



Planbeskrivning för

HINKEBO

Kristinehamns kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- **Planbeskrivning**
- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta
- Behovsbedömning

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Efter samråd, om inga skriftliga synpunkter inkommit inom två veckor kommer tas beslut i kommunstyrelsen att ställa ut planen. Efter utställning antar kommunfullmäktige planen som sedan vinner laga kraft tre veckor efter antagandet, om ingen överklagar.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa förutsättningar och syften för planen. Dessa har som avsikt att vara vägledande vid tolkningen av planen men har ingen egen rättsverkan. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för exploatering av industrimark inom planområdet och koordinera markanvändningen för industri med närliggande bostad och djurkyrkogård.

Avvägning enligt Miljöbalken

Ställningstagande

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap, 18§ PBL erfordras således ej.

Plandata

Lägesbestämning

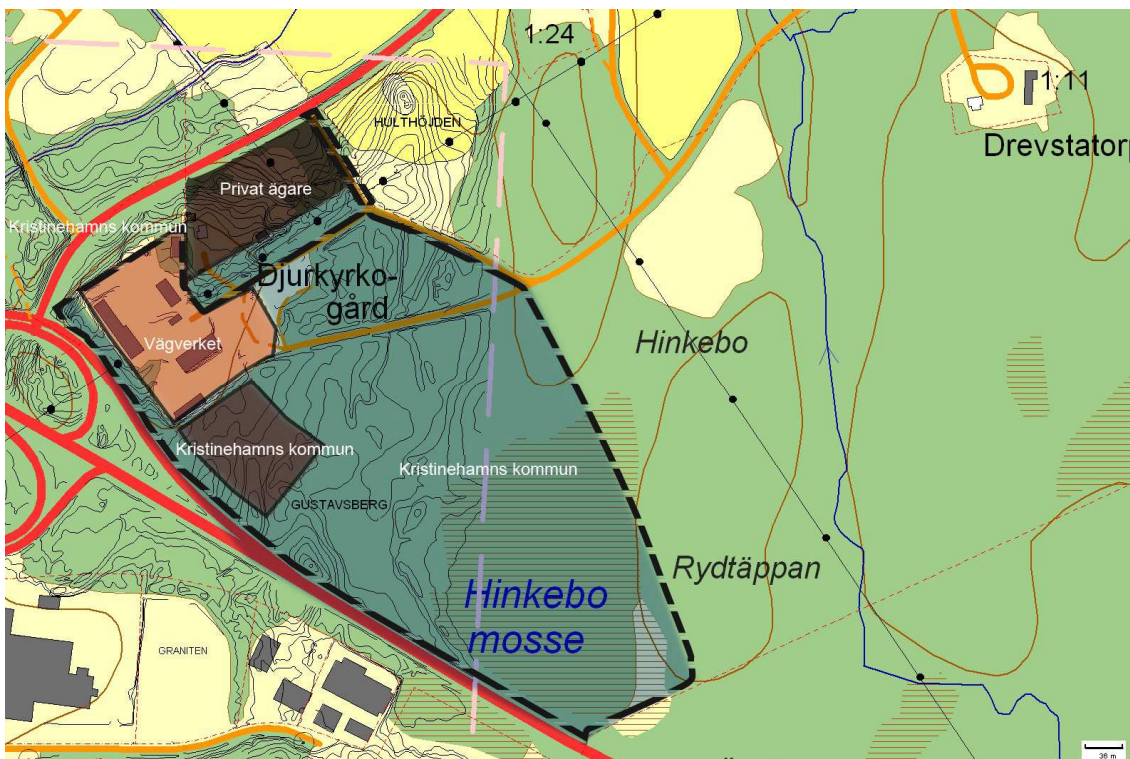
Planområdet är beläget vid E18 nordost om trafikplats Övre Kvarn, ca 3 km från Kristinehamns centrum. Området avgränsas av E18 i sydväst, länsväg 604 mot Bjurtjärn i nordväst samt fastigheterna Hulthöjden 1:36 och Vassgård 1:13 i nordost respektive sydost.

Areal

Planområdet utgör ca 23 ha (ca 600 m långt och 400 m brett).

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är till största delen i kommunal ägo (se illustration). All föreslagen exploatering kommer att ske på kommunal mark.



