



Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn enligt beslut 2020-06-23 85§. Beslutet vann laga kraft 2020-07-20.

Kommunsekreterare

Planbeskrivning

Detaljplan för **Presterud (f.d. A9)**

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

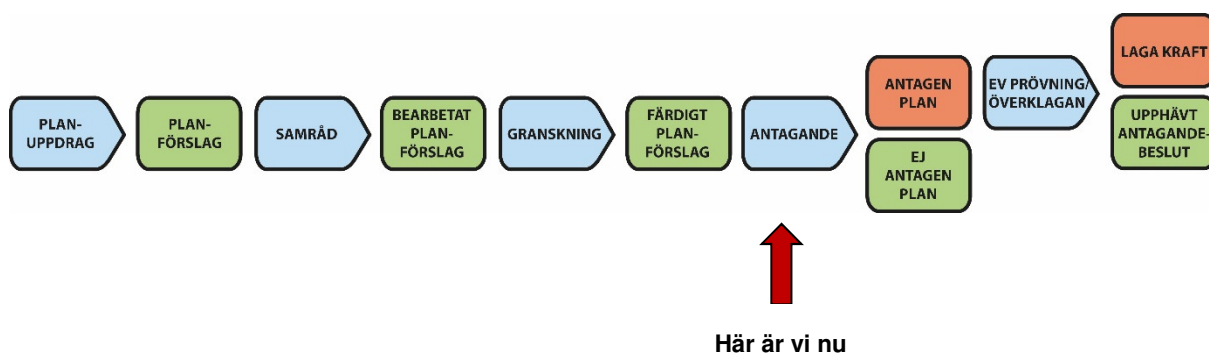
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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 har i huvudsak varit:

Malin Iwarsson planeringsarkitekt Kristinehamns kommun

Kalle Alexandersson planeringschef Kristinehamns kommun

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
Grundkarta	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Uppdrag	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	8
Ledningsrätter och servitut	9
Kulturmiljöprogram	9
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	9
LÄMPLIGHETSBEDÖMNING	10
Markens lämplighet	10
Värdefulla områden	10
Riksintressen	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Strandskydd	11
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	12
Natur och markförhållanden	12
Översvämning och höga flöden	19
Kulturmiljö	26
Service och verksamheter	28
Gator och trafik	29
Friytor	31
Störningar	31
Risk och säkerhet	34
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING	35
Delområde 1 – Verksamhetsområdet med lager- och kontorsverksamhet	36

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Delområde 2a, 2b, 2c – Verksamhetsområdet i sydöst	38
Delområde 3 – Kontor, handel- och verksamhetsområdet söder om regementsplan.....	40
Delområde 4 – Verksamhetsområde.....	41
Delområde 5 – Verksamhetsområdet i sydväst	43
Delområde 6 Camp Nova och vidare väster ut	44
Delområde 7a och 7b – Kasernområdet	46
Delområde 8 – Diverse förvaltningsbyggnader längs Garnisonsvägens norra del.....	48
Delområde 9 – Kanslibyggnaden och förskolan Skeppet.....	50
Delområde 10 Regementsplan	51
Delområde 11 – Restaurangen och fd sjukstugan.....	52
Teknisk försörjning.....	54
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	55
Organisatoriska frågor.....	55
Huvudmannaskap	56
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	57
Ekonomiska frågor	59
BILAGOR.....	60
Utredningar	60

INLEDNING

När den militära verksamheten lämnade Kristinehamn och Presterud år 2005 förändrades förutsättningarna för staden att expandera åt sydväst. Planläggning av det gamla regementsområdet utgör en del i denna förändring. Delar av regementets övningsområde i söder har redan planlagts i samband med de stora arbeten som skett utmed Vålösundets östra sida.

En vision för regementsområdet med tillhörande dispositionsskiss togs fram av kommunen tillsammans med den dåvarande fastighetsägaren Vasallen i samband med att regementet lades ned. Målsättningen var då och är även nu att skapa en ny funktionsblandad stadsdel som tar avstamp i områdets historia som tidigare regementsområde.

Området bytte sedan ägare 2016 varvid detaljplanearbetet fick en omstart och ny inriktning. Utformningen utgår till stora delar från den befintliga bebyggelsen och den struktur som finns i området.

De övergripande principer som denna detaljplan utgår ifrån handlar om att reglera området med en mängd olika pågående verksamheter i det sammanhang som redan finns. Detta innebär att områdets infrastruktur kommer att fortsatt vara fastighetsägarens ansvar, eftersom detaljplanen regleras med enskilt huvudmannaskap till största del. Exploatören och kommunen har valt regleringar som på ett rimligt sätt möjliggör fortsatt utveckling. Därmed kan området fortsätta att utvecklas utifrån befintliga förutsättningar och med befintlig infrastruktur.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser, norra och södra delen
- Behovsbedömning med bilagor och utredningar

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att i ett sammanhang reglera Presterud som område och del i Kristinehamns tätort. Utgångspunkten för denna reglering är att möjliggöra den användning som området har idag, tillföra nya användningar samt reglera uppdelning mellan fastighetsägarens respektive kommunens ansvar för genomförandet. Om planerna på att återetablera försvarsmakten inom området förverkligas, är avsikten med detaljplanen att detta ska vara möjligt.

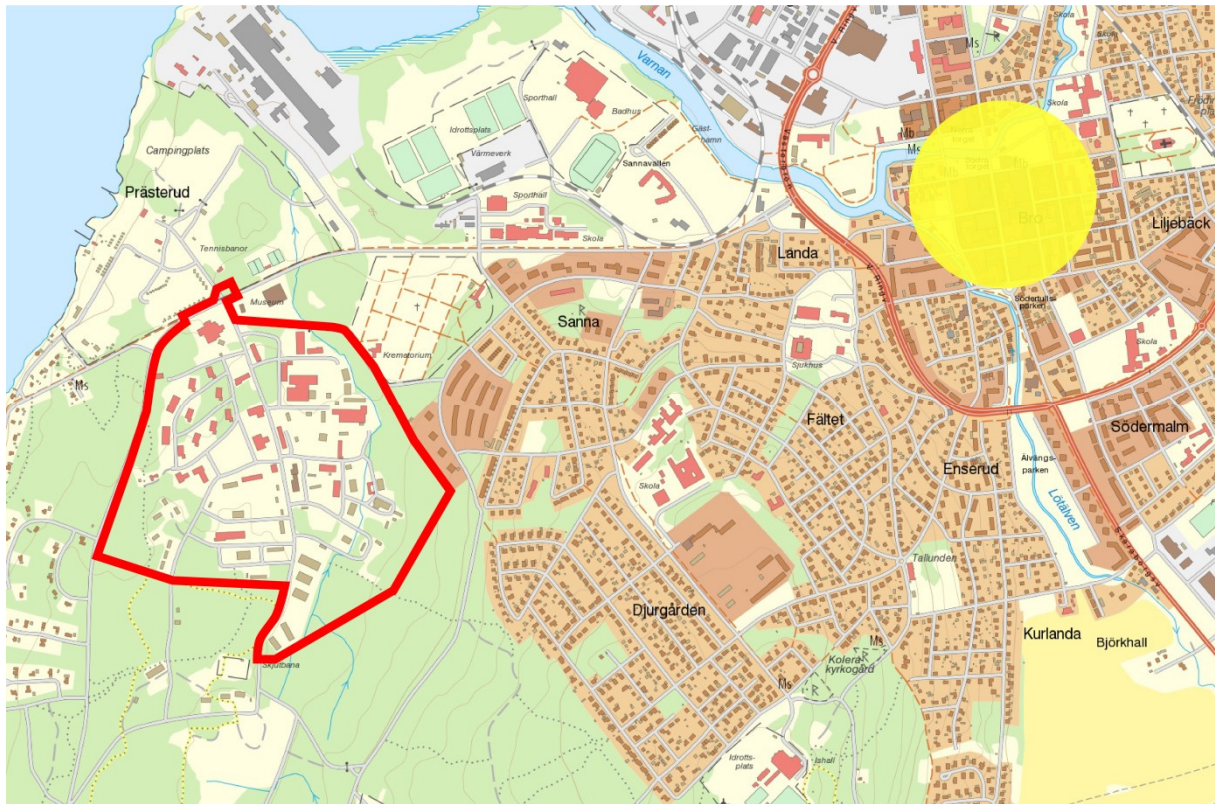
Området Presterud avses fortsätta utvecklas till ett funktionsblandat område, där bostäder främst bostäder möjliggörs i det tidigare kasernområdet. Syftet med denna del av planen är att bevara områdets karaktäristiska miljö med hus i parkmiljö.

Syftet med övriga planområdet är att möjliggöra många olika typer av användningar som centrum, hotell/övernattning, kontor, idrott, skola och verksamheter som ska kunna utvecklas inom området, med de möjligheter till omgivningspåverkan som skiftar över planområdet.

Syftet är också att reglera vilka delar av området som är av allmänt intresse och därmed ska regleras till allmän plats mark. Detta gäller huvudstråken av områdets vägar, en del naturmark av betydelse för det rörliga friluftslivet och ytor för fördröjning av dagvatten. Ansvaret för detta ligger till största del på fastighetsägaren genom det enskilda huvudmannaskapet. Kommunalt huvudmannaskap kommer att omfatta Presterudsvägen och Artillerivägen, med den del av Garnisonsvägen som utgör anslutningen mellan gatorna.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd linje) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult). Underlagskartan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

Planområdet ligger cirka två kilometer sydväst om Kristinehamns centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Presterud 1:11 och Presterud 1:12 samt delar av Presterud 1:1 och Skymningen 13.

Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka 60 ha.

Markägoförhållanden

Presterud 1:11 och Presterud 1:12 ägs av Merx Presterud Utveckling AB respektive Kristinehamns värme AB. Angränsade Presterud 1:1 ägs av Kristinehamns kommun och Skymningen 13 av Sommarvik AB.

Grundkarta

Den grundkarta som plankartan utgår ifrån är kompletterad med nummer på byggnaderna. Dessa nummer används i planbeskrivningen för att förtydliga vilket hus som berörs av vilka bestämmelser. Nummerserien har sitt ursprung i områdets militära historia.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Kommunstyrelsen föreslog 2007-05-31 § 131 kommunfullmäktige att besluta om att markens användning på Presterudsområdet skulle vara i enlighet med den dispositionsskiss och beskrivning, daterad 2007-05-05, som upprättats av stadsarkitekten. Vid samma tillfälle beslutade även kommunstyrelsen att området skulle detaljplaneläggas under förutsättning att kommunfullmäktige beslutade enligt kommunstyrelsens förslag om markens användning.

Baserat på dispositionsskissen togs ett planprogram fram under hösten år 2007. Syftet med att ta fram ett planprogram var att berörda i ett tidigt skede av planprocessen skulle få möjlighet till insyn och påverkan i planarbetet. Programmet var på samråd under perioden 2007-12-10 till 2008-01-18.

När statliga Vasallen under 2016 sålde fastigheten till nuvarande ägare, omstartades planarbetet genom nytt planavtal och ny inriktning. Därmed bedöms tidigare planprogram som inaktuellt.

Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan, ”Översiktsplan 2004”, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-20 § 76, är området markerat som ett utredningsområde inom kategorin Verksamhets- och handelsområden. Områdets framtida inriktning ska enligt översiktsplanen fastställas i en reviderad och utökad fördjupning av översiktsplanen.

Någon fördjupning av översiktsplanen togs aldrig fram för området. Istället valdes ett förfarande med den ovan refererade dispositionsskissen och ett planprogram, se avsnittet Program för planområdet nedan.

I det förslag till ny översiktsplan för Kristinehamn som var på granskning under sommaren 2019 är hela området utpekad som ett utvecklingsområde (U1, Presterudsområdet) och beskrivs:

Presterud (U1)

År 2004 stängdes Artilleriregementet A9 i Kristinehamn och verksamheten flyttade till Boden. Nu finns en tydlig politisk vilja om att möjliggöra för en återetablering av försvarsmakten i Kristinehamn. Det finns goda förutsättningar för detta då det tidigare området fortfarande innehåller lokaler, övningsområden, skjutfält och andra faciliteter sedan A9-tiden. En återetablering av Försvarsmakten skulle betyda mycket för Kristinehamns kommun, men också för hela regionen med både försvarsindustri och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap lokaliserad här och i grannkommunerna Karlskoga och Karlstad. Området står under utredning för återetablering av försvarsmakten.

Samtidigt pågår detaljplaneläggning av hela det före detta garnisonsområdet A9. Avsikten i det pågående detaljplanarbetet är att reglera området med användningar som bostäder, verksamheter, centrum och skola i fallet av att Försvarsmakten inte kommer att återetableras på platsen. Inom området finns stora ytor för verksamheter och en stor potential för bostäder.

Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet berör delar av följande gällande detaljplaner:

- 477 – *Välösundet, del av Sörkastet Norr* (1781-P08/09), laga kraft 2008-03-29
- 484 – *Välösundet, del av Sörkastet Norr* (1781-P09/10), ändring av detaljplan, laga kraft 2009-04-27
- 487 – *Skymningen* (1781-P10/6), laga kraft 2010-11-12

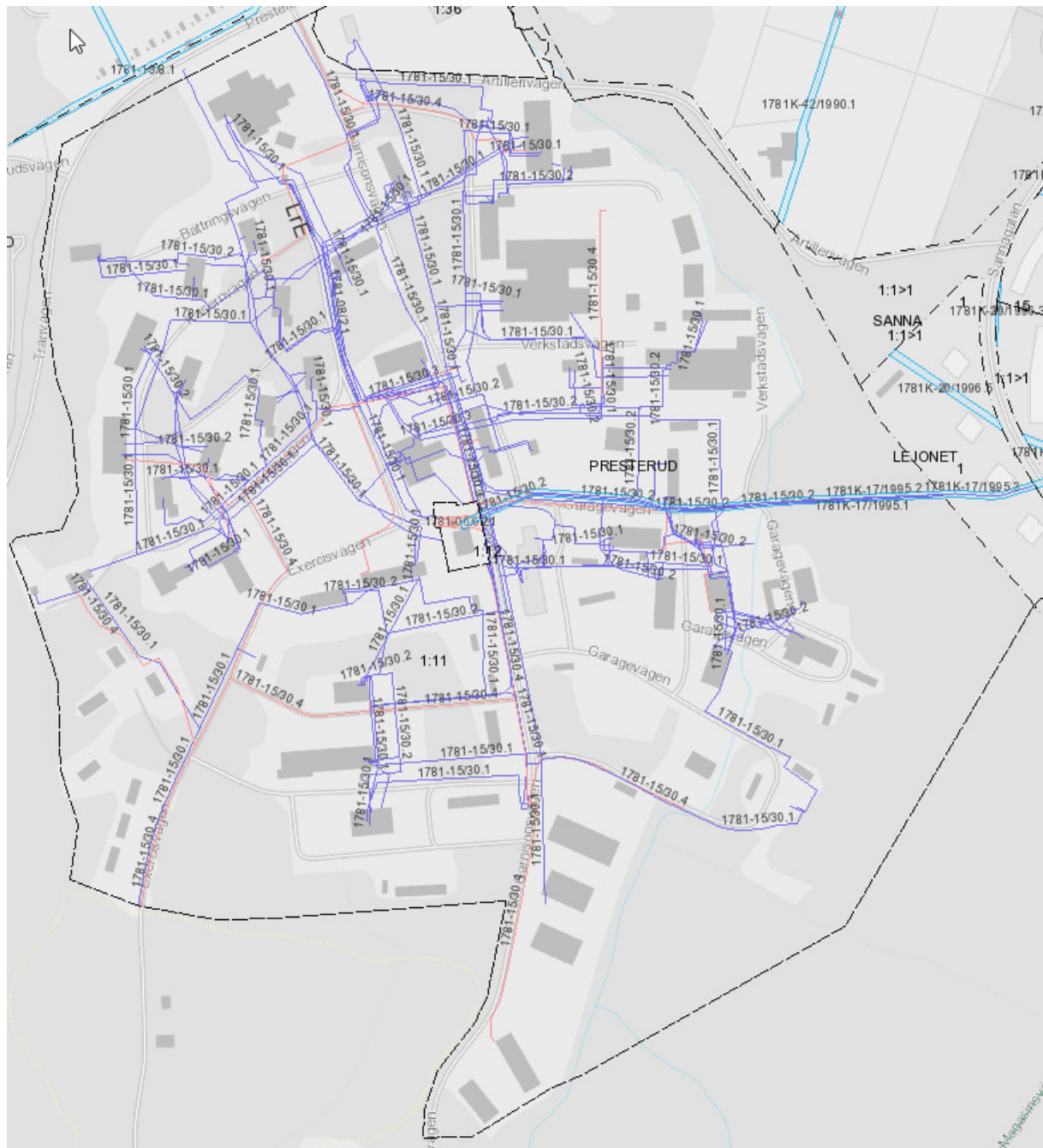
Genomförandetiden för 487 – *Skymningen* har gått ut. För 477 – *Välösundet, del av Sörkastet* med tillhörande ändring 484 går genomförandetiden ut år 2024.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- 372 – *Nya Kyrkogården* (1781K-509/1986), laga kraft 1986-10-06
- 446 – *Kv Antilopen m.fl.* (1781K-507:1995), laga kraft 1995-10-04
- 509 - *Del av Presterud 1:11* (1781-P16/1), laga kraft 2016-02-26

Det finns inga fastighetsindelningsbestämmelser inom planområdet.

Ledningsrätter och servitut



Området berörs av ett stort antal ledningsrätter och servitut.

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 miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL,

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför ingen MKB behöver upprättas.

I samband med behovsbedömningen har dock bedömningen gjorts att ett antal utredningar/undersökningar behöver tas fram. Dessa är:

- Trafiktekniskt PM, Presterud, Wikon, 2017-10-27
- Dagvattenutredning, Presterud (A9), Kristinehamns kommun, WSP, 2017-12-19
- DP Presterud MTU, miljöteknisk markundersökning inför detaljplan, Sweco Environment AB, 2017-08-21

Kunskaperna från ovanstående utredningar/undersökningar har arbetats in i detaljplanen.

LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

Markens lämplighet

Större delen av det aktuella området är redan i dag bebyggt och används för olika verksamheter. Området ligger relativt centralt och har tillgång till en fungerande infrastruktur för så väl gång-, 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 3 kap. 2-5 §§ MB (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 som med hänsyn till friluftslivet bör skyddas från mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintressen

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresseområdet *Vänern med öar och strandområden*, 4 kap. 1 och 2 §§ MB. Inom riksintresseområdet ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Marken inom planområdet är till största delen ianspråktagen sedan 1940-talet då regementet byggdes. De ytterligare områden som tas i anspråk genom planläggningen bedöms inte påtagligt skada riksintresset.

Vänern, som är recipient av spill- och dagvatten från planområdet, är även av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § MB. Spill- och dagvatten från området hanteras genom kommunens nät och omhändertas innan det slutligen når Vänern. Även i detta fall görs bedömningen att den föreslagna planläggningen inte kommer att påtagligt skada riksintresset.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. MB. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Utomhusluft

Idag finns MKN för utomhusluft vad gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Den ökade trafiken som bostäder och en ökad utbyggnad av området kan föra med sig bedöms inte vara av den omfattningen att den förväntas påverka möjligheten att uppnå MKN för utomhusluft. Höga partikelhalter är främst ett problem längs gator med hög trafikbelastning och trånga gaturum. Varken inom planområdet eller längs tillfartsgatorna finns den typ av gaturum som brukar få problem med höga partikelhalter.

Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Plangenomförandet bedöms inte heller innebära några andra förändringar som medför ökade utsläpp till luften i den omfattningen att det förväntas påverka möjligheten att uppnå MKN för utomhusluft.

Fisk- och musselvatten

Spill- och dagvatten från området har Vänern som recipient. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas och klassas som laxfiskvatten.

Miljökvalitetsnormerna avser då parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

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.

Välösundet räknas som en del av Varnumsviken. Vid den senaste klassningen (registerutdrag 2017-08-31) bedömdes Varnumsviken inte uppnå s.k. god kemisk status. Dels överskreds nivåerna för kvicksilver och bromerad difenyleter vilka överskreds i alla ytvattenförekomster i Sverige och dels överskreds nivåerna för flouranten, hexaklorcyklohexan och tributyltenn. Av de tre sistnämnda kan tributyltennföreningarna kopplas till båt- och hamnverksamheten i Välösundet medan källorna till de två andra föroreningarna är okända. Vid samma klassning bedömdes Varnumsvikens ekologiska status vara otillfredsställande.

Planens genomförande bedöms inte påverka Varnumsvikens status. Sammantaget bedöms inte ett genomförande av planen påverka möjligheterna att uppnå MKN för Varnumsviken, vilken är god ekologisk status år 2027.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdets marknivåer varierar mellan +54.0 och +71.0 meter (RH 2000) med de högsta nivåerna i öster och söder. De lägsta nivåerna återfinns i nordväst.

I östra delen av området sluttar marken relativt brant upp mot Djurgårdsplatån. Från områdets centrala delar löper en mindre ås mot norr. Åsen fungerar som vattendelare i norra delen av planområdet.

Vegetationen utgörs av mer eller mindre ordnad natur bestående av gles barrskog och solitära träd. Området upplevs som grönt även i stora delar av verksamhetsområdena i söder och öster. Kring kasernerna i nordväst är området mer parklikt med högresta tallar och lövträd medan marken består av välskötta gräsytor. Utanför bebyggelsen i områdets västra, södra och östra delar utgörs naturmarken mestadels av barrskog i varierande ålder.



För området karaktäristiska högresta tallar



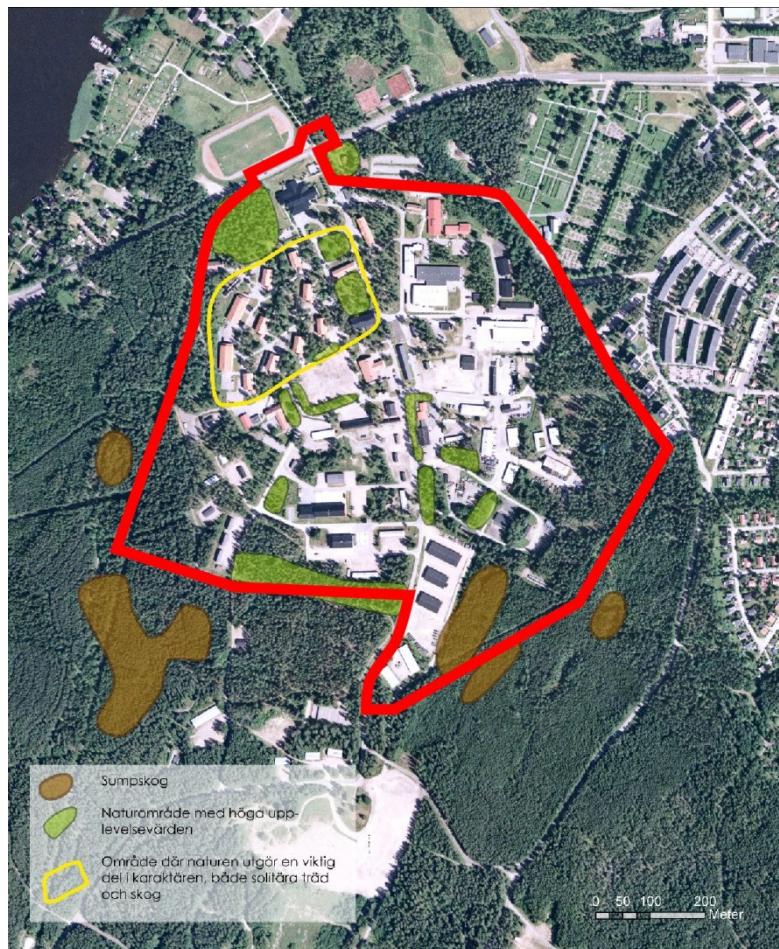
Parkyta vid områdets entré

Inom planområdet finns inga naturmiljöer av högt utpekat värde såsom riksintressen eller naturreservat.

Under åren 2008-2009 genomförde Kristinehamns kommun en kartläggning och värdering av regementsområdets grönstruktur, vilken resulterade i rapporten *Inventering, kartläggning och värdering av grönstruktur i gamla regementsområdet, 2009-12-14*. I rapporten konstateras att den blandade natur som finns inom området har stor betydelse för hur området upplevs och att de högresta tallarna är särskilt viktiga, då de både ger området en speciell karaktär och skapar rumslighet.

Slutresultatet av kommunens inventering är en klassificering av vegetationen inom området. Klassificeringen utgår från ålder, upplevelsevärde samt kondition och redovisas i en tregradig skala där klass I är den mest värdefulla. De högst klassade solitärträden utgörs av välväxta ädellövträd och enstaka välväxta tallar medan de högst klassade skogsbestånden utgörs av uppväxt skog som har omväxlande bestånd av arter eller som av annat skäl ger högt upplevelsevärde. Där återfinns både löv- och barrträd.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling



Karta: Vegetation inom planområdet. Källa: *Inventering, kartläggning och värdering av grönstruktur i gamla regementsområdet*

Bestämmelse om att marklov krävs för att fälla träd införs i området kring kasernerna samt i vissa mindre områden där framför allt högresta tallar bidrar till områdets speciella karaktär och är viktiga för rumsligheten. Innan fällning av grova träd bör förekomst av bohål eller strukturer som kan innebära livsmiljöer för skyddade arter, detta för att kontrollera om dispens från artskyddet krävs.

