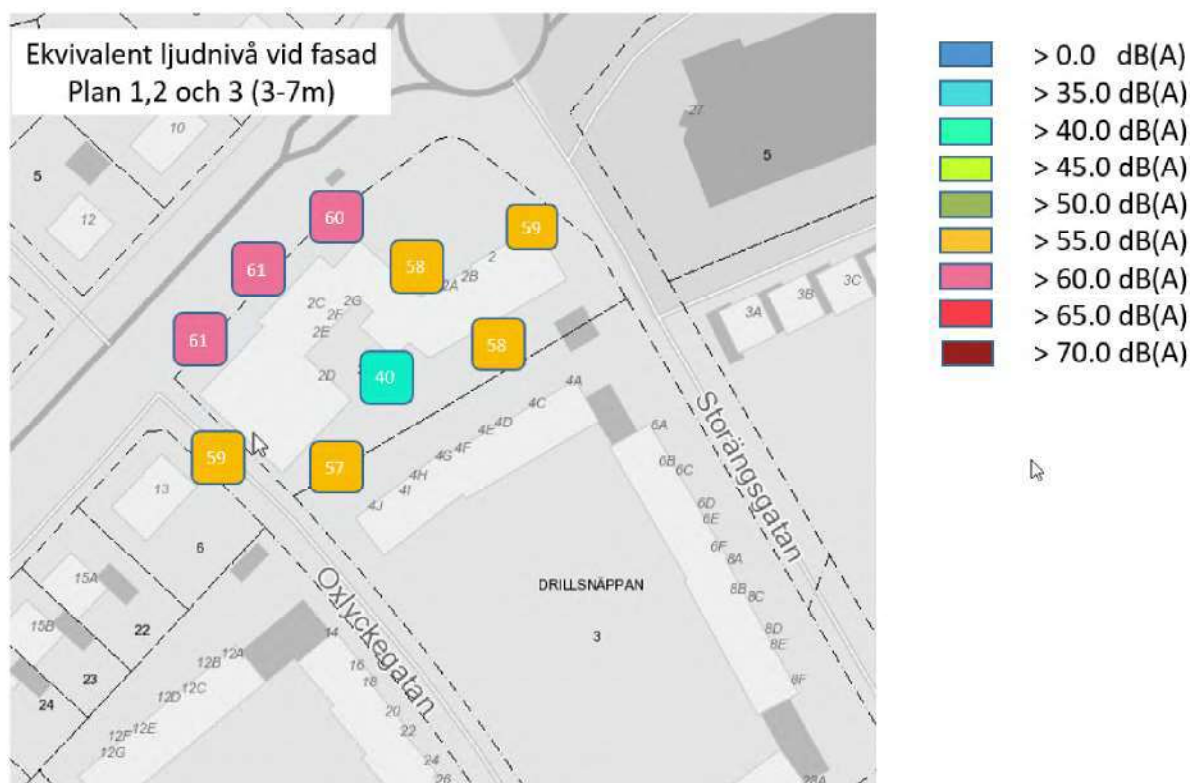
Den nu aktuella förändringen i markanvändning förväntas inte påverka trafiksituationen. Istället är trafiken en faktor vid detaljplanering med avseende på buller. Trafikmängderna har uppdaterats under 2018 utifrån mätningar som tagits fram av Kristinehamns kommun.

- Södra Ringvägen 7343
- Närkevägen 5242
- Östra ringvägen 4500
- Storängsgatan 1252
- Oxlyckegatan 100

