



Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Kvarnbyn 1:6, Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits

Detaljplanen har varit tillgänglig för granskning under tiden 2024-03-21 till 2024-04-26

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

Inkomna yttranden utan erinran:

- Trafikverket
- Bergslagens räddningstjänst
- Skolförvaltningen
- Region Värmland
- Skanova
- Vattenfall

ANTAGANDEHANDLING

Datum: 2026-02-06

Diarienummer: Ks/2022:256

Handläggare: Johan Stenson

Yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Tekniska nämnden
- Food Folk Sverige AB
- Hjelte restaurang AB
- Närboende Kvarnbyn 1:7

Förändringar av planen efter granskningen:

- Strandskyddet inom området upphävt efter beslut av Länsstyrelsen
- Bestämmelse om bländskydd mot befintlig bostadsfastighet i norr
- Bestämmelsen om fördröjning av dagvatten har ändrats för att inte komma i strid med byggrätten
- Planen har förtydligats vad gäller möjligheten att placera skyltar och mindre teknikutrymmen över högsta tillåtna nockhöjd



Kvarstående synpunkter efter granskningen:

- Bedömningen är att samtliga synpunkter är tillgodosedda och att ifrågasatta ställningstaganden i planen har tydliggjorts och kompletterats med ytterligare information.

Ställningstagande:

Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för antagande.

2026-02-06

Petra Hallberg Rudsvik

Planarkitekt

Johan Stenson

Planarkitekt Norconsult AB

Länsstyrelsens yttrande

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör Strandskydd, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Kommunen har i granskningsförslaget som skäl för upphävandet av strandskyddet inom aktuellt planområde hänvisat till följande:

- Området behövs för att utöka en pågående verksamhet och utökningen kan inte genomföras utanför området (7 kap. 18 c § p. 4 miljöbalken)
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § p. 5 miljöbalken)

Vad gäller det särskilda skälet i punkten 4, att området behövs för att utöka en pågående verksamhet, har länsstyrelsen uppfattat att den pågående verksamhet som kommunen avser är den restaurangverksamhet som idag bedrivs på fastigheten Flintan 1. I planbeskrivningen anges att McDonalds verksamhet på Flintan 1 behöver utvidgas med ytterligare körytor för beställning via drive-through, varför en viss del av planområdet behöver tas i anspråk för detta ändamål. Länsstyrelsen anser att ett upphävande av strandskyddet i området kan anses motiverad med hänvisning till punkten 4, dock enbart för den del av planområdet som avser användas för detta ändamål. Länsstyrelsen anser inte att ett upphävande av strandskyddet i hela planområdet är motiverat på den grunden att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet.

Planeringsavdelningens kommentarer

Enligt separat beslut 2025-06-30, dnr 6110-2025, har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet inom planområdet. Strandskyddsfrågan hanteras därför inte vidare inom ramen för denna planprocess.

Länsstyrelsens yttrande

Beträffande vad kommunen anfört om att strandskyddet kan upphävas inom planområdet med hänvisning till att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, gör länsstyrelsen följande bedömning. I förarbetena till bestämmelsen anges att för att det ska vara fråga om ett angeläget allmänt intresse så bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Det kan exempelvis vara fråga om att genomföra olika typer av infrastrukturprojekt, åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, åtgärder för handikappade, eller åtgärder som betingas av naturvårdsintressen, andra miljöintressen eller kulturhistoriska intressen inom strandskyddsområdet. En förutsättning är också att det kan visas att en annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

I planbeskrivningen anger kommunen att etableringen av den nya restaurangen inom planområdet ska tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling, bland annat genom att kunna erbjuda service i anslutning till regementet. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till att enbart tillkomsten av ytterligare en snabbmatsrestaurang inom området kan bidra till kommunens behov av tätortsutveckling eller i något annat avseende ge fördelar för samhället på lång sikt i den mening som avses i punkten 5. I området finns redan en snabbmatsrestaurang varför det kan ifrågasättas om ytterligare en restaurang av samma karaktär kan tillföra något i detta hänseende. Länsstyrelsen finner mot bakgrund av det anförda att omständigheterna som redogjorts för i planbeskrivningen inte ger stöd för att det särskilda skälet i punkten 5 är uppfyllt.

Planeringsavdelningens kommentarer

Se kommentar på föregående sida.

