



Planeringsavdelningen
Robert Olsson
robert.olsson@kristinehamn.se

Förstudie inför eventuell ändring av detaljplan för Hinkebo, del av Gustavsberg 1:12.

Beställare

Finnfoam AB (org: 5590173760) är beställare.

Syfte

Syftet med planändringen är att pröva om den nuvarande industrigatan kan ändras från allmän plats till kvartersmark för industri. Ändringen ska även möjliggöra att marken förs över till industrifastigheten.

Läge och förslag till planområde

Planområdet ligger öster om Kristinehamns tätort, norr om Europaväg 18. Området nås från Bjurtjärnsvägen. Se kartor nedan.

Det preliminära planområdet omfattar den kommunägda industrigatan inom del av fastigheten Gustavsberg 1:12. Planområdet kan även behöva omfatta angränsande mark på fastigheten Gustavsberg 1:14, ägd av beställaren, för att få en tydlig avgränsning och säkerställa dagvattenkulverten samt berörda ledningar. Den slutliga avgränsningen bestäms inom planarbetet.

[https://kristinehamn.sharepoint.com/sites/samvplaneringsavdelningen/delade dokument/planlaggning/detaljplaner/planer på gång/2026/hinkebo/underlag/förstudie/förstudie hinkebo.docx](https://kristinehamn.sharepoint.com/sites/samvplaneringsavdelningen/delade dokument/planlaggning/detaljplaner/planer%20p%C3%A5%20g%C3%A5ng/2026/hinkebo/underlag/f%C3%B6rstudie/f%C3%B6rstudie%20hinkebo.docx)

Figur 2 Inzoomad WMS-karta visandes Hinkebo. Den röda markeringen är föreslaget planområde som omfattar kommunägda industrigatan genom industriområdet.



Figur 3 Inzoomat flygfoto från 2024 med fastighetsgränser visandes Hinkebo. Den röda markeringen är föreslaget planområde som omfattar kommunägda industrigatan genom industriområdet.

Bakgrund

Gällande detaljplan utformades för att flera verksamheter skulle kunna etableras inom området. Industrigatan planlades därför som allmän plats för att ge tillgång till de olika delarna av industriområdet.

Omkringliggande industrimark ägs och används numera av en enda aktör. Gatan är avspärrad och används internt inom verksamhetsområdet. Den nuvarande användningen överensstämmer därmed inte med gatans avsedda funktion som allmän plats. Beställaren har därför begärt att detaljplanen ändras så att marken kan regleras som kvartersmark för industri.

Tidigare ställningstaganden

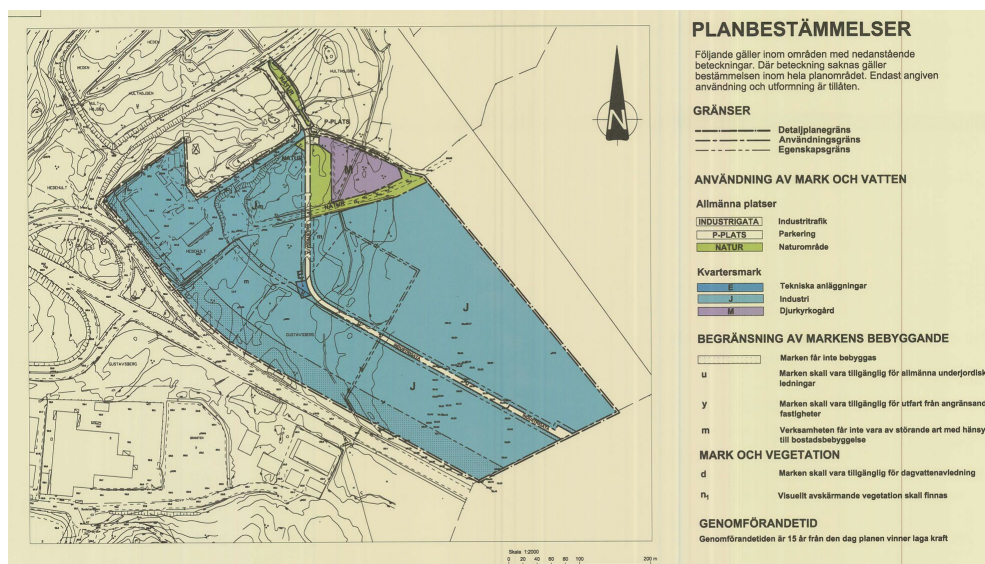
Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2021 (Ks/2018:10) är Hinkebo utpekad som ett befintligt verksamhetsområde. Området är detaljplanlagt sedan 2008 och anges vara ianspråktaget av befintlig verksamhet. Översiktsplanen lyfter även möjligheten att utveckla befintliga verksamhetsområden, särskilt Hinkebo med hänsyn till läget nära viktiga transportstråk.

