



Kristinehamns
kommun

2022-02-14
Dnr: Ks/2021:39

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Planbeskrivning för **Källarbacken 2 A**

Planbeskrivning Källarbacken 2 A - Antagandehandling

Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.
Medverkande tjänsteperson har i huvudsak varit planarkitekt Adam Nyman

INNEHÅLL

INLEDNING	4
PLANHANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Uppdrag	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.....	6
Kulturmiljöprogram och värdefull bebyggelse	6
Undersökning av miljöeffekter.....	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Markens lämplighet.....	7
Värdefulla områden	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer.....	7
Strandskydd.....	8
Natur och markförhållanden	8
DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR	10
Bebyggelse	10
Friytor	14
Service och verksamheter.....	14
Gator och trafik.....	14
Störningar	15
Risk och säkerhet	15
Teknisk försörjning.....	15
GENOMFÖRANDE	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	16
Ekonomiska frågor	17
Konsekvenser av planens genomförande	17

INLEDNING

Kommunstyrelsen fattade 9 mars 2021 beslut om att ge positivt planbesked till att ta fram ny detaljplan för att pröva möjligheten att ge befintlig byggnad planstöd så att permanent bygglov kan ges.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

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

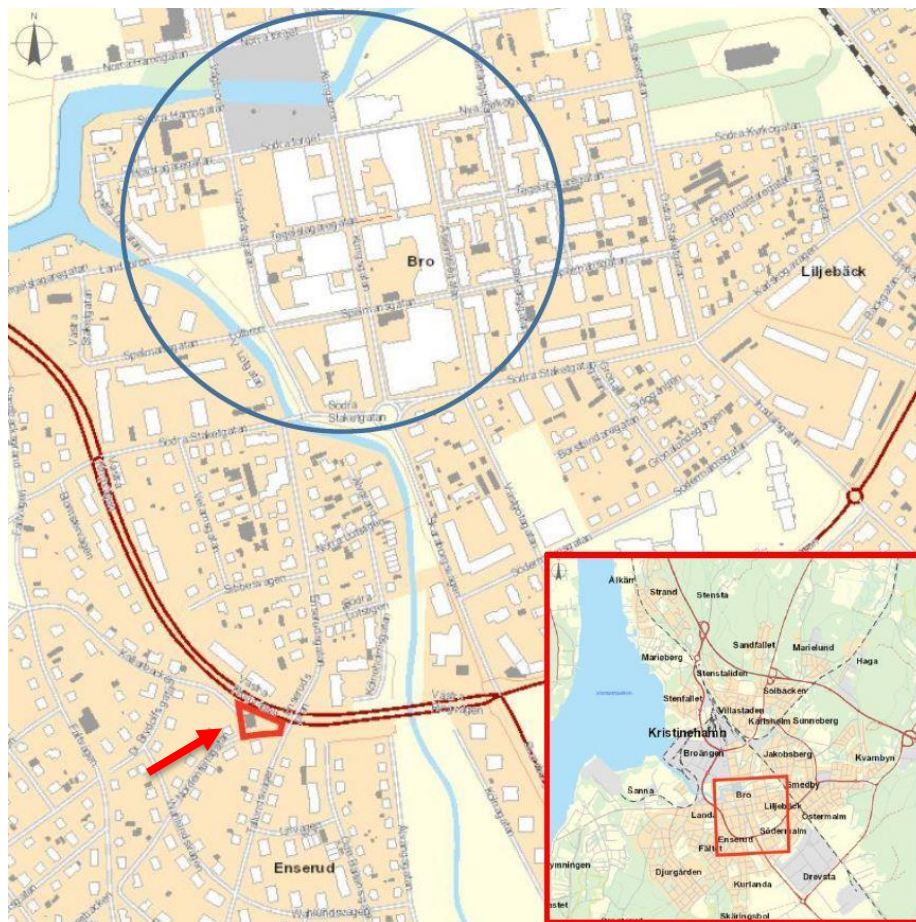
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge befintlig byggnad planstöd samt möjliggöra för användningarna centrum, kontor och verksamhet.