Lantmäteriets yttrande

Detaljplan del av Kvarnbyn 1:6

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-01-19) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

PLANBESTÄMMELSER STÅR I STRID MOT VARANDRA

Kommunen har i detaljplanen reglerat med en för all kvartersmark gällande bestämmelse om *skydd mot störningar*. Enligt bestämmelsen ska mark vara tillgänglig för öppen eller underjordisk fördröjning av dagvatten. I och med att bestämmelsen gäller inom all kvartersmark så står bestämmelsen i strid mot byggrätten; all kvartersmark ska enligt bestämmelsen vara tillgänglig för öppen eller underjordisk fördröjning. Egenskapsbestämmelserna måste fungera tillsammans och får inte strida mot varandra för att planen ska vara möjlig att genomföra.

Delar av planen som bör förbättras

BEFINTLIG LEDNINGSRÄTT INOM KVARTERSMARK PÅ OMRÅDE SOM KAN BEBYGGAS

I planområdet finns tre befintliga ledningsrätter med beteckningarna 1781K-15/1987.1, 1784-03/96.2 och 1784-03/96.5. Ledningarna ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. Om ledningen ska tas bort eller flyttas behöver kommunen:

- Redovisa detta i planbeskrivningens genomförandedel. Detta har kommunen gjort på ett övergripande sätt.

Planeringsavdelningens kommentarer

Bestämmelsens lydelse ändras så inte kravet på fördröjning kommer i strid med byggrätten.

Genomförandedelen i planbeskrivningen kompletteras så att det klart framgår vilka ledningsrätter som behöver ändras samt formerna för detta.

Lantmäteriets yttrande

- Av ledningsrättshavarens samrådssvar har Lantmäteriet tolkat det som att det inte finns någon överenskommelse med ledningsrättshavaren. I dessa kan det kan vara lämpligt att skapa en fastighetsindelningsbestämmelse om att ändra eller upphäva ledningsrätten. I så fall ska kommunen pröva 6§ ledningsrättslagen. Tag gärna hjälp av fastighetsrättslig kompetens vid utformningen och prövningen av bestämmelsen.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Inom planområdet finns följande servitut:

- akt nr 1781K-01/23.2 avseende belysningsledning till förmån för Flintan 1

Det saknas en beskrivning av hur rättigheten påverkas av genomförandet av detaljplanen.

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas redovisning av rättighetsbeteckningar. Det är viktigt att rättigheternas beteckning redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive rättighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda rättigheter.

Planeringsavdelningens kommentarer

Överenskommelse har träffats med ledningsrättsinnehavarna.

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse om hur servitutet påverkas.

Grundkartan kompletteras.

Trafikverkets yttrande

Hej!

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2024/33597, Granskning gällande detaljplan för Kvarnbyn 1:6, Kristinehamns kommun (Ks/2022:256).

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att invända mot att detaljplanen antas.

Vänliga hälsningar

Trafikverket

Handläggare: Nyström Johanna, PLväsa
johanna.nystrom@trafikverket.s

Planeringsavdelningens kommentarer

Noteras.

Räddningstjänstens yttrande

Remissyttrande i ärende gällande ny detaljplan för del av Kvarnbyn 1:6, Kristinehamns

Bergslagens Räddningstjänst har inget att erinra i ärendet.

Bergslagens Räddningstjänst

John Gatugård

Brandinspektör

Planeringsavdelningens kommentarer

Noteras.

Tekniska nämndens yttrande

Granskningsyttrande

Tekniska förvaltningen vidhåller det vid samrådet framställda yttrandet gällande gatans huvudändamål och att den således kan planläggas som kvartersmark. Förvaltningen vidhåller även det att om gatan till trots planläggs som allmän plats så behöver en förprojektering genomföras innan planens antagande och användningsgränser justeras därefter.

Vidare vill tekniska förvaltningen uppmärksamma om det faktum att verksamhetsområdet för VA inte omfattar hela planområdet. Verksamhetsområdet bör således utökas för att omfatta hela områdets som avses exploateras tillika har behov av allmänna vattentjänster.

Under rubriken *Ekonomiska frågor* i planbeskrivningen framställs att kostnad för anläggande och drift av fördröjningsmagasin för dagvatten på kvartersmark fördelas mellan kommun och byggherre enligt avtal. Tekniska förvaltningen vill göra gällande att den inte avser bära kostnader för anläggningar eller drift av sådana anläggningar inom kvartersmark.

Synpunkter av redaktionell karaktär har skickats direkt till ansvarig planhandläggare.