Markägoförhållanden inom planområdet. Den vita texten anger fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Kristinehamn 2004 antagen av kommunfullmäktige 2006-06-20 anges följande om området:

”Ett nytt industriområde nordost om trafikplats Övre Kvarn skall planläggas för verksamheter, som med fördel kan exponeras mot E18.

Konsekvenser: Möjliggör etablering av verksamheter i exponerbart läge mot E18 med god tillgänglighet.”

Detaljplaner

Ingen del av detaljplaneområdet är tidigare detaljplanlagt.

På andra sidan E18 i kvarteret Graniten är området detaljplanlagt för småhandel och industri eller enbart industri.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2007-10-02 att ge uppdrag för detaljplanläggning av Hinkebo. Planeringsavdelningen bistår med sakkunskap vilket inkluderar det praktiska upprättandet av detaljplanen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Markanvändning

Inom planområdet förekommer primärt tre markanvändningssätt: i nordvästra delen mark för upplag; i nordost en djurkyrkogård och i övrigt skogsmark (se rubrik natur). Omedelbart utanför planområdet i norr ligger ett bostadshus med omgivande tomtmark.

Planförslaget avser att fastställa markanvändningssättet för djurkyrkogård i den utsträckning som den används idag. Bostadsmarken utanför planområdet kommer inte att påverkas av planens utformning i och med att gängse skydds- och säkerhetsavstånd iaktas vid planläggandet av marken.

Skogsmarken tas till största delen i anspråk för industrimark (blått på plankartan), dock sparas mindre områden med naturmark (grönt på plankartan) mellan djurkyrkogården och industrimarken samt längs med infarten till området. Naturmarkens syfte är främst att minska den visuella åverkan till djurkyrkogården som industriområdet och industrigatan utgör. På naturmarken föreslås därför tätplanterad, med fördel snabbväxande, vegetation och att befintlig vegetation som bedöms kunna fungera som visuellt avskärmande bevaras. Inom 5 meters avstånd på båda sidor om industrigatan utläggs prickmark som förhindrar att bebyggelse förläggs omedelbart vid industrigatan.

Vägar/gator och trafik

Infarten till planområdet ligger ca 300 meter från Övrekvarnsmotet vid E18. Infartsvägen behåller sin sträckning fram till djurkyrkogården (ca 110 m vägsträcka) men ges en standardhöjning till industrigata så att vägen anpassas för industritransporter. En helt ny förlängning av vägen anläggs som sträcker sig genom hela planområdet och som tillser utfarter för planerade industrifastigheter. Befintlig väg omedelbart söder om djurkyrkogården i öst-västlig riktning tas bort och görs om till naturmark (se ovan).

Utfarter från respektive industrifastighet ut på industrigatan anordnas fritt inom tomtgränsen på industrimarken.

Bebyggelseområden

Bostäder

Byggnad för bostadsändamål finns omedelbart norr om planområdet. Anvisade industrier för tyngre industri på planerad industrimark föranleder ett skyddsavstånd på minst 200 meter från denna bostad. Utgångspunkten är därför att endast lättare industri tillåts inom 200 meter från bostaden och att fastighetsavstyckningen anpassas till detta.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Övriga byggnader inom planområdet finns på fastigheten Hedehult 4:1 som ägs och används av Vägverket för b.la. lagerändamål.

Natur

Vegetation

Blandskog med framför allt björk, gran och tall präglar området generellt. Andelen lövträd är betydligt större på våtmarken (mossen) medan träd och gran dominerar främst kring djurkyrkogården. Området kring mossen är rik på senvuxna träd och död ved. Det specifika med vårmarksvegetation är dess rika fauna med växter och djur som är sällsynt eller inte alls förekommande på torrmark. Emellertid är våtmarkerna i sig inte särskilt ovanliga i Sverige då nästan 1/5 av Sveriges landyta utgörs av våtmark.

Att området tas i anspråk för industriändamål är inte nödvändigtvis liktydigt med att all vegetation undanröjs. Dock är det respektive fastighetsägares befogenhet att fritt iordningsställa marken enligt de riktlinjer som anges i planen. Det kan medföra att vissa väst- och djurarters existens upphör i området. Bedömningen är emellertid att detta har mycket liten påverkan på djur- och växtlivet som helhet.

Markbeskaffenhet

Marken består av ett ganska tunt lager av normalblockig morän som vid Hinkebo mosse övergår till finare kornstorlekar. Mossen behöver grundas och dikas för att möjliggöras för exploatering.

