



Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn enligt beslut 2020-01-30, §3.  
Beslutet vann laga kraft 2020-02-2

Kommunsekreterare



Planbeskrivning för  
**Svedjegården**

---

### 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:

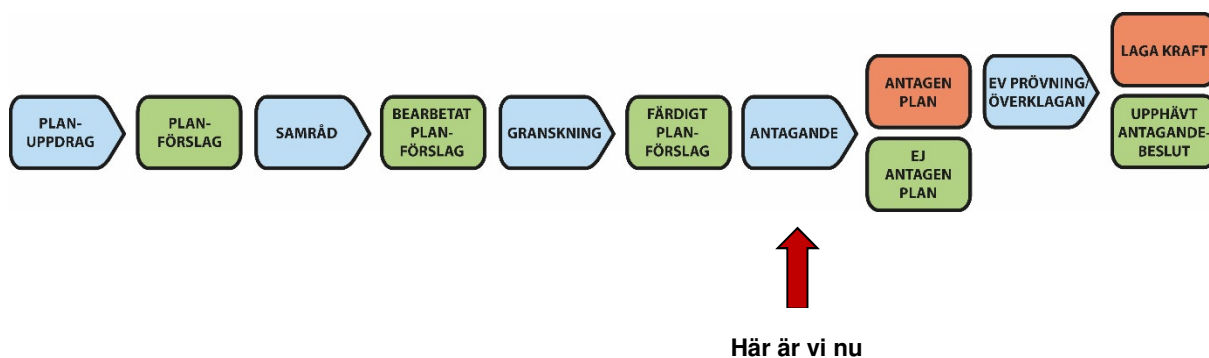
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 tjänstemän har i huvudsak varit:

Malin Iwarsson Planeringsarkitekt [malin.iwarsson@kristinehamn.se](mailto:malin.iwarsson@kristinehamn.se)

Kalle Alexandersson Planeringschef [Kalle.alexandersson@kristinehamn.se](mailto:Kalle.alexandersson@kristinehamn.se)

## INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	2
Berörda kan påverka detaljplanen:	2
INLEDNING	5
PLANHANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	7
Kulturmiljöprogram	8
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	8
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)	8
Markens lämplighet	8
Värdefulla områden	9
Riksintressen	9
Miljökvalitetsnormer	9
Strandskydd	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
Föreslagna planbestämmelser	9
Natur och markförhållanden	10
Bebyggelse	11
Friytor	11
Service och verksamheter	11
Gator och trafik	12
Störningar	12
Risk och säkerhet	12
Teknisk försörjning	13
GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	15
Ekonomiska frågor	16

## Planbeskrivning Svedjegården- Antagandehandling

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	16
REVIDERING .....	17
BILAGOR.....	17

### **INLEDNING**

Kommunstyrelsen beslutade 8 januari 2019 att ge positivt planbesked till fastighetsägaren av Säby 6:21. Syftet med planen är att ändra användningen på fastigheten till att omfatta bostad, centrum och vård.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

### **PLANHANDLINGAR**

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

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att bredda användningen till att omfatta bostad, centrum och vård.

## PLANDATA

### Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd linje) i Nybble tätort

### Areal

Planområdet omfattar ca 1,9 hektar.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo, med undantag för vägområdet som ägs av Kristinehamns kommun.

