



Kristinehamns
kommun

2026-05-08
Dnr: Ks/2022:256

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Laga krafthandling

+



Planbeskrivning för
Del av Kvarnbyn 1:6

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. Vidare tillämpas Boverkets föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5, samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan, 2020:6.



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

Petra Hallberg-Rudsvik

Johan Stenson, Norconsult Sverige AB

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	2
Berörda kan påverka detaljplanen:	2
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Syfte	5
PLANHANDLINGAR	5
UTREDNINGAR OCH UNDERLAG	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
Användning av mark och vatten	6
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	7
Generella egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Uppdrag	9
Översiktsplan	9
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	9
Kulturmiljöprogram	10
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
Markens lämplighet	10
Värdefulla områden	11
Riksintressen	11
Miljökvalitetsnormer	11
Strandskydd	12
Natur och markförhållanden	13
DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR	16
Bebyggelse	16
Gator och trafik	17
Störningar	18
Risk och säkerhet	19
Teknisk försörjning	23
Sociala frågor	25

Planbeskrivning del av Kvarnbyn 1:6 – Laga krafthandling

GENOMFÖRANDE	26
Inledning.....	26
Organisatoriska frågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	27
Ekonomiska frågor	28
Tekniska frågor.....	29
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	30
BILAGOR.....	31

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten att etablera en restaurang inom området samtidigt som den redan etablerade verksamheten på Flintan 1 omedelbart söder om planområdet ges möjlighet att utöka sin fastighet ett tiotal meter mot norr.

Ovanstående åstadkoms genom att planlägga marken inom planområdet för centrum och verksamheter. Verksamhetsändamålet läggs till för att göra planen mer flexibel inför framtiden.

PLANHANDLINGAR

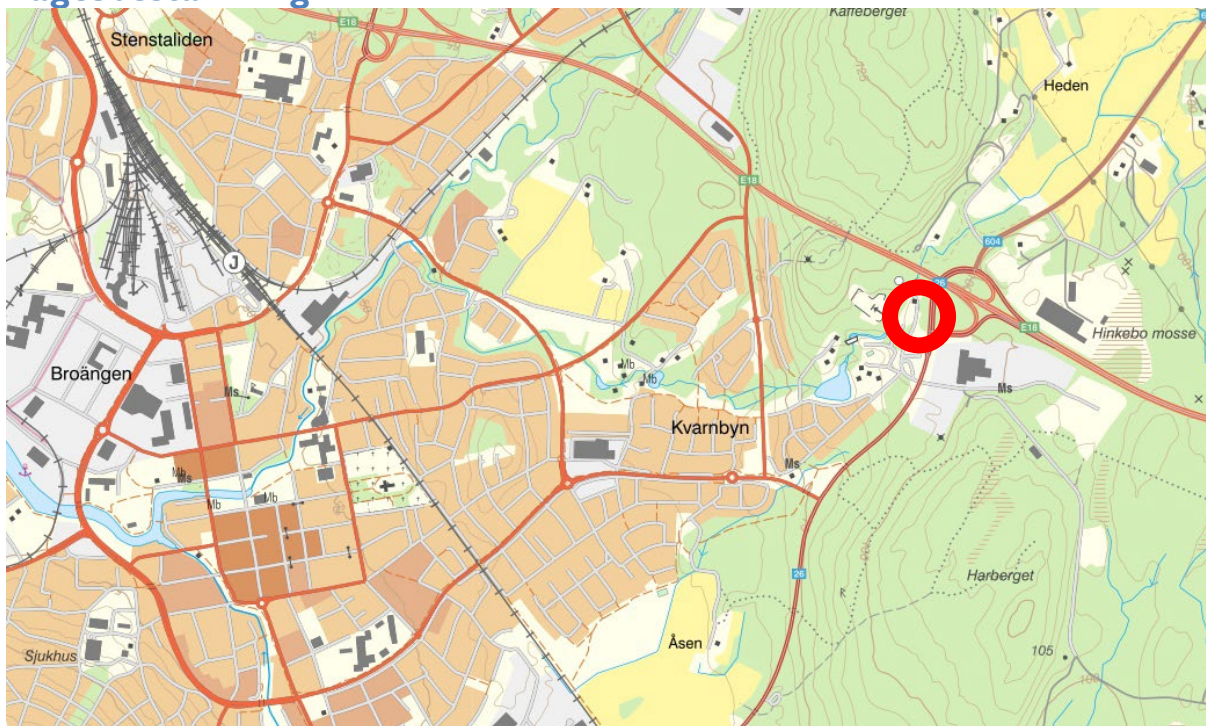
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning om miljöeffekter
- Fastighetsförteckning

UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

- PM Geoteknik, Del av Kvarnbyn 1:6 och Östermalm 1:1, Sweco, 2023-04-25
- PM Naturvärden - området öster Bartilsbrovägen, Henric Ernstson konsult, 2023-10-20
- Skyfallsutredning Regemente A9 Kristinehamn, Sweco, 2023-08-29
- Trafikutredning Harberget, Förslag till väganslutningar till det nya regementet A9 på Harberget, Sweco, 2024-08-12

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd markering) i förhållande till centrala Kristinehamn.

Planområdet ligger vid Kvarnmotet i korsningen mellan E18 och väg 26 drygt två kilometer öster om Kristinehamns centrum.

Areal

Planområdet omfattar drygt 7000 m².

Markägoförhållanden

Större delen av marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun. Berörd del av Flintan 1 är privatägd.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

GATA

Med GATA avses en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen GATA används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

Kvartersmark



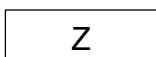
Med användningen centrum, C, avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I centrumanvändningen ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Lagstöd - PBL 4 kap 5 §



Användningen tekniska anläggningar, E, används för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det kan handla om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. I planen regleras området specifikt till Teknisk anläggning - transformatorstation, E₁.

Lagstöd - PBL 4 kap 5 §



Användningen verksamheter, Z, tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförbar verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

Lagstöd - PBL 4 kap 5 §

Egenskapsbestämmelser kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras på lämpligt avstånd från omgivande gator och fastigheter samtidigt som parkering, skyltar och likande ska kunna placeras på marken.

Lagstöd – 4 kap 16 §



Marken får endast förses med skyltar och byggnadsverk kopplade till beställning av mat samt förråd. Syftet med bestämmelsen är i första hand att säkerställa möjligheten att anlägga körytor med tillhörande anordningar för beställning av mat för upphämtning samtidigt som marken i övrigt hålls fri från personintensiva verksamheter.

Lagstöd – 4 kap 16 §

h₁, h₂

Planbestämmelse om högstanockhöjd som reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak mätt i meter över medelmarknivå. Syftet med bestämmelserna är att få en god helhetsverkan på bebyggelsen inom området.