Naturmark med enskilt huvudmannaskap införs i några delområden. Naturmarken har i delar höga värden för friluftslivet och behöver därmed vara tillgängligt för alla. Dessutom har naturmarken runt Presterudsområdet en viktig roll för hantering av dagvatten, som passage mellan omgivande områden, skog och recipienten Vänern. Med natur menas friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.

Förutom de mindre områden med naturmark som pekats ut i planen kommer övrig vegetation att hamna på kvartersmark. Inom kvartersmark där det inte krävs marklov för att fälla träd, införs inget specifikt skydd för befintlig vegetation. Därmed innebär ett plangenomförande att kvartersmarken kan förändras. Det generella behovet av att hantera dagvatten inom området gör dock att befintliga naturytor kan få funktion som fördröjningsytor och flera av dessa regleras med markanvändningen Skydd.

Geotekniska förhållanden

I Garnisonsplan Kristinehamn, juni 2006, beskrivs bland annat de geotekniska förhållandena. Här konstateras att större delarna av regementsområdet består av morän med svallat ytskikt. Inom

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

den södra delen finns ett mindre våtmarksparti med torv och ett område med sand och grus. Inga ytterligare geologiska undersökningar har gjorts inom planområdet.



Karta: Geotekniska förhållanden (Karta hämtad från Garnisonsplan Kristinehamn juni 2004)

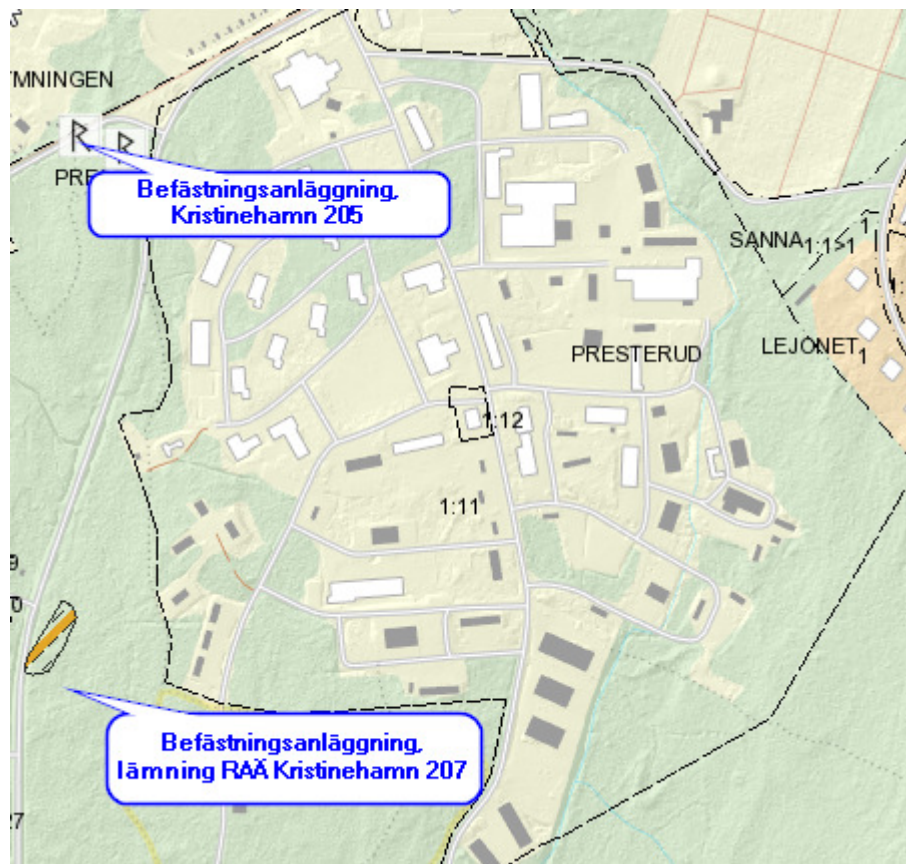
Grundläggningsförutsättningarna inom områdets mellersta och västra delar bedöms som goda. Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet.

Med tanke på de geotekniska förutsättningarna och områdets topografi bedöms den huvudsakliga stabiliteten inom området vara god.

I östra delen av området i sluttningen upp mot Djurgårdsplatån och i anslutning till våtmarkspartierna i sydöst bedöms dock stabiliteten vara sämre.

Krav på mer omfattande geoteknisk undersökningar kan komma att ställas i samband med bygglovsprövning.

Fornlämningar



Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar enligt tidigare inventeringar. I nära anslutning ligger en befästningsanläggning/stridsvärn RAÄ 207. Denna lämning befinner sig i zonen mellan fastigheten Presterud 1:11 och Tranvågen och skulle i en eventuell framtid kunna påverkas av förändrad markanvändning i detta område. Platsen lämnas utanför planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Som påminnelse om tidigare militär verksamhet finns en minnessten i anslutning till områdets entré mot Presterudsvågen.



Minnesstenen utanför före detta kanslibyggnaden i norra delen av planområdet.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Förorenad mark

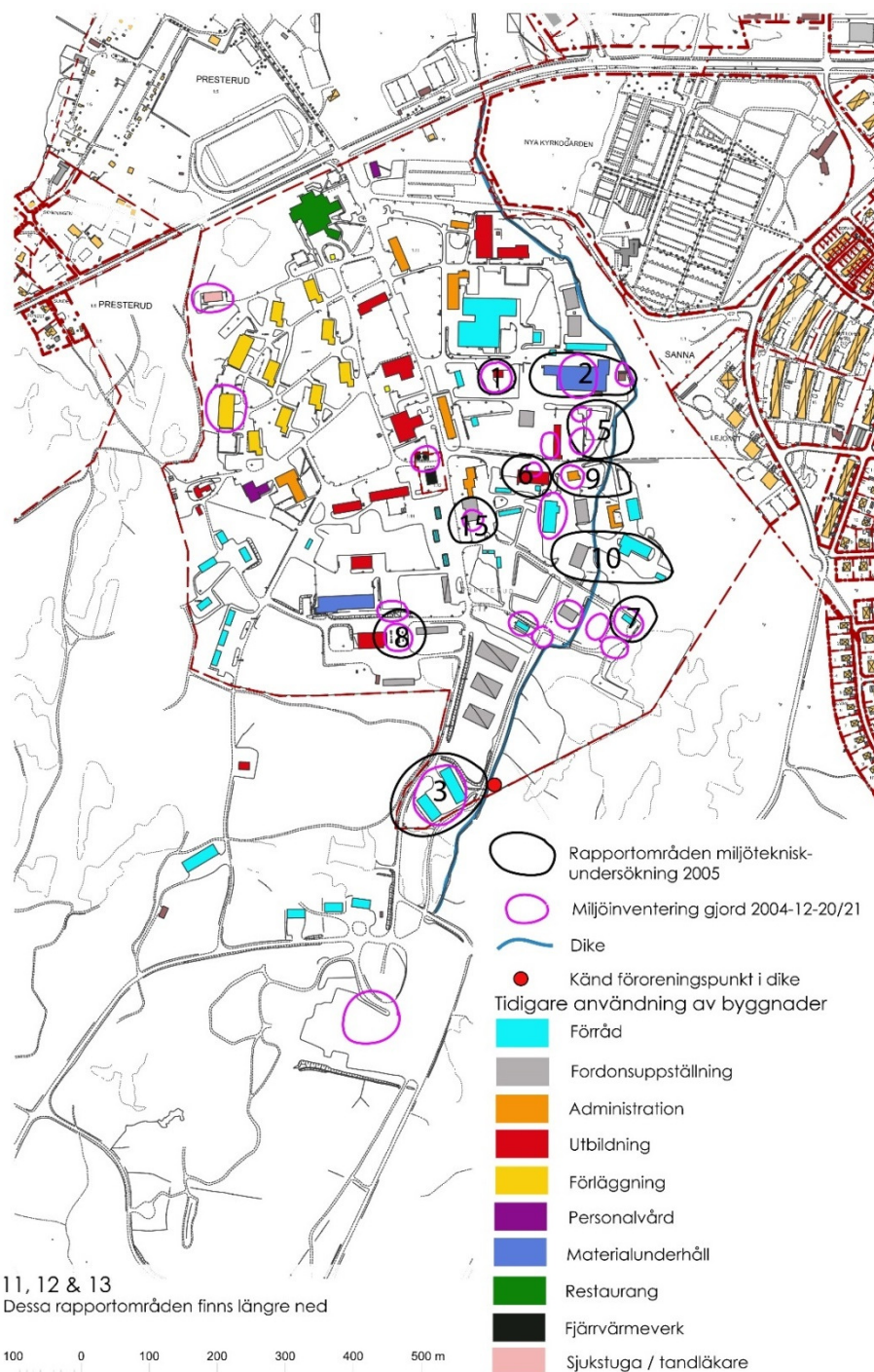
En miljöinventering av regementsområdet genomfördes år 2004 som ett led i regementets nedläggning. Detta med anledning av risken att det inom området fanns markföroreningar från försvarets verksamhet. I samband med inventeringen identifierades ett antal platser där det funnits verksamheter som misstänktes kunna ha gett upphov till markföroreningar.

De östra och södra delarna av kasernområdet utgör det område där flest verksamheter identifierats. Här har funnits smörjgropar och smörjbryggor, oljetankar, drivmedelanläggningar, fatförråd, avfallsupplag och liknande.

Inom nordvästra delen av kasernområdet, som bland annat planeras för bostäder, identifierades två platser. Dels den före detta sjukstugan och tandläkarmottagningen där kvicksilver kan befaras i rörledningarna och dels vid en plats som använts som kol- och kokslager. I sjukstugan och tandläkarmottagningen byttes rörledningarna i samband med renovering år 1994 och resterna av kol- och kokslager grävdes bort år 1994 då en ny kasern byggdes på platsen.

Vid 15 platser lät Försvarsmakten göra miljötekniska markundersökningar och riskklassade föroreningarna. Detta resulterade i en åtgärdsplan vilken föreslog sanering vid två platser inom planområdet, dels vid en dunksköljningsplats (7) och dels vid en drivmedelsanläggning (8). I detaljplanen föreslås inga bostäder inom dessa områden. Vad gäller cisternerna vid panncentralen har några kända läckage inte förekommit. Idag används en av cisternerna för förvaring av eldningsolja.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling



Karta över de områden som identifierades i samband med miljöinventeringen år 2004.

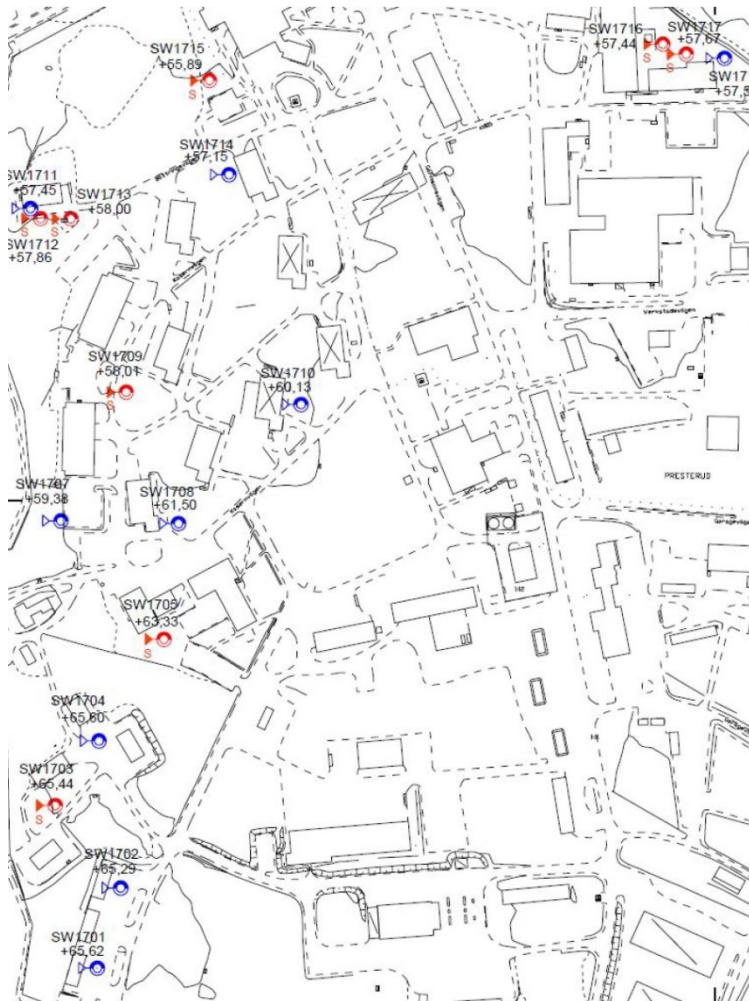
Bedömningen och valet av efterbehandlingsåtgärder för de föroreningar som återfunnits inom regementsområdet har, i enlighet med upprättat avtal med Kristinehamns kommun och Fortifikationsverket, behandlats utifrån att marken ska uppfylla kraven för mindre känslig markanvändning (MKM).

