



Kristinehamns  
kommun

2021-09-21  
Dnr: Ks/2019:307

Kommunledningsförvaltningen  
Planeringsavdelningen

**Samrådshandling**



Planbeskrivning för  
**Södra Sörkastet,**  
**Kristinehamns kommun**

---

## VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

### Berörda kan påverka detaljplanen:

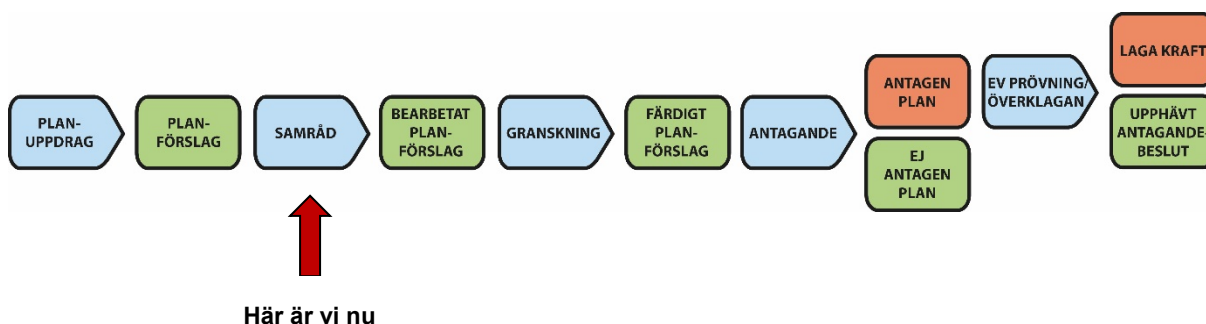
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun. Medverkande tjänsteperson har i huvudsak varit:

Petra Hallberg  
Rudsvik

Planarkitekt

## INNEHÅLL

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?           | 2  |
| Berörda kan påverka detaljplanen:                    | 2  |
| INLEDNING                                            | 4  |
| PLANHANDLINGAR                                       | 4  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG                          | 4  |
| Lägesbestämning                                      | 5  |
| Läge och areal                                       | 5  |
| Markägoförhållanden                                  | 5  |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                          | 5  |
| Översiktsplan                                        | 5  |
| Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser    | 6  |
| Kulturmiljöprogram                                   | 7  |
| Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) | 7  |
| LÄMPLIGHETSBEDÖMNING                                 | 7  |
| Markens lämplighet                                   | 7  |
| Värdefulla områden                                   | 8  |
| Riksintressen                                        | 8  |
| Miljökvalitetsnormer                                 | 8  |
| Strandskydd                                          | 8  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR                     | 8  |
| Natur och markförhållanden                           | 8  |
| Friytor                                              | 12 |
| Service och verksamheter                             | 12 |
| Gator och trafik                                     | 12 |
| Störningar                                           | 12 |
| Risk och säkerhet                                    | 12 |
| Planförslag och förändringar                         | 13 |
| Teknisk försörjning                                  | 15 |
| GENOMFÖRANDE                                         | 19 |
| Organisatoriska frågor                               | 19 |
| Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser          | 19 |
| Ekonomiska frågor                                    | 20 |
| KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE                 | 20 |
| BILAGOR                                              | 20 |

### INLEDNING

Exploateringsområdet ligger söder om Beckasinvägen och omfattas sedan tidigare av detaljplan. Området som omfattar drygt 5 hektar är avsett för friliggande bostäder, men saknar reglering av gator. Detta skapar inte tydlighet inför exploateringsprojektet och kommunen bedömer att det är olämpligt att gatorna ska behöva utgöras av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Istället föreslås att gator planeras med kommunalt huvudmannaskap och kommunal standard och driftsansvar.

Kommunstyrelsen fattade 2020-02-11 beslut om planuppdrag för att förändra planregleringen för området.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

### PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

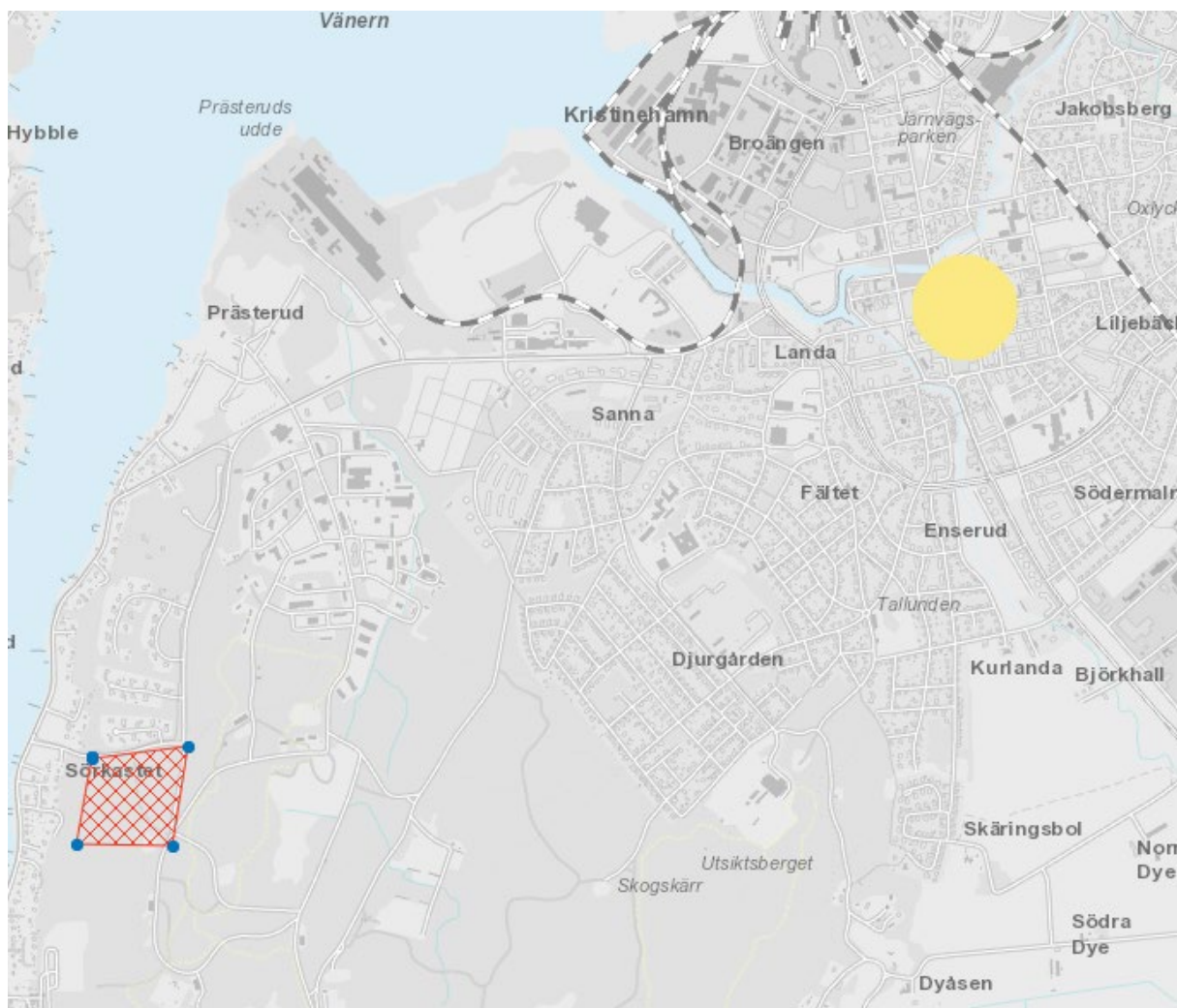
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att fortsätta utvecklingen av Kristinehamns tätort söder ut längs Tranvägen och att skapa mer planlagd bostadsmark för småhus-, rad-, kedje- eller parhustomter. Planen ska skapa förutsättningar för ett nytt bostadsområde med flera typer av bostäder där lokalgatornas placering och genomförande regleras i planen.