Lagstöd - PBL 4 kap 11 §

Planbeskrivning del av Kvarnbyn 1:6 – Laga krafthandling

- h₃** Planbestämmelse om högsta totalhöjd möjliggör placering av mindre teknikutrymmen samt skylt på taket.
Lagstöd - PBL 4 kap 11 §
- n₁** Bestämmelser om inom vilket område nivåskillnaden mellan marken på Flintan 1 och det nya verksamhetsområdet i norr ska tas upp om dessa hamnar på olika höjd. Syftet med bestämmelsen är att anvisa en specifik yta där nivåskillnaderna inom området ska tas upp.
Lagstöd - PBL 4 kap. 16 §
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är reservera ett stråk där ledningar kan korsa kvartersmarken.
Lagstöd - PBL 4 kap 6 §
- b₁, b₂** Planbestämmelse om utförande på byggnader för att skydda mot vissa typer av olyckor med farligt gods på väg 26. Syftet med bestämmelsen är att kunna utrymma byggnader mot väster, dvs. bort från väg 26, samt att kunna stänga av ventilationen vid eventuell olycka.
Lagstöd - PBL 4 kap 16 §
- e₁** Med bestämmelse om utnyttjandegrad på kvartersmark regleras bebyggandets största omfattning. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa att det finns tillräckliga ytor för parkering på kvartersmark.
Lagstöd - PBL 4 kap 11 §

Generella egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta höjd på skylt är 35,0 meter

Planbestämmelse som möjliggör byggnadsverk i form av högre skyltar upp till 35 meters höjd inom planområdets kvartersmark.

Lagstöd - PBL 4 kap 11 §

Placering

Skyltar ska placeras på ett avstånd från vägkant väg 26 om minst $1,5 \times$ skyltens höjd

Med planbestämmelser om placering regleras byggnadsverks placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skyltar placeras tillräckligt långt från väg 26 för att inte utgöra trafikfara ifall de välter mot vägen.

Lagstöd - PBL 4 kap 16 §

Skydd mot störning

Mark ska vara tillgänglig för öppen eller underjordisk fördröjning av minst 80 m³ dagvatten

Planbeskrivning del av Kvarnbyn 1:6 – Laga krafthandling

Planbestämmelse om skydd mot störning i form av översvämning vid kraftiga regn. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att mark inom området ska finnas tillgänglig för öppen eller underjordisk fördröjning av dagvatten.

Lagstöd - PBL 4 kap 12 §

Bländskydd ska finnas mellan parkerings- och körytor och befintligt bostadshus norr om planområdet

Planbestämmelse om skydd mot störning i form av bländning. Syftet med planbestämmelsen är att skydda befintlig bostad norr om planområdet från bländning av bilar.

Lagstöd - PBL 4 kap 12 §

Belysningsarmaturer ska placeras och riktas så att befintligt bostadshus norr om planområdet inte utsätts för bländande ljus.

Planbestämmelse om skydd mot störning i form av bländning. Syftet med planbestämmelsen är att skydda befintlig bostad norr om planområdet från bländning av felriktade belysningsarmaturer.

Lagstöd - PBL 4 kap 12 §

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2022-10-10 § 150 gavs kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram ny detaljplan för del av Kvarnbyn i syfte att möjliggöra för utökning av befintlig verksamhet samt etablering av ny verksamhet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Översiktsplan

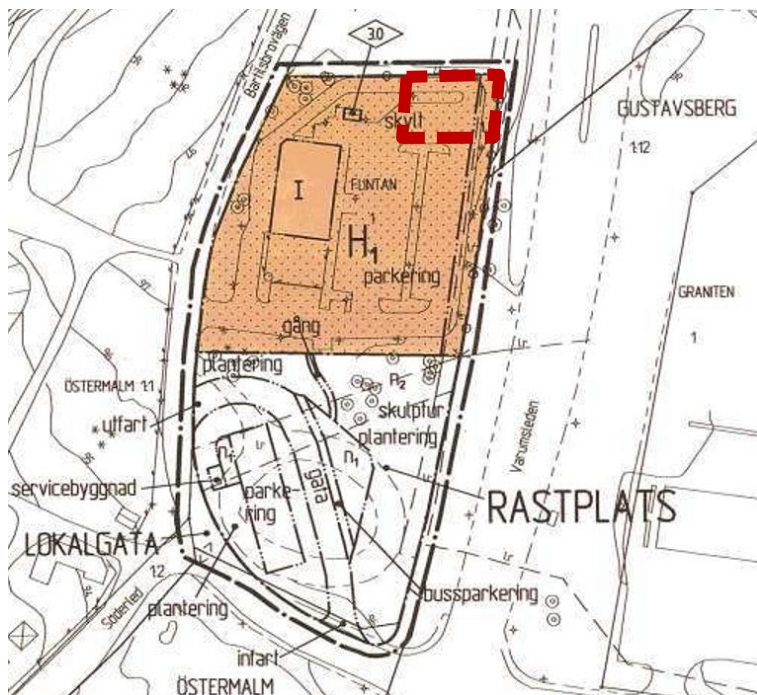
I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2021”, pekas området befintlig blandad stadsbygd och ingår delvis i utredningsområdet Kvarndammen (U5). Utredningsområdet beskrivs som:

Kvarndammens campingområde är sedan länge utan verksamhet och området saknar detaljplan. Området är kommunikationsnära och ligger i direkt anslutning till parkmiljön runt dammen och kvartersskogen på Lisas Höjd. Området bedöms kunna vara attraktivt för såväl verksamheter som bostäder och ska utredas vidare inom ramen för en fördjupad översiktsplan eller detaljplaneprogram.

Föreliggande detaljplan bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

Huvuddelen av planområdet saknar detaljplan. I söder berör planområdet en mindre del av detaljplanen 1781-P02/1 *Rastplats vid Kvarndammen* (antagen 2002-04-17). Vid antagandet av den nu aktuella detaljplanen kommer berörd del av *Rastplats vid Kvarndammen* att ersättas. Övriga delar av detaljplanen kommer dock att fortsätta gälla.



Karta: Del av detaljplanen Rastplats vid Kvarndammen som berörs av den nu aktuella detaljplanen.

I söder angränsar området, som nämnts ovan, mot detaljplanen Rastplats vid Kvarndammen. Tillägget till denna detaljplan, 1781-P15/3 Tillägg till plan för Flintan 1 (antagen 2015-02-19), berörs inte av den nu aktuella planläggningen.

Det finns inga fastighetsindelingsbestämmelser inom området.

Kulturmiljöprogram

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

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförfordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen konstaterade emellertid att närheten till väg 26 behöver hanteras vad gäller risker kopplade till transporter av farligt gods och avkörande fordon samt att huvuddelen av planområdet omfattas av strand-skydd. Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen vid samråd 2022-11-09.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Markens lämplighet

Området ligger i direkt anslutning till liknande verksamheter. Tillgängligheten till gator och övrig nödvändig infrastruktur är god.

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 fiskvatten).

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

Riksintressen

Så väl E18 som väg 26 är utpekade som anläggningar av riksintresse för kommunikation. Ett plangenomförande bedöms inte påverka möjligheten att utnyttja vare sig E18 eller väg 26.

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. Aktuellt planområde är förhållandevis öppet och luftigt vilket innebär att eventuella föroreningar snabbt späds ut till ofarliga nivåer.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

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 och miljökvalitetsnormer har antagits.

Dagvatten från planområdet avrinner i huvudsak till ytvattenförekomsten Lötälven (SE657382-140625) med beslutade miljökvalitetsnormer god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Lötälven måttlig ekologisk status och uppnådde inte god kemisk status på grund av att kvicksilver och kvicksilverföreningar samt PBDE överskrider aktuella gränsvärden.

Enligt VISS påverkas den ekologiska statusen av parametern fisk (konnektivitet), mängd kiselalger och totalfosfor. Höga värden av kiselalger och totalfosfor kan kopplas till näringsläckage från jordbruket. Den bristande konnektiviteten kopplas till att det finns vandringshinder och grävningar i Lötälven vilka påverkar miljön så mycket att det inte finns förutsättningar för ett varierat och långsiktigt hållbart fiskesamhälle.