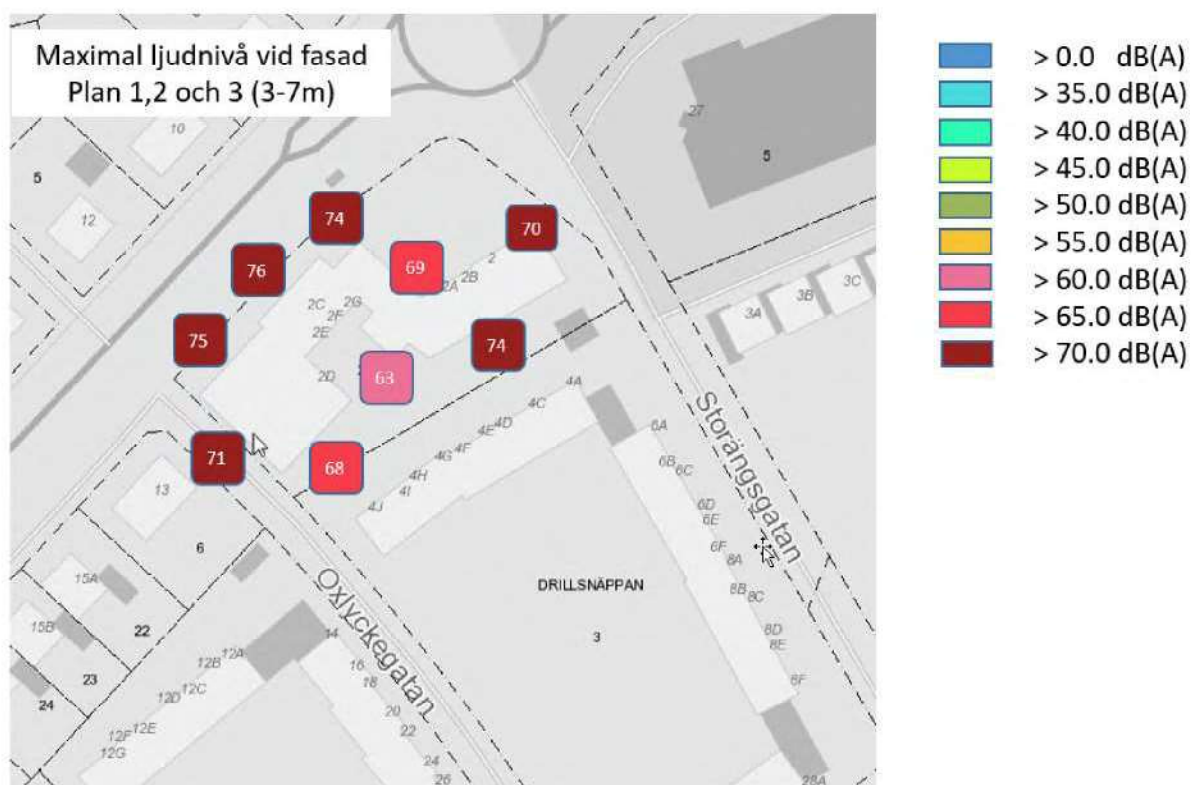
Översiktlig bullerberäkning för hela tätorten gjordes 2007. Den visar bullerutbredningen och används för att indikera om ett område kan förväntas ha bullerpåverkan. Trafikmängderna som användes i bullerutredningen från 2007 stämmer väl överens med de trafikmätningar som gjordes 2018. Inga stora förändringar har gjorts i målpunkter i staden eller något annat som avsevärt påverkar trafikflödena. Även framgent förväntas trafikflödena vara desamma. Den förändring som märks är att Storängsgatan fått en ökad trafikmängd.



Planbeskrivning Drillsnäppan - Antagandehandling



Bullerredovisningen visar att ljudstörningarna är desamma på de olika våningsplanen. I bilden har de slagits ihop till ett värde per beräkningspunkt, men representerar våningsplan 1,2 och 3.



Sammanvägd bedömning till detaljplanen

Utifrån de förutsättningar som råder på platsen, görs bedömningen att följande bestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna rymmas inom bestämmelserna i Trafikbullerförordningen:

f₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida (PBL 4 kap 16 § 1) f

v₁ Enkelsidiga lägenheter mot Södra Ringvägen ska vara mindre än 35 m². (PBL 4 kap 11 § 3)

m₁ Marken är avsedd för uteplats på bullerdämpad sida

När fastigheten genomgår omfattande ombyggnation som kräver bygglov, kommer ovanstående planbestämmelser behöva tillämpas. Befintliga bostäder har rätt till fortsatt användning.

Vi en eventuell nybyggnation inom byggrätten ska byggnationen anpassas för att klara ovanstående bullerkrav och utformningen måste även i framtiden tillskapa en bullerdämpad sida för uteplats.

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.

Områdets trafiklösningar bedöms dock som tillräckliga för den förändring som detaljplanen innebär.

Översvämning

Kristinehamns kommun har i arbetet med översvämningsfrågan utarbetat ett antal principer för hur frågan ska hanteras i fysisk planering och lovgivning. Dessa principer är att:

- Beakta översvämningsrisker med stöd av kommunens RSA-arbete.
- Analysera konsekvenserna av nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- Säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkta översvämningsrisker vid nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- Analysera vattenvägar och skyfallsleder inom ärendets aktuella avrinningsområde.
- Analysera konsekvenserna av en 200-årsnivå i Vänern
- Säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkt översvämningsrisk vid en 200-årsnivå i Vänern
- Fysisk planering och lovgivning för känslig verksamhet ska alltid analysera konsekvenserna av en vinddriven vattennivå
- Översvämningsrisker som uppstår först vid ett scenario med längre återkomsttider/lägre sannolikhet (än ovan redovisat) hanteras som naturolycka och extraordinär händelse enligt LEH (2006:544) och LSO (2003:778)

Dessa principer leder till ett antal delfrågor som behöver besvaras i varje enskilt detaljplaneärende.