## PLANDATA

### Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd skrafferad yta) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult).

### Läge och areal

Planområdet är en del av fastigheten Presterud 1:1 och omfattar ca 10 hektar varav bostadsmarken utgör ca 4,5 hektar.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Planändringen har stöd i såväl gällande ÖP från 2004 som det antagandeförslag till ny ÖP som tagits fram. Området är utpekad för möjlig bostadsutveckling. Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen Vålösundet Östra.

## Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

På platsen gäller detaljplan 477 (1781-P08/9) och ändringsplan 484 (1781-P09/10). Området är omnämnt som område "E" i dessa planer.

Avsikten med dessa planer var att planlägga ett storkvarter som sedan skulle delas i två gator med 10 tomter utmed vardera. Utöver detta styrs exploateringen genom en rad olika bestämmelser om placering, utformning och utförande. Detaljplanens genomförandetid har inte gått ut, men den aktuella marken ägs av Kristinehamns kommun och därmed bedöms detaljplanen kunna ändras.

Vid den tidigare planläggningen var avsikten att gator och annan gemensam mark skulle läggas som gemensamhetsanläggning. Vatten- och avloppsledningar inom området skall utan ersättning överlämnas till kommunen och säkerställas med ledningsrätt.

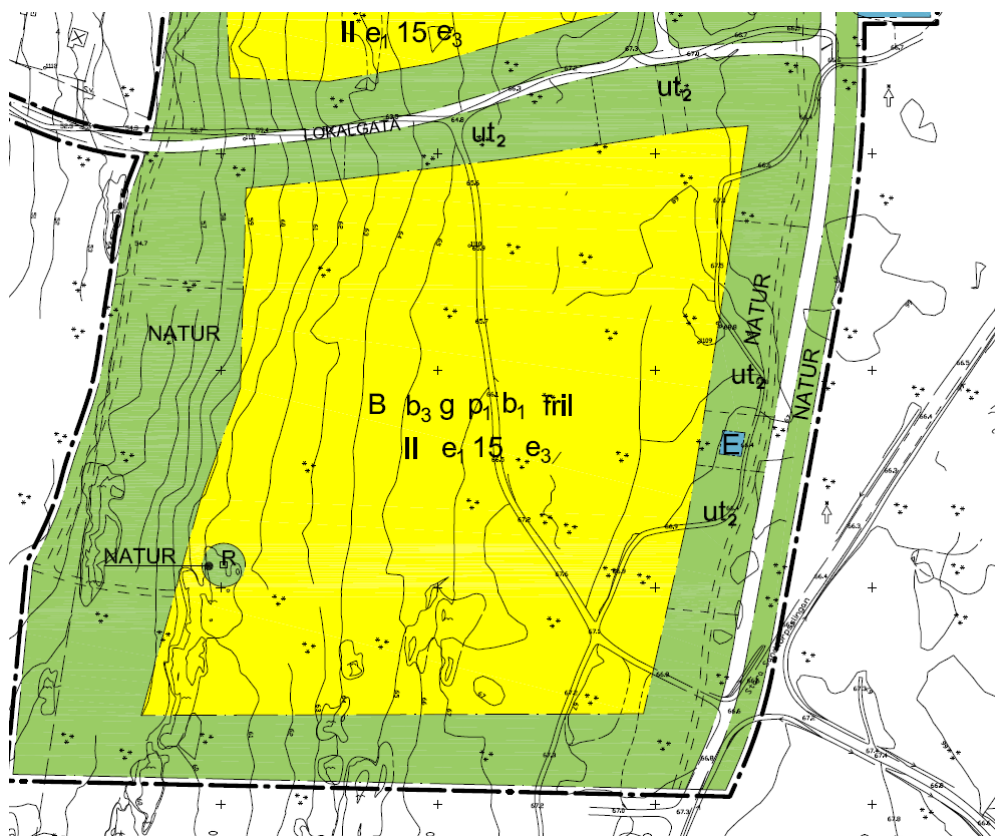


Bild: Gällande detaljplan 477 - Vålösundet, Del av Sörkastet Norr.

Bestämmelserna i gällande plan innebär att exploateringsgraden är 15 % av fastighetsarea, att endast friliggande hus får byggas, två våningar och att bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till gällande höjd och markförhållanden. Byggnadsutförandet är styrt av radonbestämmelser. Den cirkelformade naturmarken är en fornlämning/gränsmarkering med ett hänsynsområde på 10 meter.



