



Kristinehamns
kommun

2018-04-27
Dnr: Ks/2017:163

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2018-06-19, § 69.*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2019-07-09



Planbeskrivning för Kv Motorn m.fl.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

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:

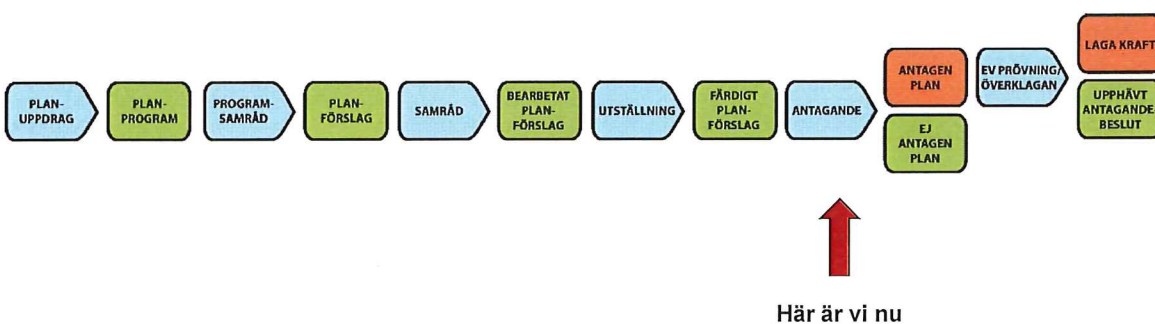
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs i utställningsskedet. Under utställningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter utställningen 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 utställningsskedet 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 normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen ÄPBL 1987:10.



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

Petra Okanovic

0550-881 90

petra.okanovic@kristinehamn.se

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	3
Berörda kan påverka detaljplanen:.....	3
INLEDNING	6
PLANHANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Uppdrag.....	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.....	7
Kulturmiljöprogram.....	8
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	8
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB).....	8
Markens lämplighet.....	8
Värdefulla områden	8
Riksintressen	8
Miljökvalitetsnormer.....	9
Strandskydd.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Natur och markförhållanden	10
Bebyggelse	11
Friytor	13
Service och verksamheter.....	13
Störningar	14
Risk och säkerhet	14
Teknisk försörjning.....	14
GENOMFÖRANDE	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	16
Ekonomiska frågor	18
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

REVIDERING	18
------------------	----

INLEDNING

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt ÄPBL 1987:10.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planläggningen ska möjliggöra en effektivare användning av marken inom och i anslutning till kvarteret Motorn inom Drevsta industriområde.

Genom att Metallvägen ges en ny rak sträckning i förlängningen av Kromvägen förbi kvarteret Motorn tillskapas ytterligare kvartersmark ut mot Varnumsleden/riksväg 26 som kan nyttjas för bilservice-, handels-, lager och industriändamål.

Härigenom fullföljs tanken med möjlighet till handel i områdets exponerade randzoner ut mot Skaraborgsvägen och Varnumsleden/riksväg 26. Därtill ändras användningen för fastigheten Silvret 4 och Motorn 5 till att förutom industriändamål även omfatta bilservice-, handels- och lagerändamål.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den sydöstra kanten av tätorten Kristinehamn, norr om korsningen Skaraborgsvägen-Varnumsleden/riksväg 26. I stort avgränsas området i sydöst av; Varnumsleden/riksväg 26, i sydväst av; kvarteren Silvret, Guldet, Motorn och Kromgatan, i nordväst av; Hantverkargatan samt slutligen i nordöst av; kvarteret Blyet.

Areal

Planområdet omfattar ca 70 000 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun, företag och enskilda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2008-03-04, § 52 beslutades att ”Kommunstyrelsen beslutar att pröva en effektivisering av markanvändningen inom och i angränsning till kvarteret Motorn, Drevsta industriområde genom ändring av gällande detaljplan.”

När detaljplanen för Kv Blyet antogs 2012-11-29 undantogs det nu aktuella området från antagande och omreglering av det aktuella området sköts på framtiden. Den andra etappen är nu aktuell och därmed har antagandehandlingar tagits fram.