Markens höjdsättning

Planområdet omfattar ett redan bebyggt område med en struktur, där nu aktuell förändring i form av förändrad användning är svår att påverka vad gäller markens höjdsättning.

Nivå på färdigt golv

Den befintliga bebyggelsen är inte påverkad av flöden från Vänern eller skyfall och det bedöms inte finnas behov av bestämmelse om nivå på färdigt golv.

Anordnande av flödesvägar

Områdets ytavrinning och flödesvägar finns i utkanten av planområdet på gatumark och kvartersmarken har ingen skyfallsproblematik.

Vattendjup/mängder på området vid 100 års regn och 200 års nivå Vänern

Områdes påverkan vid 100-årsregn redovisas i bilden nedan. Denna beräkning av vattendjupet bygger på de markförhållanden som rådde år 2016. Ingen påverkan från Vänern finns i planområdet.

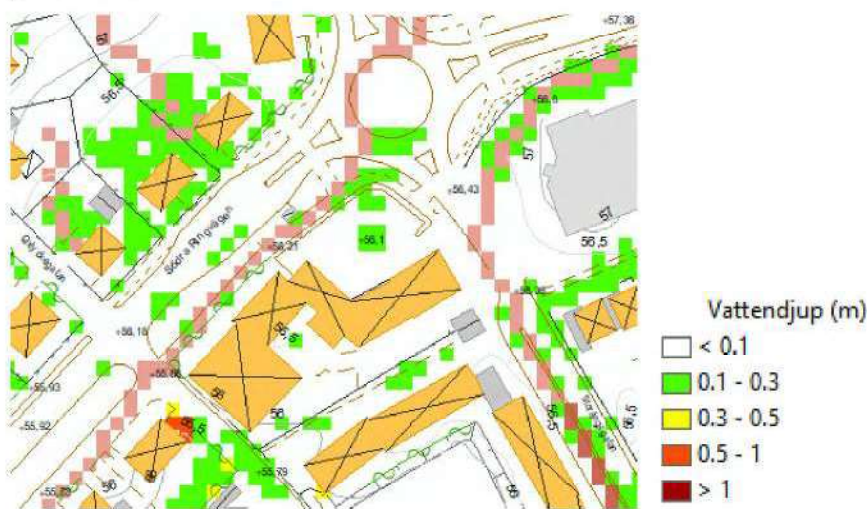


Fig 5.

Begränsning av andelen hårdgjord yta på kvartersmark

En begränsning av den hårdgjorda ytan bedöms inte behövas inom området.

Byggnadstekniska krav

Inga platsspecifika krav bedöms nödvändiga på platsen.