Planeringsavdelningens kommentarer

En enklare förprojektering har genomförts. Till en följd av detta har MAX sänkt nivån på kvartersmarken vilket lett till att gatan kan läggas på en nivå så att den ryms inom befintliga användningsgränser.

Information om detta läggs till i planbeskrivningen under rubriken "Tekniska frågor".

Skrivningen i planbeskrivningen ändras.

Skolförvaltningens yttrande

Skolförvaltningens synpunkter

Skolförvaltningen har inga synpunkter på detaljplan Kvarnbyn 1.6.

Planeringsavdelningens kommentarer

Noteras.

Region Värmlands yttrande

Svar på granskningshandling , Detaljplan för Del av Kvarnbyn 1:6, Kristinehamns kommun

Region Värmland har tagit del av granskningshandlingen som rör detaljplan för Del av Kvarnbyn 1:6 med ert dnr Ks/2022:256. Regionen har inget att erinra.

Planeringsavdelningens kommentarer

Noteras.

Vattenfalls eldistributions yttrande

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för del av Kvarnbyn 1:6 och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Planeringsavdelningens kommentarer

Noteras.

Närboende Kvarnbyn 1:7 yttrande

Vi har följande synpunkter på planförslag Kvarnbyn 1:6

- Vi upplever att planritningen visar att hela området kommer alldeles för nära vår bostad, ända fram till tomtgräns, det hade vi inte räknat med.

Vi oroar oss för att området kommer att bli alldeles för upplyst av gatlampor och ljuskäglor från bilar som kan lysa in genom våra fönster. Även ökat trafikljud sena kvällar.

- Vi har dåliga erfarenheter av att bo nära snabbmatskedja.

Matos når ibland ända in i vårt hus.

Ständig nedskräpning av kunder men även av McDonalds personal som inte beställer tömning av container för emballage i tid trots att de vet vilka säsonger det är "högt tryck" i restaurangen. De fyller containern med emballage, kartong och plast, när den är full fortsätter dom att lägga skräpet vid sidan av. Detta har resulterat i att vi har plast och kartong i och utanför vår trädgård, på fotbollsplanen, i bäcken, på stigarna och i skogen bortanför Bartilsbron. Personalen vill inte prata med oss. Har då mejlat McDonalds centralt och blivit lovad en kontakt med ansvarig på restaurangen men fortfarande tyst där ifrån.

Vi vill ha garantier att de sköter renhållningen.

- Något måste göras åt laddstationen för elbilar. Det måste säkerställas att vi kan ta oss hem. Under högsäsong blir det köbildning på vägen utanför i dubbla led så det går inte att komma förbi med bil och således inte hem till vår bostad.

Planeringsavdelningens kommentarer

För att minska risken för bländning från bilar som parkerar på norra delen av parkeringen införs en bestämmelse om att bländskydd (tätt staket/plank) ska finnas mellan parkeringen och norra delen av gatan. Bestämmelse införs också att gatlampor på parkeringen ska utformas så att de inte bländar mot norr samt ut mot väg 26.

Både nedskräpning och störande lukt (matos) är en tillsynsfråga för miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Förvaltningen kan ställa krav i samband med bygglov om att verksamhetens fläktar renar utsläppsluften från matos. Detta kan dock inte regleras i detaljplanen.

Skulle det bli problem med att skräp sprids från snabbmatsrestaurangen anmäler ni detta till kommunen, miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen.

Detta är egentligen en fråga för polisen och ägaren av laddstationen. Förutom er så är även ägarna av befintlig och kommande snabbmatsrestaurang angelägna om att Bartilsbrovägen är framkomlig under högsäsong.

Närboende Kvarnbyn 1:7 yttrande

- Det är viktigt att ta hänsyn till att gångvägen på östra sidan är enda tillfarten till vårt garage. Den vägen kan inte blockeras. Den vägen används också ofta av personer som promenerar, löptränar och cyklar i området. Det gäller även vägen på andra sidan över Bartilsbron som för övrigt är i ett bedrövligt skick, farlig.

Som det ser ut i dag så används grusplanen för uppställning av tunga fordon, släp lämnas ofta kvar i flera dygn, ibland veckor. Planen körs upp, blir djupa spår, gropar och lerigt vid regn.

Den används ofta för "lek" med A-traktorer som kör runt och driver upp damm och lämnar skräp efter sej.

- Vi har önskemål om att ha möjlighet att fortsätta parkera våra bilar utanför grinden till vår bostad.
- Vi önskar att kommunalt vatten leds fram till tomtgräns så vi har möjlighet att ansluta oss.