Vid saneringen av de två förorenade platserna har förorenad jord grävts bort återfyllts med massor som uppfyller kraven för känslig markanvändning (KM).

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

I ett dike, i en isolerad punkt i södra delen av planområdet, påträffades föroreningar av bly med värden över MKM. Då punkten återfanns i ett dike togs ytterligare prover i diket. Inga fler föroreningar påträffades. Det har inte bedömts att diket behöver åtgärdas.

För de områden som planeras för bostäder och skola har ytterligare en miljöteknisk undersökning utförts, *DP Presterud MTU*, Sweco environment AB, 2017-08-21, för att undersöka om marken uppfyller kraven för KM. Undersökningen har utförts i form av en stickprovsundersökning. Provtagningspunkternas lägen redovisas i nedanstående karta.



Karta över de punkter som undersöktes vid den miljötekniska undersökningen år 2017.

Samtliga prover i Swecos undersökning understiger vid analys nivåerna för mindre än ringa risk och/eller det generella riktvärdet för KM. Undersökningen indikerar därför att föroreningshalterna är lägre än det generella riktvärdet för KM i hela området.

Analyserna har främst utförts på fyllnadsmassor då risken för föroreningar är som störst i dessa. Med tanke på att halterna i fyllnadsmassorna är så låga bedöms risken att det finns föroreningar i den naturliga jorden som mycket liten. Analyserna indikerar också att samtliga massor kan hanteras utan restriktioner med avseende på föroreningsinnehåll.

Bedömningen görs därför att de områden som planeras för bostäder och skolor lämpar sig för den föreslagna användningen.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten ändå skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Radon

Kommunens översiktliga kartläggning av markradon visar att området inte berör något utpekat högriskområde. Dock har mätningar i befintliga byggnader inom fastigheten Presterud 1:11 visat att i vissa byggnader ligger värdena över rekommenderade inomhusnivåer.

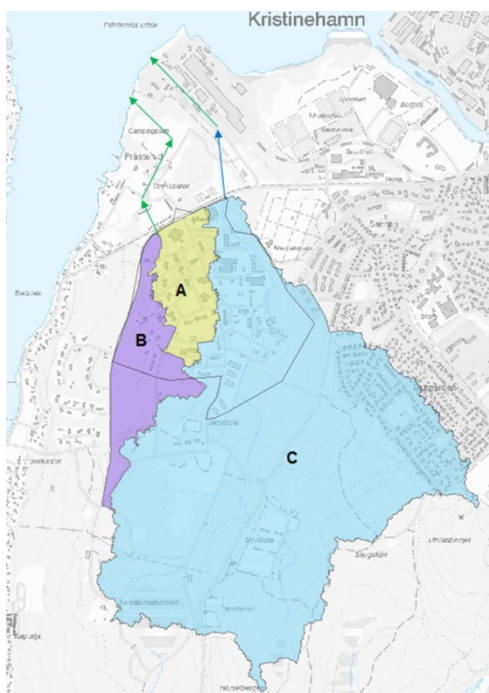
En noggrann markradonmätning genomfördes därför under hösten 2007. Mätningen visade att värdena inom området varierar på mellan 0-17 kBq/m³, vilket indikerar låg- till normalradonmark.

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska normalt uppföras i radonsäkert utförande. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningar. Om radonmätning/utredning kan uppvisas i bygglovsansökan som visar på lägre radonhalter kan traditionell grundläggning accepteras.

Översvämning och höga flöden

Planområdet ligger högt i förhållande till Vänern och riskerar därmed inte att översvämmas vid höga vattenstånd i Varnumsviken. Däremot är kapaciteten i dagvattensystemet begränsad vilket kan ge upphov till marköversvämningar inom och i anslutning till planområdet. För att utreda hur en exploatering av området påverkar risken för höga flöden, framför allt i samband kraftiga regn, har en övergripande dagvattenutredning tagits fram, *Dagvattenutredning, Presterud (A9), Kristinehamns kommun*, WSP, 2017-12-14. Inom ramen för planarbetet har även analyser gjorts om konsekvenserna av nederbörd motsvarande ett 100-års regn.

Dagvattenutredningen visar att västra delen (A och B på kartan nedan) främst hanterar flöden av områdets ytvatten. Områdets östra del (C) korsas av en bäck som inte bara leder bort vatten från planområdet, utan även är en del av avrinningen från skogen söder om planområdet.



Karta: Avrinningsområden inom och i anslutning till planområdet. Källa WSP.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Dagvattnet inom de olika avvattningsområdena föreslås hanteras på olika sätt. Inom område A hanteras vattnet både öppet och genom ledningar. Vid stora regnmängder leds omfattande mängder dagvatten på ytan till lågpunkter inom området där det leds ner i brunnar. Ytvattnet rinner oftast på markytan då diken bara förekommer i begränsad omfattning. Vattnet lämnar område A i norr genom en ledning under Presterudsvägen. Fördröjning sker i huvudsak vid lågpunkterna där brunnarnas kapacitet begränsar inflödet till ledningsnätet. Då lågpunkterna i vissa fall återfinns i anslutning till källaringångar är denna fördröjning inte enbart positiv. Vattnet fördröjs också i diket längs Presterudsvägen i norr. Ytvattnet följer i huvudsak ett antal mindre svackor som löper genom området. Den största svackan börjar vid regementsplan och löper sedan mellan kasernerna till en lågpunkt strax söder om kasern 10, se karta nedan.

För att genomföra detaljplanen krävs att dagvattenutredningens intentioner genomförs. Detta behöver ske genom att området längst i nordväst förverkligas som fördröjningsyta för dagvatten innan utlopp under Presterudsvägen.

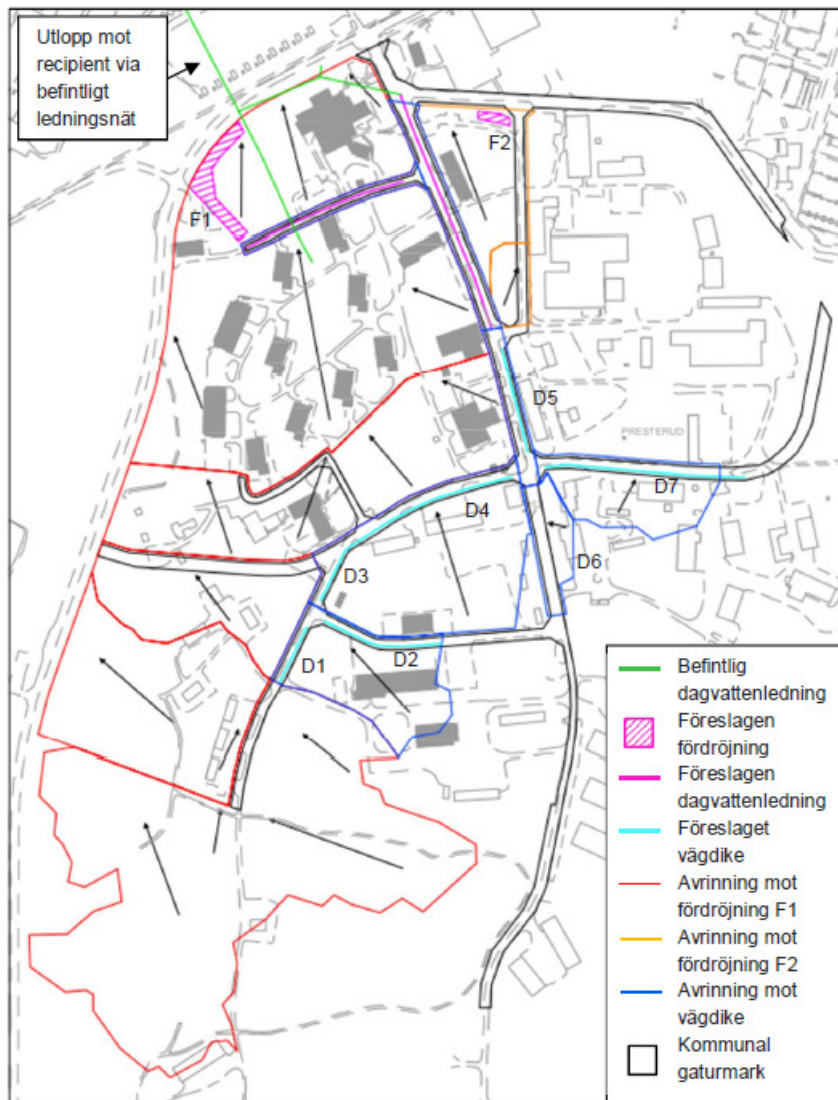
Inom område B saknas ledningar nästan helt. Huvuddelen av vattnet leds på ytan och i diken ner mot Tranvägen i väster. Från norra delen av område B leds vattnet längs Tran-/Presterudsvägen mot område A där det leds under Presterudsvägen i samma ledning som vattnet från område A. Dessa ledningar är illustrerade på kartan med gröna pilar längst västerut.

Inom område B har fastighetsägaren ansvar för att samla dagvatten i avrinning mot recipient. Yta finns avsatt för det som Skydd.

Vad gäller område C så hanteras merparten av dagvattnet i öppna flacka diken vilka mynnar i bäcken som löper från söder till norr inom östra delen av planområdet. I norra delen av detta område finns ett dagvattensystem med ledningar och brunnar. Utlopp från dagvattenledningarna mynnar i bäcken. Den huvudsakliga fördröjningen sker i det tröga system av flacka diken och vägtrummor som leder dagvattnet ner mot bäcken. Denna form av lokalt omhändertagande av dagvatten kräver att berörda markägare vårdar bäcken så att funktionen av dagvattenhantering upprätthålls.

I samband med planläggningen regleras rättigheten att markägaren i söder, som är Kristinehamns kommun, fortsatt kan använda bäcken/diket i samma omfattning som före planläggningen. Denna rättighet hanteras i exploateringsavtalet.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling



Figur 19. Föreslagna dagvattenlösningar, dimensionerande avrinningsområden för åtgärder samt pilar som visar flödesriktningen. Taktytor markerade med grå färg är anslutna till befintligt dagvattennät. Gaturum enligt plankarta 2017-11-06.

Planens hantering av dagvatten och översvämningsrisk

Dagvattenutredningen tillsammans med det arbete som Kristinehamns kommun gjort inom ramen för översvämningsplanarbetet har gett kunskaper som tillämpas inom ramen för pågående detaljplanering. Kristinehamns kommun har identifierat ett antal faktorer som berör all fysisk planering och därmed ska utgöra grund för analys och ansvarsfördelning.

- Markens höjdsättning (tillgänglighet)
- Nivå på färdigt golv
- Anordnande av flödesvägar
- Skapande av plats där vattnet kan uppsamlas och fördröjas
- Begränsning av andelen hårdgjord yta på kvartersmark
- Krav på genomsläpplighet i mark
- Byggnadstekniska krav så som översvämningssäker grundläggning

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Markens höjdsättning

Detaljplanen utgår från den höjdsättning som råder inom stadsdelen. I flera fall föreslås att flödesvägar skapas eller värnas, utan att direkt styra frågan om vilken höjd marken ska ha inom respektive område.

Området är ett befintligt område med redan byggd struktur. Idag ligger vissa av vägarna högre än omkringliggande mark, vilket innebär att vägdagvatten behöver hanteras genom exempelvis diken inom vägområdet. Hur och när detta blir aktuell, är en fråga för den part som har huvudmannaskap för den aktuella vägdelen.

På kvartersmark behöver det dagvatten som uppkommer inom fastigheterna hanteras för att inte skada bebyggelsen. Vissa byggnader har idag lågpunkter i anslutning och skulle behöva ny utformning av marken för att inte ta skada vid ett skyfall.

Nivå på färdigt golv

Planområdet blir inte påverkat vid en av en 200-årsnivå i Vänern, utan är högt beläget. Därav finns bedöms att planen inte behöver omfatta bestämmelser om nivå på färdigt golv. Fortsatt utveckling av området behöver istället projekteras i förhållande till omkringliggande mark för att undvika översvämning vid ett skyfall.

Anordnande av flödesvägar

Som en del i kommunens arbete med översvämningsplanen gjordes år 2016 en skyfallskartering för Kristinehamns tätort. Karteringen visar hur ett 100-årsregn påverkar tätorten, var vatten samlas samt vilka naturliga flödesvägar som bildas. En analys av skyfallskarteringen visar var det är mindre lämpligt att planera för byggrätter och var det så naturligt som möjligt kan anordnas skyfallsstråk eller flödesvägar.