Bild: Illustrationsbild från gällande plan.

## Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län” eller i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”Sevärt – värt att vårda”.

Däremot finns fornlämningar inom området.

## Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

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. Samråd kring denna fråga har genomförts med Länsstyrelsen vid möte 29 mars 2020.

## LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

### Markens lämplighet

Området ingår i det stråk av bostadsmark som planlagts och exploaterats utifrån den fördjupade översiktsplanen för området. Den nu aktuella förändringen består främst i att reglera omfattning och placering av kommunala gator, eftersom bygg rätt för bostäder redan finns. Anslutning till teknisk infrastruktur och koppling till befintlig tätort finns redan för det aktuella området.

Planläggningen bedöms därmed betyda att platsen är lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap PBL samt innebär god hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap 1 § miljöbalken (MB).

### Värdefulla områden

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i MB 3 kap 2-5 § (stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten).

Planen berör inte heller något område eller fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet bör skyddas från åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset Rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 2 §.

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av MB 5 kap. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

#### Utomhusluft

Tidigare mätningar i gaturum som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört visar att miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort. Det aktuella området bedöms inte beröras av omfattande trafikmängder eller instängda gaturum, varför risken för att inte följa MKN luft bedöms som liten.

#### Vattenförvaltning

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljökvalitetsnormer har antagits.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas eftersom det dagvatten som uppstår vid exploateringsområdet kommer att ha passerat fördröjning innan det når recipienten.

Området kommer vid genomförandet att få ett omfattande dagvattensystem, som komplettering av de befintliga systemen av öppna diken och fördröjning. Ett internt dagvattennät kommer leda till en dagvattendamm väster om planområdet där vattnet kan fördröjas innan det leds vidare till avvattningspunkten nordväst om planområdet där det förs vidare till recipienten Varnumsviken Vätern.

### Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och markförhållanden

#### Mark, vegetation och djurliv

Området består av ett skogsområde där förberedelser för exploatering har pågått under lång tid. Stora delar av området är därmed utgallrat och inledande markarbeten har genomförts i delar av området. Den skogsridda som går mellan området och Tranvägen har i stort lämnats orörd. Enligt



## Planbeskrivning Södra Sörkastet- Samrådshandling

Skogsstyrelsens underlagsmaterial så omfattas detta område av tre sumpskogar. Skogsstyrelsen hänvisar i sitt underlagsmaterial till inventering daterad 1995 och sedan dess har Tranvägen tillkommit och skogsbruk bedrivits inom området. De utpekade sumpskogarna har därmed inte samma utbredning idag.



Prickade ytor – sumpskog från Skogsstyrelsens underlag. Skrafferade ytor – militära lämningar klassade som övriga kulturhistoriska lämningar.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av berg, grus och sandig morän. Området med skogsridån mot Tranvägen beskrivs som kärrtorv eller torv. Utifrån denna kännedom om platsen och hur området norr om Beckasinvägen har exploaterats, bedöms risken för ras och skred vara mycket liten. Grundläggning av ny bebyggelse och anläggning av dagvattensystem ska därmed anpassas till områdets blockiga terräng.

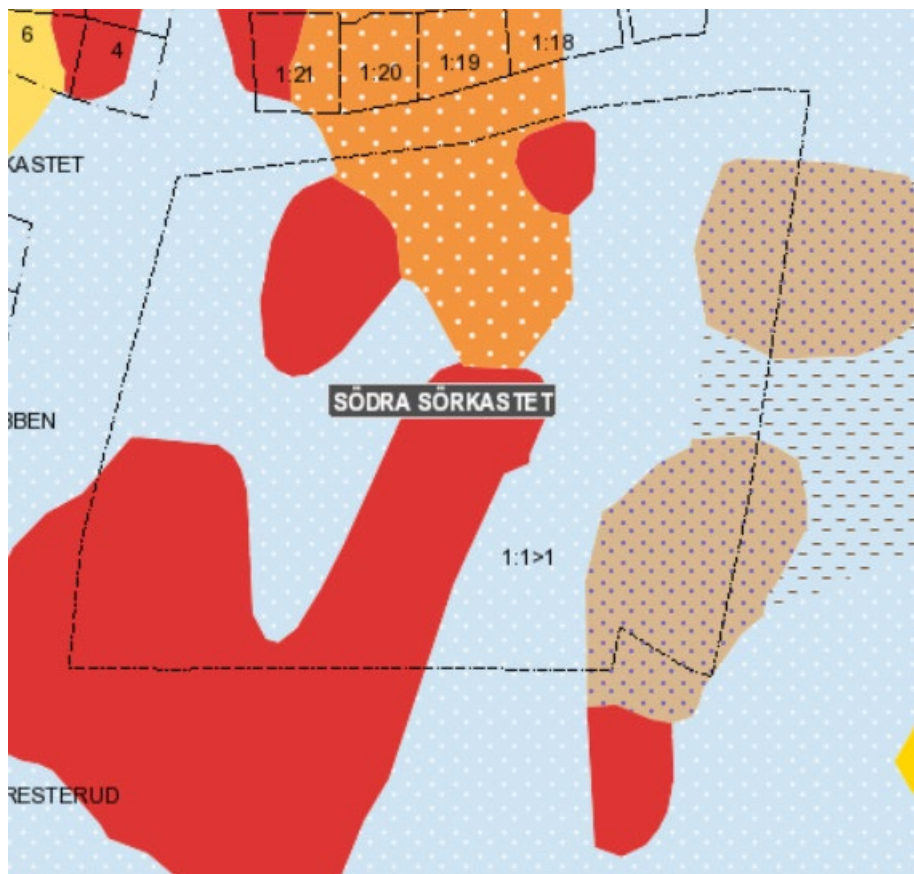


Bild: SGUs översiktliga jordarter. Helröd yta är urberg, orangeprickigt är svallsediment grus, beigeprickigt är kärrtorv och blåprickigt är sandig morän.