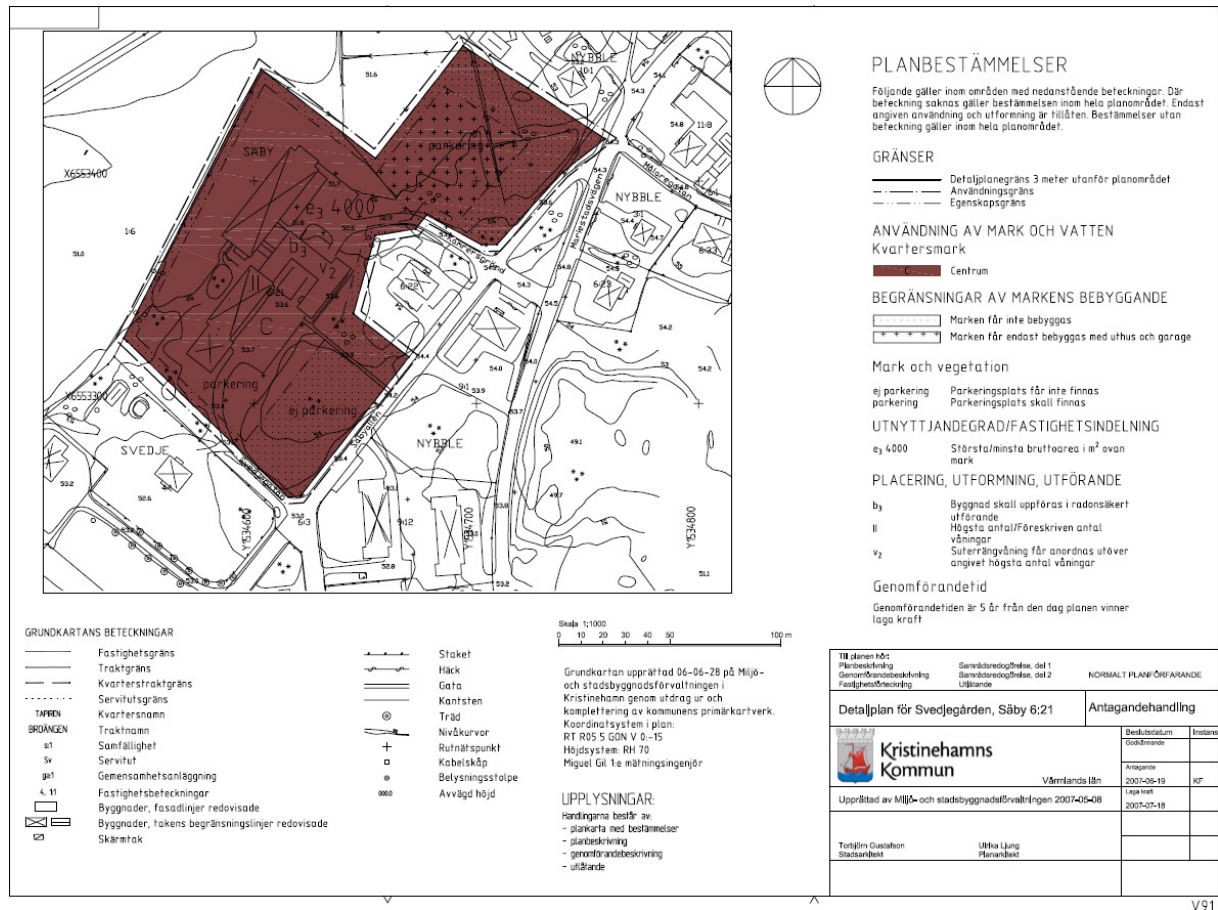
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2004”, anges området som bostäder och i pågående översiktsplanearbete är området utpekat som tätortsområde. Därför bedöms föreliggande detaljplan vara förenlig med kommunens översiktsplan.

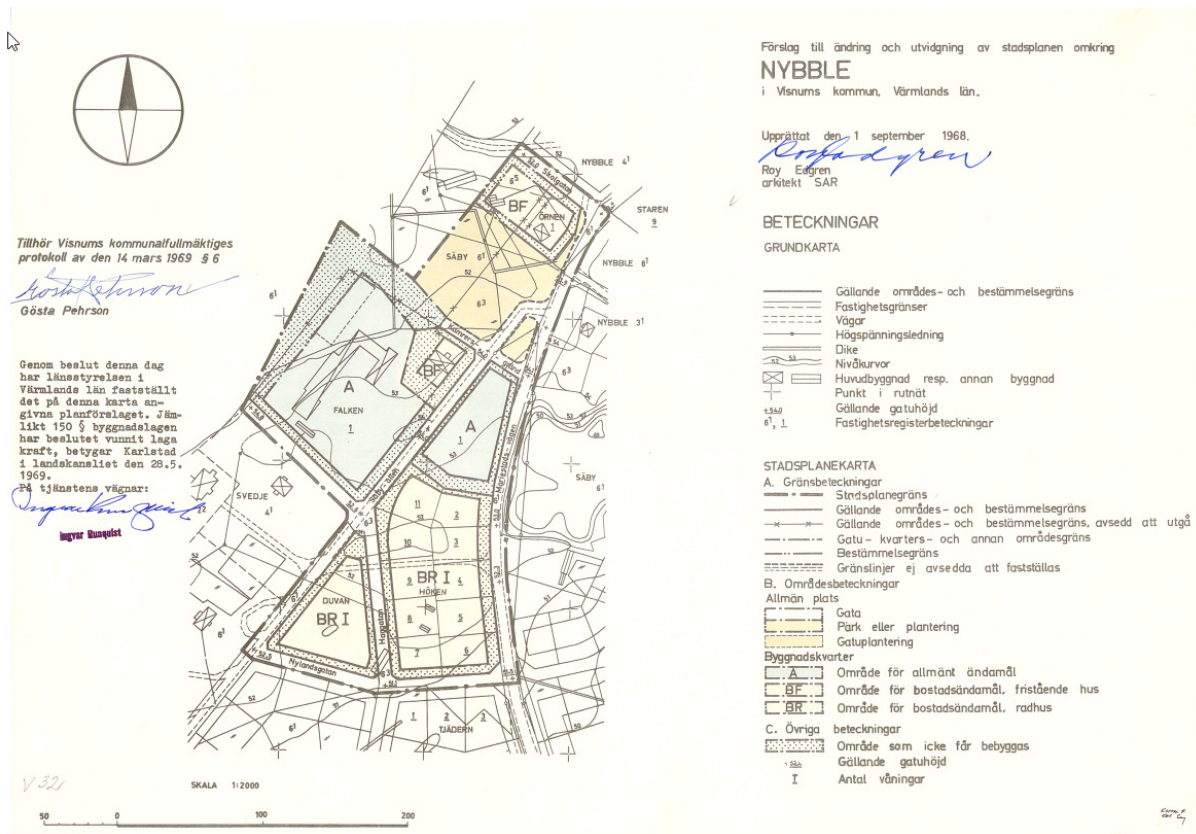
### Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet berörs främst av två gällande detaljplaner:



