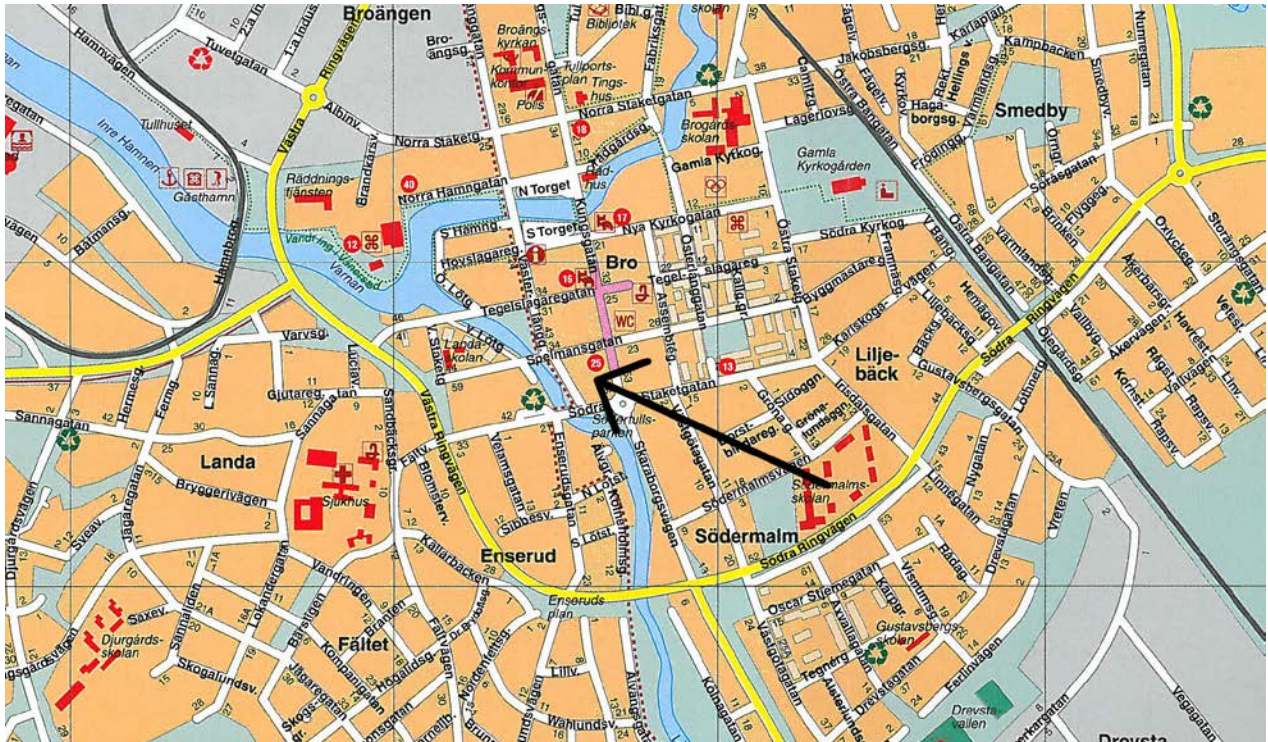


detaljplan för kv. Tvillingarna



Tvillingarna 11, 12, 14 och 17 samt Bro 1:7 och 1:8

KRISTINEHAMNS KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
plankarta med bestämmelser

övriga handlingar:

samrådsredogörelse
utlåtande
trafikbullerutredning Detaljplan Tvillingarna, Sweco 2012-12-10

beslutsdatum
ANTAGEN av KF 2013-06-18 77 §
LAGA KRAFT 2013-07-10

Detaljplan för kv Tvillingarna
fastigheterna Tvillingarna 11, 12, 14 och 17 samt Bro 1:7 och 1:8

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Behovsbedömning
- Grundkarta (separat kartblad)
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra tillbyggnad av teatern och ge lämplig användning för de olika delarna inom kvarteret.

Planen upprättas med normalt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Planområdet innehåller inga sådana värden.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluften, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Planläggningen bedöms inte påverka MKN.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i centrala Kristinehamn och utgörs av kv. Tvillingarna. Området ansluter på alla sidor till gatorna Västerlånggatan, Spelmansgatan, Kungsgatan och Södra Staketgatan. Planens avgränsning sammanfaller med stadsplanen för kvarteret Tvillingarna.