Förorenad mark

Eventuellt undantaget Hedehult 4:1 som idag ägs av Vägverket så bedöms området vara fritt från föroreningar då marken ej varit exploaterad tidigare.

Gällande Hedehult 4:1 är fastighetsägaren enligt Miljöbalken 10 kap. §2 ansvarig för avhjälpande av föroreningsskador och att tomten hålls i ordnat skick (Plan- och bygglagen 3 kap. §17). Kommunen bedömer det inte som särskilt angeläget i och med planläggandet och plangenomförandet att åtgärder enligt Plan- och bygglagen eller Miljöbalken behöver vidtas för att sanera fastigheten. I planförslaget läggs även Hedehult kap 4. §1 som industrimark vilket i praktiken minskar kraven på föroreningar då inga människor skall vistas stadigvarande på platsen.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Industriområdet på andra sidan E18 ligger inom högriskområde för radon. Detta föranleder dock inga särskilda åtgärder då området anläggs för industriändamål.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Omedelbart utanför planområdet finns dock en torplämning bestående av två stycken husgrunder. Denna lämning påverkas inte av planen.

Geoteknik

En enklare geoteknisk undersökning för planområdet har genomförts genom att markdjupet (från markyta till fast botten) mätts. Detta ger ett mått på markens bärighet. Resultatet av markdjupet redovisas på särskilt blad.

Störningar

Buller och vibrationer

Kommunens översiktliga bullerkartering påvisar ljudnivåer på 65-70 dBA inom delen av planområdet närmast E18. Detaljplanens ändamål föranleder emellertid inte att bullernivåerna eller vibrationsnivåerna medför restriktioner på den tänkta markanvändningen.

Risker

Kommunen har uppdragit åt Sweco VIAK att utföra en riskanalys i syfte att bedöma aktuell risksituation i förhållande till det aktuella planförslaget.

I genomsnitt passerar mellan 18 och 79 transporter farligt gods planområdet varje dygn. Dominerande godstyper är brandfarliga vätskor (klass 3), Frätande ämnen (klass 8) samt övriga farliga ämnen och föremål (klass 9). Även gaser (klass 2) transporteras i

betydande mängder. Ur risksynpunkt är främst gaser och brandfarliga vätskor intressanta.

Risikanalyser visar att risknivån för brandspridning till byggnad uppgår till 30 m från E18. På samma avstånd understiger den beräknade individrisken 10^{-5} .

Slutsatsen blir därför att risknivån, under förutsättning att inga särskilda åtgärder vidtas, är acceptabel på ett avstånd av 30 m från E 18 med nuvarande flöde av farligt gods.

På plankartan utlägges ett skyddsområde om 50 meter från körbanan på E18. Detta skyddsområde markeras som prickmark, dvs. inga byggnader får uppföras inom detta skyddsområde.

Från av- och påfarten vid Övrekvarnsmotet minskas skyddsområdet till att omfatta hela området mellan körbanan och befintliga byggnaders fasader. Detta innebär ett skyddsavstånd på ca 28,5 meter från körbanan på avfarten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar kopplade till det kommunala ledningsnätet finns idag utdraget till förbindelsepunkt för hela området. Vatten- och avloppsledningar läggs ut inom u-områden på plankartan.

El

Luftburna elledningar genomkorsar idag planområdet i nordväst. Meningen är att dessa och tillhörande transformatorstation skall ersättas av nya, nedgrävda ledningar och en ny transformatorstation som placeras mitt i industriområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär att skogsmark och våtmark tas i anspråk för industrimarksändamål. Detta bedöms rimligt då skogsmarken inte bedömts ha annat än ringa betydelse för allmänna intressen och inte är av riksintresse.