Planeringsavdelningens kommentarer

Det kommunen kan göra är att sätta upp skyltar om att vägarna inte får blockeras.

Utanför grinden är det kommunens mark så det går inte att reservera platser för enskilda. Detta är dock utanför detaljplanens område.

Frågan har förts vidare till kommunens VA-avdelning.

Food Folk Sverige ABs yttrande

Planeringsavdelningens kommentarer

Yttrande Detaljplan Del av Kvarnbyn 1:6

Yttrade avseende detaljplanen Ks/2022:256.

Härmed vill Food Folk Sverige AB, i egenskap som fastighetsägare av Flintan 1, yttra sig avseende detaljplanen Ks/2022:256.

Trafiklösningen på handelsområdet är redan ifrågasatt, ofta med långa köer samt begränsningar för vänstersvängar från Bartilsbrovägen till Närkevägen. Food Folk är positiv för viss utveckling av området men anser att kommunen behöver hantera trafiklösningen innan de godkänner fler etableringar i området.

Vi som fastighetsägare biträder även det som vår nyttjanderättshavare yttrat. Vänligen se bilaga.

Utbyggnaden av trafiklösningen (cirkulationsplatsen i korsningen Bartilsbrovägen, Bodalsvägen och väg 26) är kopplad till etableringen av regementet vilken löper på enligt tidplan. Kommunens bedömning är att frågan därmed är hanterad.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

YTTRANDE AVSEENDE DETALJPLAN DEL AV KVARNBYN 1:6 | KS/2022:256

Jag inkommer nedan för Hjelte Restaurang ABs räkning ("Bolaget"), i egenskap av nyttjanderättshavare och verksamhetsutövare inom fastigheten Flintan 1, med yttrande avseende förslag till rubricerad detaljplan.

Bolaget bedriver franchiseverksamhet under varumärket McDonalds inom fastigheten Flintan 1. Bolaget har under en lång tid ansett att befintlig trafiksituation inom området är svårhanterlig, stundtals ohanterlig, och farlig. Bolaget är positiv till en utveckling inom området med syfte att hålla igång områdets karaktär och tillgänglighet för besökare, och har sedan 2021 haft en dialog med kommunen om utökning av en till Drive Thru-linje jämte en ändamålsenlig bussparkering för att underlätta det hårt trafikerade området.

Trafiksituationen inom området

Såsom trafiksituationen ser ut i nuläget så anser inte Bolaget att det finns utrymme för att utsätta området för ytterligare påfrestningar – och att det istället fordras en lösning för områdets nuvarande trafiksituation såsom en utveckling av området.

En exploatering av området, med syfte att "locka" fler trafikanter, såväl gående, cyklister, personbilar, bussar och lastbilar, kan inte genomföras såvida inte nuvarande trafiksituation ges en mycket mer utpräglad analys och åtgärdshantering i ett planförslag.

Såvitt går att se i planförslaget så har kommunen angett följande:

"Planområdet trafikmatas via Bartilsbrovägen som ansluter till väg 26 strax söder om planområdet i en fyrvägs korsning (Bodalsvägen ansluter från öster). Ett plangenomförande kommer att innebära ytterligare belastning på korsningen."

Planeringsavdelningens kommentarer

Se följande sidor för kommentarer.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Någon redogörelse av nuvarande trafiksituation, vad ytterligare belastning är eller hur korsningen och andra anläggningar kommer att påverkas av ett genomförande av planförslaget kan inte utläsas i planförslaget, och det förefaller inte ens som att planförslaget har föregåtts av en utredning avseende detsamma. Härvid kan noteras att E18 och väg 26 är riksintressen och att planförslaget i nuläget sannolikt kommer att påverka möjligheten att nyttja dessa vägar, jämte av- och påfarter, på ett trafiksäkert sätt.

Det som går att utläsa i planförslaget är att det pågår en utredning som gäller det nya artilleriregementet. Såvitt går att förstå det så ska den utredningen i viss omfattning utreda även hur kapaciteten i korsningen Bartilsbrovägen/väg 26 ska förbättras. Att kapaciteten i nuläget är bristfällig är redan känt och den typ av nyetablerad verksamhet som planförslaget handlar om är en verksamhet som sannolikt kommer ha ett högt inflöde av gäster från det nya regementet. Den utredning som planförslaget hänvisar till handlar om att utreda trafiksituationen utifrån en större trafikmängd pga. av ett nytt regemente och det är inte en utredning om en lösning på trafiksituationen på grund av ytterligare en snabbmatsrestaurang – en etablering som syftar till att skapa mer trafik som ska röra sig i och ur, och stanna i, det redan hårt trafikerade området.