I område A och B är det lämpligt att anordna flödesvägar och fördröja vattnet längs Tranvägen och Presterudsvägen. Längre söderut i område A, kasernområdet, visar skyfallskarteringen och dagvattenutredningen att det är lämpligt med någon form av trög avledning på ytan för att styra det naturliga skyfallsstråket bort från fasaderna. Vattnet ska sedan på lämpligt sätt ansluta till den större fördröjningen vid Presterudsvägen. Om och när den ytterligare byggrätten inom kasernområdet tas i anspråk, behöver användningsområdets flödesvägar för dagvatten också projekteras utifrån önskad byggnation.

Inom område C är det naturliga skyfallsstråket i den redan befintliga bäcken, det är viktigt att bäcken utvecklas utifrån den funktion som stråket innebär. Markanvändningen för detta område är reglerat till Skydd och avsikten är att vatten kan breda ut sig inom dessa områden vid tillfällena av kraftiga regn.

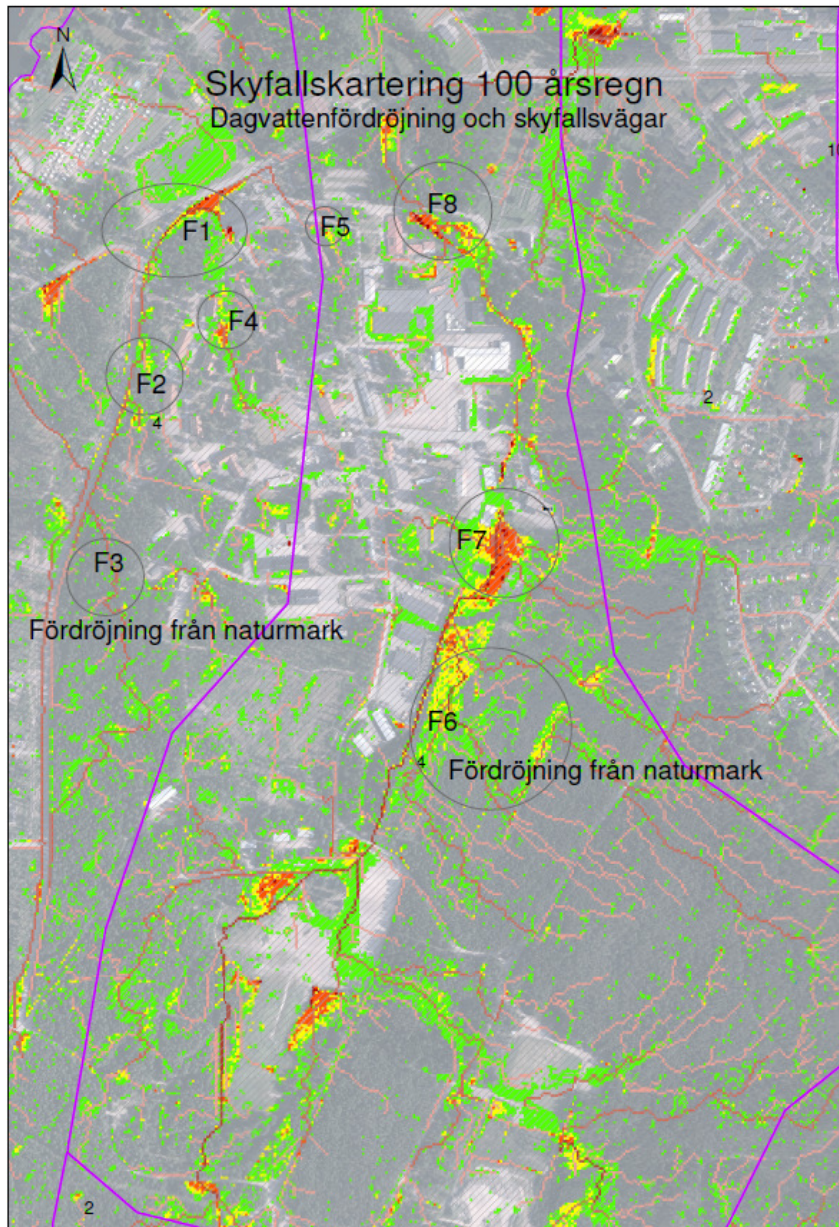


Bild ur kommunens översvämningsarbete

Uppsamling och fördröjning av dagvatten

Inom planområdet behöver det skapas plats för att samla upp och fördröja dagvatten på ett sätt så att tillkommande exploatering och kraftiga regn inte påverkar områden nedströms samt att byggnader inom planområdet inte tar skada. Lämpliga platser att skapa fördröjning på är vid naturliga svackor och lågpunkter där det finns uttalade skyfallsstråk redan idag.

För område A och B skapas ytor för fördröjning av dagvatten längs Presterudsvägen, Tranvägen och Artillerivägen. För att ta hand om det vatten som ska genom det västra utloppet under Presterudsvägen, krävs att fördröjning sker inom markanvändningen Skydd. Omfattningen beskrivs i dagvattenutredningen. Vidare föreslås ett trögt öppet system av vanliga diken, meanderande diken och svackdiken som samtidigt som det fördröjer vattnet leder det kontrollerat norrut mot det större fördröjningsmagasinet vid Presterudsvägen. Inom område B regleras delar av området till Skydd, för att möjliggöra fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Inom område C finns stora ytor med naturmark som avvattas genom planområdet. I planen ges därför stöd för hantering och fördröjning finns längs befintligt dike. Det tröga avledningssystemet med flacka öppna diken och vägtrummor inom området bör utvecklas.



Illustration: Dagvattenutredningens förslag till dagvattenhantering inom avrinningsområde A.



Principskiss för hur öppna dagvattenlösningar kan leda ut dagvatten ur avrinningsområde A. Bilden är utdrag ur underlaget till dagvattenutredning. Läget för stråket längst i norr blir i detaljplanen förskjutet västerut.

Begränsning av andel hårdgjord yta på kvartersmark och krav på genomsläpplighet i mark

I planen finns planbestämmelser för andel hårdgjord markyta angiven. Den varierar mellan kvarteren utifrån lämplighet och möjligheten att omhänderta det ökade dagvattenflödet från respektive kvarter.

De tillkommande parkeringsytorna som en omvandling av kasernerna till bostäder ger upphov till, föreslås utföras i genomsläppligt material och avvattnas genom tröga svackdiken. Genomsläppliga parkeringar är även fördelaktigt ur reningssynpunkt jämfört med hårdgjorda parkeringar.

Översvämningssäker grundläggning.

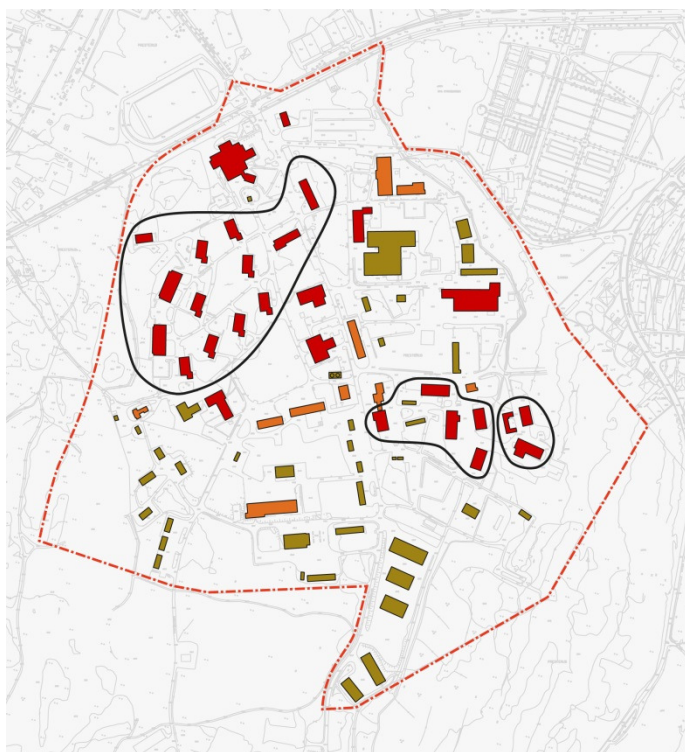
Planområdet blir inte påverkat vid en översvämningshändelse i Vänern, därav är det inte aktuellt inom planområdet att kräva byggnadstekniska lösningar för översvämningssäker konstruktion eller grundläggning.

Kulturmiljö

Regementsområdet tillkom i samband med att Bergslagens Artilleriregemente år 1944 placerades i Kristinehamn. Under 1940-talet uppfördes huvuddelen av bebyggelsen, vilken till stora delar fortfarande finns kvar än i dag. De kompletteringar som gjorts under åren smälter väl in i miljön. Områdets struktur och arkitektur vittnar om den militärverksamhet som bedrivits.

En byggnadsinventering av området utfördes av Klara arkitekter under vintern 2007. Inventeringen syftade till att klassificera byggnadernas typiska drag och stil, dess betydelse för stadsbilden samt att bedöma det byggnadstekniska skick och lämpligheten i att fortsatt använda byggnaderna. En inventering av byggnadernas tekniska status och skick gjordes även i samband med militärens upprättande av "Garnisonsplan 2004".

Områdets arkitektur präglas av 1940-talets stilideal. Enligt bebyggelseinventeringen så har området trädgårdsstadskaraktär och de rådande arkitekturstilarna är "folkhemssarkitektur" och "modern folkhemssarkitektur". På sina ställen kan tydliga grupper av byggnader som hör ihop utseendemässigt identifieras. Byggnaderna bildar miljöer som är värda att uppmärksamma och om möjligt bevara. Flera av dessa byggnader utgör även viktiga element i stadsbilden och bidrar tydligt till områdets karaktär. Både byggnadernas betydelse för stadsbilden och de identifierade grupperna av sammanhållna bebyggelse framgår av illustrationen nedan.



Sammanhållna bebyggelsegrupperingar och respektive byggnads betydelse för stadsbilden, röd – mycket viktig, orange – viktig, grön – mindre viktig

De byggnader som bedöms vara viktigast att bevara för att inte förlora kopplingen till regementstiden är de äldre kasernerna och de två stora administrationsbyggnaderna (f.d. kansli- resp. skolhuset, byggnad 11 och 13) i norra delen av planområdet, dvs. de första byggnaderna som möter en besökare till området. Dessa beläggs därför med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Avsikten med varsamhetsbestämmelserna är att bevara den homogena miljön snarare än att bevara byggnaderna i detalj. För de äldre kasernerna och administrationsbyggnaderna införs bestämmelser om att byggnaderna ska ha putsad gul fasad,

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

tegelfärgat tvåkupigt ler- eller betongtegel samt bevarade fönster i form av spröjs med grågröna bågar och karmar.

Till detta kommer bestämmelse om markklov för att avverka träd med en stamdiameter över 20 centimeter samt ett förbud mot att uppföra carport och garage inne bland de äldre kasernerna. Möjlighet finns dock att uppföra sophus och cykelförråd.

För övriga byggnader som uppmärksammats i byggnadsinventeringen har ytterligare en avvägning mellan bedömda kulturhistoriska- och ekonomiska värden gjorts. Resultatet av denna bedömning är att inga ytterligare byggnader än de beskrivits ovan beläggs med rivningsförbud. Detta innebär bland annat att före detta sjukstugan (18), de två nyare kasernbyggnaderna från slutet av 1990-talet (7 och 9) samt f.d. matsalen (20) och f.d. plutonofficersmässen/marketenteriet (19) öster resp. väster om regementsplan kan komma att rivas. Vidare medger planen att alla de förråds- och verkstadsbyggnader som uppmärksammats i byggnadsinventeringen också kan komma att rivas.

Att ersätta äldre byggnader med nya när behoven förändras har varit en naturlig del av utvecklingen inom området även under regementstiden. För att denna utveckling ska ske i samklang med områdets värden kommer vissa av byggnaderna att förses med varsamhetsbestämmelser samtidigt som det införs utformningsbestämmelser för nya byggnader. Dessa bestämmelser införs främst i den nordvästra delen av området. För verksamhetsområdena i söder och öster kommer inte utformnings- och varsamhetsbestämmelser att införas. Undantagen är två äldre förrådsbyggnader (39 och 40) i östra delen av planområdet, som förses med varsamhetsbestämmelser.

För f.d. sjukstugan (18) införs varsamhetsbestämmelser på samma sätt som för de äldre kasernerna medan de nyare kasernerna bara får varsamhetsbestämmelser om gula putsade fasader samt taktäckning av tegelfärgat tvåkupigt betong- eller lertegel. F.d. matsalen (20) och f.d. plutonofficersmässen/marketenteriet (19) vid regementsplan får bestämmelser om att fasaden ska vara stående faluröd träpanel. Vad gäller de två förråden (39 och 40) i östra delen av planområdet införs varsamhetsbestämmelser om stående gulmålad locklistpanel och spröjsade fönster.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling



Karta över omnämnda byggnader

Service och verksamheter

Offentlig service

Inom området finns idag två förskolor. På Djurgårdsskolan, en dryg kilometer öster om planområdet, bedrivs undervisning för årskurs F-9.