Vad det gäller den kemiska statusen är Lötälven klassad som uppnår ej god status, avseende de prioriterade ämnena kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Den kemiska ytvattenstatusen har som kvalitetskrav (MKN) att ha god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver/kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Gränsvärden för både kvicksil-

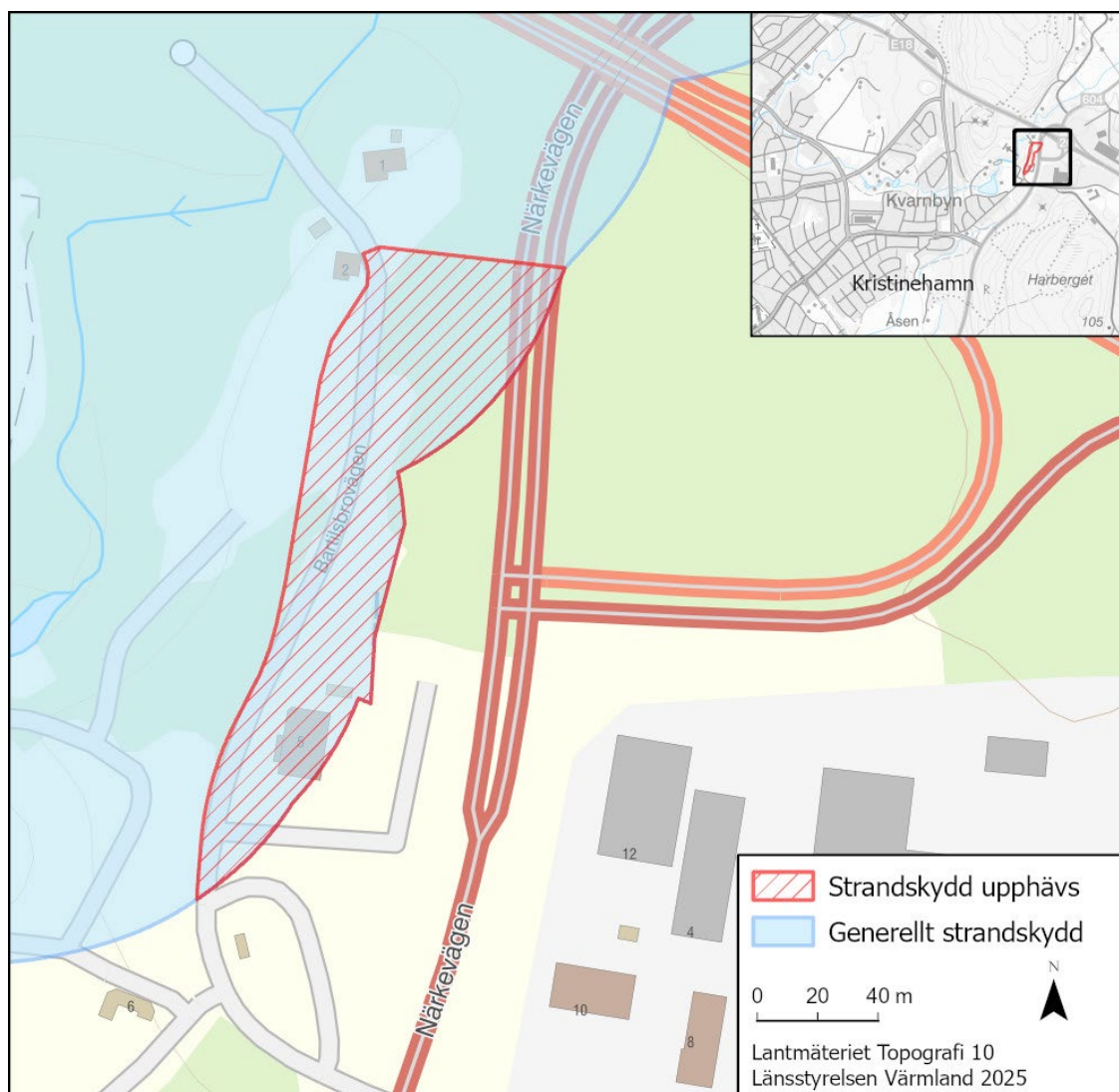
Planbeskrivning del av Kvarnbyn 1:6 – Laga krafthandling

ver/kviksilverföreningar och bromerad difenyleter överskrids i alla ytvattenförekomster i Sverige. Det beror på att dessa prioriterade ämnen främst kommer via luftburen spridning från andra länder.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att ytvattenförekomstens miljökvalitetsnormer kommer att påverkas. Detta då det dagvatten som uppstår vid exploateringsområdet inte nämnvärt bedöms påverka halterna av näringsämnen eller av kvicksilver/kviksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Dagvattnet kommer att ledas i en kombination av ledningar och öppna diken ner mot Lötälven. I diken kommer partiklar delvis att sedimenteras. Vidare kommer krav på rening av dagvatten från kör- och parkeringsytor att ställas i samband med bygglovsprövning med stöd av miljöbalkens allmänna hänsynsregler och lagen om allmänna vattentjänster 21 §.

Strandskydd

Genom beslut av Länsstyrelsen 2025-06-30 är den del av strandskyddet kring Vassgårdäälven som tidigare berörde planområdet upphävt. Se karta nedan.



Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet ligger i direkt anslutning till väg 26 och består av i huvudsak plan skogsmark beväxten med framför allt tall och björk. Busk- och risskikten består av gräs, lövsly samt örter präglade av närheten till tätorten och väg 26.

I väster löper en mindre grusväg. Här finns också en grusad uppställningsyta som bl.a. utnyttjas av lastbilschaufförer för övernattning.



Planområdet sett från Flintan 1 i söder.



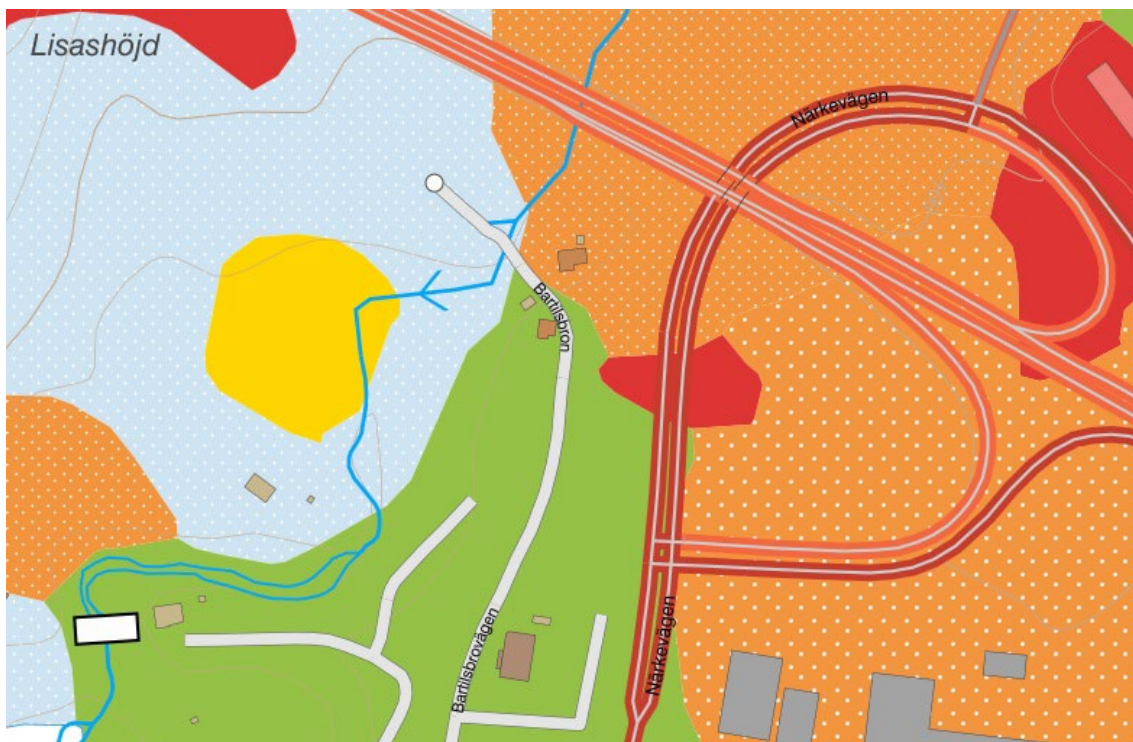
Bartilsbrovägen med den grusade uppställningsplanen till vänster.