### Fornlämningar

Följande information finns i utredningen från 2007:

”Värmlands Museum har under augusti månad 2007 genomfört en särskild arkeologisk utredning vid Sörkastet, Varnums socken, Kristinehamns kommun. Utredningen genomfördes eftersom Kristinehamns kommun initierade detaljplanering för bostadsbebyggelse vid Sörkastet. Vid utredningen påträffades boplatslämningar i form av en härd samt en bit bränd flinta. Lämningarna låg på en mindre moränhöjd med svallade stenar och den tolkades ha legat i anslutning till en äldre strandnivå. Dessutom påträffades ett gränsröse, vilken inte ligger i någon idag känd administrativ gräns.

Boplatslämningarna och gränsröset utgör fasta fornlämningar. Förutom dessa lämningar påträffades 61 värn från tiden för Artilleriregementet A9:s tillkomsttid. Dessa lämningar utgör övriga kulturhistoriska lämningar och är därmed inte fornlämningar enligt kulturminneslagen. Lämningarna utgör emellertid en viktig del av regementets och därmed Kristinehamns historia och Värmlands Museum önskar därmed att dessa eller representativa delar av dessa bevaras och inlemmas i det nya bostadsområdet. Flertalet av värnen är tydliga i terrängen och i anslutning till dessa finns flera stigar där skyltar med information kring värnen och beredskapstiden kunde placeras ut för att sätta in värnen i sitt historiska sammanhang. Eftersom fornlämningsområdet för boplatslämningarna skulle komma att påverkas av den tilltänkta detaljplanen beslutade Länsstyrelsen i Värmland att en förundersökning skulle ske. Vid förundersökningen, som genomfördes under november månad 2007, påträffades inga nya fynd eller lämningar varför Länsstyrelsen beslutade att härdan (A1) skulle grävas ut för att möjliggöra för detaljplanens genomförande. Härdan som var mycket fyndfattig har troligtvis blivit utsatt för svallning och på

## Planbeskrivning Södra Sörkastet- Samrådshandling

så sätt blivit urlakad. Detta faktum resulterade i att inga  $^{14}\text{C}$ -analyser var möjliga att ta ur anläggningen men genom att studera strandlinje data från SGU går det att göra en ungefärlig tolkning av när denna varit i bruk. En jämförelse med historiska strandlinjer över det aktuella området visar att Vänerns strandlinje legat vid den påträffade härden ungefär för ca 5000 år sedan. Troligtvis är den ensamliggande lämningen ett resultat av någon tillfällig aktivitet i området.”

Utdrag ur Wallbom, Björn. 2008. *Särskild utredning och arkeologisk förundersökning vid Sörkastet - Varnums socken, Kristinehamns kommun, Värmlands län. Värmlands Museums dnr 07.270.185. Värmlands Museum, Enbeten för kulturmiljö. Rapport nr 2008:28. (RAÄ dnr 321-2132-2008).*

Planförslaget:

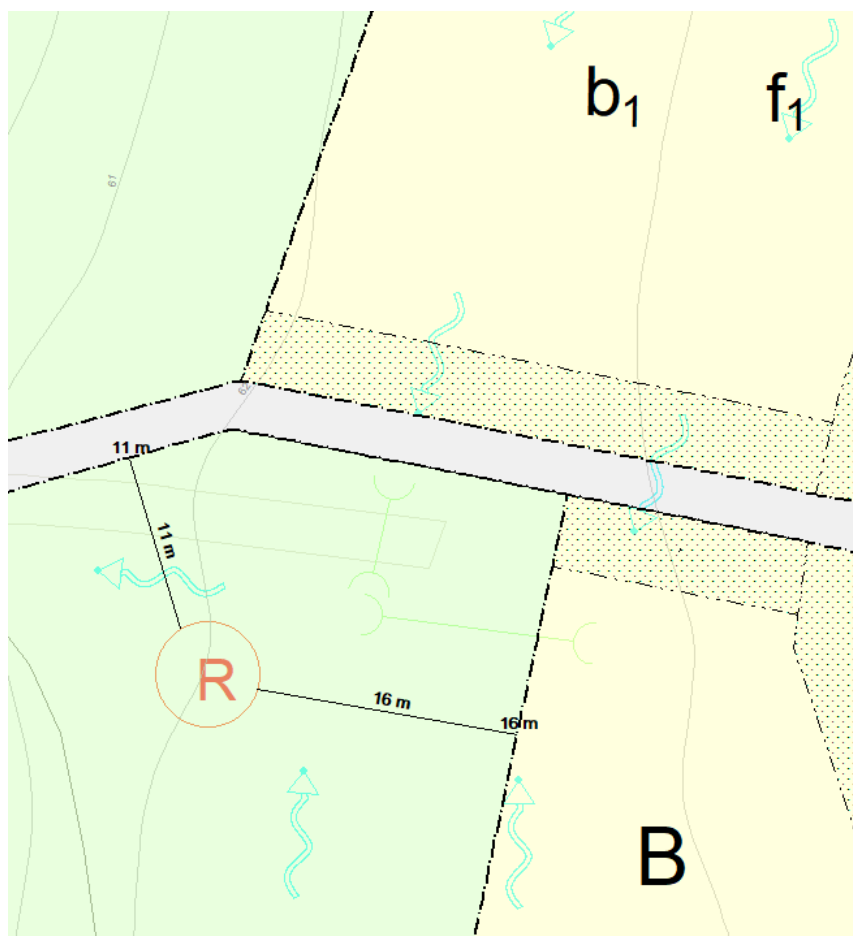


Bild: Utklipp från plankarta med gränsröset utmärkt och skyddsavstånd redovisat.

Gränsröset har fortsatt skydd genom att ett område av naturmark regleras runt fornlämningen.

Värnen kommer däremot att påverkas av exploateringen eftersom de ytor som redovisas i Värmlands museums utredning, ligger på såväl kvartersmark som gatumark.

### Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsenhet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

### Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken runtom och under bostaden, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon, detta område bedöms utifrån platsens förutsättningar inte innehålla förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst provas alltså i bygglovet varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Lek och rekreationsytor finns i omgivningarna i form av såväl lekplats vid Kapurja som skogs- och strövområden i direkt anslutning till planområdet.