Vid planläggningen av Västra Ringvägen bedömdes livsmedelsaffären på Enserud 1:10 stå i vägen för trafikleden och därför planlades fastigheten som park. För att genomföra stadsplanen löste kommunen in byggnaden med avsikt att riva den. Byggnaden revs dock aldrig utan har fortsatt att användas som bostad samt verksamhets- och föreningslokal. Kommunen bedömer idag att byggnaden är i gott skick samt att god trafiksäkerhet råder vid planområdet, varför byggnaden inte behöver rivas. Bullernivåerna från Västra Ringvägen gör byggnaden olämplig som bostad, men den kan däremot vara lämplig att använda för centrum-, kontors- och verksamhetsändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning



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

Areal

Planområdet omfattar ca 770 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen fattade 9 mars 2021 beslut om att ge positivt planbesked.

Översiktsplan

Planförslaget som möjliggör för centrum-, kontors- och verksamhetsändamål i ett centralt läge längs Västra Ringvägen bedöms vara förenligt med såväl Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan som kommande översiktsplan.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet omfattas av stadsplan för Västra Ringvägen m.m. från 1969. Vid planläggningen av Västra Ringvägen bedömdes den berörda byggnaden stå i vägen för trafikleden och därför planlades fastigheten som park. Fastigheten hette Enserud 1:10 och hörde till kvarteret Maskrosen. Fastigheten avregistrerades 1999 genom akt 1781K-99/31 och ingår sedan dess i den kommunala stamfastigheten Enserud 1:1.



Utdrag ur gällande stadsplan från 1969. Planområdet är planlagt för parkändamål.

Kulturmiljöprogram och värdefull bebyggelse

Kristinehamns kommuns kulturresursprogram ”*Sevärt – värt att vårda*” från 1991 omfattar ingen bebyggelse av modernistisk karaktär eller från efterkrigstiden och därmed finns Källarbacken 2 A, uppförd 1958, inte upptagen i programmet. Med dagens perspektiv är mycket bebyggelse från 1950-talet värdefull ur kulturmiljösynpunkt och bevarandevärd. I samråd med bebyggelseantikvarisk kompetens har befintlig byggnads värdefulla karaktärsdrag identifierats och varsamhetsbestämmelser formulerats. Dessa redogörs för under Bebyggelse – Byggnadskultur och gestaltning.

Planområdet finns inte heller upptaget i ”*Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län*”.

Undersökning av miljöeffekter

I samband med den nu aktuella planläggningen har en undersökning av 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. Undersökningen samråddes med Länsstyrelsen 9 april 2021.

Planförslaget innebär att planlagd allmän platsmark, park, som aldrig har realiserats ersätts med kvartersmark. Genom planförslaget kan istället den befintliga byggnaden sparas, vilket är positivt för resurshushållning av materiella värden samt ur bullerperspektiv då byggnaden har en viss bullerdämpande effekt för bakomliggande bostadsbebyggelse.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Markens lämplighet

Inom området finns idag en byggnad uppförd 1958, då som livsmedelsaffär. Det finns en mindre parkeringsyta, en gångväg samt gräsytor. Området är ianspråktaget men är enligt gällande stadsplan planlagt som park. Avsikten med planläggningen är att ge byggnaden det planstöd som den saknar i gällande plan så att permanent bygglov kan ges för centrum-, kontors- eller verksamhetsändamål. Planförslaget innebär därmed att en befintlig byggnad i gott skick kan komma till användning igen. Platsen bedöms vara lämplig för sitt ändamål enligt 2 kap PBL och planläggningen innebär god hushållning med mark- och vattenområden enligt 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 mot åtgärder som kan påtagligt skada natur eller kulturmiljön.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §, område med särskilt behov av hindersfrihet, vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Vidare berörs området av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap § 1-2, Vänern.

Riksintressena bedöms inte påverkas av planförslaget.

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.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Göta älvs huvudavrinningsområde och avvattnas bl.a. via Vänern. Sjön ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas. Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Från planområdet finns idag anslutning till de kommunala ledningsnäten för dag- och spillvatten. Det kommer att omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipienten. Plangenomförandet bedöms därmed inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Planbeskrivning Källarbacken 2 A - Antagandehandling

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller 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.

Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Lötälven (SE657382-140625) med miljökvalitetsnormer god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Lötälven en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och PBDE överskrider aktuella gränsvärden.