Översiktsplan

I den kommuntäckande översiktsplanen, som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, ses det aktuella området som en del av Kristinehamns tätort, med markanvändningen industri och handel.

Den föreslagna planeringen har alltså stöd i gällande översiktsplan. Likaså i den reviderade översiktsplanen som är under framtagande.

Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

Det aktuella området berörs av följande detaljplaner:

232 - Förslag till ny stadsplan för Drevstaområdet m.m., fastställd 1968-07-12

245 - Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Motorn m.m., fastställd 1970-01-23

422 - Detaljplan för kv. Guldets m.fl. (Guldets, Platinan och Silvret m.m.), antagen 1992-08-05

Området angränsar till:

313 – Förslag till stadsplan jämte ändring Varnumsleden, laga kraft 1976-01-19

492 – Detaljplan för Kv. Blyet m.fl, laga kraft 2012-12-27

Planerna anger i huvudsak industriändamål och i viss omfattning park- och gatumark för de berörda delarna. Planernas genomförandetider är utgångna, förutom 492 – Detaljplan för Kv. Blyet m.fl, laga kraft 2012-12-27 som har en genomförandetid på 10 år. Det aktuella detaljplaneförslaget är ett resultat av denna plans planprocess.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Tomtindelningar inom planområdet upphävs i samband med planens antagande, men fortsätter att gälla utanför planområdet.

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”.

Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med den nu aktuella planläggningen har en behovsbedömning gjorts. Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Den nu aktuella planeringen har till huvudsyfte att effektivisera markanvändningen. Det aktuella området ligger i sydöstra kanten av Kristinehamns tätort. Det ligger strategiskt till för den tänkta användningen med god koppling till vägnät och övrig infrastruktur. Det är cykel- och gångavstånd till centrala Kristinehamn vilket minskar bilberoendet och risken för störningar i övrigt är liten.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2-5 §§ skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§.

Planen tar inte heller i anspråk något kärnområde för natur- eller kulturvärden enligt 3 kap. 6 §. Tillgången till grönområden är god inom och i anslutning till tätorten.

Riksintressen

Enligt miljöbalkens 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. Områden av riksintresse skall skyddas mot påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra åtgärder som kan innebära ingrepp som hotar riksintressena.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Järnvägen Värmlandsbanan ingår i stomnätet. Samtliga spår och spåranslutningar som tillhör stomnätets infrastruktur utgör mark- och vattenområden av sådan betydelse för järnvägssystemet att de är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Avgränsningen inkluderar även de stationer för resandeutbyte, bangårdar för godshantering och övriga spåranslutningar som behövs för att säkerställa transportfunktionen. Detta riksintresse kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Riksväg 26/Varnumsleden är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Detaljplanen omfattar inte den direkta anslutningen, eftersom korsningen ska regleras i samverkan med Trafikverket.

Sammantaget görs bedömningen att ett plangenomförande inte påtagligt kommer att skada något av dessa riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av MB 5 kap.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Vänerns avrinningsområde. Miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten är tillämpliga i det aktuella fallet då Vänern, som skulle kunna beröras, ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskevatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar. Det är framförallt hanteringen av spill- och dagvatten som skulle kunna innebära en risk.

Spill- och dagvatten kommer dock, genom anslutning till de kommunala näten, att omhändertas på ett betryggande sätt och renas innan det når recipient.

Ett plangenomförande bedöms därför inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten skall komma att överskridas.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer 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, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts och miljö kvalitetsnormer har antagits.

I det aktuella fallet kommer spill- och dagvatten att omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status i våra vatten.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs av en svag västersluttning. Marknivåerna varierar mellan ca +50.0 och +55.0 meter (RH 00) men uppfattas i stort sett som plant. De högsta nivåerna återfinns i öster och de lägsta i sydväst. Karaktären inom området varierar. Inom den exploaterade kvartersmarken finns trädgårdsväxtlighet i viss omfattning med träd, buskar och klippta gräsytor.