Areal

Planområdets areal är ca 1 hektar.

Markgoförhållanden

Marken inom det berörda området är delvis privatägd och delvis ägd av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2004, antogs av kommunfullmäktige 2006-06-20.

I översiktsplanen utgör planområdet centrumbebyggelse och detaljplanen är förenlig med översiktsplanens syften.

Detaljplaner, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området omfattas idag av stadsplan för kvarteret Tvillingarne, fastställd 1945-12-31. Till planen hör fastighetsindelingsbestämmelser som ursprungligen upprättades som tomtindelningar.

Planen anger allmänt ändamål för bebyggelse i västra delen av kvarteret, handel i mitten av kvarteret och bostäder mot Södra Staketgatan. Längs Kungsgatan och Spelmansgatan tillåts bostäder och handel.

Planens genomförandetid är utgången.

kulturmiljöprogram för Värmland

Länsstyrelsen har i sitt Kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat Kristinehamns stad. Det kulturhistoriska värdet ligger dels i helheten och samspelet mellan olika bebyggelseområden och kulturelement, dels befintlig bebyggelse och konstruktioners utformning, utförande materialval och färgsättning.

Planområdet utgör en del av denna miljö men innehåller inte enskilda objekt av särskilt högt värde. Det viktiga för planområdet bedöms vara att kvartersstrukturen behålls.

strandskydd

Delar av planområdet ligger inom strandskydd för Lötälven. När en detaljplan ändras behöver ställning tas till strandskyddsfrågan. Med tanke på att planområdet består av ett stadskvarter som varit bebyggt sedan urminnes tider så är det inte rimligt att strandskydd ska gälla inom det. Strandskyddet upphävs därför i hela planområdet.

Behovsbedömning

Slutsatsen är att ett plangenomförande bedöms vara av sådant slag att den inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Däremot uppmärksammades ett behov av utredning av trafikbullernivåer längs Västerlånggatan för att kunna avgöra om det är lämpligt att ha bostäder längs den gatan inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivå ligger på omkring + 46.0 meter (RH00 Kristinehamn) och planområdet är relativt plant.

geotekniska förhållanden

Marken i kvarteret Capella, som ligger norr om planområdet, består av

lera som vilar på friktionsjord. Lerdjupet varierar men är runt 15 m och liknande förhållanden kan förväntas i planområdet. Detta innebär att grundläggning troligtvis behöver ske på stödpålar eller genom kompensationsgrundläggning. Geotekniska undersökningar kommer att behöva utföras i bygglovskedet.

markradon Enligt övergripande kartläggning av markradon i Kristinehamn är centrala stan lågriskområde avseende radon.

förorenad mark Inom planområdet har det funnits en kemtvätt och en verkstadsindustri som nu troligtvis är överbyggda med de fastigheter som finns i kvarteret i dag. I hörnet korsningen Spelmansgatan-Västerlånggatan har ett åkeri med bilvårdanläggning och bilverkstad legat. Branschtypiska föroreningar är lösningsmedel, smörjmedel, petroliumbaserade produkter, färger, färgborttagningsmedel och rostskyddsmedel.

Innan gräv och schaktning utförs inom kvarteret ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om provtagning av marken och hur hantering av schaktmassor och eventuell sanering skall ske. Provtagning utgör åtgärd inom fornlämningsområde och tillstånd krävs från länsstyrelsen.

höga vattenstånd Lötälven som passerar väster om planområdet har ett medelvattenstånd på +44,20 och ett högsta vattenstånd på +45,47 (RH 00 Kristinehamn). Marken inom planområdet ligger omkring en havmeter över den nivån.

Planområdet ligger omkring 30 cm lägre än framtida översvämningsnivå för Vänern, +46,3 RH00 Kristinehamn. Arbetet med att ta ett större grepp om översvämningsfrågan befinner sig i en tidig organisationsfas där kommunen är initiativtagare. Innan ett större sammanhang är utrett är det inte lämpligt att införa planbestämmelser i denna enskilda detaljplan.

fornlämningar Eftersom området ligger inom RAÄ fornlämning Kristinehamn 43:1 kan kulturlager väntas påträffas från medeltid och framåt. Detta betyder att arkeologiska utgrävningar kan komma att behöva göras inför exploatering inom området. Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet. Se vidare under "tekniska frågor/ärkeologi".