Planförslaget bekräftar befintlig exploatering. Spillvattnen kommer att renas på ett tryggsätt innan det når recipienten. Bedömningen görs att ytvattenförekomstens miljökvalitetsnormer inte kommer att påverkas.

Strandskydd

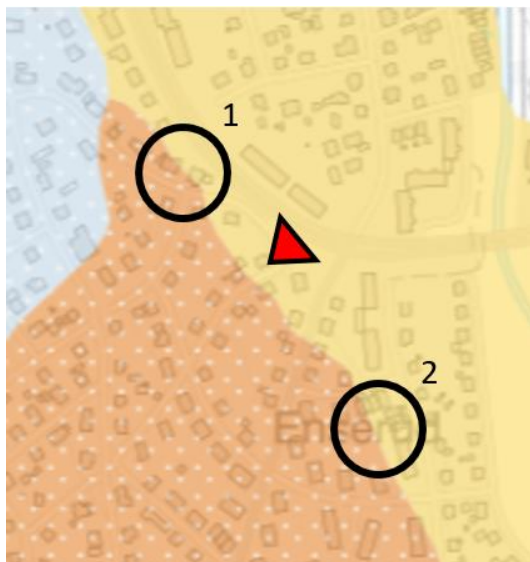
Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är ianspråktaget och de obebyggda ytorna är till stor del asfalterade. Mindre ytor med gräs och buskar finns.

Geotekniska förhållanden



Två områden som omfattas av geotekniska undersökningar. Planområdet markerat i rött. Gulmarkerat område består av postglacial lera och orangemarkerat område av postglacial sand.

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av postglacial lera. Ett tiotal meter västerut består marken av postglacial sand. Det har genomförts ett antal geotekniska undersökningar i planområdets närhet. Område 1 i kartan till vänster, ca 80 m från planområdet, omfattas av undersökning genomförd 1982 och område 2, ca 130 m från planområdet, genomförd 1983. Båda områdena har sannolikt liknande markförutsättningar som planområdet.

Inom område 1 består grunden överst av 0,3-1,0 m mylla som underlagras av ett skikt av sand. Sanden underlagras av lös lera vilken har en mäktighet av 2,0-4,5 m. Lerans skjuvhållfasthet har registrerats till 21-41 kPa. Sonderingarna har avslutats i ett fast friktionsmaterial på nivåerna 4,7-6,2 m under markytan. Troligtvis ligger grundvattennivån i ungefärlig nivå med Västra Ringvägen. Leran är normalkonsoliderad. Detta medför att varje form av belastning på markytan (exempelvis byggnad eller uppfyllning) ger upphov till sättningar. En enplans-

Planbeskrivning Källarbacken 2 A - Antagandehandling

villa i kombination med en uppfyllning på 1 m kan förväntas utbilda en sättning av ca 20 cm. Då lermäktighet och belastningar på markytan varierar kommer sättningarna att utbildas ojämnt. Jorden i området tillhör tjälfarlighetsgrupp II.

För område 1 rekommenderas byggnader att pålgrundläggas på grund av de förväntade sättningarna. Vid pålning kan omgivande byggnader grundlagda direkt på mark skadas på grund av omlagringar i undergrunden. Syn bör därför utföras på omgivande byggnader innan arbetena påbörjas.

I den östra delen av område 2 består jorden av 0,4 m lerig, siltig mylla och därunder lera som på 2,2 m djup vilar på sandig morän. Leran är överst utbildad som torrskorpelera till ca 1,3 m djup, där det finns inslag av sand. Den undre delen är lös till halvfast. Även inom område 2 rekommenderas grundläggning med stödpålar. Tillåtet grundtryck vid grundläggning i fast lera på högst ca 1 m djup kan sättas till 0,05 mPa, såvida man ej genom särskilda undersökningar visar att större grundtryck kan utnyttjas.

Om det skulle bli aktuellt med mer omfattande arbetsföretag inom planområdet, t.ex. om befintlig byggnad ersätts med ny byggnad, bör en geoteknisk undersökning utföras i samband med projekteringen för att anpassa grundläggningen till planområdets specifika förhållanden. Den geotekniska undersökningen ska även användas för att bestämma hur gräv- och schaktarbeten ska bedrivas så att risken för skador på befintlig bebyggelse minimeras. Den fastighetsägare eller exploatör som har för avsikt att uppföra en ny byggnad inom planområdet är ansvarig för att intilliggande fastigheter sprickbesiktigas innan markarbeten påbörjas samt efter att byggnationen är genomförd.

