



Kristinehamns
kommun

Dnr: KS/2025:114

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Ändring av detaljplan för Södra Sörkastet,
Kristinehamns kommun, Värmlands län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	3
BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN	3
BAKGRUND	3
PLANDATA	4
<i>Läge och areal.....</i>	<i>4</i>
<i>Markägförhållanden</i>	<i>4</i>
GÄLLANDE DETALJPLAN.....	5
PLANFÖRSLAGET	7
GENOMFÖRANDETID	7
BEFINTLIGT.....	8
VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	9
ÄRENDEINFORMATION.....	9
MOTIV TILL DETALJPLANÄNDRINGENS REGLERINGAR	10
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
KOMMUNALA	11
<i>Detaljplan</i>	<i>11</i>
<i>Planbesked.....</i>	<i>11</i>
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	11
DAGVATTEN.....	12
KONSEKVENSER	14
KONSEKVENSER FÖR FYSISK MILJÖ.....	15
MILJÖ	15
MILJÖBEDÖMNING	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
TEKNISKA FRÅGOR.....	15

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att korrigera planbestämmelserna inom en del av planområdet för att möjliggöra den typ av bebyggelse som det har uppstått en efterfrågan kring. Planbestämmelse om fastighetsindelning införs och bestämmelse om krav på par-, rad- eller kedjehus stryks.

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

Enligt kommunstyrelsens beslut 2025-05-12 gavs kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Södra Sörkastet. Detaljplaneändringen upprättas med standardförfarande i enlighet med PBL 2010:900 och BFS 2020:5.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning
- Fastighetsförteckning

Planändringens planbeskrivning ska läsas tillsammans med den ursprungliga planbeskrivningen tillhörande detaljplanen för Södra Sörkastet.

BAKGRUND

Detaljplanen för Södra Sörkastet vann laga kraft i mars 2024. Planen möjliggör nya bostadstomter på kommunal mark i ett attraktivt och Vänernära läge. Området är kuperat och dagvattenhanteringen har varit en utmaning inom området. Speciellt v/a-anslutningar kan bli mycket avancerade och kostsamma i ett kuperat område om tomterna är utformade på ett sätt som motverkar självfall i v/a-systemet och till exempel kräver tryckstegring och pumpning. För att hantera detta på ett kostnadseffektivt och ansvarsfullt sätt planlades den mittersta delen av planområdet som storkvarter där avrinning och anslutnings-punkter är styrda till en plats som går att hantera på ett bra sätt. Därför planlades detta område för endast par-, rad- och kedjehus för att omöjliggöra att flera enskilda tomter styckas av som kan komma att kräva anslutnings-punkter.

Efter att planen har vunnit laga kraft har den lokala mäklarkåren vittnat om att efterfrågan på par-, rad- och kedjehus är begränsad. Samtidigt har flera nya aktörer på marknaden trätt fram som erbjuder en bostadslösning i bostadsrättsform med småfriliggande bostäder med tillhörande mindre tomtplats som kan samsas på en större yta samt ha en gemensam anslutningspunkt för dagvatten- och v/a-anslutningar. Dessa typer av bostäder bedöms vara lämpliga bostäder för äldre som inte vill bo i lägenhet.

Med gällande bestämmelser i detaljplanen omöjliggörs denna etablering på grund av bestämmelsen om endast par-, rad- och kedjehus. På de friliggande tomterna ser kommunen en stor efterfrågan och för att säkerställa att området utvecklas enligt planen där inte en central yta förblir obebyggd behöver nu detaljplanen ändras för att på ett bra sätt möta efterfrågan på bostadsmarknaden.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget ca 5 km sydväst om Kristinehamns centrum.



Karta: Gällande detalplaneområde markerat i rött.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Fregatten 4 och Fregatten 5 ägs av Kristinehamns kommun.

GÄLLANDE DETALJPLAN



Karta: Gällande detaljplan 536 – Södra Sörkastet, Kristinehamns kommun. Vann laga kraft 22 mars 2024.

Den gällande detaljplanen medger bostadsbebyggelse i två våningar och tomter för både villor och sammanhängande bostadshus såsom rad-, par- och kedjehus. Mittenkvarteret medger både friliggande och sammanbyggd bebyggelse, den kringliggande kvartersmarken endast friliggande.

Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean vid friliggande bebyggelse. Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean vid rad- eller kedjehus.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns, med undantag för sammanbyggnad av komplementbyggnader i fastighetsgräns.

Minsta fastighetsstorlek för friliggande hus är 1200 m². Marken har en bestämmelse om lägsta golvhöjd. Denna höjd bestäms utifrån att dagvatten från gatumarken inte ska rinna in på bostadsfastigheterna. I mittenkvarteret där marken sluttar rejält ges två olika färdigt golv-höjder som är beräknade utifrån intilliggande gatumark väster respektive öster ut.

En planbestämmelse reglerar att avvattnings från tomtmark ska ledas till anslutningspunkt för dagvatten och ej får ledas till intilliggande bostadsfastigheter.

PLANÄNDRING

Planändringen innebär att vissa planbestämmelser inom ändringsområdet tas bort och andra läggs till. Nedan ett utsnitt ur den ursprungliga planen och området som nu är föremål för ändring.

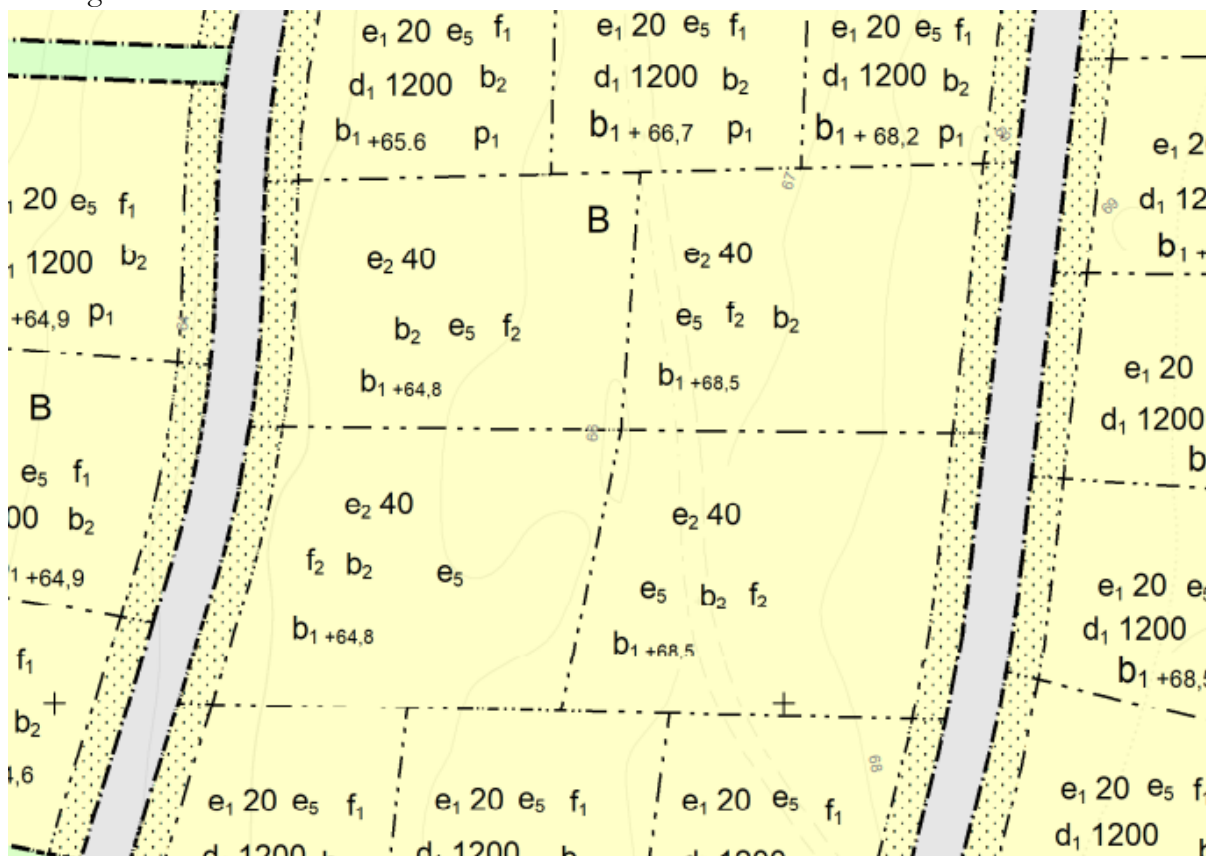


Bild: Den ursprungliga detaljplanen.