Akt 1781-P07/22- avses ersättas med det nu aktuella planförslaget.

## Planbeskrivning Svedjegården- Antagandehandling



Akt 17-NYB-18 avses ersättas i de delar som berörs av gatumark.

### 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”.

### Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med den nu aktuella planläggningen har en undersökning om miljöeffekter 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.

### AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

#### Markens lämplighet

Förändringen i markanvändningen handlar främst om att bredda möjligheter till användning av fastigheten. Hänsyn vid all typ av verksamhet och förändring inom området måste följa bestämmelserna om grundvattenskyddsområde.

Planläggningen bedöms därför vara förenlig med intentionerna om 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 som på grund av deras naturvärden, friluftsvärden eller kulturvärden bör skyddas från mot åtgärder.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för kust, turism och friluftsliv Vänern med öar och strandområden, 4 kap MB 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

Planområdet är beläget i ett område med låg trafikintensitet och gles bebyggelse. Frågan bedöms därför inte kräva ytterligare utredning.

#### 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, miljökvalitetsnormer har antagits. Grundvattenförekomsten har god kemisk och kvantitativ status.

Nybble ligger i anslutning till Visman

### Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Föreslagna planbestämmelser

#### Markanvändning

Allmän plats regleras till Gata och Natur i den del som berör den kommunala fastigheten Säby 6:3, Svedjegatan. Naturmarken rymmer delvis en ledningsdragnings med kommunalt VA, varför skötsel och utveckling av området måste anpassas till detta.

Kvartersmarken regleras till Bostad, Centrum och Vård. Avsikten är att möjliggöra såväl bostäder, vandrarhemsverksamhet, viss service och vårdrelaterat boende. Del av befintlig gata, Svedjegårdens norra infart, föreslås övergå i kvartersmark.

## Planbeskrivning Svedjegården- Antagandehandling

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Den del av fastigheten där Svedjegården ligger regleras med byggrätt om 2300 kvm byggnadsarea, byggnadshöjd om 12 meter och bestämmelser om att max 50 % av markytan får hårdgöras. Kvartersmarken kan genom bestämmelser om andel hårdgjord mark hantera dagvatten inom fastigheten.

Den del av fastigheten som vetter mot norr regleras med byggrätt om 300 kvm byggnadsarea, byggnadshöjd om 6 meter samt bestämmelse om att 50% av marken får hårdgöras. Syftet med denna byggrätt är att tillåta utveckling av denna del av fastigheten.

Fastighetens utkanter mot angränsande fastigheter beläggs med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. Syftet är att underlätta skötsel och trafiksäkerhet mellan de angränsande markområdena.

## Natur och markförhållanden

### Mark, vegetation och djurliv

Grönyrtorna inom området består av en omväxling av kultiverad mark med gräsmattor och enstaka träd, bl.a. tallar, samt naturmark med skogsvegetation. I skogen på naturmarken finns blåbärs- och lingonris, gräs och örter samt rikligt med buskar och lövsly. Träden här domineras av tall och björk. Det finns även enstaka ädellövträd (ek och lönn) i dungen. Skogspartiet har inte något högre naturvärde, men utgör en inramning av byggnaden på området.