Den föreslagna ändringen innebär att marken även fortsättningsvis ska användas för industri. Planändringen bedöms därför vara förenlig med översiktsplanen. Översiktsplanen tar däremot inte särskilt ställning till om den aktuella gatan ska vara allmän plats eller kvartersmark.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan nr 482 för Hinkebo, som vann laga kraft den 22 december 2008. Planens syfte är att möjliggöra exploatering av industrimark och samordna industriändamålet med närliggande bostad och djurkyrkogård. Marken är huvudsakligen planlagd för industri. Industrigatan är allmän plats och planlades för att ge tillfart till de industrifastigheter som skulle bildas inom området.



Figur 4 Detaljplan nr 482 som bestämmer att gatan i fråga är industrigata på allmän plats.

Detaljplanens genomförandetid var 15 år från den dag planen vann laga kraft och gick därför ut den 22 december 2023. Detaljplanen gäller fortfarande, men kan efter genomförandetidens utgång ändras utan det särskilda skydd som gäller under genomförandetiden (4 kap. 38–40 §§ plan- och bygglagen).

Planen redovisar u-områden för vatten- och avloppsledningar. Planen innehåller även ett reserverat stråk för dagvattenavledning, och planbeskrivningen anger att en kulvert går under industrin. Dagvattenkulvertens läge och förhållande till gällande planbestämmelser behöver klargöras inom planarbetet.

Om gatumarken ändras till kvartersmark behöver planen säkerställa att marken inte används på ett sätt som hindrar kulvertens funktion, tillsyn, underhåll eller förnyelse.

Planeringsförutsättningar

Områdesbeskrivning

Hinkebo ligger nordost om trafikplats Övre Kvarn, i anslutning till E18.

Området är detaljplanelagt och huvudsakligen ianspråktaget för industri. Inom området finns industribyggnader, hårdgjorda ytor samt ytor för transporter, uppställning och annan verksamhet.



Figur 5 Foto som visar den nuvarande grinden hindrar infart på industrigatan.

Genom området går en planlagd industrigata som ansluter området till det allmänna vägnätet. Gatan är i dag avspärrad och används endast som intern tillfart inom industriområdet. Den leder inte vidare till någon annan allmän plats eller målpunkt. Omkringliggande industrimark ägs och används numera av en och samma aktör. Den ursprungliga detaljplanen utformades däremot för att området skulle kunna delas mellan flera industriverksamheter.

Markägoförhållanden

Den mark som är planlagd som allmän plats för gata ägs av Kristinehamns kommun. Den angränsande industrifastigheten ägs av Beställaren.

En eventuell överlåtelse av gatumarken ska hanteras som ett separat markärende och samordnas med planarbetet.

Allmänna och enskilda intressen

Det allmänna intresset är att pröva om gatan fortfarande behövs för ett gemensamt trafik- eller tillgänglighetsbehov. Gatan leder inte vidare till någon annan allmän plats eller målpunkt och betjänar enligt nuvarande förhållanden endast Beställarens verksamhetsområde. Det allmänna behovet av att behålla marken som allmän plats bedöms därför vara begränsat.

Kommunen behöver samtidigt säkerställa att marken inte behövs för framtida tillgång till andra fastigheter eller verksamheter och att dagvattenkulverten och övriga ledningar kan förvaltas långsiktigt.

Det enskilda intresset består i Beställarens behov av ett sammanhållet och avgränsat verksamhetsområde. Dessa intressen ska vägas mot varandra enligt 2 kap. 1 och 2 §§ plan- och bygglagen.

Konsekvenser av föreslagen förändring

Ändringen innebär att marken inte längre är allmän plats utan blir kvartersmark för industri. Marken kan därmed användas som intern gata och som en del av

Beställarens verksamhetsområde eller bebyggas. Den nuvarande avspärningen blir förenlig med den ändrade markanvändningen.

När planändringen vinner laga kraft upphör markens planlagda funktion som allmän plats och kommunens planrättsliga huvudmannaskap för gatan. Kommunen kvarstår dock som markägare till dess att marköverlåtelse och fastighetsreglering har genomförts. Ansvar för drift och underhåll övergår enligt villkoren i marköverlåten och övriga avtal.

Planarbetet behöver även klarlägga om övergången till kvartersmark för industri innebär en utökad byggrätt eller andra utökade användningsmöjligheter. Om marken även fortsättningsvis främst ska användas som gata eller hållas fri för kulverten behöver detta regleras genom lämpliga planbestämmelser.