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 MB 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 byggnader, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten.

I den befintliga byggnaden har radonnivåer uppmätts som överstiger gränsvärdet för arbetsplatser. Det är sannolikt att radonet kommer från byggnadsmaterialet i delar av byggnaden eftersom de högsta nivåerna har uppmätts på övervåningen medan källarens nivåer understiger gränsvärdet. För arbetsplatser anges gränsvärdet för radon som totalexponering under ett år och får inte överstiga $0,36 \times 10^6$ Bq h/m³ (årsarbetstid = 1800 h). Detta värde motsvarar en exponering på ca 200 Bq/m³. Radonhalten i den befintliga byggnaden överskrider 200 Bq/m³ enligt mätningar utförda i maj 2021.

Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas i bygglovet. Mätning, utredning och eventuell sanering av radonet behöver redovisas.

DETALJPLANENS FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse



Övre bild tagen ca 1970 och nedre bild från april 2021.

Nuvarande bebyggelse

Huvudbyggnaden uppfördes år 1958 och har en byggnadsarea om ca 180 kvm. Den är ursprungligen byggd som livsmedelsaffär men har även använts som t.ex. bostad, kontor och samlingslokal. Under många år hyrde Finska föreningen in sig på nedervåningen, något som har gett upphov till att byggnaden i folkmun kallas just "Finska föreningen".

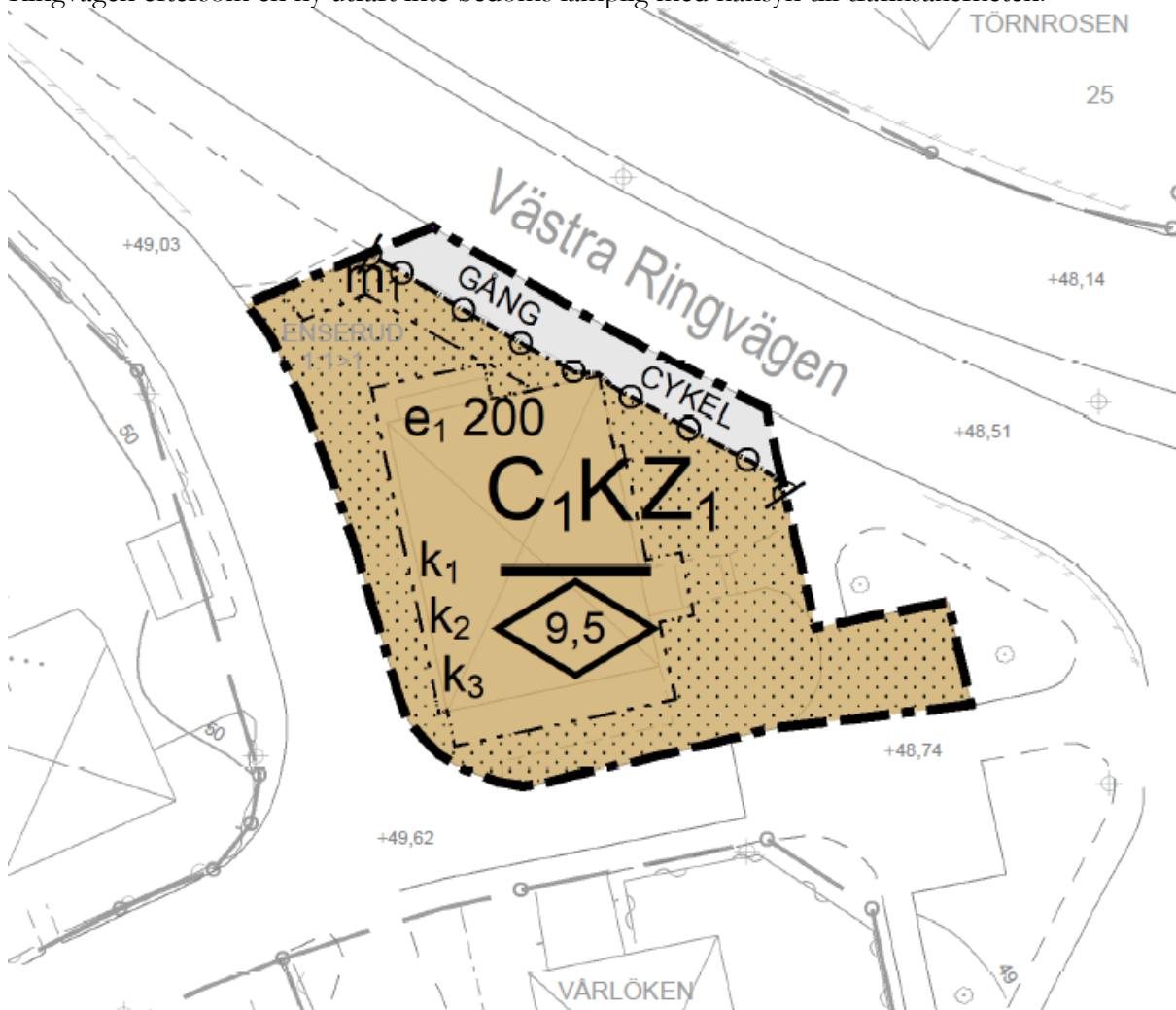
Under 1960-talet bedömdes byggnaden behöva rivas för att ge plats åt Västra Ringvägen. Den revs dock aldrig och kommunen kan idag göra bedömningen att det inte finns skäl ur trafik-säkerhetssynpunkt för att riva byggnaden som är i gott skick. Planområdet ligger i stadsdelen Enserud och angränsar till både en- och flerbostadshus.