Enligt det PM, *PM naturvärden – området öster om Bartilsbrovägen* som tagits fram av Henrik Ernstson konsult 2023-10-20 saknas död ved och hålträd i området samtidigt som området är utsatt för buller- och ljusföroreningar, vilket medför att det inte är en optimal livsmiljö när det kommer till djurliv.

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

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark i huvudsak av isälvsediment. I norr finns inslag av urberg och postglacial sand.



Utdrag från SGUs jordartskarta, grönt – isälvssediment, rött – urberg och orange – postglacial sand.

Det har tidigare utförts en översiktlig stabilitetsutredning (MSB 1996) kring Vassgårdaälven och denna visar att delar av planområdet ligger inom stabilitetszon II, dvs. inom område där det inte finns förutsättningar för initiala skred eller ras men som kan komma att påverkas vid eventuella skred eller ras i området närmare Vassgårdaälven.

Av ovanstående anledning har Sweco studerat områdets geotekniska förhållanden och sammanfattat dessa i ett PM, *PM Geoteknik, Del av Kvarnbyn 1:6 och Östermalm 1:1*, Sweco, 2023-04-25. I PM:et konstateras att marknivåerna i området är i stort sett plana och att marken utgörs av fasta jordar av friktionsjord och ytnära berg. Områdets totalstabilitet bedöms som tillfredställande och att det, baserat på nuvarande underlag, inte bedöms föreligga några hinder eller restriktioner för detaljplanens genomförande avseende de geotekniska förutsättningarna.

En mer omfattande geoteknisk undersökning bör utföras i samband med projekteringen för att anpassa grundläggningen till de specifika förhållandena.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag. Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

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 10 kap. 11§ miljöbalken.

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 bygg-

nation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst provas alltså i bygglovet varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglov-sansökan.

Biotopskydd

Marken inom planområdet omfattas inte av något biotopskydd.

DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Förutom en mindre elnätstation i söder är området obebyggt. Stationen kan inte vara kvar i nuvarande läge utan måste flyttas.



Transformatorstationen

Planförslaget

Huvuddelen av planområdet planläggs för användningarna centrum (C) och verksamheter (Z) vilket ansluter till hur angränsande områden i söder och på östra sidan av väg 26 används i dag. Till detta kommer ett mindre område med användningen teknisk anläggning, elnätstation (E₁) för den yta dit elnätstationen ska flyttas.

I västra kanten av planområdet ges utrymme för en omdragning och breddning av Bartilsbrovägen genom att marken planläggs som GATA.

I planförslaget föreslås en större byggrätt på kvartersmarken centralt i planområdet. Runt byggrätten införs zoner med förbud att uppföra byggnader. Mot väg 26 införs en zon på 17 meter så att avståndet mellan byggrätten och väg 26 blir totalt 30 meter räknat från vägkant. Detta som en

del i att hantera riskerna med trafiken och transporterna av farligt gods på vägen. I söder löper ett stråk där ett antal underjordiska ledningar passerar fastigheten. Stråket bekräftas med ett markreservat (u_1) där det även införs förbud mot att uppföra byggnader. Detta för att trygga åtkomsten till ledningarna. Inom södra delen av detta stråk införs bestämmelse om att den eventuella höjdskillnad som uppkommer mellan de båda verksamheterna ska kunna tas upp här. Söder om detta stråk möjliggörs för McDonalds utvidgning av sin drive through genom att ett område planläggs med plusprickad mark med bestämmelse om att endast skyltar och byggnadsverk kopplade till beställning av mat samt förråd får uppföras. Slutligen skapas en byggnadsfri zon på sex meter mot Bartilsbrovägen. Syftet med denna byggnadsfria zon är att trygga goda siktförhållanden vid in- och utfart till fastigheten. Då prickmarken innebär förbud att uppföra byggnad får bl.a. parkeering anordnas inom prickmarken.

Inom byggrätten tillåts totalt 1000 m² byggnadsarea (e_1) vilket motsvarar cirka 20 % av den blivande fastigheten. Anledningen till begränsningen av byggnadsytan är att det bedöms finnas ett behov av att trygga mark för kör- och parkeringsytor inom fastigheten.

Högsta nockhöjd (h_1) sätts till 9,0 meter vilket bedöms motsvara övrig bebyggelse i närområdet. För att ge möjlighet till taks skylt och mindre teknikutrymmen utöver högsta nockhöjd införs även en högsta totalhöjd (h_3) på 11,0 meter. För det plusprickade området i söder gäller en högsta nockhöjd (h_2) på 4,0 meter.

Inom planområdet finns en bestämmelse om att skyltar ska placeras på ett minsta avstånd från väggkant väg av minst 1,5 gånger skyltens höjd. Skyltar får uppföras på prickmark och plusprickad mark. Generellt inom planområdet finns även en bestämmelse om att fristående skyltar inte får vara högre än 35 meter.

En pylonskylt planeras även i ett läge utanför planområdet, närmare E18, men tillstånd för denna hanteras i en separat process.

Längst i söder, mot och inom Flintan 1, läggs ett mindre område med plusmark med bestämmelse om att marken bara får förses med skyltar och byggnadsverk kopplade till beställning av mat samt förråd. Inom denna yta kommer befintlig verksamhet på Flintan 1 att kunna anlägga ytterligare en station för beställning av mat till sin drive through.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

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.

Då Bodalsvägen är en av flera anslutningsvägar till det nya regementsområdet på Harberget öster om väg 26 har korsningen studerats i planarbetet för regementsområdet, *Trafikutredning Harberget, Förslag till väganslutningar till det nya regementet A9 på Harberget*, Sweco, 2024-08-12. I trafikutredningen har man tagit hänsyn till kommande trafiktillskott från så väl ytterligare en snabbmatsrestaurang norr om befintlig restaurang samt från ett framtida tillskott av ett 20-tal bostäder i anslutning till Kvarndammen enligt det planprogram som kommunen håller på att ta fram.

Den lösning där fyrvägs korsningen ersätts med en cirkulationsplats som förordas i utredningen klarar så väl tillkommande trafik till och från regementsområdet i öster som tillkommande trafik till och från Bartilsbrovägen i väster.

I dagsläget är Bartilsbrovägen asfalterad fram till den verksamhet som ligger söder om planområdet. Planläggningen innebär att Bartilsbrovägen behöver flyttas ett tiotal meter åt väster samt få en standard motsvarande den södra delen av vägen.



Bartilsbrovägen från norr.