Dagvattenkulverten ska ligga kvar. Markreservat och en rättighet för kommunen behöver säkerställa åtkomst för tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse.

Behov av planläggning samt uppfyllande av detaljplanekrav enligt 4 kap 1-2 §§ PBL

Den föreslagna förändringen bedöms inte utlösa krav på ny detaljplan enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen. Förslaget avser inte någon bygglovspliktig åtgärd för att anlägga ett industriområde. Det avser inte heller ny bebyggelse eller något nytt byggnadsverk vars lämplighet behöver prövas eller vars utformning behöver regleras. Förändringen gäller användningen av en befintlig gata inom ett redan planlagt och ianspråktaget industriområde.

För att den önskade användningen ska bli förenlig med den gällande detaljplanen nr 482 behöver detaljplanen ändå ändras. Marken är reglerad som allmän plats för gata men önskas användas som kvartersmark för industri. Gränsen mellan allmän plats och kvartersmark samt markens användning bestäms genom detaljplan, enligt 4 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Ändringen motiveras inte enbart av att gatan redan är avspärrad.

Förutsättningarna inom området har förändrats sedan detaljplanen togs fram:

- området ägs och används numera av en enda aktör,
- gatan betjänar inte längre flera fastigheter eller verksamhetsutövare,
- gatan leder inte vidare till någon annan allmän plats eller målpunkt,
- det bedöms inte längre finnas något allmänt behov av tillträde till gatan,
- industriändamålet och detaljplanens huvudsakliga struktur består, och
- befintliga ledningar och dagvattenkulverten bedöms kunna säkerställas även inom kvartersmark.

Förändringen grundas därmed på ändrade och långsiktiga planeringsförutsättningar, inte endast på ett önskemål om att göra den befintliga avspärningen planenlig. Planarbetet behöver dock slutligt klarlägga att gatan saknar ett kvarstående eller framtida gemensamt behov och att nödvändiga rättigheter för ledningar och dagvatten kan säkerställas.

Eftersom industriändamålet kvarstår och prövningen bedöms kunna begränsas till gatans användning, berörda rättigheter och genomförandefrågor bedöms ändring av detaljplan vara ett lämpligt planinstrument.

Miljöpåverkan

Den preliminära bedömningen är att planändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ändringen avser ett redan detaljplanlagt och ianspråktaget industriområde och innebär ingen utvidgning av planområdet eller någon ny huvudsaklig användning av industriområdet. För den aktuella gatumarken ändras dock plananvändningen från allmän plats till kvartersmark för industri.

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska genomföras inom planarbetet. Om undersökningen bekräftar den preliminära bedömningen behöver någon strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning inte genomföras.

Behov av utredningar och fördjupade analyser

Planändringen är begränsad och avser mark inom ett redan planlagt och ianspråktaget industriområde. Något behov av omfattande tekniska utredningar har därför inte identifierats i förstudien.

I planarbetet behöver följande frågor klargöras:

- dagvattenkultvertens läge, funktion och behov av skydd,
- vilka ledningar och rättigheter som finns inom gatumarken,
- hur åtkomst för tillsyn, underhåll och reparation av ledningarna ska säkerställas,
- vilka planbestämmelser som behövs för att säkerställa kulverten och eventuellt begränsa bebyggande eller andra åtgärder ovanför den.
- om gatan behövs för någon annan fastighet, rättighet eller samhällsfunktion,
- hur tillgänglighet för räddningstjänst, avfallshämtning och transporter ska ordnas,
- vilka fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att föra över marken till industrifastigheten.
- hur ändringen påverkar byggrätt och övriga möjligheter att använda den tidigare gatumarken,

Grundkarta och fastighetsförteckning behöver tas fram. Ytterligare utredningar bör endast tas fram om planarbetet visar att ändringen påverkar exempelvis dagvattenhantering, markföroreningar eller andra tekniska förutsättningar. Prövningen bör begränsas till den föreslagna ändringen och de konsekvenser som följer av den.

Övriga åtgärder till följd av planläggning

Om detaljplanen ändras behöver gatumarken överlåtas till Beställaren och genom fastighetsreglering föras till industrifastigheten. Fastighetsbildning inom detaljplanlagt område får som huvudregel inte ske i strid mot planen. Planändringen behöver därför ha vunnit laga kraft innan marköverföringen kan genomföras i enlighet med den nya regleringen. Den slutliga fastighetsbildningen och fastighetsgränsen prövas av lantmäterimyndigheten i förrättningen.

Kommunens rätt att ha kvar och komma åt dagvattenkultverten behöver säkerställas, exempelvis genom ledningsrätt, servitut eller annan lämplig och varaktig rättighet. Planbestämmelsen ger inte i sig någon nyttjanderätt. Det behöver klargöras vem som ansöker om förrättning eller upprättar avtal samt vem som ansvarar för kostnaderna.