Planförslaget

Detaljplanen innebär att den tidigare rivningshotade byggnaden ges planstöd. Efter planläggningen kan permanent bygglov ges för användningarna centrum, kontor, verksamhet. Bostad bedöms vara olämpligt med hänsyn till bullernivåerna från Västra Ringvägen. Ingen ytterligare byggrätt utöver befintlig byggnad föreslås.

Centrumanvändningen är preciserad för att inte tillåta övernattning såsom hotell eller liknande verksamhet. Den är också preciserad för att inte tillåta öppen förskola eller fritidsgård. Endast verksamheter utan omgivningspåverkan tillåts inom planområdet. Inom verksamhetsändamål ryms normalt sett verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Den angivna preciseringen innebär att verksamhet som riskerar att avge omgivningspåverkan inte får lokaliseras till planområdet. Detta beror främst på läget intill bostadshus och att angöring behöver ske från lokalgata inom villaområdet. Verksamhet får inte heller vara av sådan typ som kräver frekvent varuleverans av stora mängder gods eftersom detta riskerar att innebära att gatan blockeras då ytorna bedöms vara alltför begränsade för att ordna en avlastningszon för större lastbil. Regelbunden blockering av gatan är att betrakta som en störande omgivningspåverkan.

En del av den befintliga gång- och cykelvägen längs Västra Ringvägen, planlagd som gata i gällande stadsplan, ingår i planområdet. Utfartsförbud införs längs kvartersmarken mot Västra Ringvägen eftersom en ny utfart inte bedöms lämplig med hänsyn till trafiksäkerheten.



Plankartan.

Planbeskrivning Källarbacken 2 A - Antagandehandling



Fasadritning från 1957.



Ovan den östra och södra fasaden, nedan den västra och norra fasaden, april 2021.



Planbeskrivning Källarbacken 2 A - Antagandehandling

Byggnadskultur och gestaltning

Sedan uppförandet 1958 har byggnaden haft en framträdande placering i stadsrummet, något som stärker dess bevarandevärde. Byggnadens exteriör bedöms vara relativt intakt sedan 1958. Den borstade putsfasaden med dekorrand som följer byggnadens form samt markeringar runt fönster- och dörrpartier är ursprungliga och värdefulla karaktärsdrag. Balkongernas ursprungliga utformning med sinuskorrugerad plåt och smidesdetaljer är bevarad, liksom sadeltakets röda lertegelpannor. Byggnadens ursprungliga fönster har valsat glas i bågarna. Detta gäller för samtliga fönster med undantag för de små fönstren på första våningen (på södra och västra fasaden). På den östra fasaden är entrépartiet i trä ursprungligt, liksom entrétaket i avvikande kulör som även sträcker sig över det stora fönsterpartiet intill. På den norra fasaden finns viktiga karaktärsdrag bevarade i form av entrédörr och trappräcken i smidesjärn. Den västra fasaden har fått ett annat entréparti och en annan fönsterutformning på nedre plan.