Läget i omedelbar anslutning till E18 har primärt två fördelar som industriområde:

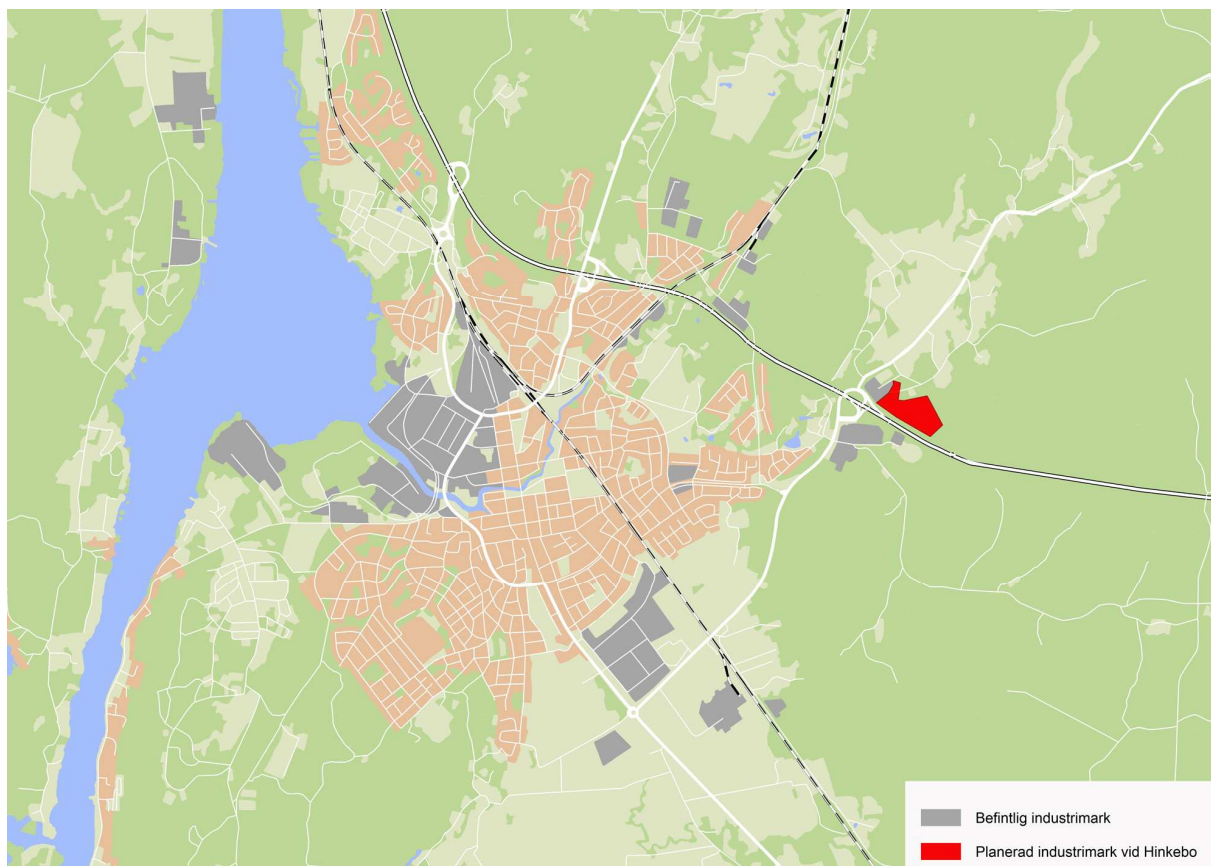
- Det goda marknadsföringsläget för förbipasserande på E18.
- Den nära anslutningen till E18.

Marknadsföringsläget är positivt för företagen som etablerar sig i området och ökar också möjligheterna för kommunen att i framtiden hitta intressenter för angivna styckningslotter och därmed kunna nyttja området fullt ut för sitt syfte.

Nya företagsetableringar innebär både ökade skatteintäkter och fler arbetstillfällen för kommunen.

Den nära anslutningen till E18 innebär att industritrafiken inte alls kommer i kontakt med stadens lokala trafik vilket är positivt b.la. ur trafiksäkerhetssynpunkt. Planområdet är på cykelavstånd från tätortens nordöstra del och kan dessutom kollektivtrafikförsörjas med lokalbusstrafiken vissa turer, om behov uppkommer.

Kristinehamnborna kommer inte att märka av den nya bebyggelsen då området i princip endast exponeras mot E18. Utbyggnaden av Hinkebo kan möjligtvis dock, för förbipasserande på E18, ge uppfattningen att staden breder ut sig på båda sidor av E18 och att tätorten är större än vad den förefaller vara idag. Tätorten Kristinehamn utvidgade sig redan på 60- och 70-talen norr om nuvarande E18 genom stadsdelarna Sandfallet, Marielund och Haga vilket gör effekten av en ytterligare utvidgning vid Hinkebo något mindre.