### Geotekniska förhållanden

Planområdet är bebyggt med en till ytan utspridd byggnad. Handlingar från uppförandet av byggnaden anger markförhållandena, och visar att jordlagren består av sand. Det grundläggningssätt som användes vid uppförandet av byggnaden (år 1955) var bottenplattor av armerad betong.

De geologiska förhållandena är sådana att marken är lämplig för sitt ändamål, och att inga speciella grundläggningssätt krävs. Inga nya geotekniska utredningar behövs således i samband med detaljplanen. Vid nybyggnation behöver geoteknisk undersökning utföras för att fastställa grundläggningssätt.

### Fornlämningar

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

### 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 hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

### Grundvattenskydd - befintligt

På fastigheten Säby 6:10 (sydväst om planområdet) finns Nybble tätorts kommunala grundvattentäkt, som skyddas genom vattenskyddsföreskrifter. Planområdet ingår i det skyddsområde som omgärdar vattentäkten. I skyddsområdet råder begränsningar för verksamheter och åtgärder.

## Planbeskrivning Svedjegården- Antagandehandling

### Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. Radonmätning i byggnaderna har genomförts vid flera tillfällen och de har visat att framförallt de gamla delarna av byggnaderna innehåller radon. Utöver detta finns tidigare kunskap om förekomst av markradon i området. Den översiktliga kartan från 1991 med markradon i Kristinehamns kommun visar att Svedjegården ligger inom högriskområde.

Radonmätning i byggnaderna gjordes 2006 i samband med tidigare detaljplaneläggning. Då visade mätningen att de gamla delarna av byggnaderna översteg gränsvärdet. För att klara riktvärden för bostadsändamål krävs att byggnaderna saneras från radon. Boverkets byggregler innehåller bindande bestämmelser om riktvärden för radon, varför frågan prövas i bygglovet beroende på användning. Utöver långtidsmätningen 2006 har korttidsmätning gjorts 2015. Detaljerat underlag med hänsyn till föreslagen användning krävs därför vid bygglovsprövning.

## Bebyggelse

### Historia

Under slutet av 50-talet byggdes Svedjegården för att fungera som ett äldreboende tills avvecklingsbeslut togs 2003. Fastigheten har sedan fungerat som hotell, konferensanläggning och på senare tid som flyktingboende. Vid tiden för planläggning står anläggningen utan användning.

### Nuvarande bebyggelse

Svedjegården är beläget i kvarteret Falken. Ritningarna på den ursprungliga byggnaden är utförda av arkitekten Gunnar Henriksson år 1955.

Detaljplaneområdet är idag bebyggt med två stora byggnader som i huvudsak består av tegel. Dessa är sammanbyggda med en inglasad gång. Den västra delen av byggnaden har både puts och träpanel som fasadmateriäl. De befintliga byggnaderna anger karaktären på området. Utöver planens bestämmelser om högsta byggnadshöjd och högsta exploateringsgrad, bedöms att det inte behövs ytterligare bestämmelser som reglerar utformning, för att bevara områdets karaktär. Möjlighet ges till ytterligare byggnation som eventuellt kan användas till komplement till befintlig bebyggelse.

## Friytor

### Lek och rekreation

Möjlighet att anordna lekmöjlighet finns inom den parkliknande fastigheten.

### Park och naturmiljö

Tomten erbjuder idag en parkliknande miljö och denna karaktär föreslås behållas.

## Service och verksamheter

Vårdcentral, restaurang och livsmedelsbutik finns inom gångavstånd. Ett genomförande av planen kan komma att innebära att servicen inom samhället ökar.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Områdets gatunät föreslås inte förändras. Trafikmängderna i området är, utifrån tidigare gjorda mätningar, låga och därmed förväntas inte trafiken orsaka buller. Svedjegatan föreslås fortsatt vara kommunal gata, eftersom denna gata försörjer två fastigheter med anslutning. Ett genomförande av detaljplanen kan komma att innebära något ökade trafikmängder, men dessa mängder bedöms rymmas inom befintlig trafikmiljö.

#### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken består av bussförbindelser till Kristinehamns tätort och omkringliggande samhällen.