Den borstade putsfasaden med dekorrand och t.h. balkong i ursprunglig utformning.

Varsamhetsbestämmelser införs för att reglera följande värdefulla originaldetaljer på den befintliga byggnaden:

- Befintligt byggnadsverk ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär. Tillägg och förändringar i byggnadens fasad ska utformas i enlighet med dess karaktär avseende material, kulör och form.
- Byggnadens borstade putsfasad med ursprungliga dekorrand ska bibehållas.
- Befintlig byggnads taktäckning ska vara rött lertegel.
- Befintlig byggnads entrédörrar och fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga.
- Smidesräcken vid entréer samt sinuskorrugerad plåt och smidesdetaljer på balkonger ska vara lika ursprungliga.



T.v. ursprunglig entré och fönsterparti. T.h. ursprunglig entré, trapp och räcke i smidesjärn.

Friytor

Park och naturmiljö

Mellan planområdet och korsningen Västra Ringvägen – Tallundsvägen möts flera gångvägar från olika riktningar på en mindre yta som omges av gräs och några mindre träd. Grönytan kommer inte att påverkas av planförslaget.

Service och verksamheter

Ett brett utbud av offentlig och kommersiell service finns i Kristinehamns tätort, framförallt i centrum som ligger ca 500 meter norr om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger intill korsningen Västra Ringvägen – Tallundsvägen. Västra Ringvägen är utrustad med GC-bana som delvis ingår i planområdet. Tallundsvägen är utrustad med trottoar. Dessa utgör viktiga gång- och cykelstråk i Kristinehamns tätort. En anslutning för gång- och cykeltrafik från Nordenfeltsgatan till Västra Ringvägen – Tallundsvägen löper längs planområdets södra gräns.



Kopplingen mellan Västra Ringvägens GC-bana och Nordenfeltsgatan.

Kollektivtrafik

Det är ca 1,6 km från planområdet till Kristinehamns resecentrum där reguljär tåg- och busstrafik nås. Tätortens lokala busstrafik angör flera hållplatser inom 500 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Merparten av planområdets obebyggda mark utgörs av asfalterade ytor. Det saknas i dagsläget iordningsställda parkeringsplatser, men ytorna bedöms vara tillräckliga för att ordna ett flertal platser. För att uppfylla Kristinehamns kommuns parkeringsnorm kan ytterligare parkeringsplatser behöva ordnas på annan fastighet genom avtal mellan berörda fastighetsägare.

Planområdet angörs från Nordenfeltsgatan och Källarbacken som är typiska villagator kantade av växtlighet och utfarter från bostadsfastigheter. Planområdet har begränsade obebyggda markytor och saknar i dagsläget en större yta som skulle kunna fungera som avlastningszon för varutransporter med större lastbil. En framtida verksamhet inom planområdet bör inte vara av sådan

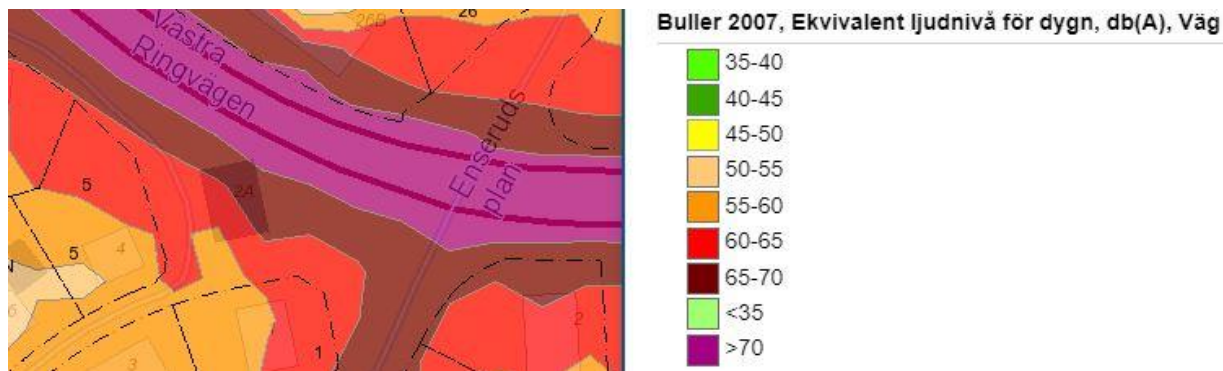
Planbeskrivning Källarbacken 2 A - Antagandehandling