Kartan visar befintlig samt den planerade industrimarken vid Hinkebo i, och runt, Kristinehamns tätort. Den omedelbara närheten till E18 och Varnumsleden gör Hinkebo lämpligt för industriändamål.

Medverkande tjänstemän

Torbjörn Gustafson, Stadsarkitekt

Peter Tomtlund, Planarkitekt

Lars Nilsson, Planeringschef

Pernilla Brunsell-Carlson, Chef Projekterings- och investeringsavdelningen

Jan Wetterstrand, Fastighetschef

*Antagen av kommunfullmäktige i
Kristinehamn enligt beslut 2008-11-25*

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2008-12-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Allmänt

<i>Tidsplan</i>	
Samråd	Mars-2008
Utställning	September-2008
Antagande	25 November -2008
Laga kraft	December-2008

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kristinehamns kommun ansvarar för upprättandet av detaljplan samt de projekteringar som behövs för detaljplanens upprättande.

Kristinehamns kommun, genom tekniska förvaltningen har ansvaret för genomförandet av utbyggnad av lokalgata, industrigata samt vatten och avlopp till förbindelsepunkt där inget annat anges i markanvisningsavtalet.

Masshanteringen vid genomförandet av planen kommer att ske enligt gängse normer, dvs. i första hand återanvändning på plats eller i närområdet.

2. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.
Detaljplaneområdet är införlivat i allmänt VA-verksamhetsområde.
Kommunens huvudman för de allmänna VA-anläggningarna är Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen.
Kommunen har en skyldighet att lösa in sådana områden som enligt planen skall utgöra allmän plats.

3. Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter skall avstyckas från stamfastigheten Gustavsberg 1:12 efter hand som intressenter finns till industriverksamhetsbedrivande inom planområdet. Illustrationskartan anger ett förslag på avstyckning men vissa avsteg från förslaget bör i framtiden kunna göras i samförstånd mellan kommunen och exploitören.

Fastigheten Hedehult 1:15, som idag innefattar både del av länsväg 604 mot Bjurtjärn och del av industrigatans infart till området, skall i första hand genom avtal mellan fastighetsägaren och kommunen avstå mark för

industrigata och naturmarken i direkt anslutning till denna. I andra hand tillämpas inlösen av mark som utläggs som allmän mark i planen.

Kommunen har enligt 3 kap. 15§ Plan- och bygglagen skyldighet att tillse utfart till och från varje fastighet. För ändamålet läggs Y-område ut för befintlig väg som säkerställer att marken hålls tillgänglig för utfart. Nya servitut bör skapas som säkerställer utfartsbehovet från Hedehult 4:1 och Hedehult 1:15.

Ledningsrätt för Vatten/avlopp och elektricitet läggs så att de sammanfaller med industrigatans södra del inom planområdet och ansluter till befintliga ledningar i sydväst under E18. Alla ledningar inom planområdet skall så långt som möjligt följa samma sträckning.

Genom planområdet förläggs ett reservat för dagvattenavledning som dike på fastighetsgränser med kulvert under industrigatan. Detta dike kan med fördel utgöra en naturlig fastighetsgräns. Detta med avsikten att nyttja diket som en tydlig och naturlig gräns mellan fastigheter istället för att genomkorsa en enskild fastighet.

4. Ekonomiska frågor

Kostnader för allmän plats, planavgift samt nödvändig, teknisk försörjning bakas in i fastighetspriset för respektive exploatör. Detta regleras i det markanvisningsavtal som har upprättats mellan kommunen och exploatörer. På allmän plats bekostar kommunen, i egenskap av huvudman, iordningsställandet.

5. Tekniska utredningar

Vid exploatering av våtmark (Hinkebo mosse) skall en bedömning göras om geoteknisk utredning behövs för att undersöka grundläggningsförhållandena innan bygglov kan ges. Det är exploatörens ansvar att utföra och bekosta den geotekniska undersökningen.