De bestämmelser som tas bort är:

- b_1 - Lägsta golvnivå. Egenskapslinjen som löper vertikalt genom området för att ge möjlighet till olika färdigt golvhöjder i öster och väster utgår därmed.
- f_2 - Endast rad- par- eller kedjehus.
- $e_2 40$ % - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean vid par-, rad- eller kedjehus.

Tillkommande planbestämmelser:

- d_2 - Fastigheten får inte delas upp i fler fastigheter.
- e_2 - Max antal bostadslägenheter är 10.
- n_1 Marken ska vid tomtgräns anslutas till gatunivå och därefter höjas genom släntning till minst 0,1 meter över gatunivån. Släntningen ska ske inom egenskapsområde.
- $e_3 1500$ – Största bruttoarea är angivet i värde m^2

Planförslaget

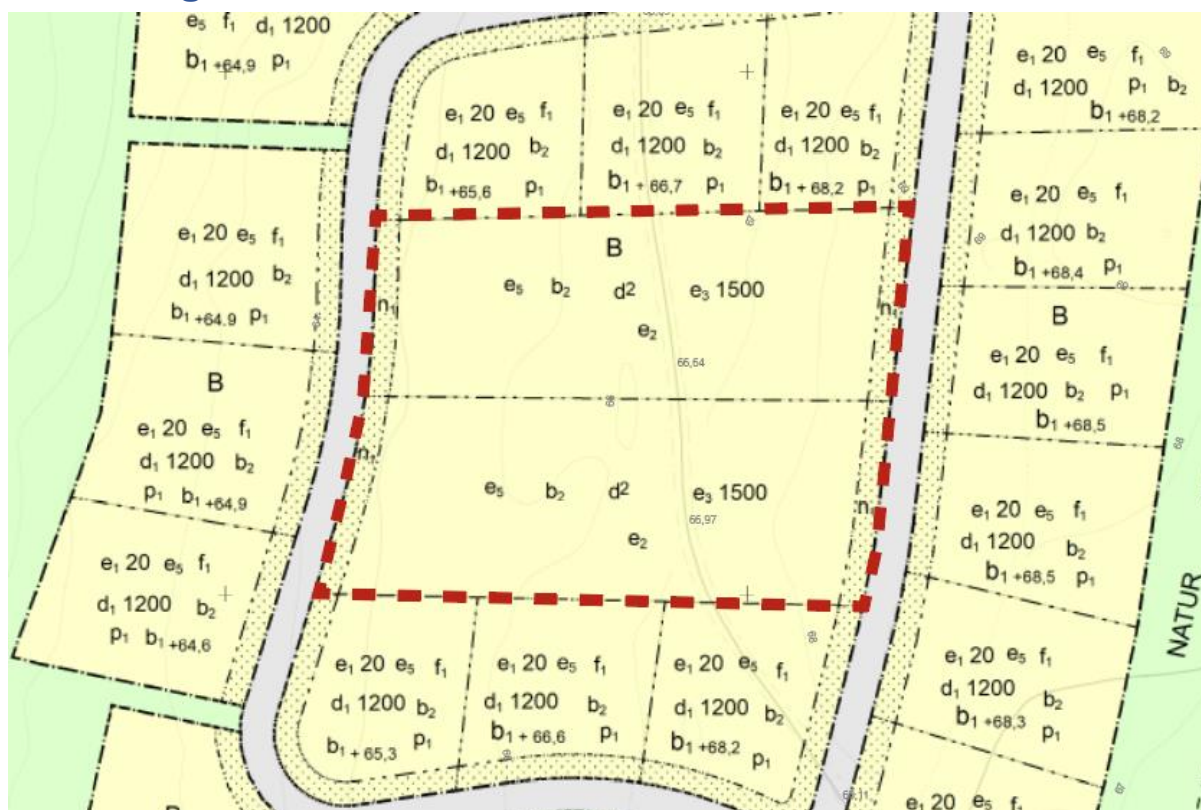


Bild: Den del av planområdet som omfattas av planbestämmelser kopplade till kravet på par-, rad- eller kedjehus och därmed är föremål för planändring (röd markering).