Detaljplanen

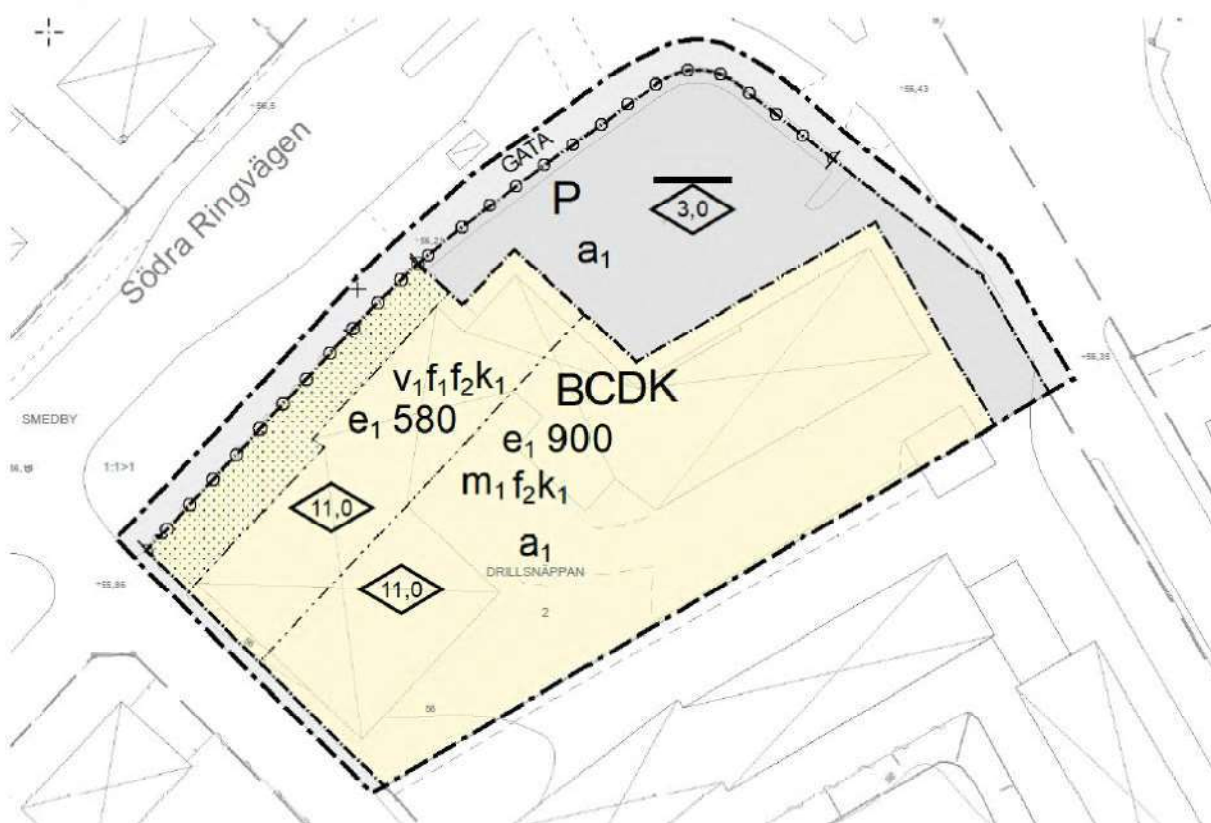
Detaliplanen ger ingen påverkan på skyfallsvägar inom planområdet.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

Nuvarande bebyggelse

Nuvarande bebyggelse är ett tegelhus i två respektive tre våningar där västra delen är bostadslägenheter och östra delen är utformad för att rymma centrumändamål och vård.

Detaljplanen



I detaljplanen regleras ändring av användningsområdet till Centrum, Bostäder, Vård och Kontor i hela byggnaden. För denna användning gäller i övrigt att byggnadshöjden får vara 11 meter, att största byggnadsarea får totalt vara 1480 kvm fördelat på de två egenskapsområdena. I den del av bostadsmarken som är närmast Södra Ringvägen krävs att enkelsidiga lägenheter ska vara mindre än 35 kvm och att och minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida. Vidare ska uteplats skapas i bullerskyddat läge på innergården.

Hela användningsområdet Bostad, centrum, vård och kontor omfattas av höjd marklovplikt. Genom att sätta höjd lovplikt för markarbeten inom både bostadsmark och parkering, avses att undvika skador på markavvattningsföretaget.

Parkeringsytan regleras till användning Parkering, där eventuellt skärmtak får vara högst 3 meter i nockhöjd. Detta område omfattas av höjd lovplikt på grund av markavvattningsföretag och tidigare markförorening.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser för att dels besvara byggnadens karaktärsdrag vad gäller form, material, indelning och proportioner införs. Vidare regleras att till- och ombyggnationer ska utformas med särskild hänsyn till byggnadens karaktär och anpassas till form, material, indelning och proportioner.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten och är redan idag ansluten till alla tre VA-tjänsterna i enlighet med VA-taxan.

Tillräcklig kapacitet finns i ledningarna för tänkt ändrad användning enligt detaljplanen.

Dagvatten

Dagvattenseparering är en viktig fråga för att komma tillrätta med ovidkommande vatten i spillvattennätet. VA-avdelningen arbetar aktivt med dagvattenseparering och i samband med bygglovgivning eftersträvas att fastigheter blir rätt kopplade.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte i området.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar. Vid tillkommande bostadslägenheter ska fastighetsägaren samråda med kommunens renhållningsavdelning så att nödvändiga ytor för avfallshantering avsätts.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

Tele

Skanova äger ledningarna inom planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

IT

Skanova äger ledningarna inom planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns inga allmänna genomgående ledningar på kvartersmark. Med allmänna ledningar menas även genomgående ledningar ägda av privata intressen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

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

Avtal

Planavtal finns upprättat, därmed ska inte planavgift tas ut vid bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Ingen förändrad fastighetsbildning är aktuell inom planområdet.