6. Medverkande tjänstemän

Vid planeringen som ligger till grund för upprättandet av detaljplan och genomförandebeskrivning har följande kommunala tjänstemän medverkat:

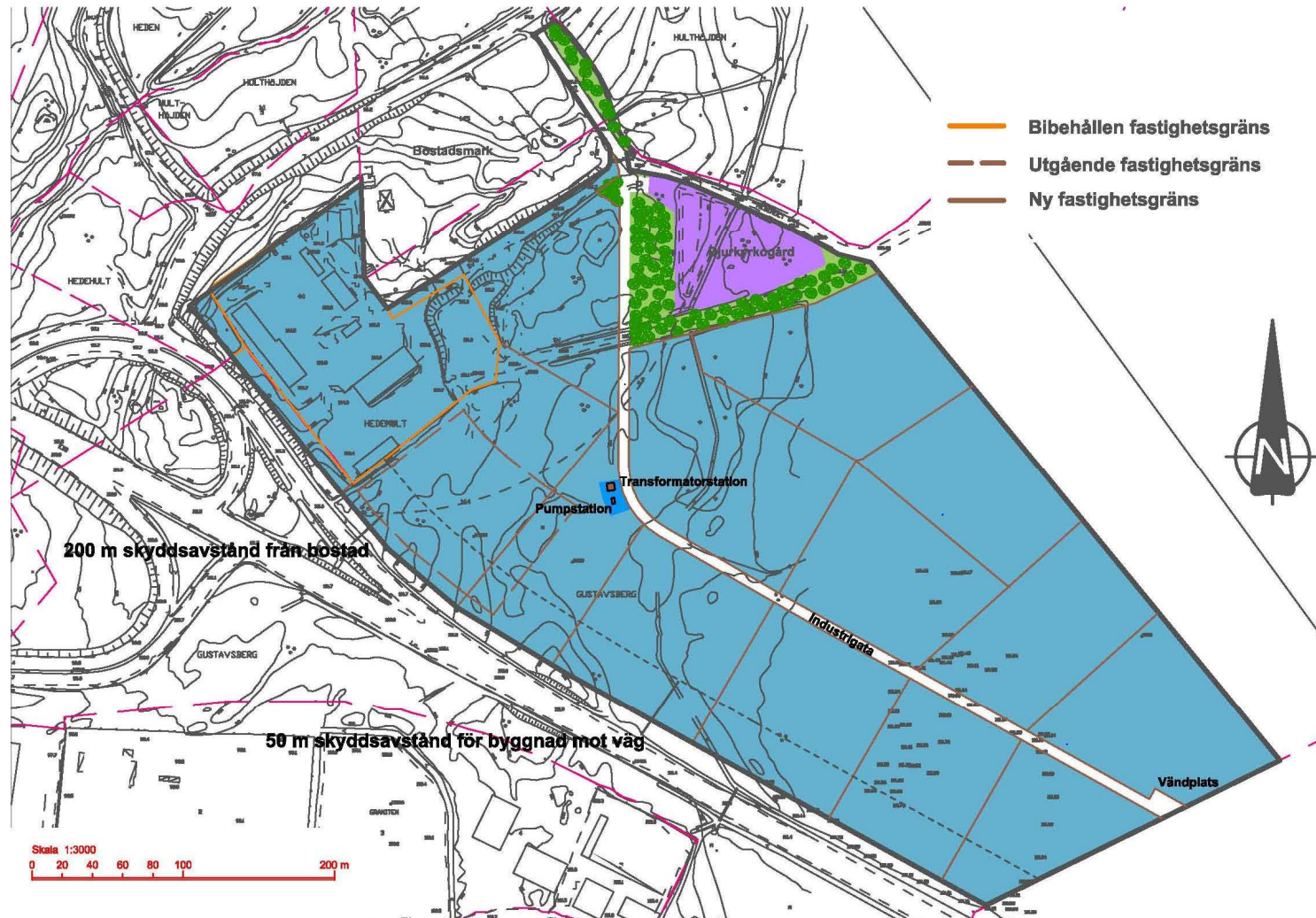
Torbjörn Gustafson, Stadsarkitekt
 Peter Tomtlund, Planarkitekt
 Lars Nilsson, Planeringschef
 Pernilla Brunsell-Carlson, Chef projekterings- och investeringsavdelningen
 Jan Wetterstrand, Fastighetschef

*Antagen av kommunfullmäktige i
Kristinehamn enligt beslut 2008-11-25*

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2008-12-22

Bilaga 1: Illustrationskarta med möjlig fastighetsindelning för Hinkebo industriområde.



Bilaga 2: Geoteknisk undersökning – mätning av markdjupet i 11 mätpunkter.