Närmaste vårdcentral ligger vid Kristinehamns sjukhus cirka 1,5 km öster om planområdet.

Planläggningen ger möjlighet att fortsätta med skolverksamheten. Inom de områden som föreslås för användningarna kontor (K) och centrum (C) finns möjlighet att etablera ytterligare offentlig service.

Kommersiell service

Viss kommersiell service finns redan idag inom planområdet. Framst i form av olika mindre verksamheter som vänder sig både till privatpersoner och till företag. Utanför planområdet, i anslutning till infarten från Presterudsvägen, finns möjlighet till handel och en närbutik finns i planområdets östra närhet.

I planen ges möjlighet att etablera ytterligare kommersiell service, framst i de norra och östra delarna av området där användningarna centrum (C), handel (H) och verksamheter (Z) föreslås.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Dagens gatunät är i stort sett det samma som under regementstiden och därmed anpassat till regementets behov. När regementet var aktivt bedrevs en stor del av verksamheten i övningsområdet söder om planområdet varför huvuddelen av förråd och verkstäder är placerade i söder. Den huvudsakliga tunga trafiken skedde inom södra delen av området och ut mot övningsområdet. Vissa leveranser togs in via entrén i norr. De värnpliktiga parkerade utanför entrén och förflyttade sig till stora delar till fots inom området.

En omvandling av området till en civil stadsdel medför ändrade trafikmönster inom området. Redan idag används större delen av verkstäderna och förråden i södra delen av nya verksamheter. All trafik till och från dessa verksamheter tas in via entrén i norr och leds genom området via Garnisonsvägen. En ökad exploatering av verksamhetsområdena i söder och öster kommer att medföra mer tung trafik på Garnisonsvägen genom området, men också mer övrig trafik då antalet anställda kommer att öka.

Att bygga om kasernerna till bostäder kommer också att generera mer trafik. I de åtta äldre kasernerna planeras totalt 160 bostäder, främst en- och tvårumslägenheter. Med ett beräknat bilinnehav på en bil per lägenhet innebär detta att 160 bilar ska beredas plats inom området. Ett rimligt antagande är också att varje lägenhet i snitt genererar fyra trafikrörelser per dygn vilket totalt innebär att en ombyggnad av kasernerna ger upphov till 640 trafikrörelser per dygn inom området. I en framtid planeras upp till totalt 400 bostäder. Nya bostäder planeras främst i områdets sydvästra delar men viss förtätning inom befintlig bebyggelse också är möjlig, t.ex. på regementsplan, vid entrén väster om restaurangen och mellan de äldre kasernerna. 400 bostäder beräknas generera cirka 1600 trafikrörelser per dygn.

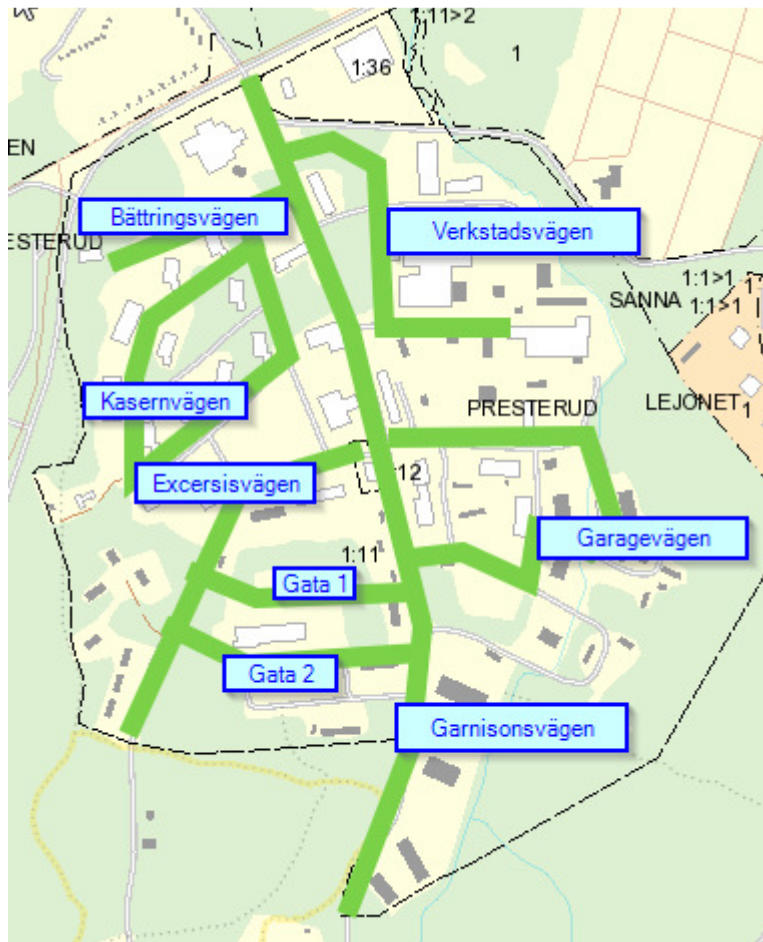
Trafikökningen kommer främst att märkas på norra delen av Garnisonsvägen som redan idag är hårt belastad av trafiken till södra delen av området, en trafik som till vissa delar utgörs av tung trafik. Korsningen mellan Garnisonsvägen och Presterudsvägen bedöms ha kapacitet att klara en viss ökning av trafiken.

Detaljplanens reglering – kommunalt huvudmannaskap

Detaljplanen regleras med enskilt huvudmannaskap i första hand. De delar av planområdet som berör Presterudsvägen och Artillerivägen samt Garnisonsvägens sträckning mellan nämnda gator regleras dock med kommunalt huvudmannaskap. Motivet till detta är att Presterudsvägen och Artillerivägen i båda fallen är kommunala i övrigt och att det är naturligt att låta anslutande väg emellan också vara kommunal.

Artillerivägen, som i nordöst löper utanför det forna regementsområdet, överförs också till det kommunala gatunätet. Markanvändningen ”Gata” breddas för att möjliggöra gång- och cykelväg längs gatan. I dagsläget är gatan mycket smal och trottoar saknas längs huvuddelen av gatans sträckning. I samband med övertagande av Artillerivägen förväntas vägen uppfylla kommunala föreskrifter för bärighetsklass av gator.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling



Lokalgator som kommer att få enskilt huvudmannaskap

Detaljplanens reglering – enskilt huvudmannaskap

Detaljplanens gatustruktur baseras på infart till området från norr via Garnisonsvägen som blir huvudgata genom området.

Garnisonsvägens gatuområde på plankartan görs bredare än befintlig körbana. Syftet med detta är att gatuområdet ska kunna rymma förbättrad gata med säkrare stråk, dagvattenhantering och att korsningarna ska kunna utvecklas ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Övriga vägar som planeras ingå i gatunätet är Bättringsvägen, Garagevägen, Verkstadsvägen, Kasernvägen, Excersivägen samt två tillkommande gator. Bättringsvägen är tänkt att trafikförsörja de blivande bostäderna i kasernerna längst i norr, verksamheten i f.d. sjukstugan samt delar av området ut mot Presterudsvägen. Befintlig förbindelse mellan Tranvägen och den f.d. sjukstugan stängs då förbindelsen inte är trafiksäker på grund av begränsad sikt vid utfart. Verkstadsvägen föreslås få en annan sträckning utifrån förändrad användning av området.

Excersivägen kommer att trafikförsörja de blivande bostäderna i de äldre kasernerna i söder samt vandrarhemsverksamheten i de två nyare kasernerna. Garagevägen ska trafikförsörja områdets östra delar. Två nya gator skapas och dessa får namn i samband med planprocessen. Övriga mindre vägar och körytor inom området kommer att hamna på kvartersmark och ingår därmed inte i det kommunala gatunätet.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafiks tätortstrafik trafikerar Presterudsvägen och Tranvägen i anslutning till planområdet. Hållplatser finns i nuläget vid norra entrén till området och i anslutning till f.d. sjukstugan.

Parkering, varumottagning, utfarter

I samband med att de äldre kasernerna byggs om till bostäder kommer behovet av parkeringsplatser inom området att öka. För att kunna bevara den för området karaktäristiska känslan av hus i park möjliggör planen en lösning med tre större parkeringar norr, öster och söder om själva kasernerna. I anslutning till varje kasern kommer det finnas möjlighet till parkering för personer med funktionshinder samt för kortare uppställning i samband med i- och urlastning.

I dagsläget finns ett antal parkeringar längs Garnisonsvägens norra del. Dessa kommer till stora delar att hamna på kvartersmark och parkering ska generellt lösas inom just kvartersmark.

Varumottagning förekommer till största delen inom verksamhetsområdena i söder och öster. All varumottagning ska ske på kvartersmark.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns i dagsläget ingen lekplats inom området. I samband med att befintliga kaserner byggs om till bostäder och nya områden tas i anspråk för bostadsbebyggelse bör behovet av områdesinterna lekplatser utredas av aktuell exploatör.

Närmaste kommunala lekplatser finns vid Vålösundsvägen cirka en kilometer väster om planområdet. Söder om planområdet finns stora skogsområden med möjlighet till rekreation och friluftsliv. Bland annat finns motionsspår av olika längd.

En dryg kilometer åt nordost ligger Sannahedens idrottsområde med fotbollsplaner, fridrottsarena, badhus och fotbollshall.

Utomhusbad finns vid Skymningen i Vålösundet drygt 500 meter mot väster. I Vålösundet finns även småbåtshamn och goda möjligheter till ett aktivt sjö- och båtliv.

Naturmiljö

Befintliga parkområdet föreslås ingå i kvartersmarken. De naturmiljöområden som läggs som allmän platsmark är de som ingår dagvattensystem samt det område som utgör en korridor av naturmiljö från skogsområdena i söder mot Väneren i norr.

Störningar

Trafikrelaterade störningar

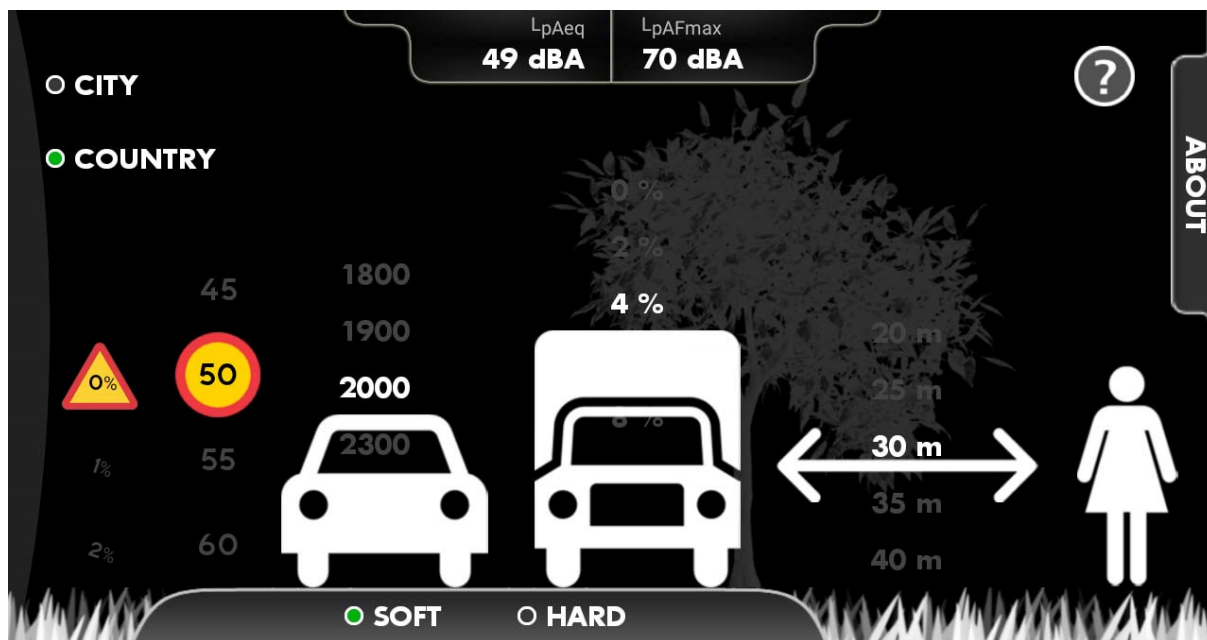
Trafiken inom och i anslutning till planområdet orsakar olika typer av störningar, främst i form av buller. Trafiken kan även orsaka störningar som t.ex. vibrationer och luftföroreningar. Planområdet påverkas främst av buller från Presterudsvägen och Tranvägen i norr respektive väster. Inom området är det främst trafiken på Garnisonsvägen som orsakar buller. Nedan följer en bedömning av omfattningen av bullerstörningarna.

Frågan om eventuella bullerstörningar ska hanteras gentemot bostadsbebyggelse och i förhållande till skolmiljöer. För att få en uppfattning av vilka bullernivåer som kan förväntas inom området har Tyréns bullerberäkningsprogram Nordic Road Noise använts.