Befintlig cykelväg mot centrala Kristinehamn börjar vid gatan Söderled drygt 100 meter söder om planområdet. Då Bartilsbrovägen utgör en förlängning av cykelstråket till bl.a. Hultets friluftsgård norr om E18 behöver den flyttade gatan anpassas även för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Tätortstrafikens linje 64 går från resecentrum till hållplatsen Övre Kvarn drygt 100 meter söder om planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering och varumottagning ska ske inom den egna fastigheten. Utfart sker mot Bartilsbrovägen.

Störningar

Buller

Planområdet påverkas av buller både från E18 och väg 26. Varken användningen centrum eller användningen verksamheter bedöms vara känslig för den bullerpåverkan vägtrafiken ger upphov till.

Bländning

För att förhindra att befintlig bostad norr om planområdet drabbas av oönskad ljusstörning från bilar som rör sig inom kvartersmarken införs en bestämmelse om att bländskydd, dvs. tätt staket, ska avgränsa kvartersmarken mot norr. En liknande bestämmelse införs belysningsarmaturer, dvs. att dessa ska placeras och riktas så att bostadshuset inte utsätts för bländande ljus.

Risk och säkerhet

Trafik (avåkande fordon och farligt gods)

Säkerhetsrisker brukar delas i individrisker (risker för enskilda individer) och samhällsrisker (risker för ett stort antal människor). De främsta säkerhetsriskerna inom och i anslutning till planområdet bedöms vara individrisker relaterade till trafiken på väg 26 kopplade till avåkningar och transporter av farligt gods. Persontätheten inom de delar av planområdet som ligger närmast vägen bedöms inte vara så hög att planläggningen kan ge upphov till några samhällsrisker.

Avåkande fordon

Trafiksäkerhetsverket tillämpar en tillståndspliktig zon på 30 meter kring väg 26 inom vilken det krävs tillstånd att uppföra byggnader, göra tillbyggnader eller utföra andra anläggningar eller vidta andra sådana åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. För E18 i norr är den tillståndspliktiga zonen 50 meter. Trafikverket hävdar även en säkerhetszon längs sina vägar med syfte att förebygga risken för svåra skador i samband med avkörningsolyckor. Säkerhetszonens bredd är beroende av bland annat högsta tillåten hastighet, trafikflöde samt vägens kurvatur och höjdläge. Trafikverket har på sin webbplats riktvärden för bredd på säkerhetszonen vid olika typer av vägar, tillåtna hastigheter och trafikflöden. För en övergripande huvudväg/tätortsgenombart med högsta tillåten hastighet på 80 km/h, ÅDT > 8000 samt ett sidoområde med flack släntutformning uppges ett ungefärlig bredd på åtta meter räknat från körbanekant. I detta fall är hastighetsgränsen på väg 26 i höjd med planområdet 70 km/h och ÅDT 7400 prognosår 2040 (*Trafikutredning Harberget, Förslag till väganslutningar till det nya regementet A9 på Harberget*, Sweco, 2023-11-15). Vidare löper ett dike längs väg 26 och krönet för dikets bakslänt ligger högre än vägbanan vilket gör att avkörande bilar med största sannolikhet fastnar i bakslänten och inte fortsätter in mot planområdet. I detaljplanen varierar avståndet mellan körbanekant väg 26 och planområdesgränsen mellan 12 och 13 meter varför kravet på säkerhetszon mot väg 26 bedöms vara uppfyllt.

Vad gäller tillståndspliktig zon längs väg 26 ger planen möjlighet att uppföra en transformatorstation in till 13 meter från vägen samt i söder även förråd inom samma avstånd. Här hävdas dock att dessa ligger utanför säkerhetszonen och att omständigheterna på platsen, med bland annat högre marknivåer inom planområdet, gör att byggnaderna kan placeras där utan att äventyra trafiksäkerheten. Planområdet berörs inte av den tillståndspliktiga zonen kring E18.

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.

För en bedömning av riskerna förknippade med dessa transporter har Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning, *Farligt gods, riskhantering i fysisk planering* använts.

I vägledningen föreslås en zonindelning som underlag för riskbedömning inom ett avstånd av 150 meter från transportleden. Zonerna har inga fasta gränser utan riskbilden för det aktuella området är avgörande för bedömning av lämpligt avstånd. Persontäthet och exploateringsgrad är exempel på faktorer som påverkar risknivån. En lämplig lokalisering innebär också att hänsyn tas till platsens unika förhållanden såsom topografi, meteorologi, bebyggelsens placering inom området samt dess yttre och inre utformning.

I rapporten anges riktvärden för olika typer av markanvändning som skyddsavstånd till transportleder för farligt gods. Bland annat anges mer än 150 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder i mer än två våningar, vård och skolor, 0-30 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd

Planbeskrivning del av Kvarnbyn 1:6 – Laga krafthandling

till bland annat trafikytor och ytparkering medan 30-70 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till mindre handel, tekniska anläggningar och lager.

Vid avståndet 70-150 meter kan de flesta typer av markanvändning så som bostäder i högst två våningar, mindre samlingslokaler, handel och mindre kontor förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Undantaget sådan markanvändning som innefattar många eller utsatta personer. Riktvärdena gäller innan eventuella skyddsåtgärder tillämpats. Av denna anledning fokuseras det fortsatta resonemanget på planområdets närhet till väg 26 då avståndet till E18 från planområdet som närmast är cirka 80 meter.

Mellan väg 26 och planområdet löper ett dike som gör att eventuellt utsläpp av brandfarliga vätskor inte kommer att rinna in mot planområdet utan ledas längs diket mot norr. Marken inom planområdet ligger dessutom högre än vägbanan på väg 26. Det finns även lägre partier mellan E18 och planområdet som gör att brandfarliga vätskor inte kan rinna in över planområdet från norr.

Diket kommer också att hindra avåkande fordon med farligt gods att komma in i planområdet.



Väg 26 med planområdet till vänster.

I dagsläget finns det ingen statistik på hur mycket eller vilka typer av farligt gods som transporteras på de olika vägarna i Sverige. Det som finns är statistik från Trafikanalys som visar hur många transporter av farligt gods som sker i Sverige per år i respektive ADR-klass. Det finns också siffror på hur stor del av den totala mängden gods som fraktas med lastbil inom Sverige som utgörs av farligt gods. År 2021 utgjorde andelen farligt gods knappt 2 % av allt gods som transporterades med lastbil i Sverige. Dock finns det ingen statistik över antalet transporter men med rimligt samvete man anta att förhållandet mellan antal transporter och transporterad godsmängd ser ut på ungefär samma sätt. Vi har inte heller något stöd för att hävda att 2 % av de tunga transporter som passerar planområdet utgörs av transporter av farligt gods.

Planbeskrivning del av Kvarnbyn 1:6 – Laga krafthandling

När det kommer till hur många tunga fordon som passerar planområdet på väg 26 så visar Trafikverkets senaste mätning från år 2019 att det strax söder om planområdet passerade ca 1160 ($\pm 7\%$) tunga fordon per dygn (ÅDT). Uppräknat till prognosår 2040 blir det ca 1750 tunga fordon per dygn. Om vi ändå utgår från att 2 % av de tunga transporterna på väg 26 utgörs av farligt gods så handlar det om cirka 23 transporter per dygn idag och 35 transporter år 2040. Dock har mängden farligt gods på de svenska vägarna enligt Trafikanalys minskat med omkring 40 % sedan år 2015 varför uppräknningen till 35 transporter per dygn till år 2040 är ytterst osäker.