### Service och verksamheter

Planområdet ligger 4 kilometer från Kristinehamns centrum. Förskolor, grundskolor och viss handel finns på närmare håll.

### Gator och trafik

#### Befintligt gatu- och gångnät

Området genomkorsas dels av ett antal stigar och körspår från skogsbruk. Dessutom går en tidigare väg med koppling till garnisonsområdet genom området. Denna väg heter enligt tidigare beslut Bivackvägen och nuvarande skick är att klassa som traktorstig. I samband med planläggningen kommer såväl gatunät som kvartersstruktur att byggas ut.

#### Kollektivtrafik

Hållplats för stadstrafiken finns strax norr om planområdet.

#### Parkering

Parkering avses ske på kvartersmark.

### Störningar

#### Buller

Trafikmätningar på Beckasinvägen visar att trafiken omfattar 2200 genomsnittligt trafikflöde per dygn. Byggrätterna för bostäder börjar som närmast 23 meter från vägen, vilket bedöms innebära att tillkommande bostäder inte blir bullerstörda.

### Risk och säkerhet

Området berörs inte av uppenbara riskfaktorer från omgivande områden eller platsbundna förutsättningar.



## Planförslag och förändringar



Bild: Plankarta enligt samrådsförslag

### Kvartersmark bostäder

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse med en nockhöjd om 8 meter. Utöver detta föreslås kvartersstrukturen planeras så att tomter kan skapas 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, med undantag för rad-, par- och kedjehus som får sammanbyggas vid 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 m<sup>2</sup>.

### Allmän platsmark

Området omfattar NATUR, SKYDD1-dike, GÅNG samt GATA som allmän platsmark.

### Natur/Skydd

Inom dessa områden avses platsens karaktär av skog bevaras och vårdas. Dessutom föreslås dessa ytor bli en del av dagvattensystemet och därmed ska dagvatten kunna avledas till dessa ytor för fördröjning. Diken ska anordnas i enlighet med dagvattenutredningen (se bilaga 1 Dagvattenutredning, Univa 20210622).

### Gångväg och gång- och cykelväg

Gångväg har på några ställen reglerats för att tydliggöra att gångvägnätet kommer att utvecklas i samband med genomförandet av planen. Anslutningen från Beckasinvägen är en fortsättning på den gång- och cykelväg som finns utmed Tranvägen norr om området. Denna gång- och cykelväg fortsätter genom planområdet i nord-sydlig riktning. Vid detaljprojekteringen kommer höjdsättningen av denna gång- och cykelväg att vara viktigt då den blir en höjdpunkt som hindrar vattenflöden ifrån nordost att ta sig in i området.

Gångvägen i planområdets sydöstra hörn är en befintlig stig som har koppling till de strövområden som finns söder om planområdet.

Gångvägen i planområdets sydvästra hörn är placerad direkt söder om fornlämningen. Dessutom finns ett gångstråk i planområdets nordvästra hörn.

Funktionsmässigt bör dessa gångvägar utformas för såväl gångstråk som dagvattenstråk.

### Gata

Det kommunala gatunätet kommer att byggas ut och ett nytt bostadsområde kommer att trafikförsörjas. Avsikten är att bygga lokalgator med ca 7 meters bredd och att säkra god framkomlighet för olika typer av fordon i området. Gatustrukturen ges två anslutningar till Tranvägen, där den södra ligger i ungefär befintligt läge. Den befintliga korsningen Tranvägen/Stora Sandtorpsslingan/Lilla Sandtorpsslingan har idag en otydlig utformning.

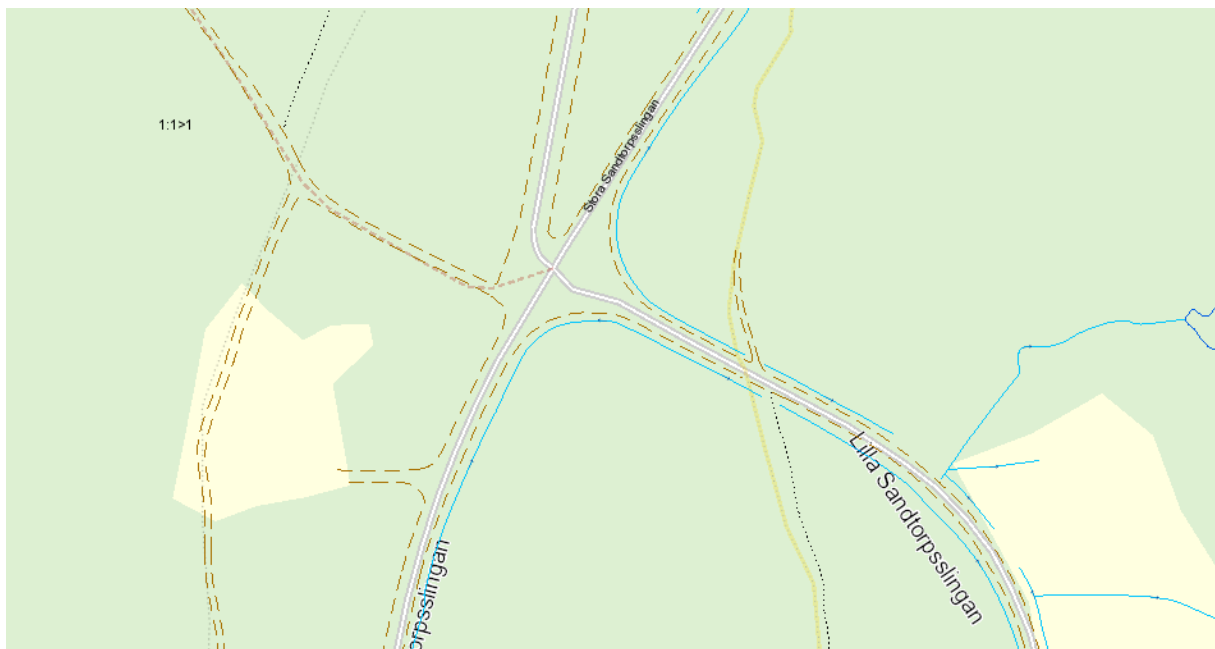


Bild: Den befintliga korsningen vid Tranvägens södra ände där vägen tas upp och övergår i Stora Sandtorpsslingan.

