



Kristinehamns
kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Södra Sörkastet
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Hur processen har bedrivits:

Detaljplanen har varit utställd för samråd under tiden **19 oktober till 18 november 2021**. Samrådet har anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om samråd 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:

Länsstyrelsen i Värmland

Räddningstjänsten

Region Värmland

Skanova

Kulturnämnden

Vattenfall

Yttranden med synpunkter:

Lantmäteriet

Tekniska nämnden

Miljö- och byggnadsnämnden

Föreningen för byggnadskultur

GRANSKNING

Datum: 2023-02-13

Diarienummer: Ks/2019:307

Handläggare: Petra Hallberg Rudsvik

Kvarstående synpunkter efter granskning:

Ställningstagande:

- Efter gjorda justeringar bedöms detaljplanen vara redo för granskning.

Lantmäteriets yttrande

Detaljplan för Södra Sörkastet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade april-september 2021) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Det framgår inte tydligt i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen hur u-området är tänkt att genomföras och vem som ansvarar för detta.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Det framgår inte tydligt i genomförandeavsnittet hur området för teknisk anläggning (E) ska genomföras och vem som ansvarar för detta.

SKA MARKANVISNINGSAVTAL TECKNAS?

I planbeskrivningen framgår inte om något markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. markanvisningsavtalet.

GRUNDKARTA

- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det ser även ut att saknas fastighetsgränser i grundkartan för fastigheterna runt om planområdet.

För Lantmäteriet

Planeringsavdelningens kommentarer

- U-området har utgått i granskningshandlingen.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om E-området.
- Kommunen kommer inte att teckna markanvisningsavtal som rör genomförandefrågor.
- Grundkartan förbättras inför granskningen.

Miljö- och byggnadsnämndens yttrande



Kristinehamns
kommun

Protokoll
Sammanträdesdatum
2021-11-17

KRISTINEHAMNS KOMMUN
Kommunstyrelsen

Miljö- och byggnadsnämnden

2021-11-16

Dnr: 19:302

Ansv. handl: Monica P.H.R.

§ 134

Mbn/2021:53

Samrådsyttrande över förslag till detaljplan för Södra Sörkastet

Beslut

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

- Vet man något om radonförekomsten i området? Det skulle kunna finnas med som upplysning i detaljplanen för presumtiva fastighetspekulanter.
- Då det enbart är nockhöjden som begränsar byggnadens utformning är det möjligt att bygga ett hus med platt tak i trevåningar. Är det syftet att tillåta det eller borde det begränsas med till exempel en byggnadshöjd eller våningsantal?
- N1- Marken ska höjdsättas så att dagvattnet avleds till GATA eller SKYDD. Eftersom att hela området lutar mot väster innebär det att flera tomter kommer uppfyllnad behöva ske, vilket innebär en onaturlig utformning av marken.
Är tanken att man på området som tillåter par-, rad- eller kedjehus att det även ska vara tillåtet att använda u-området för dagvattenhantering?
Eftersom dagvatten inte får ledas till natur kommer frågan om att leda det till SKYDD aldrig att aktualiseras.
- Under stycket Störningar och rubriken Buller bör det finnas en bullerberäkning eller bullersimulering för att få en indikation på vilka bullernivåer det blir från vägen i områden avsedda för bostadsändamål och natur. Även om bedömningen gjorts att trafikbullret inte kommer orsaka förhöjda bullernivåer behöver planbeskrivningen ändå redovisa vad bedömningen grundar sig på för underlag. Enligt riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur bör inte ljudnivåerna överskrida 55 dBA utomhus vid fasad samt 70 dBA maximal nivå på uteplats.
- Miljö- och byggnadsnämnden vill påpeka att det är skyddsvärt att bevara naturliga våtmarker, och saknar information i planhandlingarna gällande konsekvensutredning om befintlig sumpskog tar bort. Våtmarker fyller många viktiga funktioner i samhället, bl.a. som biologiska vattenfilter och skapar viktiga biotoper som främjar biologisk mångfald. Enligt Sveriges miljömål "Myllrande våtmarker" är det viktigt att värna om våtmarkernas natur- och kulturvärden och ta hänsyn till våtmarkernas viktiga ekosystemtjänster som biologisk produktion, kollagring, vattenhushållning, vattenrening och utjämning av vattenflöden.
- Miljö och byggnadsnämnden vill framföra att det är viktigt att beakta miljöpåverkan över tid i planprocessen och även påpeka att det förefaller som att denna kompetens just nu saknas i kommunen.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas i bygglovet, planbeskrivningen innehåller en text som upplyser om detta.
- Efter interna diskussioner mellan planeringsavdelningen och bygglovsavdelningen har kommunen bestämt att fortsatt endast reglera nockhöjd.
- Inför granskningen har en v/a-utredning tagits fram som klargör hur tomterna ska avvattas. Bestämmelsen finns inte kvar i granskningsförslaget.
- En bullersimulering med aktuellt ÅDT för Beckasinvägen som ingående värde bifogas detaljplanen och planbeskrivningen kompletteras med resultaten.
- Dagvatten- och va-utredningar som har utförts inom ramen för planarbetet har under planprocessen ändrat inriktning och i granskningsförslaget så redovisas åtgärder som säkerställer att sumpskogen kommer att vara opåverkad.