Rättigheter inom planområdet

Fastigheten belastas inte med några ledningsrätter eller servitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Området omfattas inte av tomtindelningsbestämmelser.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Drillsnäppan 2	Planen föreslås medge en förändring från bostad, centrum och vård uppdelad på två olika användningsområden till att hela byggnaden omfattar Bostad, Centrum, Vård och kontor. Parkeringen regleras till endast parkering för att inte bebyggas med bostäder. Parkeringsytan har belagts med höjd marklovplikt för schaktarbeten då platsen kan innehålla markföroreningar. Platsen är tidigare sanerad till MKN mindre känslig markanvändning. Planen har restriktioner på storlek och utformning av lägenheterna för att klara reglerna i Trafikbullerförordningen. Som stöd för framtida lovgivning sätt bestämmelser om att byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas och att till- och ombyggnader ska anpassas till byggnadens karaktär. Högsta byggnadshöjd utökas från 9,5 m resp 6,5 m till 11 m. På innergården finns en användningsyta där marken är avsedd för uteplats på bullerdämpad sida.
Smedby 1:1	Del av kommunens gatufastighet, förblir oförändrad inom planområdet. Gällande utfartsförbud kvarstår.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar framtagande av detaljplanen. Kostnaderna regleras genom planavtal. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglov.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen innebär en möjlighet till ombyggnad av befintlig byggnad till lägenheter. De tillkommande lägenheterna antas möta efterfrågan på mindre lägenheter. I den nya detaljplanen blir användningen av hela huset mer flexibelt och byggnadshöjden ökas.

BILAGOR

Undersökning enligt 6 kap 5 § MB, Drillsnäppan



Kristinehamns
kommun

Kommunledningsförvaltningen
Malin Iwarsson, 0550-88550
Jmalin.iwarsson@kristinehamn.se

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Datum
2020-09-14

Sida
1(3)
Referens
KS/2018:65

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för
Del av Kv Drillsnäppan
Kristinehamns kommun, Värmlands län.

KRISTINEHAMNS KOMMUN

Postadress
1. Planeringsavdelningen
681 84 Kristinehamn

E-post
kristinehamnskommun@kristinehamn.se

Besöksadress
Uroxen
Kungsgatan 30

Telefon
0550-880 00 vx

Fax
0550-828 79

Organisationsnr
212000-1868

Bankgiro
110-0213

PlusGiro
111 00-5

Fastighetsbeteckning	Andel	Ägare / Innehavare,adress
FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
DRILLSNÄPPAN 2		FÅGELN I KRISTINEHAMN KB
		c/o Aspia AB
		BOX 119
		52102 FALKÖPING
SMEDBY 1:1		KRISTINEHAMNS KOMMUN
		68184 KRISTINEHAMN
FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET		
DRILLSNÄPPAN 3		BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RADHUS I KRISTINEHAMN
		c/o LEIF GUNNARSSON
		STORÄNGSGATAN 4 I
		68143 KRISTINEHAMN
EKEN 2		Secore Kristinehamn AB
		c/o NEWSEC ASSET MANAGEMENT AB
		BOX 11405
		40429 GÖTEBORG
SPARVEN 1		BRF SPARVEN I KRISTINEHAMN
		NORRA TORGET 8
		68130 KRISTINEHAMN
SPARVEN 5		SKOGLÖFS BIL AB
		BOX 233
		68125 KRISTINEHAMN
SPARVEN 6		SKOGLÖFS BIL AB
		BOX 233
		68125 KRISTINEHAMN
STAREN 2		OPTIMISTEN AKTIEBOLAG
		ANDRA INDUSTRIGATAN 3
		68130 KRISTINEHAMN
STAREN 3		Lena Jansson
		SÖDRA RINGVÄGEN 8
		68143 KRISTINEHAMN
STAREN 4		Dan Tomasson
		SÖDRA RINGVÄGEN 10
		68143 KRISTINEHAMN

STAREN 5		Henrik Valdemar Dahlén
		Fyrvägen 5
		68152 Kristinehamn
TALGOXEN 6		Vänerporten AB
		Södermalmsgatan 14
		68140 Kristinehamn
TALGOXEN 8		BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STORÄNGEN I KRISTINEHAMN
		c/o JANNA TERNEVID
		OXLYCKEGATAN 16
		68143 KRISTINEHAMN