# Planbeskrivning Södra Sörkastet- Samrådshandling

I samband med att den södra infarten till det nya bostadsområdet anläggs så kommer korsningen och kopplingen till Stora Sandtorpsslingan och Lilla Sandtorpsslingan att byggas om för att skapa en trafiksäker korsning.

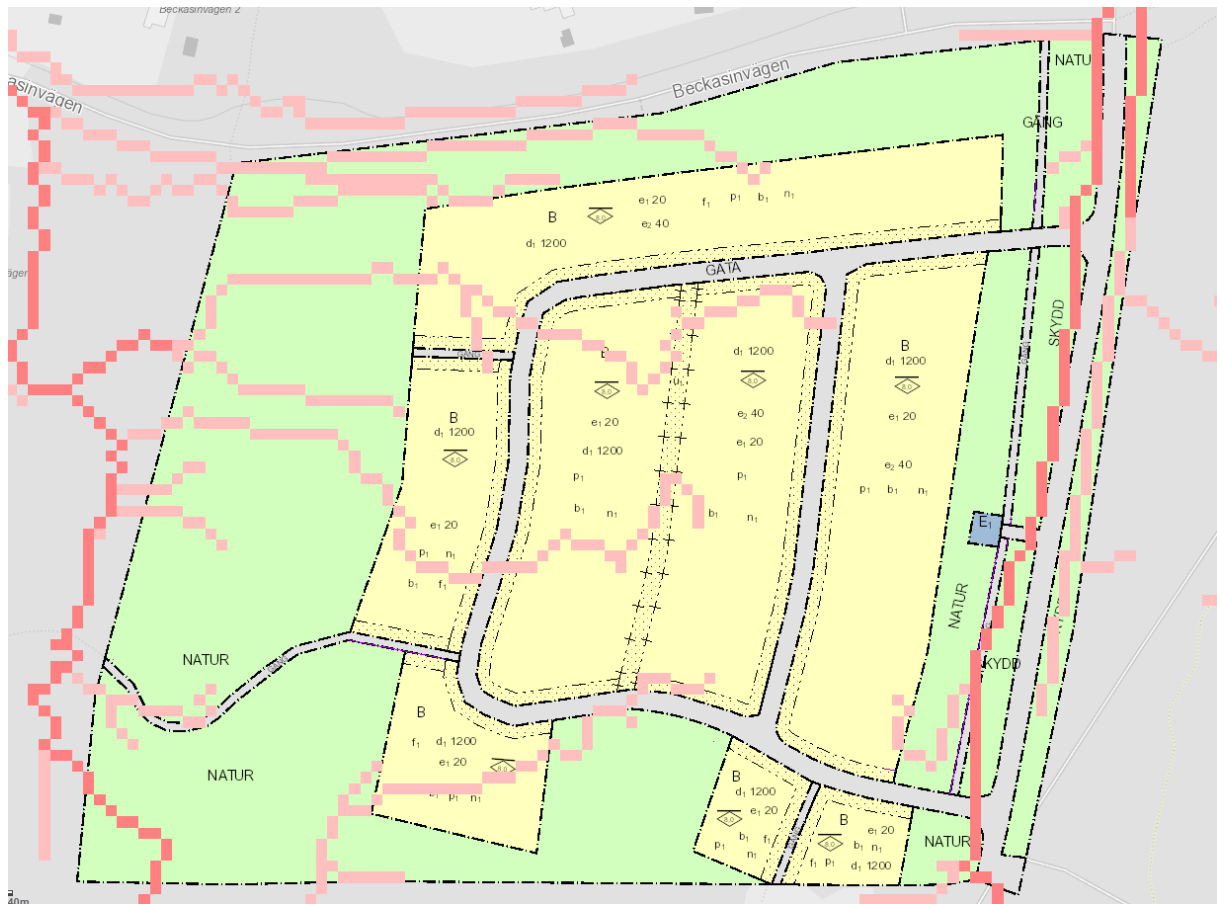
I samrådsskedet redovisas vägnätets ungefärliga läge för att efter samrådet fastställas innan granskningsskedet genom en förprojektering av områdets gatu-, gång- och cykelstråk.