Hur situationen kommer att se ut efter en nyetablering enligt planförslaget är således inte känd eller ens utredd. Sett utifrån de erfarenheter som Bolaget har noterat sedan 2001 så föreligger det en risk att det kommer medföra ett trafikkaos inom området med fara för trafikanter och egendom. Den enda åtgärd som går att notera i planförslaget är att trafikutredningen för regementet sannolikt kommer att komma fram till att det är lämpligt med en rondell i korsningen Bartilsbrovägen/väg 26. Några förslag eller övriga åtgärder går inte att notera.

Planeringsavdelningens kommentarer

Trafikverket är väghållare för väg 26 och svarar för att bedöma detaljplanens påverkan på vägen. Trafikverket har även varit högst delaktiga i processen med att ta fram detaljplanen för regementet på östra sidan av väg 26, särskilt vad gäller anslutningarna till väg 26 och E18. Huvudinfarten till regementet kommer att ske via den planerade cirkulationsplatsen i korsningen mellan väg 26, Bartilsbrovägen och Bodalsvägen.

I den trafikutredning som togs fram i samband med detaljplanen för regementet, *Trafikutredning Harberget, Förslag till väganslutningar till det nya regementet A9 på Harberget*, Sweco, 2024-08-12, behandlas nämnda korsning. Vid kapacitetsberäkningar och utformningsförslag för planerad cirkulationsplats har man tagit höjd för den nu föreslagna etableringen norr om McDonalds fastighet samt en även för en framtida utbyggnad av ytterligare bostäder kring Kvarndammen. Med det sagt känner sig kommunen trygg i Trafikverkets yttrande om att de inte har något att erinra mot att den nu aktuella detaljplanen antas.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Mot bakgrund av att planförslaget saknar en utredning om nuvarande trafiksituation och vilka konsekvenser en nyetablering inom området kommer att få så bör planförslaget avvakta en mer omfattande trafikutredning, och genomförandet av däri föreslagna trafikåtgärder bör i alla lägen föregå ytterligare exploatering inom det nu planerade området.

Brister i utredning av farligt gods

Såsom framgår av planförslaget så är väg 26 primär transportväg för farligt gods:

”Väg 26 utgör, enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB), primär transportväg för transporter av farligt gods. Planområdet ligger i direkt anslutning till vägen och sträcker sig som mest cirka 75 meter åt väster från vägen räknat.”

Att notera är att väg 26 också är primär väg till och från det nya artilleriregementet. Vad Sveriges medlemskap i Nato kommer att innebära är fortfarande oklart, och därtill är det oklart vad som kommer att levereras till och från Sveriges nyaste artilleriregemente. Att det kommer att handla om ADR-klassad egendom kan dock förutsättas.

Vad som går att utläsa i planförslaget är att planområdet ligger i direkt anslutning till en transportled för farligt gods och sträcker sig som mest cirka 75 meter åt väster från vägen räknat. Mot bakgrund av detta antagande så har planförslaget gjort en riskbedömning utifrån Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning, *Farligt gods, riskhantering i fysisk planering*.

Planförslaget hänvisar till vägledningens zonindelning för en riskbedömning inom 150 meter från transportled från farligt gods. Det framgår att zonerna inte har några fasta gränser och att det är riskbilden för det aktuella området som är avgörande för en bedömning av lämpligt avstånd.

Planeringsavdelningens kommentarer

Det övergripande ansvaret för att bedöma en detaljplan blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor ligger på Länsstyrelsen. Om Länsstyrelsen anser att dessa frågor inte har utretts och hanterats tillräckligt i detaljplanen har de möjlighet att överpröva planen efter antagande. Dock ska de under planprocessen yttra sig i frågorna och om de anser att dessa inte behandlats på ett tillfredsställande sätt uppmärksamma kommunen på detta. I det nu aktuella fallet har inte Länsstyrelsen ansett att det finns sådana brister i planförslaget att det finns risk för överprövning vad gäller hanteringen av risker förknippade med transporter av farligt gods. Kommunen känner sig trygg med Länsstyrelsens bedömning.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Utan ytterligare utredning så måste det antas att området med direkt angränsning till väg 26 och angränsning till E18, som är primära transportvägar för farligt gods och primära transportleder till och från ett nyetablerat artilleriregemente, och den hårt trafikerade korsningen jämte planområdet, ligger högt upp på skalan vad gäller den riskbild som vägledningen syftar till. I sammanhanget så angränsar planområdet inte endast till ”passerande” transportleder för farligt gods, utan är också direkt anslutet till på- och avfart till den hårt trafikerade E18 varav utfarten från E18 in på väg 26, som vetter mot planområdet, till viss del har ”gömd” sikt i förhållande till tunneln till höger under E18 och det kan anses som en farlig korsning.