Verksamheter

Inom planområdet finns Christinateatern med ingång från Kungsgatan. Christinateatern är en tidigare biograflokal som numera utgör Kristinehamns enda egentliga publika lokal för scenkonst. I Kristinehamn bedrivs ett aktivt kulturliv inom områdena teater, dans, musik mm. där Christinateatern utgör hemvist för lokala utövare. Lokalen används även vid nationella och andra externa teateruppsättningar, konserter med välkända musiker och vid andra typer av föreställningar.

Längs med Västerlånggatan ligger en byggnad som tidigare var elverk. På senare tid har den använts som rekvisitaförråd av teatern.



Ett f d elverk ligger längs Västerlånggatan

I bottenvåningen mot Spelmansgatan och Kungsgatan ligger butiker av olika slag och, ovanpå dessa, bostäder.



Butiker längs Kungsgatan

Användningen allmänt ändamål har spelat ut sin rätt i plansammanhang och ändras därför till centrum, bostäder och teknisk anläggning för planområdets nordvästra del.

Användningen centrum innefattar all sådan verksamhet som bör ligga centralt och vara lätt att nå för många människor. Det kan t.ex. röra sig om butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrkor, föreningslokaler, restauranger, hotell o.s.v.

I denna del av kvarteret ligger även en fördelningsstation vilket gör att användningen teknisk anläggning behövs.

I området får även bostäder finnas. Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig

karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även boende som kräver ständig tillsyn av personal men boendet ska vara av varaktig karaktär.

För att uppnå större flexibilitet får området längs Kungsgatan, del av Spelmansgatan och längs Södra Staketgatan användningen centrum istället för handel. Området får dessutom fortfarande användas för bostäder.

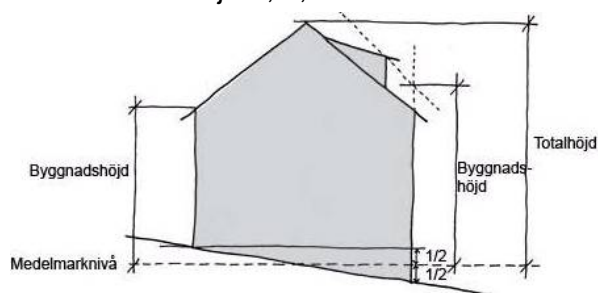
Bebyggelse

inom planområdet

Huvuddelen av byggnaderna inom kvarteret är uppförda runt mitten av 1900-talet och har puts- eller tegelfasad.

Längs Spelmansgatan och Västerlånggatan ges en byggrätt i tre våningar. Åtkomst till innergården säkras genom infart med 8 meters vidd och 4,5 meters höjd från Spelmansgatan.

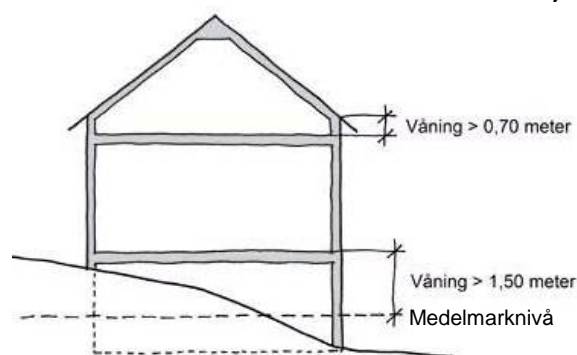
Längs Kungsgatan får byggnader vara i högst 4 våningar och inne i kvarteret är höjden reglerad med tre olika totalhöjder, 8,5 m närmast anslutande bostadshus, 10 m en bit längre västerut och 14,5 m i den del som ska inrymma teaterlokalens scenhus. Totalhöjden mäts till byggnadens högsta punkt från markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande som upptar en mycket begränsad yta räknas dock inte in.