Trafikanalys sammanställning av fördelningen mellan de olika ADR-klasserna är också belagd med stora osäkerheter, främst förknippade med hur datat samlats in. Vidare finns det inget som säger att fördelningen mellan de olika ADR-klasserna på nationell nivå har någon relevans för hur fördelningen av farligtgodstransporter ser ut på väg 26 i höjd med planområdet.

Tabell: Fördelning av ADR-klasser på nationell nivå samt antagande av antal transporter på väg 26 vid planområdet.

ADR-klass	Antal transporter 2019 (1000-tal)	Antal transporter (procent)	Antal transporter väg 26 (ÅDT) 2019/2040
1 Explosiva varor och föremål	8	2	<1/<1
2 Komprimerade, kondenserade eller under tryck lösta gaser	83	25	6/9
3 Brandfarliga vätskor	125	38	9/13
4.1 Brandfarliga fasta ämnen	3	1	<1/<1
4.2 Självantändande ämnen	5	1	<1/<1
4.3 Ämnen som utvecklar brandfarlig gas vid vattenkontakt	-	-	-
5.1 Oxiderande ämnen	4	1	<1/<1
5.2 Organiska peroxider	-	-	-
6.1 Giftiga ämnen	18	6	1/2
6.2 Smittförande ämnen	1	-	-
7 Radioaktiva ämnen	-	-	-
8 Frätande ämnen	66	20	5/7
9 Övriga farliga ämnen och föremål	13	4	<1/1
Totalt	326		

Planbeskrivning del av Kvarnbyn 1:6 – Laga krafthandling

Av ovanstående ADR-klasser dominerar 3 Brandfarliga vätskor (38%), 2 Komprimerade, kondenserade eller under tryck lösta gaser (25%) och 8 Frätande ämnen (20%). ADR-klass 2 Komprimerade, kondenserade eller under tryck lösta gaser delas in i följande undergrupper:

- 2.1 Brännbar gas
- 2.2 Icke brännbar, icke giftig gas
- 2.3 Giftig gas

ADR-klass 3 - Brandfarliga vätskor

Vid en pölbrand i en brandfarlig vätska är konsekvensområdet vanligtvis inte över 40 meter. Det gäller därför att begränsa pölens möjliga utbredning in mot planområdet. I detta fall löper ett vägdike mellan planområdet och vägen vilket kommer att leda eventuella brandfarliga vätskor mot norr till den naturmark som finns norr om planområdet. Diket gör också att fordonet med största sannolikhet inte kommer in i planområdet. Största risken bedöms vara att brandfarlig vätska som runnit ut på vägen och ner i diket börjar brinna.

ADR-klass 2 - Komprimerade, kondenserade eller under tryck lösta gaser

För 2.1 Brännbar gas är konsekvenserna vid olycka jetflamma, gasmolnexplosion eller BLEVE (BLEVE kan inträffa om en tank med kondenserad brandfarlig gas utsätts för yttre brand). Konsekvensområdet är mellan 20 och 200 meter. Vad gäller 2.3 Giftig gas kan giftiga gasmoln bildas vilket kan ge konsekvenser på flera 100 meters avstånd. Vid olyckor med icke giftiga och icke brännbara gaser är konsekvenserna vanligtvis begränsade till närområdet kring olyckan. Riskerna för planområdet kan alltså kopplas till brännbar eller giftig gas.

ADR-klass 8 - Frätande ämnen

Vad gäller frätande ämnen är konsekvenserna begränsade till närområdet. Ovan nämnda dike gör att risken för att ett avåkande fordon kommer in i planområdet är mycket liten.

Övriga ADR-klasser

Diket bedöms också skydda planområdet för risker förknippade med transporter av gods inom övriga ADR-klasser förutom 1 Explosiva varor och föremål, samt 5 Oxiderande ämnen respektive Organiska peroxider. Dessa utgör dock tillsammans mindre än 4 % av antalet farligtgodstransporter i Sverige eller motsvarande en transport per dag förbi planområdet om man antar att fördelningen mellan de olika ADR-klasserna på väg 26 ser ut som för Sverige totalt.

Planbestämmelser

För att minska riskerna förknippade transporter av farligt gods införs krav på att byggnader inom planområdet ska ha utrymningsvägar bort från väg 26 (b₂) samt att även luftintag ska vändas bort från vägen (b₁).

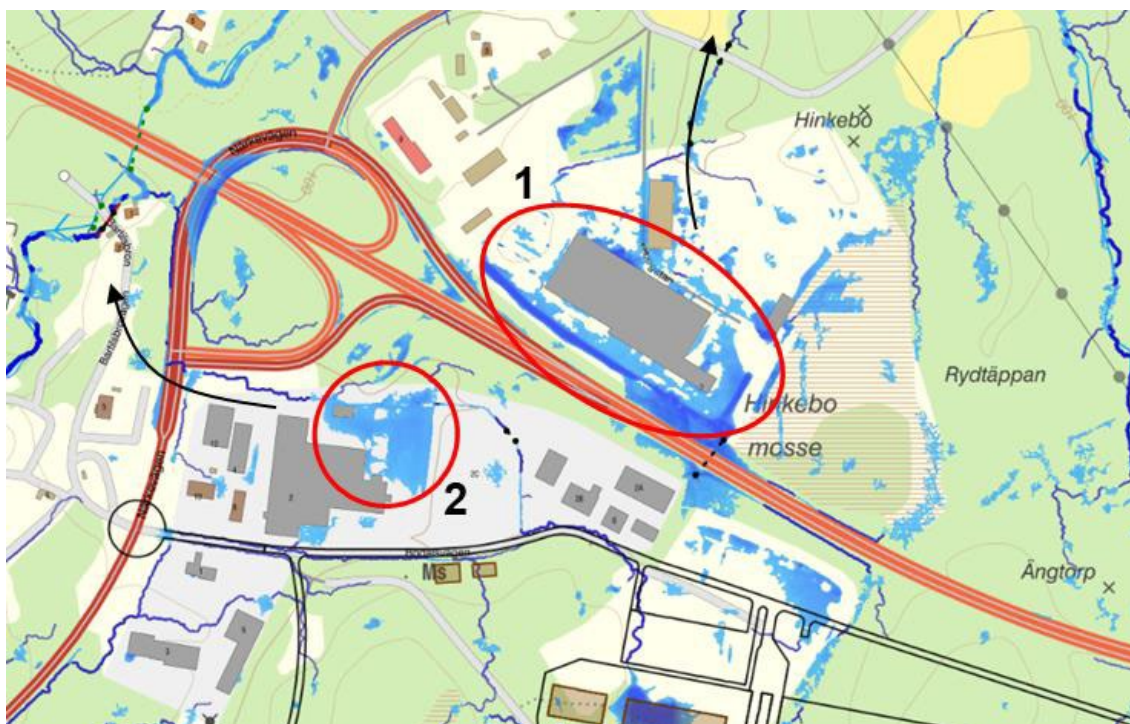
Vidare begränsas möjligheten att uppföra byggnader i östra delen av planområdet. Inom huvuddelen av planområdet finns förbud att uppföra byggnader närmre än 30 meter från vägbanekant väg 26. Undantaget i södra delen av planområdet där det finns byggrätt för en transformatorstation samt även möjlighet att uppföra förråd. Förbudet att uppföra byggnader där människor vistas tillsammans med det avskärande diket längs väg 26 bedöms hantera huvuddelen av riskerna förknippade med farligt gods på ett tillfredställande sätt.