- Kvartersmarken inom den delen av fastigheterna Fregatten 4 och Fregatten 5 som omfattas av en planändring kommer även fortsatt att ha markanvändningen B – bostäder.
- d₂ - Fastigheten får inte delas upp i fler fastigheter.
- e₂ - Max antal bostadslägenheter är 10.
- b₂ - Avvattningsledning från tomtmark ska ledas till anslutningspunkt för dagvatten och ej får ledas till intilliggande bostadsfastigheter.
- n₁ - Marken ska vid tomtgräns anslutas till gatunivå och därefter höjas genom släntning till minst 0,1 meter över gatunivå. Släntningen ska ske inom egenskapsområde.
- e₅ - Byggnad får uppföras i högst två våningar.
- e₃ 1500 – Största bruttoarea är angivet i värde m²

GENOMFÖRANDETID

Det anges ingen ny genomförandetid för ändrade bestämmelser i en plan med pågående genomförandetid. För planbestämmelser som ändras under pågående genomförandetid ska inte någon ny genomförandetid anges. Dessa får enligt 4 kap. 22 § PBL i stället samma genomförandetid som den ursprungliga planen har. Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte gått ut. Genomförandetiden tar därför slut det datum som gäller för resten av planen, 23 februari 2029.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark i planändringsområdet. Huvudmannaskapet för allmän plats i närområdet är kommunalt.

BEFINTLIGT

Området består av ett skogsområde där förberedelser för exploatering har pågått under lång tid. Stora delar av området är sedan många år utgallrat som en förberedelse för detaljplanen som vann laga kraft och inledande markarbeten har genomförts i delar av området. Den skogsrیدا som går mellan området och Tranvågen har i stort lämnats orörd med inslag av en ny gång- och cykelvåg.



Bild: Marken inom planområdet markbereds för att skapa byggbar bostadsmark.



Bild: Vagnätet inom det nya bostadskvarteret Södra Sörkastet växer fram. Den aktuella planändringen kommer inte att påverka gatu- eller kvartersutformning.

VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS

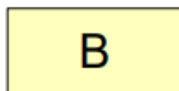
Detaljplanen för Södra Sörkastet behöver endast mindre justeringar för att möta efterfrågan på bostadsmarknaden. Inget nytt område tas i anspråk. Det är endast planbestämmelser inom en del av detaljplaneområdet som behöver bytas ut. Därför anses en ändring av gällande detaljplan vara en lämplig hantering.

ÄRENDEINFORMATION

Planarbetet har bedrivits enligt reglerna för standardförfarande.

MOTIV TILL DETALJPLANÄNDRINGENS REGLERINGAR

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK



Bostäder

Kvartersmarken inom fastigheterna Fregatten 4 och Fregatten 5 som omfattas av en planändring kommer även fortsatt att ha markanvändningen B – bostäder. Användningen syftar till att möjliggöra för bostadsbebyggelse.

Omfattning

e₂ - Max antal bostadslägenheter är 10.

Regleringen säkerställer att inte fler bostadslägenheter skapas än vad vatten- och avloppslösningen i området har kapacitet till.

e₃ 1500 - Största bruttoarea är angivet i värde m²

Regleringen säkerställer att den totala bruttoarean (den sammanlagda arean av mätvärda delar av samtliga våningsplan) i området begränsas så att en god bebyggelsemiljö upprätthålls.

e₅ - Byggnad får uppföras i högst två våningar.

Reglering av våningshöjd säkerställer att bebyggelsen blir lämpligt utformad och inte orsakar olägenheter för boende eller omgivningen.

Utformning



Marken får inte förses med byggnad

Regleringen säkerställer att marken inom egenskapsområdet är byggnadsfri. Syftet är att skapa ett öppet och byggnadsfritt område som förbättrar trafiksäkerheten.

Fastighet

d₂ - Fastigheten får inte delas upp i fler fastigheter.

Regleringen säkerställer att inte fastigheten styckas av i fler och mindre tomter som kräver egna, enskilda vatten- och avloppslösningar.

Utförande

b₂ - Avvattning från tomtmark ska ledas till anslutningspunkt för dagvatten och ej får ledas till intilliggande bostadsfastigheter.

Regleringen säkerställer en effektiv och säker hantering av dagvatten som minimerar risken för översvämningar och skador på bebyggelse.