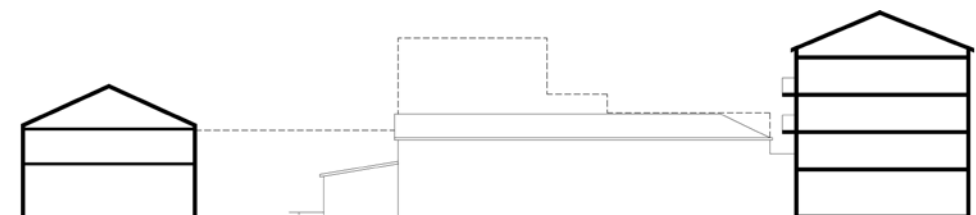
Bilden illustrerar begreppen byggnadshöjd och totalhöjd

I anslutning till scenhuset mellan den högsta byggrätten och det gamla elverket, bekräftas en byggrätt i 2 vån som finns i gällande detaljplan.

Nuvarande byggrätt inne i kvarteret begränsar Cristinateaterns användning som lokal för scenkonst. Den nya byggrätten som medger uppförande av ett scenhus, med en högsta totalhöjd på 14,5 m, skapar möjlighet att arrangera helt andra föreställningar än vad som är fallet nu.



Bilden illustrerar begreppet våning



Sektion genom kvarteret där ny byggrätt är illustrerad med en streckad linje. Längs till vänster ligger fd elverket och till höger bostadshus med verksamheter i bottenvåningen mot Kungsgatan

Högsta tillåtna totalhöjd för det planteringsbara bjälklaget är 4 m, en planbestämmelse som motsvarar det som gällde när det byggdes.

För innergården i kvarterets sydöstra del gäller att 30 % av marken får bebyggas med uthus. Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i procent av bestämelseområdet. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus och garage är 3 m.

Innergården i kvarterets nordvästra del får inte bebyggas. Parkering får finnas i den utsträckning det inte hindrar huvudsyftet med prickmarken vilket är att ge rum för inlastning till Christinateatern och medge infart till befintligt garage. Dessa båda funktioner säkras dessutom med en bestämmelse om att mark ska vara tillgänglig för infart till angränsande fastighet till en lägsta höjd av 4,5 m.



Innergården får till 30 % bebyggas med uthus

utom planområdet

Bebyggelsen runt planområdet har varierande karaktär och är från olika tidsepoker.

tillgänglighet

Nybyggnation inom planområdet kommer att uppfylla dagens krav på tillgänglighet. Tillgänglighet till befintliga byggnader inom planområdet är inte en detaljplanefråga utan får hanteras inom ramen för kommunens allmänna tillgänglighetsarbete.

Service

Planrådets behov av både offentlig och kommersiell service tillfredsställs i områdets närhet tack vare det centrala läget.

Trafik

biltrafik

Västerlånggatan har omkring 4000 fordon per årsmedeldygn. Inga trafikomläggningar eller etableringar i närområdet förväntas som skulle kunna ge upphov till betydande trafikökning på sikt.

Skyltad hastighet är 50 km/h men vid trafikmätningar under 8 dagar under november 2012 låg medelhastigheten på 30-35 km/h.

tillfart

Mellan Västerlånggatan och kvarteret Tvillingarna ligger ett gångstråk som är avskilt från körbanan med en trädrad. Detta i kombination med närheten till korsningen gör det mindre lämpligt att anordna tillfart till teaterns inlastning direkt från Västerlånggatan. Tillfart till garaget som ligger inne på gården samt till teaterns inlastning sker därför även fortsättningsvis från Spelmansgatan.



Teaterns inlastning skyttar till vänster

Befintlig fördelningsstation i sydvästra delen av planområdet har dörrar mot norr och väster som går att komma till från Västerlånggatan. Porten på södra gaveln nås via fastigheten Tvillingarna 12.

parkering

Befintlig markparkering i nordvästra delen utgörs av ett 30-tal parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för nya bostäder och centrumfunktioner är beroende av exploateringens omfattning. Om det f d elverket görs om till bostäder behöver ett 10-tal parkeringsplatser anordnas. Det motsvarar den parkering som ligger i hörnet Västerlånggata-Spelmansgatan.

Vid en full exploatering av området kan inte parkeringsbehovet tillfredställas på egen fastighet och andra lösningar kan bli nödvändiga.

kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns direkt söder om planområdet på Södra Staketgatan och trafikeras av Värmlandstrafik.

varustransporter

Transporter till verksamheterna i bottenvåning på Spelmansgatan och Kungsgatan levereras via entrédörrarna. Så skall ske även i fortsättningen. Varustransporter till teatern sker via innergården med tillfart från Spelmansgatan.