Marköverlåtelsen, fastighetsregleringen och bildandet av rättigheter ska samordnas med planarbetet men hanteras i separata genomförandeärenden.

Behov av kompetensresurser i plangrupp

Följande kompetenser bör ingå i plangruppen:

- planarkitekt,
- mark- och exploateringskompetens,
- VA- och dagvattenkompetens,
- gata och trafik,
- lantmäteri eller annan fastighetsrättslig kompetens.

Gata och trafik behöver medverka för att bedöma om gatan har någon kvarstående funktion som allmän plats och hur ansvaret påverkas när marken övergår till kvartersmark. Miljökompetens bör medverka vid behov, exempelvis i undersökningen av betydande miljöpåverkan eller om frågor om förorenad mark aktualiseras. Extern kompetens bedöms i nuläget inte vara nödvändig, men kan behövas för särskilda fastighetsrättsliga eller ledningstekniska frågor.

Intressentanalys

Beställaren är den huvudsakliga externa intressenten eftersom det äger industrifastigheten och har begärt att gatumarken ska ändras till kvartersmark för industri.

Kristinehamns kommun berörs som ägare och huvudman för den allmänna platsen, som huvudman för dagvattenkylverten samt som part vid en eventuell marköverlåtelse. Planarbetet behöver därför samordnas mellan detaljplanering, mark och exploatering, gata samt VA och dagvatten.

Även andra ledningsägare, angränsande fastighetsägare, räddningstjänsten och kommunala verksamheter med behov av tillträde till området kan beröras.

Allmänhetens intresse bedöms preliminärt vara begränsat eftersom gatan inte leder till någon annan allmän plats eller målpunkt. Detta behöver bekräftas under planarbetet.

Planförfarande och tidplan

Planändringen föreslås handläggas med standardförfarande med inriktning mot att förfarandet ska kunna begränsas. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen, sakna betydande intresse för allmänheten och inte medföra betydande miljöpåverkan. Förutsättningarna för standardförfarande bedöms därför vara uppfyllda.

Bedömningen är att samtliga som omfattas av samrådet kommer att kunna godkänna planförslaget. Ändringen är begränsad, gatan betjänar endast industriområdet och något kvarstående allmänt behov av gatan har inte identifierats. Målsättningen är därför att använda ett begränsat standardförfarande.

Ett begränsat standardförfarande förutsätter att samtliga som kommunen har samrätt med uttryckligen godkänner planförslaget. Det är alltså inte tillräckligt att ingen lämnar synpunkter. Om någon samrådspart invänder mot eller inte godkänner förslaget kan förfarandet inte begränsas. Planarbetet fortsätter då som ett vanligt standardförfarande med underrättelse och granskning.

Planarbetet kan inledas efter beslut om planuppdrag Q3 2026 och efter att planavtal har tecknats. Med begränsat standardförfarande bedöms planen preliminärt kunna tas fram för antagande inom cirka 6–12 månader. Ändringen av detaljplan beräknas vara klar tidigast Q2 2027. Därefter tillkommer tiden för laga kraft, marköverlåtelse och fastighetsreglering.

Om ett granskningsskede behöver genomföras eller om nya utredningsbehov uppkommer kan tidplanen förlängas.

Finansiering

Planarbetet finansieras av Beställaren genom planavtal. Kommunens arbete debiteras enligt timkostnad enligt gällande plantaxa och villkoren i planavtalet. Planavtalet ska vara tecknat innan planarbetet påbörjas.

Beställaren ansvarar även för kostnader för de utredningar som behöver tas fram inom planarbetet. Kostnader för markförvärv, värdering, fastighetsreglering och bildande eller ändring av rättigheter ingår inte i plankostnaden utan hanteras separat.

Diskussion

Förstudien har inte identifierat några omständigheter som i sig talar mot att kommunen ger planuppdrag. Den huvudsakliga användningen för industri kvarstår och gatans tidigare funktion för flera industrifastigheter har upphört till följd av ändrade ägarförhållanden.

Planarbetet behöver dock slutligt klarlägga att gatan inte har något kvarstående eller framtida allmänt behov, att ändringen kan genomföras inom den ursprungliga detaljplanens syfte samt att dagvattenkulverten och berörda rättigheter kan säkerställas. Dessa frågor bedöms kunna hanteras inom planarbetet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbete med ändring av detaljplan nr 482 för Hinkebo, i syfte att pröva om den aktuella gatumarken kan ändras från allmän plats till kvartersmark för industri.

Petra Hallberg Rudsvik
Enhetschef detaljplan

Robert Olsson
Planarkitekt