Däremellan finns oexploaterade marktytor som mer har karaktären av natur- eller ängsmark.

Längs Varnumsleden/riksväg 26 finns en allé.



Bild: Ängsliknande yta på fastigheten Silvret 4.

Geotekniska förhållanden

Det har gjorts geotekniska undersökningar i samband med tidigare planering inom området. De visar att jorden överst består av en 1-2 meter tjock torrskorpa och därunder lös lera som vilar på friktionsmaterial på fast botten av berg eller mycket hård morän. Grundvatten har påträffats på 0,2-0,5 meters djup under markytan. Områdets totalstabilitet bedöms vara tillfredsställande.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

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

Fornlämningar

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

Förorenad mark

Det berörda området används idag i huvudsak för industri- och handelsändamål. Innan exploateringen påbörjades i slutet på 1960-talet utgjordes området av åker- och ängsmark. Eventuella markföroreningar från bränsledepåer och annat åligger respektive fastighetsägare att sanera.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. Det har inte gjorts någon särskild markradonundersökning inom det nu aktuella området.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Befintlig bebyggelse i området präglas av ett antal typiska industribyggnader med plåtbeklädda fasader och flacka tak. Industriebbyggelsen i övrigt inom området är av likartad karaktär, dvs. planområdet plåtklädda fasader, flacka tak och relativt slutna fasader. Här finns också två mindre elnätstationer.



Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Bild: Industribyggnad på fastigheten Silvret 4.



Bild: Industribyggnad på fastigheten Motorn 5.

Planförslaget

Planområdet omfattar ett stråk utmed Varnumsleden/riksväg 26. Sydväst ifrån är området bebyggt medan planområdet närmast Vegagatan är obebyggt. Syftet med ändringen av planen är att möjliggöra fortsatt utveckling av Drevsta som verksamhetsområde. Markanvändningen föreslås regleras till handel, industri, lager och viss bilservice.

Längs kvarteret Motorn ut mot Metallvägen är zonen som inte får bebyggas betydligt bredare för att här också ge plats för underjordiska ledningar. Exploateringsgraden, dvs. hur mycket som får byggas på respektive tomt, har inte reglerats i planen. Bedömningen görs att detta är onödigt och självreglerande. Verksamheterna kommer utifrån sina egna behov att styra fördelningen mellan byggd och erforderlig fri yta för parkering, trafikrörelser, upplag och liknande. Generellt gäller att bebyggelsen får uppföras till 8.0 meters byggnadshöjd. På fastigheterna närmast Varnumsleden/riksväg 26 föreslås även en högsta totalhöjd på 12.0 meter för att värna om siktlinjen. Det finns också en generell bestämmelse om att nya byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Ett utfartsförbud längs Varnumsleden/riksväg 26 skyddar riksintresset och säkrar framkomligheten på vägen.

Byggnadskultur och gestaltning

När området närmast Varnumsleden utvecklas, är det viktigt att skyltläget utnyttjas på ett omsorgsfullt sätt. Öppna upplag och liknande ut mot vägar bör undvikas. Kvartersmarken har getts en enkel struktur som bygger vidare på vad som gäller för området i övrigt. Ut mot gatorna finns en zon om sex meters bredd som inte får bebyggas. Det tryggar siktförhållanden och ger en

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

viss öppenhet i gaturummet. Det har också en praktisk funktion då det underlättar gatuskötseln vintertid.

Friytor

Det finns gott om grönområden i anslutning till planområdet. I anslutning till Kristinehamns tätort finns rekreationsskogar, parker och grönområden. Den tilltänkta detaljplanen bedöms inte ställa krav på ytterligare sådana ytor.

Service och verksamheter

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger 1,5 kilometer från Kristinehamns centrum, där såväl offentlig som kommersiell service finns.

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Varnumsleden/riksväg 26 ligger utanför det nu aktuella planområdet. Utrymme för en ombyggnad av korsningen finns dock inom vägområdet i den för området gällande detaljplanen. För åtgärder som berör Varnumsleden/riksväg 26 måste tillstånd inhämtas och särskilt avtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Avtalet skall klargöra ansvarsfördelningen för finansiering, byggande och drift.