Gårdsutrymmet är omkring 20 m brett och 25-30 m långt och en 12 m lång lastbil beräknas kunna köra in på gården och vända. Utformning av

gården och placering av parkering samt entréer till bostadshus behöver detaljstuderas i ett senare skede. För att lastbil ska kunna komma in på gården sätts minsta höjd på infart till 4,5 m och minsta bredd till 8 m.

gång- och cykeltrafik

Kvarteret omges av trottoarer och, på östra sidan, Kungsgatan som är gågata. Inne i kvarteret finns både entréer och parkeringar för bil och cykel vilket gör att oskyddade trafikanter och motorfordon blandas.

Störningar

trafikbuller

Riktvärden för buller från biltrafik som gäller för bostäder är att nivån inte ska överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde, vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En bullerberäkning¹ visar på ekvivalenta ljudnivåer upp emot 60 dBA längs Västerlånggatan. Enligt Boverkets allmänna råd kan i städernas centrala delar ekvivalenta nivåer på upp till 60 dBA accepteras vid delar av en byggnads fasad om andra delar har väsentligt lägre nivåer, helst under 45 dBA (s k tyst sida) eller åtminstone under 50 dBA (s k ljuddämpad sida).

Bullerberäkningar visar i nordvästra delen nivåer vid fasaden in mot gården som ligger runt 40 dBA, varför ändrad användning till bostäder kan accepteras för den nordvästra delen av planområdet. För att få tillfredsställande ljudförhållanden för alla bostäder inom det området ska enligt de allmänna råden hälften av alla bostädernas rum orienteras mot den tysta sidan. Uteplatser med maximal ljudnivå 70 dBA kan anordnas mot gårdssidan där maxnivåer ligger omkring 45-65 dBA.

För befintliga bostadshus i den sydvästra delen visar bullerberäkningarna på ekvivalenta ljudnivåer kring 60 dBA och mot gården ekvivalenta ljudnivåer kring 50 dBA. Vid genomgripande ombyggnad som påverkar lägenhetsfördelningen är det rimligt att hälften av bostadsrummen har tillgång till ljuddämpad sida.

elektromagnetiska fält

I sydvästra delen av kvarteret ligger en fördelningsstation på 10 kv. All användning och överföring av elenergi innebär att det skapas elektromagnetiska fält. Storleken på de elektromagnetiska fälten beror främst på strömstyrkan och de avtar snabbt med avståndet från källan.

Dessutom är fördelningsstationen inbyggd vilket gör att inga särskilda säkerhetsavstånd bedöms krävas.

Teknisk försörjning

Dricks-, spill- och dagvatten

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet och nybyggnation kommer att anslutas till det kommunala nätet.

värme

Området ligger i anslutning till fjärrvärmenätet.

el

Det centrala läget gör att det finns tillgång till el i områdets omedelbara närhet.

Befintliga ledningsrätter för el har delvis bekräftats genom bestämmelse om u-område i plankartan. På det ställe u-området sammanfaller med byggrätt behöver ledningarna kulverteras.

¹ Trafikbullerberäkning Detaljplan Tvillingarna, 2012-12-10, Sweco Environment AB

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna beskrivs utifrån de möjligheter till utbyggnad som gällande plan medger och den som planförslaget ger.

Användningen *allmänt ändamål*, som gällande detaljplan anger för den sydvästra delen av planområdet, innefattar all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun) men inte statliga eller kommunala bolag och liknande. De nya användningarna reglerar typ av verksamhet istället för vem som är verksamhetsutövare vilket ger en större flexibilitet i detta fall. En positiv effekt av det är att planmässig möjlighet finns att tillåta nya affärer och bostäder i ett centralt läge.

I gällande detaljplan finns outnyttjad byggrätt i mitten av kvarteret och i hörnet Spelmansgatan-Västerlånggatan. Den möjlighet som det nya planförslaget framförallt ger, är en ökning från 7,5 m till som mest 14,5 m totalhöjd på en del mitt inne i kvarteret. Detta bryter mot det traditionella mönstret i Kristinehamn där gårdsbebyggelsen är lägre. Den negativa effekt som detta ger på stadsbilden har vägts emot att det är en verksamhet av allmänt intresse som bidrar till stadslivet. Kultur, i detta fallet teater, erbjuder dessutom en möjlighet att lyfta samhällsviktiga frågor och skapa debatt. Effekten mildras också av att det bakomliggande huset längs Kungsgatan är ungefär lika högt.