Vad gäller planområdet så förefaller planförslaget, med hänvisning till vägledningen, ange att det är fråga om att den aktuella verksamheten inom planområdet bör ha ett skyddsområde på mellan 70-150 m. Härvid anger planförslaget att om skyddsområdet upprätthålls så kan en verksamhet förläggas däri utan särskilda åtgärder eller analyser. Vad som också framgår är att ett sådant undantag inte kan tillämpas om markanvändningen bl.a. innefattar många personer.

Huvudregeln är således att analyser och åtgärder fordras om verksamhet planeras inom skyddsområdets gränser, såvida inte ett undantag är tillämpligt.

Såsom framgår av planförslaget så har E18 exkluderats från vidare resonemang då det har antagits att närmaste punkt från planområdet är 80 meter. Det är dock fråga om en restaurang och som innebär att markanvändningen innefattar många personer, och även kan innefatta utsatta personer. Undantaget är därför inte tillämpligt och en riskanalys ska ske även av E18 såsom transportled för farligt gods. Detta är inte gjort i planförslaget.

Planeringsavdelningens kommentarer

Se kommentar på föregående sida.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Vad gäller väg 26 så angränsar den direkt till planområdet och sträcker sig, enligt planförslaget, som mest 75 meter från vägen. Planområdet faller således i dess helhet inom gränserna för ett angivet skyddsområde. Härvid fordras analyser och åtgärder.

I planförslaget finns det statistik från 2019 gällande en fördelning av ADR-klasser och antaganden av antalet transporter på väg 26. Därvid så går det att urskilja vissa bedömningar av flertalet ADR-klasser men ingen bedömning avseende risker förknippade med brännbara och giftiga gaser. Härvid framgår i planförslaget att det inte är kostnadsmässigt att vidta skyddsåtgärder som krävs för att kunna skydda människor och att risken för att en olycka med brännbar gas jämte en jetflamma bedöms som liten.

Mot bakgrund av att ett nytt artilleriregemente kommer att använda vägen såsom primär transportled, och att detta inte har beaktats i planförslaget, så är både den redovisade fördelningen av ADR-klasser och antagandet av antalet transporter felaktiga. Huruvida risker med brännbara och giftiga gaser har ökat med anledning av det nya artilleriregementet finns inte noterat. Någon utredning av vad regementet kommer att "bidra" med förefaller inte vara utrett alls.

Mot bakgrund av att riskbilden för området bör anses vara hög, att det får antas att markanvändningen innefattar många personer, att planområdet ligger inom 0-75 m från transportled för farligt gods, och att området som transportleden löper igenom är hårt trafikerat och bedömts bristfälligt anlagt, så bör en mycket djup analys vara för handen. Den statistik som är hänvisad till i planförslaget är inte aktuell för planförslaget och bör därför inte kunna användas som bedömningsunderlag för en sådan analys.

Planeringsavdelningens kommentarer

Se kommentar på föregående sida.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Planförslaget har noterat att det föreligger risker med transporter av farligt gods. Vid undersökningen inför en eventuell miljökonsekvensbeskrivning så har det också konstaterats att närheten till väg 26 innebär att risker kopplade till transporter och avkörande fordon måste hanteras.

Härvid kan noteras att planförslaget på befintligt underlag har bedömt att åtgärder med förbud mot byggnader närmare än 30 meter från väggkant för väg 26, tillsammans med befintligt dike längs väg 26 är tillräckliga åtgärder i förhållande till riskerna. Det kan därvid noteras att människor reellt och uppenbart kommer att befinna sig betydligt närmare väg 26 än 30 meter och att det dike som hänvisas till som en åtgärd, vilket förevisas på sidan 23 i planförslaget, knappast kan hindra de typer av fordon som i regel fraktar farligt gods. I förhållande till avfarten från E18 så bör ett sådant fordon, utom kontroll, dessutom kunna ta sig hela vägen fram till en byggnad inom planområdet oaktat om den ligger 30 m in på området. Härvid bör det fordras en betydligt grundligare analys av risker och åtgärder innan planförslaget kan antas.