Mark

n₁ - Marken ska vid tomtgräns anslutas till gatunivå och därefter höjas genom släntning till minst 0,1 meter över gatunivån. Släntningen ska ske inom eigenskapsområde.

Regleringen säkerställer att inte dagvatten och skyfall från gatumarken rinner in på privata fastigheter och orsakar översvämningar och skador på bebyggelse.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR KOMMUNALA

Detaljplan

Syftet med gällande detaljplan är att möjliggöra för bostadsmark i ett Väternära läge och fortsätta omvandlingen från skogsmark till bostadskvarter på andra parkett från skärgårdsstråket längs med Vålösundsvägen. I planen regleras den del som är föremål för ändringen som B - bostäder. Största byggnadsarean är 40 procent av fastighetsarean, byggnad får uppföras i högst två våningar, endast par-, rad- eller kedjehus får uppföras, avvattningspunkt av tomter ska ske till anslutningspunkt samt nivå på färdigt golv.

Planbesked

Beslut om positivt planbesked gavs av kommunstyrelsen den 2025-05-12.

Översiktsplan

Planändringen har stöd i gällande översiktsplan. Området är utpekad för möjlig bostadsutveckling.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av berg, grus och sandig morän. Grundläggning av ny bebyggelse och anläggning av dagvattensystem ska därmed anpassas till områdets blockiga terräng.