Vad som inte hanteras i planen är risker förknippade med brännbara och giftiga gaser (förutom bestämmelser om utrymningsvägar och luftintag). Giftiga gaser är svåra att hantera då spridning kan ske över ett mycket stort område och hur spridningen sker är beroende av t.ex. vindriktning och väderförhållanden. Även gasmolnexplosioner kan ske en bit från själva olycksplatsen beroende på vindstyrka och vindriktning vilket också gör det svårt att skydda sig från dessa. BLEVE,

å sin sida, är en sådan extrem situation att det inte kostnadsmässigt är rimligt att vidta de skyddsåtgärder som krävs för att kunna skydda människor både inomhus och utomhus. Återstår då jetflamma vilken skulle kunna stoppas genom att en skyddsvall byggs mellan vägen och planområdet. Risken för att det inträffa en olycka med brännbar gas i höjd med planområdet vilket leder till en jetflamma riktad in mot planområdet bedöms dock som mycket liten. Hur liten går dock inte att avgöra då det inte finns några uppgifter om hur många transporter av gas som sker på väg 26.

Skyfall och höga flöden

I samband med skyfall och kraftiga regn kan dagvatten som genereras inom nordvästra delen av det blivande regementsområdet rinna på ytan genom norra delen av verksamhetsområdet på östra sidan väg 26. Vattnet kommer sedan att rinna över väg 26 till diket mellan väg 26 och planområdet, se rapporten *Skyfallsutredning Regemente A9 Kristinehamn*, Sweco, 2023-08-29. Situationen framgår av nedanstående illustration.



Dagvattenflöde mot planområdet från lågpunkt i område 2 öster om väg 26. Illustration från Swecos skyfallsutredning för regementet.

Flödet kommer sedan att rinna mot norr för att strax innan E18 vika av mot väster ner till Vassgårdäälven, dvs. planområdet kommer inte att drabbas av dagvatten från blivande regementsområdet.

Inom planområdet finns en mindre lågpunkt men bedömningen är att det dagvatten som genereras inom planområdet vid stora regnmängder kan ledas på ytan mot väster, över fotbollsplanen och vidare ner mot Vassgårdäälven.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det löper en dricksvattenledning i södra delen av planområdet och fastigheten Flintan 1 omedelbart söder om planområdet är ansluten till såväl dricksvatten- som avloppsledningsnätet.

Dagvatten

Området är inte anslutet till dagvattennätet idag. Möjlighet finns att ansluta till befintlig ledning vid Flintan 1 omedelbart söder om planområdet.

Kapaciteten på befintliga ledningar är begränsad varför dagvatten måste kunna fördröjas inom planområdet. För att hantera ett 10-årsregn behöver cirka 80 m³ dagvatten fördröjas inom kvartersmarken.

Bestämmelse införs om att mark ska vara tillgänglig för öppen eller underjordisk fördröjning av minst 80 m³ dagvatten.

Det kommer att ställas krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor ska renas innan det leds vidare till det kommunala dagvattensystemet.

Dagvatten från planområdet får inte ledas till Trafikverkets dike längs väg 26.

Fjärrvärme

Det finns i dagsläget ingen fjärrvärme i området. Detta kan komma att förändras i samband med bygget av det nya regementet på Harberget öster om väg 26. Adven ansvarar för fjärrvärmen i Kristinehamn.

Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av verksamhetsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten ska bedrivas i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. El finns inom planområdet idag.

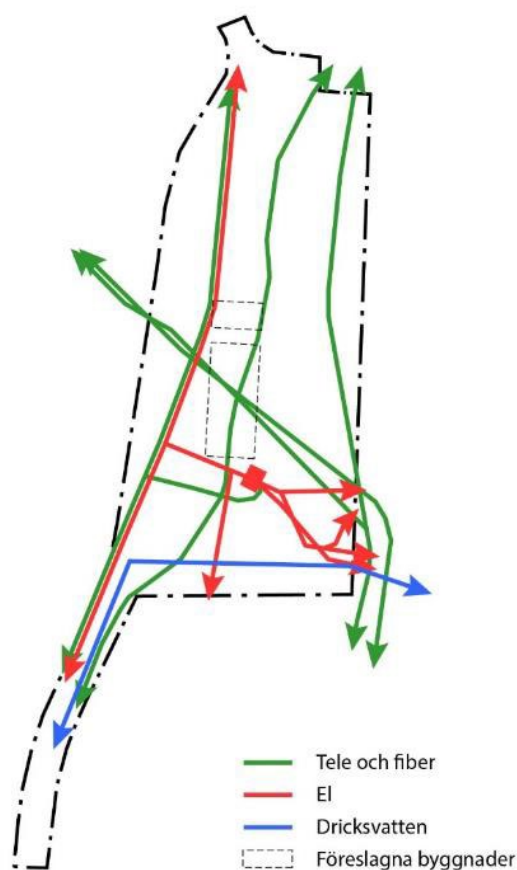
Den transformatorstation som finns inom planområdet idag behöver flyttas till nytt läge inom området.

Tele och fiber

Både Skanova och Global Connect har genomgående fiber inom planområdet. Dessa måste flyttas vid ett plangenomförande.

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns som nämnts ovan ett flertal allmänna genomgående ledningar på kvartersmark som behöver flyttas. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen. Ledningarna ungefärliga lägen redovisas på nedanstående karta.



Karta: Översikt över genomgående allmännyttiga ledningar (ej i skala)

Eventuell flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) med ledningsrätt kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren om inte annat avtalats i tidigare avtal. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

Flytt av ledningar ska samordnas. Innan fiberkablar kan flyttas måste alla träd mellan befintligt läge och det nya läget tas ned. Detta då det inte är lämpligt att skarva om kablarna. Bedömningen är att fiberkablar kan ligga under blivande parkeringsytor men att det är bäst om de flyttas till lägen längs Bartilsbrovägens nya sträckning, i naturmarken mellan planområdet och väg 26 eller till ledningsstråket i södra delen av planområdet. Slutgiltiga lägen bestäms i samband med samordningen av flytten.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet beräknas få god tillgänglighet både för bilburna samt för gående och cyklister. Planområdet är förhållandevis plant vilket ger förutsättningar för god tillgänglighet inom fastigheten. Övriga tillgänglighetsfrågor bevakas i bygglovsprocessen.

Barnperspektivet

Detaljplanens primära syfte är att möjliggöra uppförandet av en snabbmatsrestaurang. Planläggningen bedöms inte påverka barn över huvud taget förutom att vissa barn kommer att äta där.

GENOMFÖRANDE

Inledning

Genomförandebeskrivning ska redovisa organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska förutsättningar för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Vår/sommar 2023
Granskning	Vinter 2024
Antagande	Vår 2026
Laga kraft	Vår 2026

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Ansvarig	Ansvarsområde/åtgärd
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen/Miljö- och byggnadsnämnden	Bygglov, miljö- och hälsoskyddsfrågor samt livsmedelskontroll
Planeringsavdelningen/Kommunstyrelsen	Detaljplanearbete, marköverlåtelse, genomförandeavtal
Tekniska förvaltningen/Tekniska nämnden	Allmän plats, allmän VA-anläggning, avfallshandling
Lantmäteriet	Fastighetsbildning
Ägare av kvartersmark/byggherre	Bygga, anlägga och sköta kvartersmark, ansöka om och bekosta nödvändiga tillstånd, utredningar etc., rening av dagvatten från kvartersmark. Övriga åtaganden enligt avtal med kommunen.
Kristinehamns Elnät AB	Distributionsnät för el

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet och ansvarar för kommande skötsel av allmän plats. Villkoren för om- och utbyggnad av den allmänna platsen regleras genom avtal med byggherren.