#### Parkering, varumottagning, utfarter

Den tidigare kommunala gatan Kamrersgränd föreslås överföras till kvartersmark och därmed regleras till en av två möjliga infarter till planområdet. De behov av parkering som kan uppstå genom de utvecklingsmöjligheter som detaljplanen innebär, bedöms kunna lösas inom kvartersmarken.

### Störningar

#### Buller

Säbyallén är genomfartsgata som, utifrån tidigare mätningar, har ett ÅDT (årsdygnstrafik) under 300 fordon. Därför bedöms inte frågan om buller behöva utredas.

### Risk och säkerhet

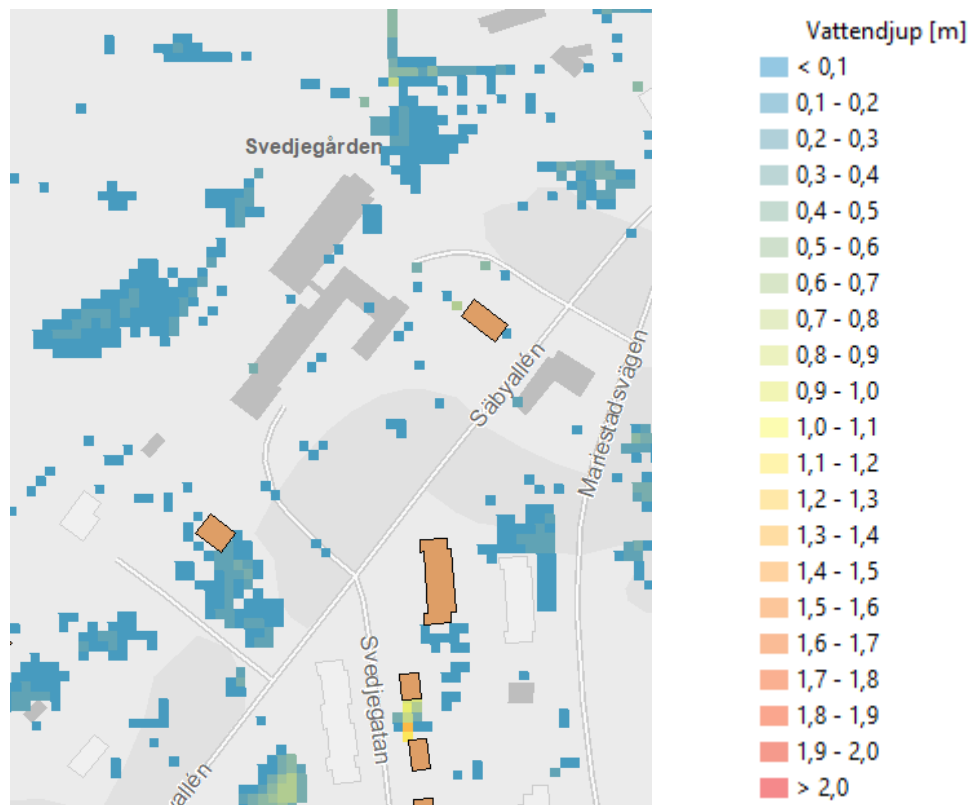
#### Trafik

Befintlig trafikmiljö bedöms kunna försörja ytterligare trafik utifrån föreslagen markanvändning.

#### Översvämning/skyfall

Bilden nedan visar hur ett 100 årsregn förväntas leda till vattensamlingar. Bedömningen är att fastigheten utan påverkan på omgivande fastigheter kan hantera tillkommande dagvatten inom fastigheten. Bestämmelse om andel hårdjord yta införs på plankartan.

## Planbeskrivning Svedjegården- Antagandehandling



Utdrag ur Skyfallskartering 100 årsregn. Kristinehamns kommun. Kartan visar förväntade vattendjup, där blått är de minsta vattensamlingarna.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet och tillräcklig kapacitet finns i ledningarna för tilltänkt utbyggnad enligt planförslaget. Både spill- dricks- och dagvattenledningar med anslutningspunkter och serviser finns till fastigheten.

### Dagvatten

Som nämnts under översvämning bedöms fastigheten kunna hantera tillkommande dagvatten inom fastigheten. Planområdet är sedan tidigare försett med öppna dagvattendiken.

### Uppvärmning

Befintligt hus värms upp genom pelletspanna. Eventuella förändringar i uppvärmningssystemen ska anpassas till rådande regelverk om grundvattenskyddsområde.

### Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

## Planbeskrivning Svedjegården- Antagandehandling

### El

Ellevio har nätkoncession på anslutningar till distributionsnätet för el inom Nybble tätort. Gatu- och parkbelysningen inom området är ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

### Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet.