## Teknisk försörjning

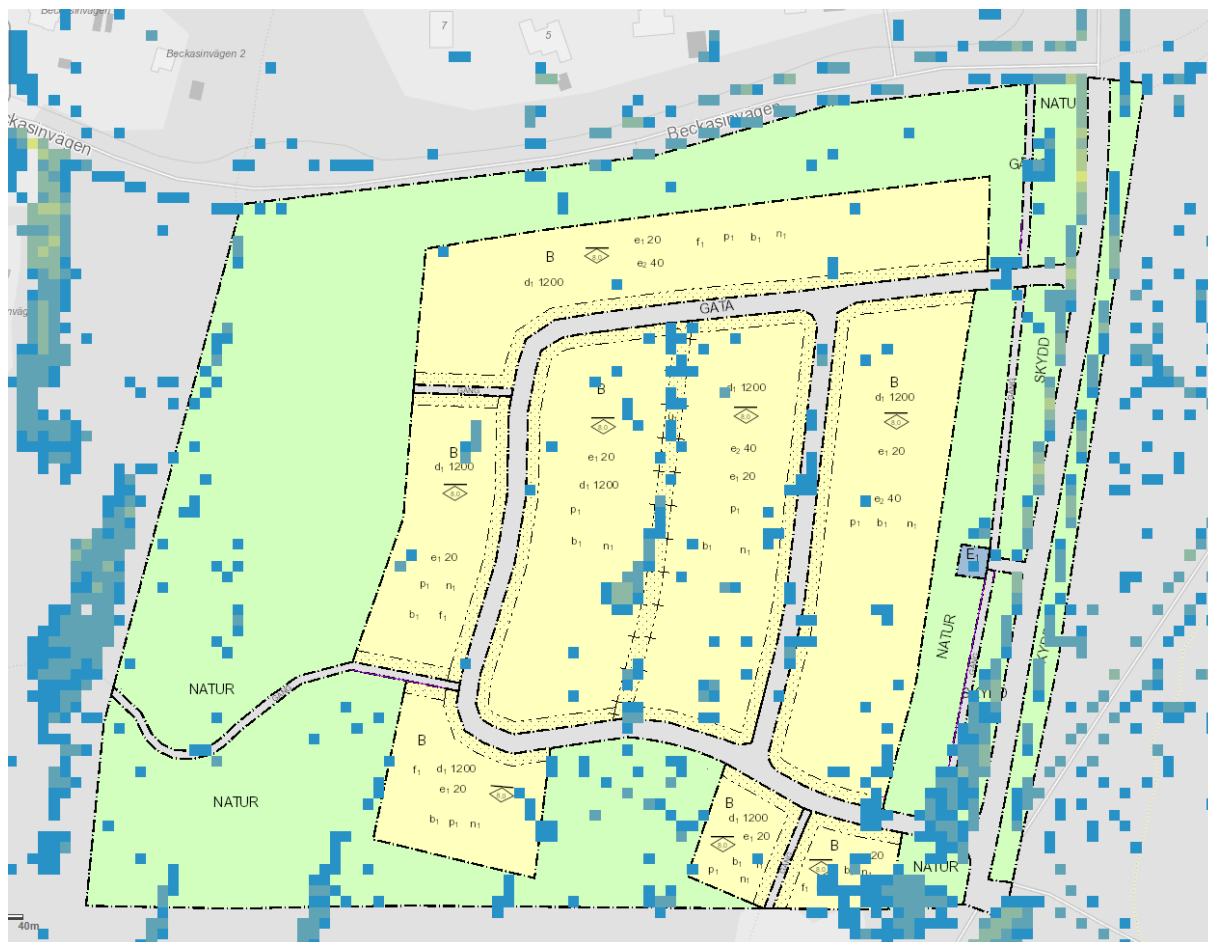
## Vatten och avlopp

Området är förberett för anslutning till kommunala VA-nätet och tillräcklig kapacitet finns i ledningarna för tilltänkt utbyggnad enligt planförslaget. Både spill- och dricksvattenledningar med anslutningspunkter finns framdragna. Området ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde.

## Dagvatten



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.

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för att beräkna dagvattenflöden för befintliga förhållanden och framtida exploatering. Beräkningarna är utförda i enlighet med Svenskt vatten P110. För att kompensera för en eventuell ökad regnintensitet i framtiden har en klimatfaktor på 1,25 använts. Innan exploatering har ett 10-årsregn med varaktighet anpassat efter de olika avrinningsområdenas rinntider använts för att beräkna dimensionerande flöde. Efter exploatering har ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet använts. Se bilaga 1 (Dagvattenutredning, Univa 20210622) för dimensionerande flöden.

Området föreslås att upptas i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och får med förslaget ett internt dagvattennät som avvattnar till befintliga avvattningspunkter.



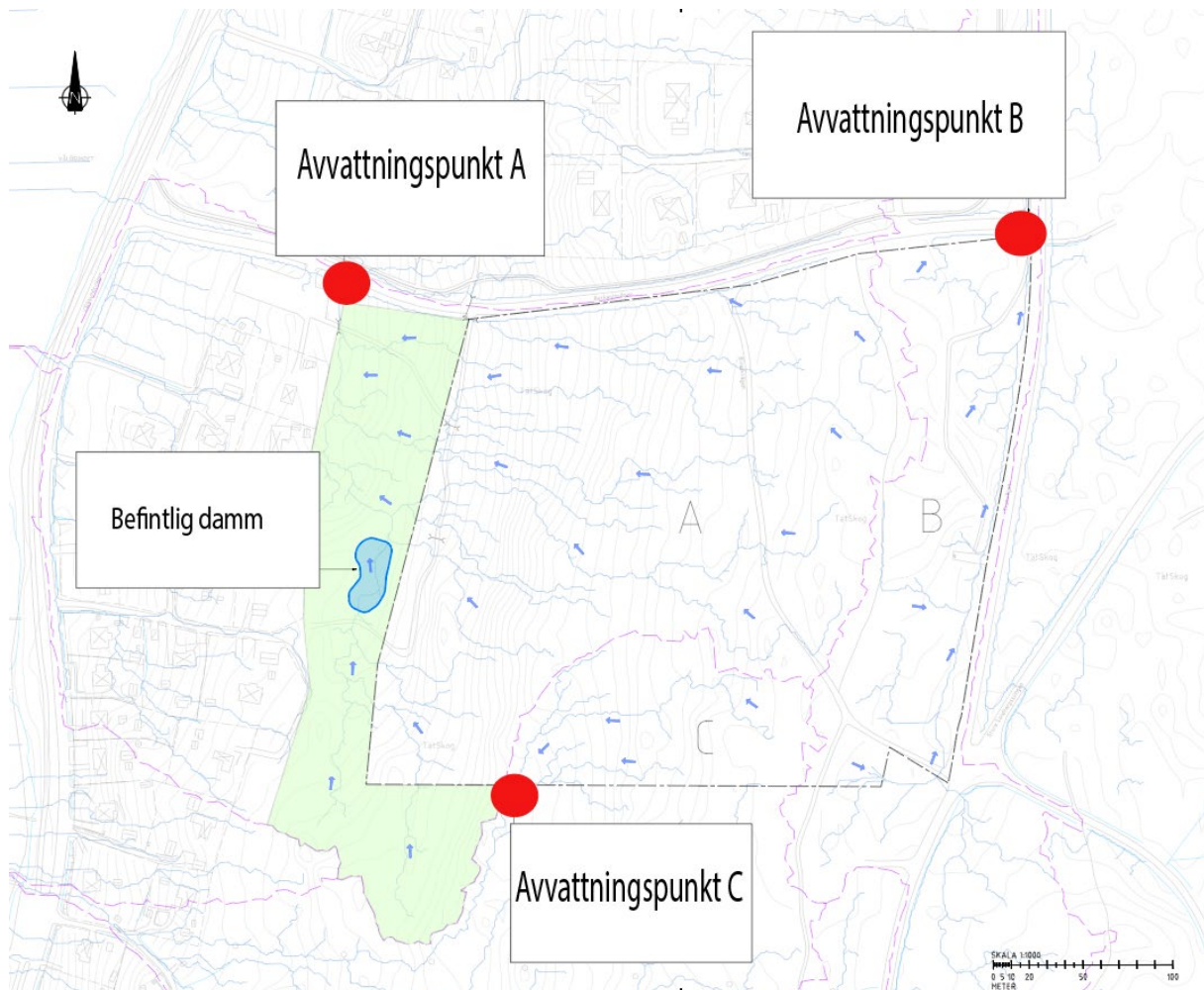


Bild: Befintliga rinnstråk enligt dagvattenutredning och var vattnet tar sig ut och fördröjs.