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

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen kräver ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Större delen av de delar av Kvarnbyn 1:6 och Östermalm 1:1 som ligger inom kvartersmark bildar en ny fastighet för den planerade nyetableringen. Undantaget är de delar av kvartersmarken som ligger söder om ledningsstråket som avses överföras till fastigheten Flintan 1.

De delar av Kvarnbyn 1:6 och Östermalm 1:1 som ligger inom allmän plats kan ligga kvar på respektive fastighet.

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
1781K-01-23 Officialservitut belysningskabel	Till last för Kvarnbyn 1:6 Till förmån för Flintan 1 Ledning från McDonalds till deras skylt vid E18.
1784-03/96 Ledningsrätt	Till last för Kvarnbyn 1:6, Östermalm 1:1>2 Till förmån för TeliaSonera Optofiber Scandinavian Ring
1781K-1987-15 Ledningsrätt	Till last för Kvarnbyn 1:6, Östermalm 1:1>2 Till förmån för Televerket Telekablar

Om de ledningar som rättigheten avser flyttas, måste även rättigheten för respektive ledning ändras genom lantmäteriförrättning.

Diskussioner har förts med Telia/Skanova om att så väl telekablar som fiber med ledningsrätt kan flyttas till föreslaget ledningsstråk genom södra delen av planområdet och att rättigheterna ändras. Vad gäller servitutet för belysningskabel, 1781K-01-23, är bedömningen att det inte påverkas av ett plangenomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Det finns inga fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Flintan 1	Fastigheten kommer att kunna utökas norrut med en ca 10 meter bred markremsa.
Kvarnbyn 1:6	Del av fastigheten planläggs som gata för delvis ny sträckning av Bartilsbrovägen. Den del av fastigheten som ligger inom kvartersmark som kan avstyckas och tillsammans med del av Östermalm 1:1 bilda en ny fastighet med användningen centrum och verksamheter. Undantaget är en remsa mark på cirka 10 meters bredd i södra delen av kvartersmarken som kommer att tillföras Flintan 1 omedelbart söder om planområdet.
Östermalm 1:1	Del av fastigheten planläggs som gata för delvis ny sträckning av Bartilsbrovägen. Den del av fastigheten som ligger inom kvartersmark kan tillsammans med del av Kvarnbyn 1:6 bilda en ny fastighet med användningen centrum och verksamheter.

Ekonomiska frågor

- Kristinehamns kommun bekostar framtagande av detaljplanen. Planavgift tas ut av sökande i samband med bygglov.
- Kommunens kostnader för genomförande av detaljplanen bör täckas av intäkter från markförsäljning och övriga genomförandeval.
- Byggnadsnämndens avgifter (bygglov, planavgift, nybyggnadskarta etc.) tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande plan- och bygglovtaxa. Bekostas av byggherre/sökande.
- Avgift för VA tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Bekostas av fastighetsägare.
- Kostnad för anläggande och drift av fördröjningsmagasin för dagvatten på kvartersmark bekostas av byggherren.
- Kostnad för flytt och breddning av Bartilsbrovägen fördelas mellan kommun och byggherre enligt avtal.
- Avgift för avfallshantering tas ut vid varje tidpunkt gällande avfallstaxa. Bekostas av fastighetsägare.
- Lantmäteriet tar betalt för sitt arbete. Priser för fastighetsbildning tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Bekostas av sökande alternativt enligt avtal.
- Eventuell flytt av ledningar och transformatorstation bekostas av den som initierar åtgärden. Flytt av allmänna genomgående ledningar utan avtal/rättighet bekostas av respektive ledningsägare.

Avtal

Avtal om marköverlåtelse och genomförande upprättas mellan kommunen och köpare av kvartersmark. Avtalet reglerar bland annat villkoren för marköverlåtelsen, ansvar och finansiering av fastighetsbildningskostnaden samt kostnader för de åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande, t.ex. fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken, utbyggnad av Bartilsbrovägen m.m.

Avtal upprättas mellan kommunen och ägare av Flintan 1 avseende överföring av mark för utökning av fastigheten mot norr.

För att säkerställa finansiering av genomförandeåtgärder ska avtalen upprättas innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Geoteknik

Kristinehamns kommun ansvarar för att ett geotekniskt PM som visar markens lämplighet tas fram som en del av planarbetet.

Byggherren ansvarar för att ta fram byggnadsspecifik geoteknisk undersökning som ska ligga till grund för utformningen av de nya byggnadernas grundläggning.

Gator, gång- och cykelvägar

Detaljplanen medför att Bartilsbrovägen behöver flyttas ett tiotal meter åt väster samt få en standard motsvarande den södra delen av vägen. En gång- och cykelväg kan anläggas längs gatans västra sida.

I samband med att Bartilsbrovägen flyttas åt väster kommer vägområdet närmre den så kallade Ekmansstugan. Byggnaden ägs av kommunen och står tom sedan många år. Byggnaden bör rivas i samband med plangenomförandet för att undvika att obehöriga personer tar sig in i byggnaden och skadar sig.

VA

Planområdet kan anslutas till kommunalt VA. Verksamhetsområdet för VA kommer att utökas till att även omfatta kvartersmarken inom planområdet.

I samband med plangenomförandet kommer även fastigheten Kvarnbyn 1:7 att införlivas i verksamhetsområdet.

Dagvatten

Verksamhetsområdet för dagvatten kommer att utökas till att även omfatta kvartersmarken inom planområdet. Anslutningspunkt för dagvatten upprättas i anslutning till den blivande fastighetens sydvästra hörn.

Rening och fördröjning av dagvatten krävs för kvartersmarken.

Tele och fiber

Både Skanova och Global Connect har genomgående fiber och telekabel inom planområdet. Dessa måste flyttas vid ett plangenomförande. Vissa av Skanovas ledningar är förlagda med stöd av ledningsrätt. Se avsnittet *Rättigheter inom planområdet* ovan.

Ledningssamordning

Under projekteringen ska ledningssamordning ske både vad gäller den fysiska flytten av ledningarna samt möjligheten till samförläggning av nya eller flyttade ledningar.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas i samband med gräv- och schaktarbete ska anmälan göras till tillsynsmyndighet (kommunens Miljö- och stadsbyggnadsförvaltning).

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

De huvudsakliga konsekvenserna av ett plangenomförande är att ett stycke skogsmark mellan Bartilsbrovägen och väg 26 tas i anspråk för en snabbmatsrestaurang.

För att ge plats åt restaurangen med tillhörande parkering och körytor kommer Bartilsbrovägen att flyttas ett tiotal meter åt väster. Inom planområdet finns idag en transformatorstation samt ett antal ledningar som behöver flyttas till nya lägen för att byggnationen ska kunna genomföras.

Vidare kommer delar av fastigheterna Kvarnbyn 1:6 och Östermalm 1:1 att överföras till en ny fastighet. En mindre del av Kvarnbyn 1:6 överförs till Flintan 1 för att möjliggöra expansion av befintlig verksamhet.

BILAGOR

- PM Geoteknik, Del av Kvarnbyn 1:6 och Östermalm 1:1, Sweco, 2023-04-25
- PM Naturvärden - området öster Bartilsbrovägen, Henric Ernstson konsult, 2023-10-20
- Skyfallsutredning Regemente A9 Kristinehamn, Sweco, 2023-08-29
- Trafikutredning Harberget, Förslag till väganslutningar till det nya regementet A9 på Harberget, Sweco, 2024-08-12