typ som kräver frekvent varuleverans av stora mängder gods eftersom detta skulle riskera att blockera gatan och därmed innebära negativ omgivningspåverkan, se mer under Bebyggelse - Planförslag.

Störningar

Buller

Planområdet ligger intill Västra Ringvägen som är en vältrafikerad trafikled genom Kristinehamns tätort. Vägtrafiken genererar relativt höga bullernivåer, varför bostadsändamål inte bedöms vara lämpligt att utreda inom planområdet. Centrumändamål möjliggörs inom planområdet, dock reglerat så att övernattnings-, förskola- och fritidsgård inte tillåts på grund av bullernivåerna. År 2007 var planområdets ekvivalenta ljudnivå per dygn ca 60-70 db(A). Uppmätta bullernivåer från 2007 bedöms inte ha förändrats avsevärt fram till idag. För centrum, kontor och verksamhet finns inga krav för lägsta bullernivå varav inga åtgärder föreslås. På planområdets nordvästra del får bullerplank uppföras mot Västra Ringvägen (m_1).



Planområdets bullernivåer från Västra Ringvägen 2007.

Risk och säkerhet

Planförslaget bedöms varken medföra förändringar som innebär ökade risker eller beröras av omgivande verksamhet som kan störa.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för det kommunala VA-nätet. Planområdet är i dagsläget inte VA-försörjt men VA-ledningar finns i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten. I samband med bygglov kommer rättkoppling av dagvatten att krävas.

Avfall

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

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnad inom planområdet är ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet.

IT

IP-Only har fiber i området.

Allmänna genomgående ledningar

Kostnad för eventuell flytt av ledningar med ledningsrätt (eller andra kostnader som t.ex. kulvertering av ledningar) kommer att belasta fastighetsägaren/byggherren. Kostnad för flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: juni - augusti 2021

Granskning: december 2021 - januari 2022

Antagande: mars 2022

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kristinehamns kommun initierar lantmäteriförrättningarna inom planområdet.

Om befintlig byggnad ersätts med ny byggnad är byggherren ansvarig för att en geoteknisk undersökning tas fram som underlag för konstruktion av ny byggnad så att grundläggningen anpassas till planområdets specifika förhållanden. Byggherren är ansvarig för att sprickbesiktiga kringliggande byggnader innan markarbeten påbörjas samt efter att byggnationen är genomförd.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Verksamhetsområde för vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning. Nya serviser ska dras fram. När byggnaden tidigare var planerad att rivas togs VA-försörjningen bort. Att åter VA-ansluta planområdet är förenat med kostnader.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Vid genomförandet av detaljplanen kan kvartersmarken inom planområdet styckas av från den kommunägda fastigheten Enserud 1:1. Kvartersmarken får användningarna centrum, kontor, verksamhet. Gång- och cykelvägen fortsätter att ingå i Enserud 1:1.

Planbeskrivning Källarbacken 2 A - Antagandehandling

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Enserud 1:1	Del av den kommunala fastigheten, planlagd som park i gällande stadsplan, styckas av för att bilda en ny fastighet som får användningen centrum, kontor, verksamhet och därmed möjliggörs för permanent bygglov.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen. Planavgift tas ut i samband med 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

Detaljplanen avses ge planstöd till en befintlig byggnad som därmed kan komma till användning genom möjligheten att ge permanent bygglov för centrum-, kontors- eller verksamhetsändamål. Planområdet omfattades tidigare av fastigheten Enserud 1:10. En fastighet liknande Enserud 1:10 kan styckas av vid genomförandet av detaljplanen.

När detaljplanen för Källarbacken 2 A vinner laga kraft upphör stadsplanen för Västra Ringvägen m.m. att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.