Den högre byggnadskroppen ger negativa effekter i form av skuggbildning mot de västra och norra delarna i kvarteret där tillkommande bostäder kan komma att skuggas. De befintliga balkonger som ligger i nordöstra delen av kvarteret kan också påverkas av skuggning. Avståndet är 20 m eller mer varför skuggning bedöms förkomma under vinterhalvåret, till liten del under vår och höst men inte under sommaren då solen står högre.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidsplan

planprocessen	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	Första kvartalet 2013
	Granskning	Andra kvartalet 2013
	Antagande	Tredje kvartalet 2013
	Laga kraft	Tidigast fjärde kvartalet 2013
bebyggelse	Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i exploateringsavtal eller liknande.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är 15 (femton) år från den dag planen vunnit laga kraft.	

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- detaljplanearbete,
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar, och
- bygglovsprövning.

Byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- arkeologisk undersökning efter kontakt med länsstyrelsen,
- nybyggnadskarta,
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av lokalgatan inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Eventuellt kan delar av Tvillingarna 14 komma att styckas av och marken säljas. Om fördelningsstationen ska ligga kvar kommer den troligtvis att i samband med fastighetsbildningen att hamna på en egen fastighet och i samband med det löses tillfartsfrågan.

Tomtindelning

Tomtindelningar för kv Tvillingarna upprättade 1942, 1946 respektive 1961 upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Servitut, ledningsrätter

Servitut för infart till Tvillingarna 17 och 11 bildas som belastar Tvillingarna 14.

Ledningsrätter för el kommer att behöva ombildas då de verkliga ledningarnas läge (motsvaras av u-områden på plankartan) bara delvis stämmer överens med befintliga ledningsrätter. På de ställen där u-område sammanfaller med byggrätter behöver ledningar kulverteras.

Inlösen

Fastigheterna Bro 1:7 och 1:8 ligger på allmän plats och omfattas av regler om inlösen enligt 6 kap 13 § PBL. Kommunen avser lösa in den mark som är privatägd och som ligger inom användning lokalgata.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avgifter

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Avgift för VA tas ut i enlighet med vid tidpunkten gällande taxa.

Kulvertering

Kostnaderna för eventuell kulvertering och flytt av elledningar betalas av ägaren till marken där kulvertering skall utföras.

TEKNISKA FRÅGOR

- Utfarter** Befintlig fördelningsstation inom området ligger än så länge på en fastighet som ägs av Kristinehamns kommun. I dagsläget finns inga tankar på att flytta fördelningsstationen men vid framtagande av ett eventuellt bostadsprojekt på platsen behöver tillfartsfrågan studeras. Så länge hela fastigheten Tvillingarna 14 är kommunalägd kan tillfartsfrågan behandlas internt.
- Geotekniska åtgärder** Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.
- Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas hos kommunen.
- Arkeologi** Länsstyrelsens tillstånd krävs enligt 2 kap 12 § KML för åtgärder inom fornlämningsområde. Förundersökning kan ske under planarbetets gång men alternativet finns även att utföra den inför nybyggnation/anläggningsarbeten. Om förundersökningen visar att byggnation inom planområdet påverkar en fornlämning kan länsstyrelsen besluta att en särskild förundersökning.
- Markföroreningar** Inför gräv- och schaktarbete i kvarteret ska kontakt tas med miljö- och stadsbyggförvaltningen och länsstyrelsen för överenskommelse om var markprover avseende markföroreningar ska tas.
- Bakgrunden till det är att markföroreningar som inte är exakt lokaliserade misstänks finnas inom kvarteret, exempelvis har i det nordvästra hörnet ett åkeri legat där viss fordonsservice och bilverkstadsaktivitet kan ha förekommit. Provtagning utgör dessutom en åtgärd inom fornlämningsområde varför länsstyrelsens tillstånd krävs.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har stadsarkitekt Torbjörn Gustafson samt planarkitekterna Emma Johansson och Johan Stensson på Kristinehamns kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitektbyrå ab har även planeringsarkitekt Maria Örenfors medverkat.

2013-05-08

Maria Örenfors
planeringsarkitekt

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2013-06-18, §77*

Kommunfullmäktiges sekreterare