Planområdet har goda kopplingar till det övergripande gång- och cykeltrafikvägnätet med separat GC-väg längs såväl Skaraborgsvägen som Varnumsleden/Rv26.



Bild: Metallvägens nuvarande sträckning fram till Vegagatan.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Kollektivtrafik

Kristinehamns resecentrum har omfattade järnvägs- och busstrafik. Här finns förbindelser med såväl Karlstad som Stockholm. Avståndet från planområdet till resecentrum är ca 2 kilometer.

Fjärr- och regionalbusstrafiken trafikerar Skaraborgsvägen och har hållplats omedelbart söder om Drevsta industriområde.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för de berörda fastigheterna löses idag inom den egna tomtmarken och detta kommer även att gälla tillkommande fastigheter. Ett utfartsförbud läggs utmed Varnumsleden/riksväg 26 och denna fortsätter i korsningen mot Vegagatan upp till korsningen mot Metallvägen.

Störningar

Buller

Avsikten med att fortsätta utveckla Drevsta är att möjliggöra utbyggnad av verksamheter som inte är störningskänsliga.

Risk och säkerhet

Trafik

Säkerhetsrisker brukar delas i individrisker (risker för enskilda individer) och samhällsrisker (risker för ett stort antal människor). De främsta säkerhetsriskerna inom planområdet är individrisker relaterade till biltrafiken.

Planområdet ligger i nära anslutning till Rv26/Varnumsleden och i relativ närhet till Värmlandsbanan och Varnumsleden. Varnumsleden/riksväg 26 är primär transportväg för farligt gods. Även på järnvägen förekommer transporter av farligt gods i viss omfattning.

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 dagvattenledningarna med anslutningspunkter och serviser finns till fastigheterna.

Tomtyteavgift för VA ska erläggas enligt gällande taxa för eventuellt tillkommande tomtareor.

Dagvatten

Dagvattnet från hårdgjorda ytor tas omhand genom det kommunala dagvattennätet.

Fjärrvärme

Byggnaderna inom planområdet värms idag upp genom fjärrvärme via Kristinehamns Fjärrvärme AB.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Kristinehamns Fjärrvärme AB har också genomgående huvudledningar i kvartersmark. För dessa finns det delvis en ledningsrätt.

Avfall

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

EI

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät. Gatu- och parkbelysningen inom området är också ansluten till Kristinehamns Elnäts nät.

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har genomgående distributionsledningar utan ledningsrätt över kvartersmark. Dessa kommer att behöva flyttas när Metallvägen dras om. Kostnadsansvar för detta regleras genom det avtal som finns upprättat mellan Kristinehamns kommun och dåvarande Televerket 1991-03-04. Enligt avtalet så ska dåvarande Televerket, om mer än fem år förflutit från det att kommunen godtagit Televerkets anläggningsåtgärd till dess att kommunen begär att anläggningen ska flyttas, betala hela kostnaden för flytten.

IT

IP-Only har fiber i området. Denna ligger i samma schakt som Kristinehamns Fjärrvärmes ledningar.

Allmänna genomgående ledningar

I dagsläget finns som nämnts ovan ett flertal allmänna genomgående ledningar på kvartersmark. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen.

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

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Maj-Juni 2011
Utställning	Januari – Februari 2012
Antagande	Juni 2018
Laga kraft	Juli 2018

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna initierar lantmäteriförrättningarna inom planområdet.