Strandskydd

Då en lösning av trafiksituationen inte är på plats så kan inte heller de slutliga konsekvenserna för strandskyddet åskådliggöras i planförslaget. Vad som kan utläsas i nuläget är att Bartilsbrovägen kommer flyttas ”ett tiotal meter åt väster” och därmed så kommer grönytan mellan planområdet och vattendraget att tas i anspråk för planens genomförande. Vilka ytterligare åtgärder som kommer att krävas för planens genomförande avseende nuvarande trafiksituation är inte utredd. En korrekt bedömning av strandskyddet måste därför också beakta vilka ytterligare åtgärder som ska ske inom närområdet och det strandskyddade området. Innan en sådan utredning är klar, och en lösning på trafiksituationen är på plats, bör inte en bedömning av ett upphävande av strandskyddet kunna genomföras.

Planeringsavdelningens kommentarer

Enligt separat beslut 2025-06-30, dnr 6110-2025, har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet inom planområdet. Strandskyddsfrågan behöver därför inte hanteras vidare inom ramen för denna planprocess.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Ett av syftena med strandskyddet är att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I planförslaget så har det angetts det inte finns någon koppling mellan naturförhållandena inom planområdet och de förhållanden som råder nere vid älven. Härvid kan noteras att lagstiftaren har angett en geografisk spännvidd och ett givet avstånd som ska anses utgöra en så pass nära koppling så att det fordras ett skydd för den aktuella stranden. Planområdet ligger inom ett sådant strandskyddsområde varpå det från lagstiftarens sida anses finnas en koppling till naturförhållandena mellan stranden och planområdet.

Vad gäller djurlivet inom strandskyddsområdet och planområdet så är den enda noteringen som går att utläsa följande:

”Vid Kvarndammen ca 200 meter sydväst om planområdet har det observerats ett antal nära hotade fågelarter så som svartvit flugsnappare, skrattmås, entita, ärtsångare och björktrast. En utbyggnad inom planområdet bedöms inte påverka de observerade arternas möjlighet till fortlevnad i närområdet.”

Det har således konstaterats ”extra” skyddsvärda djurarter i närområdet men vad det är för typ av observation är inte närmare redogjort för och någon utredning eller inventering av strandskyddsområdet eller planområdet förefaller inte ha skett.

Någon klagande bedömning av djurlivets utsträckning kan därför inte anses ha skett. I planförslaget så kan åskådliggöras en hänvisning till att det, mellan planområdet och stranden, ligger en väg, som enligt planområdet ska flyttas ett ”tiotal meter” närmare stranden, och en grönyta, som enligt planförslaget kommer att minska ett ”tiotal meter” pga. av den nya sträckningen av Bartilsbrovägen. Det kan därav noteras att det enligt planförslaget kommer att bli förhållandevis omfattande mer trafik längst in på Bartilsbrovägen, som är en återvändsgränd, och längs med den ”förminskade” grönytan som idag går att nyttja för sammankomster, och bollspel, i anslutning till grönstrukturstråket och älvstranden. Genomförandet av planförslaget kommer därför att påverka allmänhetens tillgänglighet, såväl som djurlivet, inom strandskyddsområdet.

Planeringsavdelningens kommentarer

Se kommentar på föregående sida.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Vad gäller i) utökning av en pågående verksamhet så är det oklart vad som avses. Planförslaget handlar i huvudsak om en etablering av en helt ny verksamhet (hamburgerkedjan Max), och inte en utvidgning av en pågående verksamhet. Det stämmer att Bolagets önskan om att anlägga en till Drive Thru-fil innefattas i planförslaget men det får anses vara av underordnad betydelse för planförslaget i stort. Bolagets önskan om att bygga till en ytterligare Drive Thru-fil syftar också till att underlätta de trafikstörningar som finns inom området och det är inte en faktisk utvidgning av verksamhet. Det kan i sammanhanget noteras att det nu är fråga om ett reviderat planförslag och att Bolagets begäran om markanvisning från 2021 inte ens hade noterats av kommunen i det första planförslaget. Punkten i) är således inte ett giltigt skäl.