### Allmänna genomgående ledningar

Genomgående ledningar som getts planstöd i form av u-område är anslutningarna som försörjer Säby 6:22, men är dragna över fastigheten Säby 6:21. Dessa har också getts planstöd genom markreservat. Utöver detta finns en kommunal VA-ledning i planområdets nordöstra kant som ges markreservat för ledningar.

I samrådshandlingen fanns ett ytterligare markreservat, detta utgår eftersom bakgrundsinformationen som visade behovet av reservat visat sig vara felaktig.

Genomgående allmänna ledningar bör omfattas av ledningsrätt. Respektive ledningsägare bör därför ansöka om ledningsrätt, där så bedöms behövt.

Generellt gäller att eventuell flytt eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) för ledningar kommer att belasta fastighetsägaren eller ledningsägaren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd	Sommar 2019
Granskning	Höst 2019
Antagande	Vinter 2019/2020
Laga kraft	Vinter 2020

#### Tidigare detaljplaner

Detaljplan Akt 1781-P07/22- avses ersättas med det nu aktuella planförslaget.

Stadsplan Akt 17-NYB-18 avses ersättas i de delar som berörs av gatumark.

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning

Kristinehamns kommun initierar och betalar lantmäteriförrättning för överföring av gatumark till kvartersmark inom planområdet.

Byggherren är ansvarig för att en geoteknisk undersökning tas fram som underlag för konstruktionen av nya byggnader så att grundläggningen anpassas till de specifika förhållandena.

Byggherren är ansvarig för att sprickbesiktiga kringliggande byggnader innan schaktnings- och pålningsarbeten inleds.

#### Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

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

#### Avtal/markbyte

Detaljplanearbetet grundas i ett planavtal. Överföringen av tidigare lokalgata bedöms omfatta ca 250 kvm mark. Denna mark överlåtes utan ersättning i befintligt skick.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Tidigare lokalgata ”Kamrersgränd” föreslås regleras till kvartersmark. Denna förändring av fastighetens utformning föreslås initieras av Kristinehamns kommun när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsägaren bekostar förrättningen hos Lantmäteriet.

## Planbeskrivning Svedjegården- Antagandehandling

### Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
17-IM2-70/1233.1	Last för Säby 6:21. Avtalsservitut för uppvärmning mm. Rättigheten påverkas inte av planarbetet. Markreservat för ledningar läggs på plankartan.

### Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Säby 6:21	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fastigheten regleras till bostad, centrum och vård.</li><li>• Fastigheten föreslås överta den norra infarten när den marken övergår i kvartersmark.</li></ul>
Svedje 4:1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fastigheten kommer även fortsatt att ansluta till allmän platsmark gata genom den gata som ligger mellan Säby 6:21 och Svedje 4:1.</li></ul>
Säby 6:3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Infartsvägen norr om Säby 6:22 föreslås regleras över till kvartersmark och då till Säby 6:21.</li><li>• Svedjegatan, infartsväg mellan Säby 6:21 och Svedje 4:1 , föreslås fortsatt vara reglerad som infart/allmänplatsmark gata. Återstoden av markbiten mellan Säby 6:21 och Svedje 4:1 föreslås regleras till naturmark.</li></ul>
Svedje 2:2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fastigheten är ansluten till kommunalt VA genom ledning över fastigheten Svedje 4:1 och Säby 6:3. Kristinehamns kommun genom VA-avdelningen föreslås söka ledningsrätt för att säkra denna ledning.</li></ul>
Säby 6:22	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fastigheten föreslås ha oförändrade rättigheter vad gäller de ledningar och avtalsservitut som går över Säby 6:21 till Säby 6:22.</li></ul>

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Exploatören/fastighetsägaren bekostar planarbetet genom avtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglov.

Eventuell flytt av ledningar med ledningsrätter initieras och bekostas av den som initierar åtgärden. Flytt av allmänna genomgående ledningar utan ledningsrätt bekostas av respektive ledningsägare. Flytt av servisledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Avsikten med planarbetet är att möjliggöra bredare användning av befintligt hus. Viss möjlighet till utveckling och nybyggnation möjliggörs också.



## **REVIDERING**

### Revidering efter granskning

- Plankartan har utvecklats efter synpunkter av redaktionell karaktär, bestämmelsen om hårdjord mark har förtydligats.

## **BILAGOR**

Undersökning av miljöeffekter.