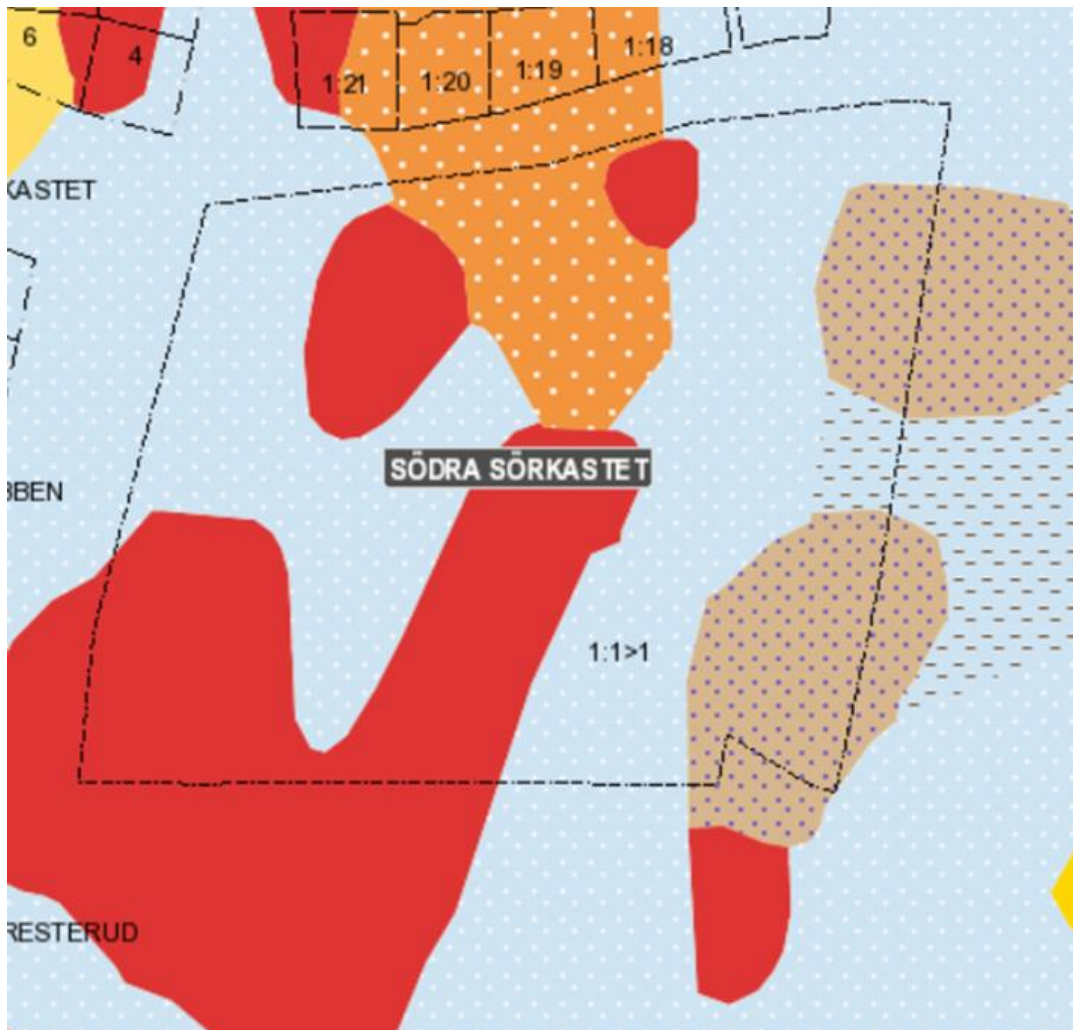
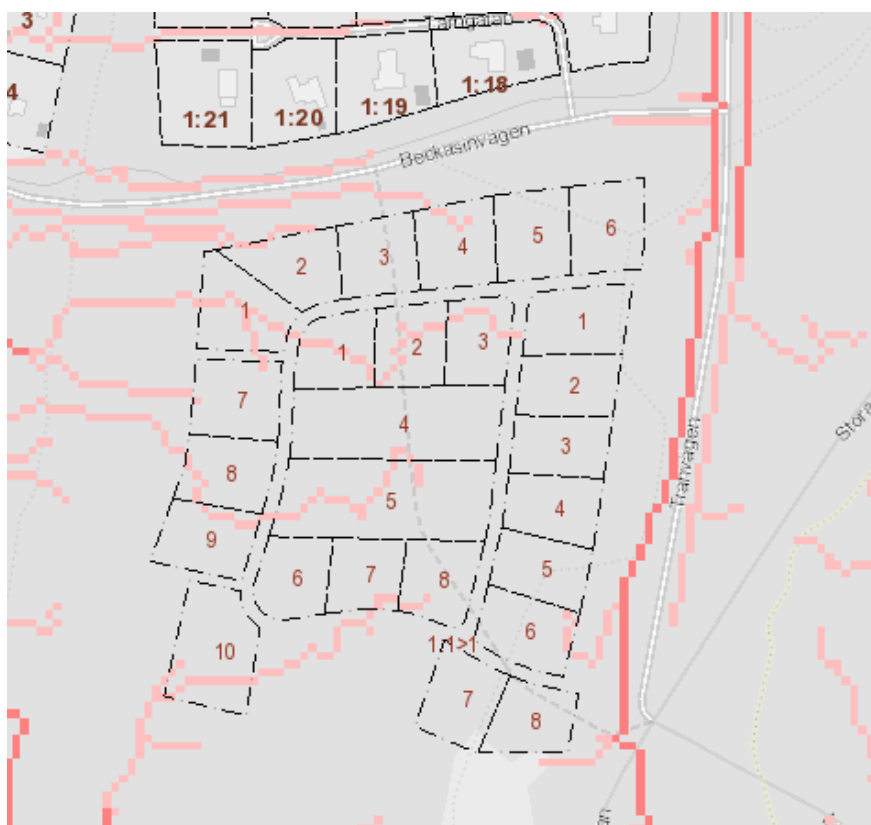


Bild: SGUs översiktliga jordarter. Hela gällande planens område redovisat. Helröd yta är urberg, orangeprickigt är svallsediment grus, beigeprickigt är kärrtorv och blåprickigt är sandig morän.

