



## Granskningsutlåtande

Detaljplan för Del av Sunneberg, Stampbrogatan,  
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits

Detaljplanen har varit tillgänglig för granskningsråd under tiden

**15 juni – 27 augusti 2020.**

Samrådet har anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om samråd har sånts till sakägare enligt fastighetsförteckning, myndigheter, organisationer och andra berörda. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga på stadsbiblioteket, i kommunhuset samt på kommunens webbplats.

### Yttranden med synpunkter:

Länsstyrelsen i Värmland

Lantmäteriet

Miljö-och byggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Övriga yttrande från boende i området

### Inkomna yttranden utan erinran:

Värmevärden

Bergslagens räddningstjänst

Vattenfall

Föreningen för byggnadskultur

## ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2021-04-14

Diarienummer: 2019:30

Handläggare: Petra Hallberg Rudsvik

### Förändringar av större betydelse efter granskningen:

Resonemanget kring dagvattenhanteringen har fördjupats och tydliggjorts och vissa planbestämmelser kopplade till detta har införts på plankartan. Ett dike har breddats, en översvämningssyta har utgått och ersatts av ett dike. Markhöjderna och färdigt golvhöjderna inom planområdet har reglerats för att säkra dagvattenhanteringen.

Ett område för E – teknisk anläggning läggs till plankartan.

Under granskningen har synpunkter framförts som inte tillgodosetts i granskningshandlingen. Dessa rör frågor om:

- möjligheten att öppna för trafik mellan Ugglevägen och Fogdegatan

### Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för antagande 2021-04-14

Petra Hallberg Rudsvik,  
planarkitekt

# Länsstyrelsens yttrande



Länsstyrelsen  
Värmland

Samhällsbyggnad  
Adam Nyman  
010-224 73 96

## YTTRANDE

Datum  
2020-08-19

Referens  
402-5578-2020

sidor  
1 (2)

Kristinehamns kommun  
Kungsgatan 30  
681 84 KRISTINEHAMN

# Planeringsavdelningens kommentarer

Se nästa sida.

## Förslag till detaljplan för Sunneberg, Stampbrogatan, Kristinehamns kommun

D200c

### Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 4 juni 2020, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 2 juli 2020.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra olika typer av bostäder i ett relativt centralt läge.

### Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

### Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser, naturmiljö, jordbruksmark samt hälsa och säkerhet. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående planbestämmelser och naturmiljö.

## Länsstyrelsens yttrande

### Övriga upplysningar

Enligt Boverket är det lämpligt att precisera användningen [SKYDD] till den funktion som avses. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att i plankartan precisera de tre områdena som omfattas av [SKYDD].

Kommunen har utrett om det befintliga diket i planområdet omfattas av biotopskydd och har bedömt att så inte är fallet. Diket ligger i utkanten av jordbruksmarken och är igenväxt med högvuxen vegetation såsom högvass, exempelvis i form av kaveldun. Länsstyrelsens bedömning är att vass och kaveldun är flora som tyder på att diket under stor del av året är vattenhållande och på så sätt utgör en skyddad biotop enligt biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11§ miljöbalken samt småvatten och våtmark i jordbruksmark i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. Dispens krävs därmed för att lägga igen diket.

### Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Plan- och infrastrukturhandläggare Emil Jessen har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Adam Nyman har varit föredragande.

## Planeringsavdelningens kommentarer

Användningen SKYDD specificeras på plankartan.

Frågan om biotopskydd och dispens hanteras jämte planprocessen.

# Lantmäteriets yttrande

LANTMÄTERIET

Kristinehamns kommun  
kommunen@kristinehamn.se

## YTTRANDE I ÄRENDE LM2020/013368

DATUM: 2020-08-04                      ERT ÄRENDE: KS201930  
KOMMUN: KRISTINEHAMN              LÄN: VÄRMLANDS LÄN  
SKEDE: GRANSKNING

### Detaljplan för del av Sunneberg, Stampbrogatan

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-06-04) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

#### FASTIGHETSÄTTSLIGA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Avstyckning av ett antal nya bostadsfastigheter från Sunneberg 1:36 samt fastighetsregleringar mellan Sunneberg 1:30 1:36 och Strandskatan 20 kommer att behöva ske. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en beskrivning av vilka fastighetsbildningsåtgärder som kommer behöver ske för att genomföra detaljplanen.

Inför granskningskedet har förslaget till detaljplan justeras så att del av fastigheten Strandskatan 20 planläggs som allmän plats GATA. Strandskatan saknas i tabellen som redovisar konsekvenser för enskilda fastigheter. Det behöver framgå att kommunen har rätt att lösa in mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap utan överenskommelse med fastighetsägaren. Likaså har fastighetsägaren rätt att begära att kommunen löser in marken. En fastighetsreglering för att överföra del av Strandskatan 20 till kommunens fastighet behöver ske.

#### PLANKARTAN

På plankartan saknas bestämmelsen  $u_1$  på  $u$ -området inom BC<sub>1</sub>D. Eftersom administrativa bestämmelser avgränsas av både användningsgränser och administrativa gränser så gäller  $u_1$  nu enbart inom L<sub>1</sub>C.