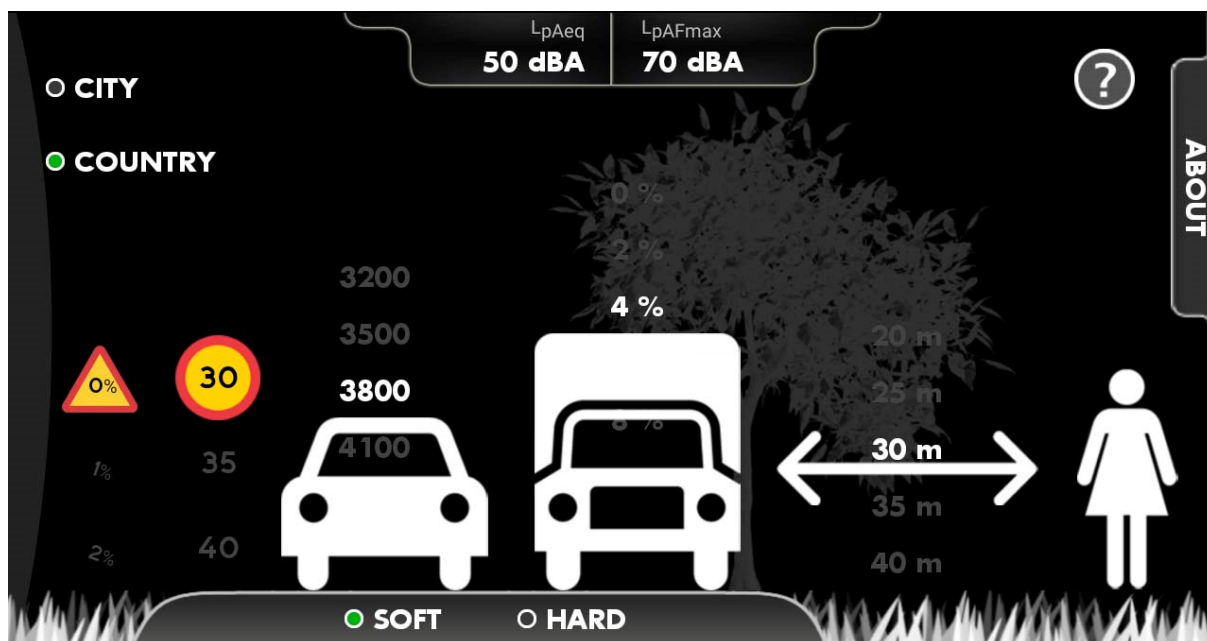
Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Enligt trafikutredningen trafikerar de aktuella sträckorna av Presterudsvägen och Tranvägen av 1900 respektive 2200 fordon ÅDT. För Garnisonsvägen anges 2000 fordon ÅDT. Som nämnts ovan beräknas 400 nya bostäder ge ett tillskott på 1600 fordon ÅDT på Garnisonsvägen som då får en trafikmängd på totalt 3600 fordon ÅDT. Andelen tung trafik på Presterudsvägen och Tranvägen är fyra procent. Den skyltade hastigheten är 50 km/tim. på Presterudsvägen och Tranvägen men 30 km/tim. på Garnisonsvägen.

Vid beräkningarna har miljöparameterna definierats som "country" då bebyggelsen inom området är gles. Vidare har markparametern definierats som "soft" med tanke på det stora inslaget av gräs och naturtytor.



Använda ingångsvärden vid beräkning av bullernivåer längs Presterudsvägen och Tranvägen.



Använda ingångsvärden vid beräkning av bullernivåer längs Garnisonsvägen.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Slutsatserna av denna bedömning är alltså att på ett avstånd av 30 meter från Presterudsvägen/Tranvägen är bullersituationen bättre än de krav som ställs i trafikbullerförordningen. Motsvarande avstånd från Garnisonsvägen är också minst 30 meter. Genom dessa bestämmelser ryms också de trafikökningar som kan komma att uppstå genom pågående utveckling av närliggande bostadsområden. Därmed görs bedömningen att platsspecifik bullerutredning inte är nödvändig inom området. Bestämmelser om avstånd för just bostadsbyggrätter är införda på plankartan.

Mot Presterudsvägen/Tranvägen införs förbud mot att uppföra bostäder närmare än 30 meter från respektive vägmitt inom de områden där markanvändningen innefattar bostäder. För precisering av förhållandena vid fd sjukstugan byggnad 18 med avseende på skolmiljön, finns utvecklad info under aktuellt avsnitt nedan.

I dagsläget begränsas hastigheten i området med vägbulor. Dessa kan ge upphov till vibrationer i närliggande byggnader. Förutom själva störningen kan även vibrationerna orsaka skador på närliggande byggnader. Om möjligt bör därför andra typer av hastighetsbegränsande åtgärder användas vid utformning av gatorna inom området, särskilt i anslutning till planerade bostäder.

Vad gäller trafikrelaterade luftföroreningar bedöms, baserat på områdets öppna och luftiga karaktär, att det inte är någon risk för störningar.

Verksamhetsrelaterade störningar

I planområdet föreslås ett antal områden med användningen verksamheter (Z). Som tidigare nämnts kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras inom denna användning. Med detta menas verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

I Boverkets rapport 2015:21, *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning*, har riktvärden för sådant buller formulerats. Här anges att högsta ljudnivå från verksamhet vid en bostadsfasad inte får överskrida:

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar dagtid kl. 06.00-18.00
- 45 dBA ekvivalent ljudnivå övriga tider
- 55 dBA maximal ljudnivå nattetid kl. 22.00-06.00.

Dessa förutsättningar utgör grunden för utvecklingen inom området.

Centralt i planområdet ligger också en panncentral med två cisterner för eldningsolja. Panncentralen är inte i daglig drift utan används som komplement till Sannaverket vid belastningstoppar. Den ena cisternen är avställd medan den andra används för lagring av eldningsolja. Den aktiva cisternen rymmer 300 m³.

Föreskrifter om skyddsavstånd till cisterner för förvaring av brandfarliga vätskor finns i *Sprängämnesinspektionens föreskrifter (SÄIFS 2000:2) om hantering av brandfarliga vätskor*. Eldningsolja räknas som brandfarlig vätska av klass 3. För cisterner med en kapacitet över 100 m³ gäller ett minsta avstånd på 25 meter till byggnad av brännbart material, brandfarlig verksamhet och A-byggnad. Med A-byggnad menas byggnad där människor bor samt byggnad i vilken det vanligen vistas människor som saknar anledning att känna till förekommande hantering av brandfarliga gaser eller vätskor. Till svårutrymda lokaler, sjukhus, skolor m.m. samt annan verksamhet med farliga ämnen gäller ett avstånd av minst 50 meter.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

För de verksamheter som ryms inom de föreslagna användningarna i anslutning till cisternerna görs bedömningen att ett skyddsavstånd på 25 meter är tillämpligt. Utanför användningen E₂-Fjärrvärmeanläggning införs byggnadsförbud på den mark som ligger närmre än 25 meter från cisternerna.

Eventuellt buller från panncentralen hanteras som för övriga verksamheter inom området. I övrigt bedöms inte panncentralen ge upphov till några störningar, dvs. med bestämmelse som reglerar högsta tillåtna ljudnivåer vid bostadsbyggnads fasad.

Drygt 600 meter norr om planområdet ligger kommunens reningsverk och på ungefär samma avstånd i annan riktning ligger fjärrvärmeverket, vilket ur ett skyddsperspektiv inte bedöms påverka möjligheten till tillkommande bostäder. På kyrkogården i nordost ligger ett krematorium, en mindre förbränningsanläggning. Sedan årsskiftet 2012/13 är dock krematoriet inte längre i bruk.

Risk och säkerhet

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.

Övriga risker är relaterade till de verksamheter som bedrivs inom området. Dessa hanteras genom zonerings av verksamheterna och genom att tillämpa skyddsavstånd som kring panncentralens cisterner.

Översvämning på grund av kraftiga regn bedöms inte utgöra någon risk inom området även stora regnmängder kan ställa till problem vid lågpunkter, t.ex. genom vatteninträngning i källare.

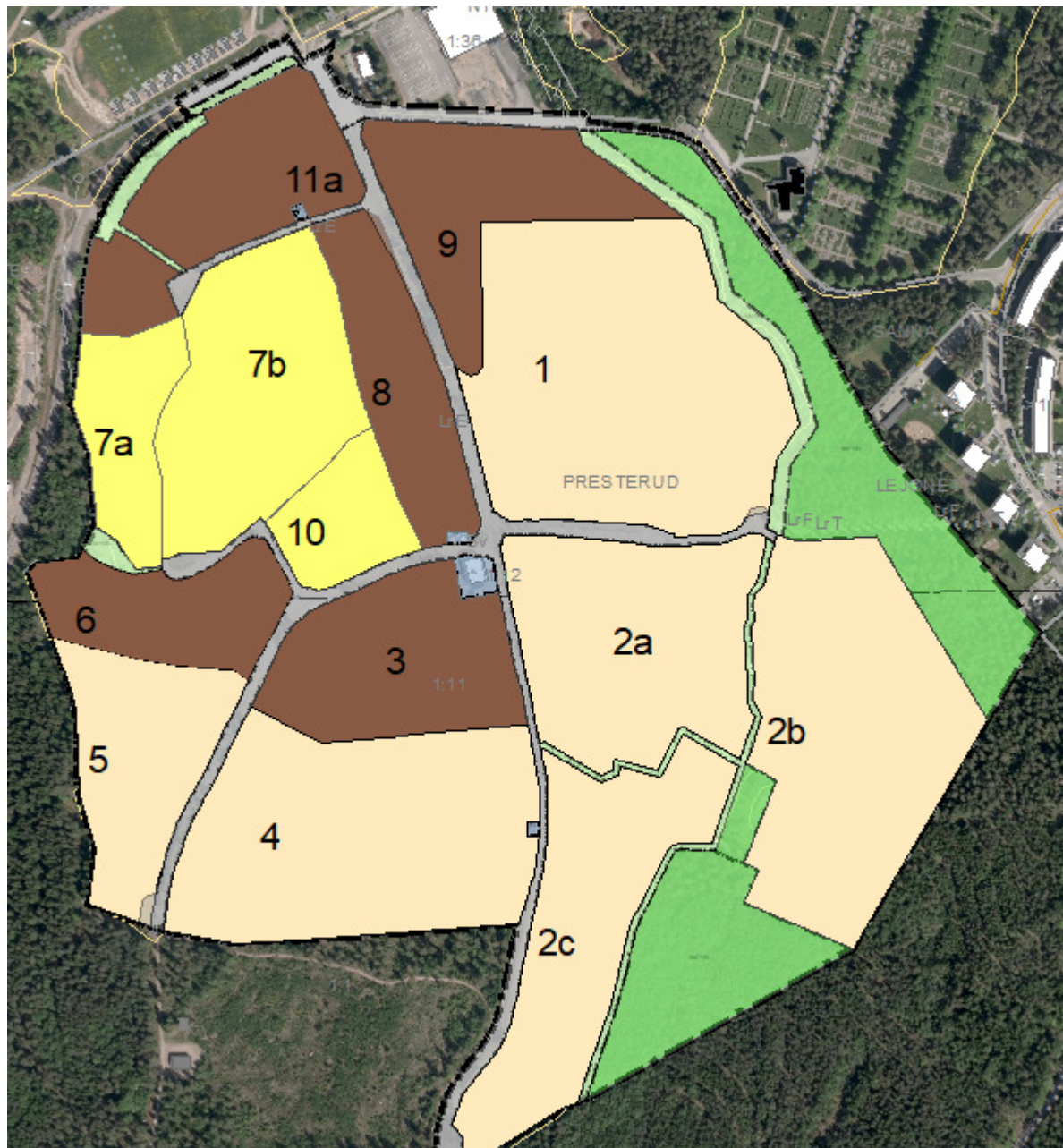
Vad gäller transporter av farligt gods bedöms detta inte utgöra någon risk inom planområdet, dels för att de verksamheter som tillåts är verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och därmed inte får hantera farliga ämnen av de volymer som kan utgöra risk för omgivningen och dels för att panncentralen endast används vid belastningstoppar ett fåtal tillfällen om året.