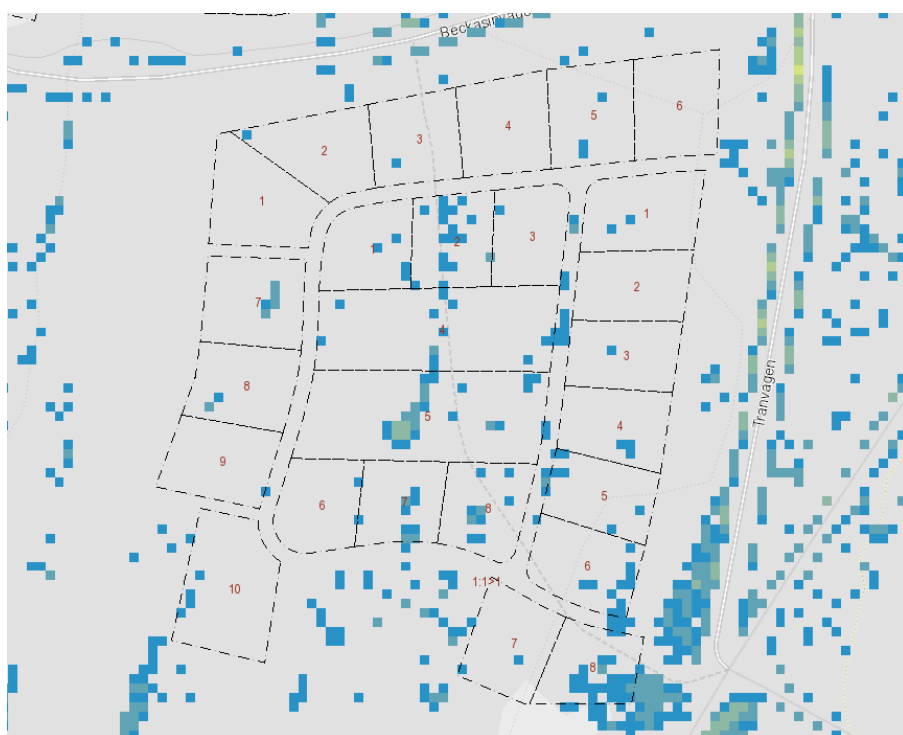
DAGVATTEN

Dagvatten- och skyfallsfrågan är noga utredd i den gällande planen. På bilderna nedan redovisas flödesriktningar samt var vattnet blir stående vid ett 100-årsregn. Med stöd av detta kunskapsunderlag har en översiktlig dagvattenutredning, en v/a-utredning samt en v/a-projektering tagits fram. Utifrån dessa utredningar och projekteringar är en rad åtgärder planerade, och genomförda, för att hantera ytv rinnande vatten.

Planändringen innebär inga förändringar för dagvatten- och skyfallshantering i området.



Karta: Flödesvägar dagvatten. De mörkröda flödena längs Tranvägen utgörs av djupa vägdiken, väster om planområdet av dammen och flödet ut mot avvattningspunkten i det nordvästra hörnet.



Karta: Skyfallskartering i form av ett 100-årsregn, blöt sommar. Karteringen utförd innan området har börjat markberedas och låg till grund för dagvattenutredning och v/a-utredning samt projektering som utfördes i planskedet för den gällande planen, Södra Sörkastet. De dagvatten- och v/a-lösningar som nu anläggs på området bygger på dessa utredningar.



Foto: Nyanlagd dagvattenlösning framtagen utifrån den gällande detaljplanen.

KONSEKVENSER

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Fregatten 4 och 5	• Kvartersmarken inom den delen av fastigheterna Fregatten 4 och Fregatten 5 som omfattas av en planändring kommer även fortsatt att ha markanvändningen B – bostäder. • d₂ - Fastigheten får inte delas upp i fler fastigheter. • e₂ - Max antal bostadslägenheter är 10.

	• b₂ - Avvattning från tomtmark ska ledas till anslutningspunkt för dagvatten och ej får ledas till intilliggande bostadsfastigheter. • n₁ - Marken ska vid tomtgräns anslutas till gatunivå och därefter höjas genom släntning till minst 0,1 meter över gatunivån. Släntningen ska ske inom egenskapsområde. • e₅ - Byggnad får uppföras i högst två våningar. • e₃ 1500 – Största bruttoarea är angivet i värde m²
--	---

KONSEKVENSER FÖR FYSISK MILJÖ

Stadsbild

Konsekvensen av planändringen rörande stadsbilden är att byggrätten inom ändringsområde begränsas. Från att man i den ursprungliga planen kunde bebygga 40 procent av fastighetsarean i byggnadsarea till att man kan bebygga 1500 m² bruttoarea. Det möjliggörs också att kunna bygga frilligande byggnader till skillnad från i den ursprungliga planen där ett krav på par-, rad- eller kedjehus fanns inom fastigheterna.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

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.

STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

En miljökonsekvensbeskrivning ska inte tas fram med hänsyn till planändringens ringa påverkan på omgivningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

TEKNISKA FRÅGOR

Planändringen medför inga tekniska åtgärder eller utbyggnad av allmän plats.