Delar av planen som bör förbättras

#### RÄTTIGHETER

I planbeskrivningens tabellen över rättigheter inom planområdet saknas ledningsrätten 1781K-42/1985.1 som belastar Strandskatan 20.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

#### BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Formuleringen av planbestämmelsen för korsmark överensstämmer inte med formuleringen i Boverkets rekommendationer.

# Planeringsavdelningens kommentarer

- Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter.
- U1 förs in på plankartan.
- Rättigheten förs in i planhandlingen.
- Formuleringen är framtagen i samarbete med kommunens bygglovsavdelning för att bättre ge stöd i bygglovsgivning.

# Miljö- och byggnadsnämnden yttrande



Kristinehamns  
kommun

Miljö- och byggnadsnämnden

Protokoll  
Sammanträdesdatum  
2020-08-19

§ 62

Mbn/2020:139

## Granskningsyttrande för del av kv Sunneberg

### Miljö- och byggnadsnämndens beslut

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna följande kommentarer och önskemål om förtydligande i planhandlingarna.

1. Planbestämmelserna på plankartan bör vara i samma typstorlek och tilläggsiffran bör vara nedsänkt. För att göra plankartan tydligare bör inte areorna vara med på plankartan utan bara i planbestämmelserna, t.ex. i plankartan ska endast e<sub>1</sub> stå och i planbestämmelserna e<sub>2</sub>200.
2. I plankartan på området BC<sub>1</sub>D har ett U<sub>1</sub> försvunnit.
3. Egenskapsbestämmelsen C<sub>1</sub> måste tydliggöras om det endast får vara centrumändamål eller även B och D ändamål i bottenvåningen
4. Inom planområdet ska det finnas en översvämningsskydd. Hur detta är utformat och dimensionerat framgår ej. Vidare bör det framgå i plankartan att reservatet för översvämningsskyddet är avsett för just detta.
5. Sidan 11 i planhandlingen redogörs att Spjutbäcken dock är så smal att generellt strandskydd inte råder i denna delsträcka. Meningen bör formuleras om då strandskydd gäller;
6. Samtliga stränder vid havet, insjöar och vattendrag oavsett storlek
7. Både i tätort och i glesbygd, oavsett om det finns gott om sjöar och vattendrag eller inte
8. Oavsett vilka naturtyper eller arter som finns
9. 100 meter från strandkanten både upp på land och ut i vattnet, även miljön under vattnet  
På några platser, till exempel i en del tätorter, är strandskyddet borttaget.
10. Planhandlingen saknar i flera fall bemötande hur eller om planen påverkar någon miljö kvalitetsnorm. Handlingen bör kompletteras med information om detta.
11. Planavdelningens bemötande i samrådsredogörelsen av nämndens fråga om dagvattensystemets kapacitet ger ingen klarhet i hur kapaciteten har bedömts. Ett resonemang kring detta bör finnas med i planhandlingarna.
12. Försök att mäta radonhalten i marken har utförts. På grund av markens täthet och det höga grundvattnet gav mätningen inget utslag. I planhandlingen görs ett antagande att marken är normalhaltig avseende radon. Eftersom man inte kunnat utföra provtagning bör inte antaganden om förekomst radon göras.

# Planeringsavdelningens kommentarer

- Plankartan korrigeras efter önskemål.
- U1 förs in på plankartan.
- C1 innebär tydliggörs på plankartan och i planhandlingarna.
- Inför antagandet har översvämningsskyddets funktion flyttat till ett dike. Diket ska erosionsskyddas och utformning samt dimensionering finns beskrivet i dagvattenutredningen som är framtagen inom ramen för planarbetet. Plankartan korrigeras så att SKYDD specificeras.
- Planeringsavdelningen har i samråd med Länsstyrelsen i Värmland fastställt med hjälp av kartstudier att strandskydd inte gäller på platsen.
- Planbeskrivningen ges en tydligare beskrivning av detaljplanens förhållande till ytvattenförekomster och miljö kvalitetsnormerna.
- En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram som beskriver dagvattensystemet och resonemang om detta införs i planhandlingarna. Ett dike har breddats för att säkra systemets kapacitet.
- Text om radon ändras.

## Tekniska nämndens yttrande

### Genomförandebeskrivningen

Under rubriken Exploateringsekonomi beskrivs möjlig säljbar mark, men ytterligare upplysningar om exploateringsavtal saknas. Finns något exploateringsavtal där det regleras att eventuell exploatör kommer att ha åtaganden i framtida plangenomförande? Den aktuella exploatör som omnämns avser den endast för de tre tillkommande tomterna på Ugglevägen, eller gäller det även tomterna öster om den nya dragningen av Stampbrogatan? Om inte; hur är dessa tänkta att försäljas?

Förslagsvis bör beskrivningen fördjupas med ungefärliga kostnader för att genomföra detaljplanen och tillhörande potentiella intäkter, för att enkelt kunna överblicka de ekonomiska konsekvenserna av detaljplanens antagande/genomförande. T-ex under rubriken "Ekonomiska frågor".