Tekniska nämndens yttrande

Samrådsyttrande

Förslag till beslut

Tekniska nämnden lämnar nedanstående synpunkter på förslaget till detaljplan.

Sammanfattning

Planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Södra Sörkastet. 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.

Beslutsunderlag

Tekniska förvaltningens tjänsteskrivelse 2021-10-29

Plankarta

Planbeskrivning 2021-09-21

Undersökning om miljöeffekter

Dagvattenutredning 2021-06-22

Ärende

Planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för Södra Sörkastet. Exploateringsområdet ligger söder om Beckasinvägen och omfattas sedan tidigare av detaljplan. Området ligger redan nu inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Området som omfattar drygt 5 hektar är avsett för friliggande bostäder och parhus, kedjehus. Gator planeras med kommunalt huvudmannaskap och kommunal standard och driftsansvar.

VA

Som planen är utformad behövs åtgärder utanför planområdet för att kunna fördröja dagvatten. Den befintliga dammen väster om planområdet som finns beskriven i planbeskrivningen och dagvattenutredningen behöver utformas med ett mer kontrollerat tillflöde och utlopp. Ett förslag är att åtgärderna tydligare beskrivas under genomförandebeskrivningen, alternativt utökas planområdet så att dammen hamnar inom planområdet.

Planeringsavdelningens kommentarer

- Sedan samrådsskedet har en v/a-utredning tagits fram som beskriver genomförandet på en detaljerad nivå. Det har inom ramen för detta arbete framkommit att dammen bör lämnas utanför dagvattenhanteringen och avvattningen av området. Planområdet är så nära beläget Vålösundet att någon fördröjning inte är nödvändig.

Föreningen för byggnadskulturs yttrande

Planeringsavdelningens kommentar

Synpunkter på detaljplan Södra Sörkastet

Föreningen för byggnadskultur har tagit del av ovannämnda detaljplan och vill anföra följande.

Planen omfattar ett område som idag ej är bebyggt och som är en fortsättning på den exploatering som pågår i skärgårdsnära område. I planen planeras fristående villor och även kedjehus/radhus. Några närliggande byggnader som nybyggnationen måste förhålla sig till finns ej. Relativt stora tomter(minst 1200 kvadratmeter planeras). Det är vår förhoppning att man i bygglovsprocessen kan upprätta en god dialog med de olika fastighetsägarna där bl.a. de byggnadsetetiska värdena kan få en framträdande position.

Inom planområdet finns en fornlämning beskriven. En kompletterande invertering har ej funnit ytterligare fornlämningar. Vi kan konstatera att fornlämningen bevaras och det är viktigt att den markeras på ett bra sätt lämpligen med någon form av tydlig skylt. En gångväg planeras strax söder om fornlämningen., förhoppningsvis på sådant sätt att denna helt avgränsas från gångstråket.

F.ö. har vi ingenting att anföra.

Tillägg: Vid vår genomgång av ärendet har framförts synpunkter på att det ibland är svårt att orientera sig i plankartorna. Är det möjligt att komplettera med uppgifter om t.ex. befintliga lokalgators namn och tydligare markeringar av väderstreck.

Föreningen för byggnadskultur i Kristinehamn

Styrelsen/Bo Karlsson, ordf.

- Kommunen noterar synpunkterna och tar med sig medskicken i det fortsatta arbetet.