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

- Det finns ett upprättat planavtal mellan Kristinehamns kommun och en av fastighetsägarna inom planområdet.
- Ett exploateringsavtal styr detaljplanens genomförande.
- Korsningen Albinovägen/RV 26 kommer att hanteras i en avtalsprocess mellan kommunen och Trafikverket.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
Ledningsrätt, fjärrvärme	Till förmån för: - Kristinehamns energi AB Till last för: Silvret 4
Ledningsrätt, fjärrvärme	Till förmån för: - Kristinehamns Energi AB Till last för: Silvret 2

Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningar inom planområdet upphävs i samband med planens antagande.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Silvret 2	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten får tillägg i markanvändningen. Gällande plan tillåter industri. Planförslaget föreslår förutom industri; handel, bilservice och lager. • Högsta byggnadshöjd 8 meter. • Högsta totalhöjd 12 meter.
Silvret 3	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten får tillägg i markanvändningen. Gällande plan tillåter industri. Planförslaget föreslår förutom industri; handel, bilservice och lager. • Högsta byggnadshöjd 8 meter. • Högsta totalhöjd 12 meter.
Silvret 4>1	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten får tillägg i markanvändningen. Gällande plan tillåter industri. Planförslaget föreslår förutom industri; handel, bilservice och lager. • Högsta byggnadshöjd 8 meter. • Högsta totalhöjd 12 meter.
Silvret 4>2	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten får tillägg i markanvändningen. Gällande plan tillåter industri. Planförslaget föreslår förutom industri; handel, bilservice utan övernattning och lager. En del av fastigheten omvandlas till allmän plats i form av lokalgata. • Högsta byggnadshöjd 8 meter. • Fastigheten berörs av en elnätsstation samt ett u-område för underjordiska ledningar.
Drevsta 1:2>1	<ul style="list-style-type: none"> • I gällande plan så har den aktuella delen av fastigheten användningen park och plantering, gata. • I detaljplaneförslaget ändras del av fastigheten till kvartersmark och där markanvändningen föreslås bli industri, handel, bilservice utan övernattning och lager. • Högsta byggnadshöjd 8 meter. • Högsta totalhöjd 12 meter. • En del av fastigheten blir prickmark och u-område. • En del av fastigheten blir gc-väg med möjlighet till in- och utfart för intilliggande fastigheter.

Planbeskrivning Kv Motorn mfl - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Motorn 5>1	<ul style="list-style-type: none">• Fastigheten får tillägg i markanvändningen. Gällande plan tillåter industri. Planförslaget föreslår förutom industri; handel, bilservice utan övernattnig och lager.• Högsta byggnadshöjd 8 meter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet inklusive erforderliga utredningar, grundkarta, undersökningar, mätningar med mera bekostas av Kristinehamns kommun. Exploatören betalar en del av den totala plankostnaden. Kostnaderna regleras genom planavtal. Då exploatören erlagt ersättning för plankostnad ska planavgift ej tas ut i samband med bygglov för fastigheten Silvret 4.

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

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Väl exponerad mark ut mot Varnumsleden/riksväg 26 kommer att kunna bebyggas och utnyttjas för bilservice-, handels- industriändamål samt lager.

Vidare kompletteras gatunätet något för att möjliggöra ett effektivare utnyttjande av marken. Den planmässiga tanken som påbörjats med i huvudsak handel i områdets randzoner ut mot de trafikerade gatorna kan nu vidareutvecklas.

I övrigt ordnas planförhållandena inom området vilket bl.a. ökar möjligheterna för etablering i området och underlättar och effektiviserar bygglovsprocesserna. I planen ingår även reglering av prickmark och stråk för underjordiska ledningar.

I planområdets direkta närhet finns anslutning till riksväg 26. Som konsekvens av detaljplanen bedöms korsningen behöva förbättras och detta sker inom ramen för en avtalsprocess mellan Kristinehamns kommun och Trafikverket. Målet för denna avtalsprocess är att skapa en trafiksäkrare anslutning.

REVIDERING

Under planprocessen benämndes planen Detaljplan för del av kv. Motorn m.fl. 2012 antogs den norra delen av planen under namnet Detaljplan för del av kv. Blyet m.fl.

I september 2017 blev planarbetet åter aktuellt, då förestående förändringar av fastighetsägarförhållanden inom planområdet diskuterades med planeringsavdelningen. Syfte och utformning av plankartans bestämmelser, kvarstår i huvudsak och därmed anses denna detaljplan vara redo att gå till antagande. Redaktionella justeringar har gjorts för att anpassa planhandlingen för antagande i den form som nu är aktuell.