### VA

Några undersökningar behöver göras i området för att säkerställa nuvarande status på befintliga ledningar, främst spillvattenledningen från Ugglevägen mot Ringvägen. Detta kommer att ombesörjas av VA-avdelningen och utföras med filmning omgående efter semesterperioden.

Del 1: Servisanslutningar mot Ugglevägen kan göras när servisanmälningar inkommit och med egen personal. Fördel om servispunkter placeras nära befintliga serviser på motsatt sida för att underlätta vid ev saneringsåtgärder på huvudledningen i närtid eller framtid.

Del 2: För resterande fastigheter behöver ledningsstråk anläggas i gatan som finns i planen. Investeringsmedel för huvudledningar åskas lämpligtvis under 2021 och anläggs under 2022. Utifrån vad undersökning av spillvattenledningen (filmresultatet enligt ovan) visat så kan äskandet behöva innefatta åtgärder även på denna ledning för att klara nya abonnenter.

Om det innan 2022 kommer avstyckas 1-2 fastigheter (enfamiljsbostäder) längs med nya gatan kan servisledning till "Katthemmet" användas i ett första skede tills nya huvudledningar anlagts. Befintlig dimension på spillvatten är 160 och dricksvatten 63. Däremot om det är 3 eller fler byggnader som ska anslutas så behöver huvudledningen anläggas för att möjliggöra påkoppling av dessa.

Med anledning av svårigheter att anlägga huvudledningsstråk med avsättningar innan man vet fastighetsindelningen, så är det önskvärt att gatan inte beläggs med asfalt första åren.

I området passerar den så kallade Bonnaledningen som förser Kristinehamn med dricksvatten från vattenverket. I samband med planering av området är det fortsatt viktigt att prickmark skyddar ledningen. I samband med projektering bör huvudledningar i gatan anläggas så att man försöker säkra avståndet till bonnaledningen och undviker att korsa ledningen i möjligaste mån.

## Planeringsavdelningens kommentarer

Det finns inga exploateringsavtal upprättade till detaljplanen. Det finns två markanvisningsavtal. Dessa två avtal innefattar all ny bostadsmark öster om Ugglevägen och sydöst om Stampbrogatan. Dessa reglerar att exploatören ansvarar för iordningsställande av tomtmark, men inga andra åtaganden i framtida plangenomförande.

Området där Bonnaledningen ligger får en planbestämmelse om utökad marklovplikt för att skydda ledningen i möjligaste mån.

## Övriga yttranden

Hej

Jag och min familj bor på [redacted] och berörs därmed av den föreslagna detaljplanen. Vi är positiva till förslaget av byggandet av nya hus och ett helt nytt kvarter nära oss. Vi är också positiva att hänsyn tas till den lilla skog och stig som går ifrån slutet av vår gata bort mot hembygdsgården. Vår gata och Ugglevägen, stigen genom skogsdungen och sedan grusvägen upp mot skogen och bort mot hembygdsgården är en mycket uppskattad och välanvänd promenad- och cykelväg. Det passerar så många promenerande förbi vårt hus varje dag på väg bort mot stigen och skogen.

Det enda vi vill protestera mot i detaljplanen är att ni tar bort två praktiska vändzoner, både på Fogdegatan och Ugglevägen, som kommer förstöra den unika mysiga lilla mikromiljö vi har i slutet av våra gator. Vändzonerna bidrar starkt till att sakta ner och begränsa biltrafiken på båda gatorna. De skyddar våra lekande och cyklande barn som bor här i området (inte bara på Fogdegatan utan i höghusen på Stampbrogatan och förhoppningsvis i de nya husen så småningom). Barn och vuxna tar den här vägen på väg till jobb och skola. Vändzonerna och begränsad och långsam biltrafik skyddar även alla "utomstående" cyklister och promenerande i området. De ökar definitivt attraktiviteten i hela området då alla villaägare (framför allt kanske barnfamiljen) uppskattar lugna gator med en vändzon i slutet. En vändzon i slutet av Ugglevägen kan definitivt användas som ett säljande argument för de nya tomterna.

Vi har förståelse för att ihopbyggandet av Ugglevägen och Fogdegatan kommer underlätta för både posten och sopbilarna men det kommer inte vara positivt för de boende. Vi hoppas att ni överväger att ändra i detaljplanen och istället planera för två funktionella vändzoner i slutet av våra gator.

Väl mött!

Med en vänlig hälsning,



## Planeringsavdelningens kommentarer

För att skapa en stadsmässig, dubbelsidig kvartersstruktur längs Ugglevägen krävs att vändzonen på denna gata rivs. Ett bevarande av vändzonen på Ugglevägen är därför inte förenligt med de intentioner som finns för området. Då Ugglevägens vändzon rivs blir en hopkoppling av Ugglevägen och Fogdegatan nödvändig.

Bedömningen är att de tillkommande tomterna som betjänas av Ugglevägen/Fogdegatan är få och att den ökade trafikmängden/rundkörningen kommer att vara måttlig.