Vad gäller ii) att det finns ett angeläget allmänt intresse, i form av tätortsutveckling, som inte kan tillgodoses utanför området, så kan följande noteras. Planförslaget redogör för att närområdet till planområdet i nuläget är ett nav för trafik och att det också finns etablerade restauranger som tillgodoser ett allmänt intresse för hungriga trafikanter m.fl. Huruvida det fordras ytterligare restauranger, och i synnerhet en restaurang som tillhandahåller exakt samma snabbmat – hamburgare – som de redan etablerade restaurangerna tillhandahåller finns inte redogjort för i planförslaget. Såsom Bolaget har noterat och anser så är det inte fråga om att inte finns tillräckligt med utbud av hamburgerrestauranger som är en sak ur ett allmänt intresse utan att det krävs en lösning av den nuvarande trafiksituationen inom området. Om det planerade regementet, såsom planförslaget angett, fordrar ett större utbud av restauranger så är det snarare ur ett allmänt intresse lämpligare med ett annat koncept än ytterligare en hamburgerkedja. Det ”allmänna intresset” av hamburgerrestauranger är redan tillgodosett inom området.

Planeringsavdelningens kommentarer

Se kommentar på föregående sida.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

Sett ur ett strandskyddsperspektiv så finns det således mer än tillräckligt med restauranger inom området och det kan inte heller anses som ett allmänt intresse – såsom tätortsutveckling – att samtliga hamburgerrestauranger ska ligga på exakt samma plats. Tvärtom är det lämpligt att sprida ut dessa så att fler gäster kan få åtkomst och så att tätorten kan utvecklas, och att tillgängligheten ökar. Såsom planförslaget tydligt angett så är det egentligen inte heller fråga om ett allmänt intresse utan om ett kommersiellt intresse då platsen anses som önskvärd från en exploatör. Det nämns t.o.m. uttryckligen i planförslaget att det är fråga om ett krav från hamburgerkedjan Max då planområdet är den enda platsen som Max är intresserad av att anlägga en restaurang på inom kommunen, se planförslaget sidan 15.

Då området, såsom planförslaget redogjort för, redan är hårt trafikerat, och att det planerade regementet kommer att innebära ytterligare trafik, sannolikt av omfattande karaktär, så är det mycket mer lämpligt att sprida ut trafiken till ett alternativt område för att tätorten ska kunna utvecklas. Att det eventuellt krävs större investeringar på en alternativ plats, eller att en exploatör anser att det är en mindre lönsam plats, innebär inte att den strandskyddade platsen är mer lämplig ur ett strandskyddsperspektiv. Det finns såsom redogjorts för i planförslaget andra alternativa platser.

Vad gäller att etablera en tätort runtomkring det planerade nya regementet så kan det knappast vara lämpligt att påbörja en etablering av en tätort i direkt anslutning till den hårt trafikerade E18. Att Försvarsmakten sett den som en lämplig plats ur t.ex. ett logistiskt perspektiv innebär inte att det är lämpligt att påbörja en etablering av en tätort kring densamma, eller att etableringen av ytterligare en hamburgerkedja i en vägkorsning till E18 kommer att hjälpa en utveckling av tätorten överhuvudtaget. Det måste rimligtvis finnas många alternativa platser som är lämpligare än det planområde som har presenterats i planförslaget. Om det är viktigt för kommunen att tillse en tätortsutveckling så är det också ett givet tillfälle för kommunen att låta en kommersiell exploatör

Planeringsavdelningens kommentarer

Se kommentar på föregående sida.

Hjelte Restaurang ABs yttrande

bekosta en utvidgning av infrastrukturen vid t.ex. Solbackemotet (trafikplatsen där väg 26 ansluter till E18 från norr) så att en fortsatt tätortsutveckling kan ske där – då all annan mark enligt planförslaget kommer att ianspråktas av det nya regementet. Vad som går att notera i planförslaget är också att kommunen är av uppfattningen att planområdet i planförslaget anses vara den ”sista” platsen för ytterligare exploatering inom området och detta talar i sig för att området redan är överexploaterat och att det för en tätortsutveckling därför bör vara ett angeläget allmänt intresse av att påbörja anläggning av ett nytt område med syftet för att utveckla tätorten.

Utredningen av en alternativ plats för den aktuella verksamheten kan därmed inte anses fullgod och av den utredning som kan åskådliggöras i planförslaget så bör inte hänvisningen till en sådan ifrågavarande koppling till tätortsutveckling som har presenterats på något sätt väga tyngre än strandskyddets syften. Punkten ii) ovan bör därför inte heller anses vara ett giltigt skäl.

Planeringsavdelningens kommentarer

Se kommentar på föregående sida.