För att minska påverkan utifrån kommande exploatering föreslås:

- Att anlägga öppna diken i så stor omfattning som möjligt för hantering av dagvatten innan föreslagen fördröjning. Öppna diken är att betrakta som en trög avledning vilket ger en fördröjande och renande effekt på vattnet. Trummor behöver anpassas för att klara dimensionerande flöden.
- Flöden i avvattningspunkterna i och med exploateringen ska inte öka. Fördröjning krävs därmed i och med de ökade flödena mot avvattningspunkt A. Fördröjning föreslås ske i en dagvattendamm (se karta ovan).
- Föreslagen dagvattenhantering utgår från befintliga höjder. Efter höjdsättning av området bör utformning av dagvattenhanteringen, dimensionerade flöden och dammens volym kontrolleras.
- I detaljprojekteringsskedet är det viktigt att man utgår från tillhörande dagvattenutredning och att området höjdsätts för att inte skada ny eller befintlig bebyggelse vid skyfall. Uppkommet dagvatten ska ledas till öppna diken inom SKYDD1 eller NATUR-mark eller till det interna dagvattennätet i gatustrukturen för vidare avrinning till fördröjningsdamm och senare till avvattningspunkt och slutligen recipient. Tak och infarter ska avvattnas mot varje fastighets servis.
- Infarter och gångvägen längs med Tranvågen ska i genomförandet höjdsättas som höjdpunkter så att de blir ett hinder för vattenflöden ifrån nordost att ta sig in i området.

### Planförslaget

En planbestämmelse, n<sub>1</sub>, om att kvartersmarken ska höjdsättas så att dagvatten avleds till GATA, NATUR eller SKYDD1 – dike.

Ett markreservat, U<sub>1</sub>, för det interna ledningsnätet införs på plankartan för att kunna hantera dagvatten på kvartersmark.

### Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

### EI

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Förberedelse för elnätsanslutning har gjorts genom den elnätstation som etablerats i området.

### Tele

Skanova äger teleledningarna i anslutning till planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

### Allmänna genomgående ledningar

Exploateringsområdet genomkorsas inte av några allmänna genomgående ledningar.

### Planförslaget

De befintliga ledningar som finns i området ligger inom gatumark och elnätstationen får planstöd genom användningen E1 – Transformatorstation.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

|            |          |      |
|------------|----------|------|
| Samråd     | okt-nov  | 2021 |
| Granskning | februari | 2022 |
| Antagande  | april    | 2022 |

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ska ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator, gångväg samt skötsel av parkmark och andra allmänna ytor inom planområdet.

Kommunen, genom tekniska förvaltningen, ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp, allmänna gator, gångvägar och andra anläggningar på allmän platsmark.

Kristinehamns kommun är också huvudman för vatten och avlopp i och med att planområdet är del av kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

Verksamhetsområdet för dagvatten föreslås utökas så att planområdet kan ges ett internt dagvattennät.

Kristinehamns kommun initierar lantmäteriförrättningarna inom planområdet i samband med genomförandet av allmän platsmark samt vid markförsäljning.

Vid kommande byggnation av området är fastighetsägaren själv ansvarig för att en geoteknisk undersökning tas fram som underlag för konstruktionen av nya byggnader så att grundläggningen anpassas till de specifika förhållandena.

#### Etapindelning

Då det är ett förhållandevis litet infrastrukturprojekt föreslås ingen etappindelning för anläggandet av gatumark, gångstråk och cykelväg. Kvartersmark för bostäder markanvisas och fastighetsbildas ett kvartersområde i taget och formerna för detta hanteras inom ramen för exploateringsprojektet.

#### Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Fastighetsbildning bostadstomter

Planförslaget ger möjlighet till avstyckningar på det som idag är kommunal mark. För att en avstyckning ska vara möjlig måste de nya tomterna bl. a uppfylla kravet på minsta tillåtna tomtstorlek. Detta är reglerat på olika sätt inom planområdet. Under utbyggnaden av gatustrukturen kommer vatten- och avloppsnätet att anläggas för anslutning av nybildade bostadsfastigheter.

### Rättigheter inom planområdet

Området belastas inte med några rättigheter.

### Fastighetsindelningsbestämmelser

Området omfattas inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

### Konsekvenser för enskilda fastigheter

| Fastighet     | Konsekvenser                                                                                                                                                                   |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Presterud 1:1 | Ur kommunens stamfastighet Presterd 1:1 kommer ett antal bostadsfastigheter att nybildas. Tillkommande gator och annan allmän platsmark kommer att behållas inom Presterd 1:1. |

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar upprättande av detaljplan samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Områdets omvandling genom utbyggnaden av gatunät och annan allmän platsmark samt förrättningskostnader finansieras inom det exploateringsprojekt som omfattar området. Planavgift uttas i samband med bygglov enligt gällande taxa. Kristinehamns kommun bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut i enlighet med fastställd VA-taxa.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett tidigare oexploaterat skogsområde omvandlas till ett kommande bostadsområde där kommunen, till skillnad från gällande plan, innehar huvudmannskapet på all allmän plats likt områdena norr om planområdet. Kommunens idé om att utveckla Vålösundet med ytterligare planlagd bostadmark för småhus-, rad-, kedje- eller parhustomter utifrån dagens önskemål blir möjlig.

## BILAGOR

Södra Sörkastet, Dagvattenutredning slutrapport, Univa 2021-06-22.