Cirka 500 meter norr om planområdet ligger Akzo Nobel som är en kemisk processindustri (Seveso-anläggning). Verksamheten omfattar tillverkning, lagring och distribution av kemiska produkter. Enligt den riskhänsynsrapport som finns för bl.a. anläggningen (utförd av Öresund Safety Advisers AB, 2006-11-02) påverkas inte planområdet av några restriktioner avseende markanvändning på grund av verksamhetens behov av skyddsavstånd.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

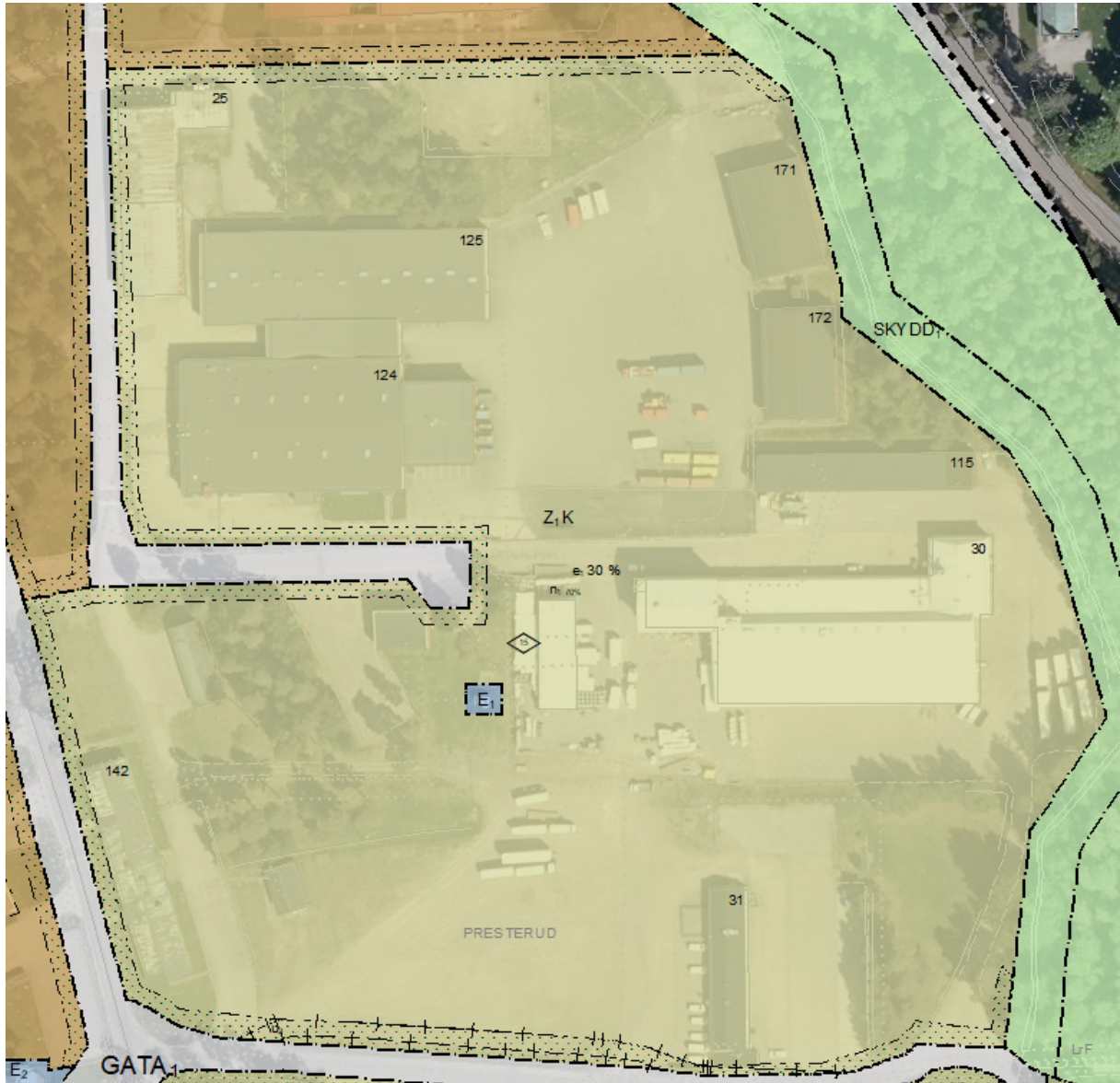
På grund av planområdets storlek och de olika planeringsförutsättningar som råder inom området har detta delats upp i mindre delområden där planeringsförutsättningarna bedöms vara någorlunda lika. Delområdena framgår av nedanstående karta och var och ett av delområdena beskrivs nedan.

För varje delområde beskrivs förutsättningar och förändringar specifikt.



Karta: Uppdelning av planområdet i delområden.

Delområde I – Verksamhetsområdet med lager- och kontorsverksamhet



Området präglas av kontor, lager och verkstadsverksamhet. Större delen av byggnaderna är före detta lager- och verkstadsbyggnader från regementstiden. På södra delen av delområdet är bebyggelsen mycket gles. Inom den norra delen av planområdet är en stor andel av marken hårdgjord medan en stor grusyta dominerar i söder.

I planläggningen föreslås delområdet för icke störande verksamheter och kontor (Z₁K). Inom användningen Z₁ får verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, ljud-, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Bedömningen är att denna reglering underlättar anpassningen till möjligheten till skola i norr samt till berörda byggrätter för bostäder. Avståndet till befintlig bostadsbebyggelse i kv Laxen i öster är över 130 meter (avstånd användningsgräns till fasad). Dessa avstånd bedöms fullt tillräckliga för den typ av verksamhet som finns inom delområdet idag och som ryms inom användningen Z₁. Användningen K tillämpas på områden avsedda för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Delområdet angörs idag från Garnisonsvägen via Verkstadsvägen eller Garagevägen. Ett plangenomförande innebär att delar av Verkstadsvägen blir kvartersmark. Mot lokalatorna skapas även en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonen tryggas genom att på plankartan införa ett förbud mot att uppföra byggnader. Garagevägen regleras till att omfatta något ytterligare än gatans faktiska utbredning före planläggning. Därmed kan eventuella vägdagvattenstråk rymmas inom gatumarken.

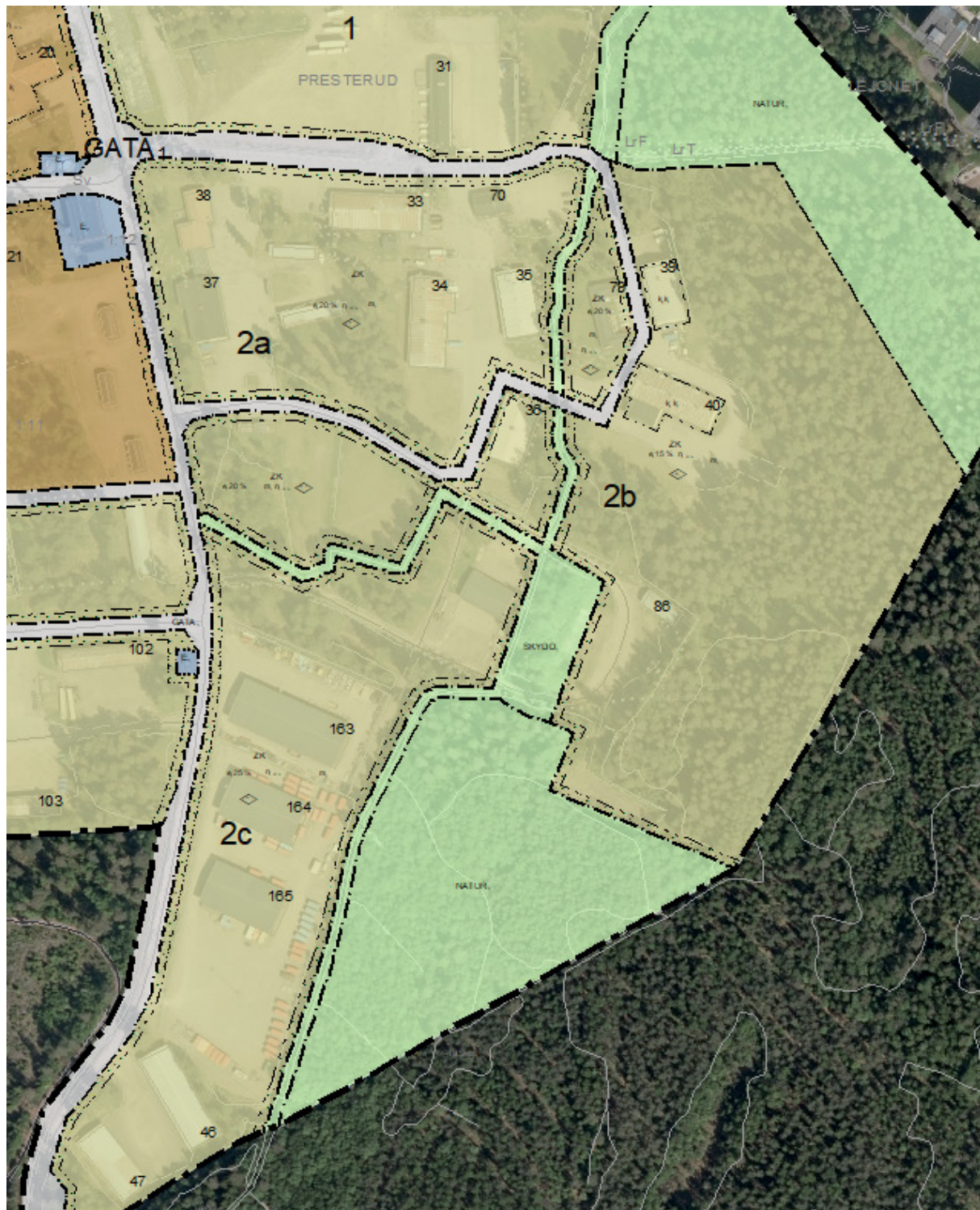
Delområdet tillhör avrinningsområde C enligt dagvattenutredningen vilket innebär att allt dagvatten från delområdet leds till bäcken i öster. För att möjliggöra viss utbyggnad och komplettering av befintliga byggnader tillåts en tioprocentig ökning av befintlig byggnadsyta inom delområdet. Detta innebär en exploateringsgrad på 30 procent av ytan inom den användningsgräns som begränsar delområdet på plankartan. Samt att max 70% av området får hårdgöras.

De byggnader som finns inom delområdet idag är av olika storlek både till höjden och till ytan. I planen anges högsta byggnadshöjd till 15 meter. Baserat på den befintliga bebyggelsen bedöms det inte finnas något behov av bestämmelser om utformning, varsamhet, rivningsförbud eller gestaltning inom delområdet. Se även avsnittet *Kulturmiljö* ovan.

Rättighet att ansluta mellan E₁ Transformatorstation och allmänt vägnät är reglerat i befintliga servitut/ledningsrätter.

Utmed Garagevägens norra sida går ledningsstråk för fjärrvärme och denna yta regleras till markreservat för genomgående ledningar.

Delområde 2a, 2b, 2c – Verksamhetsområdet i sydöst



Delområdet begränsas i norr av Garagevägen, i väster av Garnisonsvägen samt i öster av naturområdet mot Djurgården.

Inom delområdet bedrivs i huvudsak verkstads-, lager- och kontorsverksamhet i byggnader från regementstiden. Bebyggelsen är gles med stora inslag av gräs- och grusytor.

I planen föreslås delområdet få användningarna verksamheter och kontor (ZK). Inom användningen ZK får verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljus eller andra typer av störningar.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Avståndet från delområdets östra gräns till befintlig bostadsbebyggelse i kvarteret Laxen i öster sätts till 100 meter (avstånd användningsgräns till fasad) vilket bedöms fullt tillräckligt för den typ av verksamhet som finns inom delområdet idag och som ryms inom användningen Z.

Användningen K tillämpas på områden avsedda för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Mellan delområdet och bostadsbebyggelsen sparas en mellan 55 och 80 meter bred remsa med skogsmark bland annat för att minska den visuella störningen.

Vad som i ett enskilt bygglov ryms inom bestämmelsen Z utgår från den önskade verksamhetens omfattning av utomhusaktiviteter, transporter och utsläpp. Markanvändningen Z bedöms i stort sett motsvara den äldre benämningen industrikvarter, varför ett avstånd på runt 100 meter anses täcka behovet av skyddsavstånd mellan verksamhetsområdet och närliggande befintliga bostäder.

Till mark planlagd för bostäder väster om Garnisonsvägen är närmsta avstånd cirka 90 meter. För att skydda bostadsbebyggelsen både i öster och väster mot störning införs bestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå vid bostadsfasad enligt Boverkets riktvärden.

Delområdet angörs idag från Garnisonsvägen eller Garagevägen. Mot Garagevägen och Garnisonsvägen skapas även en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonen tryggas genom att på plankartan införa ett förbud mot att uppföra byggnader.

Allt dagvatten från delområdet leds idag till det dike som löper genom delområdet från söder till norr. I planen säkras dikets funktion samt åtkomsten genom att dess lopp och närmaste omgivning ges användningen Skydd/dagvattendike. Bredden på området för dagvattendiket sätts så att åtkomst för underhåll av diket tryggas, dvs. sex meter. Möjligheten att använda befintliga kulverterade överfarter kan i framtiden tryggas genom servitut. Ytterligare ett dike ges användningen teknisk anläggning. Det gäller det dike som leder bort vatten från vägområdet kring södra delen av Garnisonsvägen ner till ovan nämnda dike.

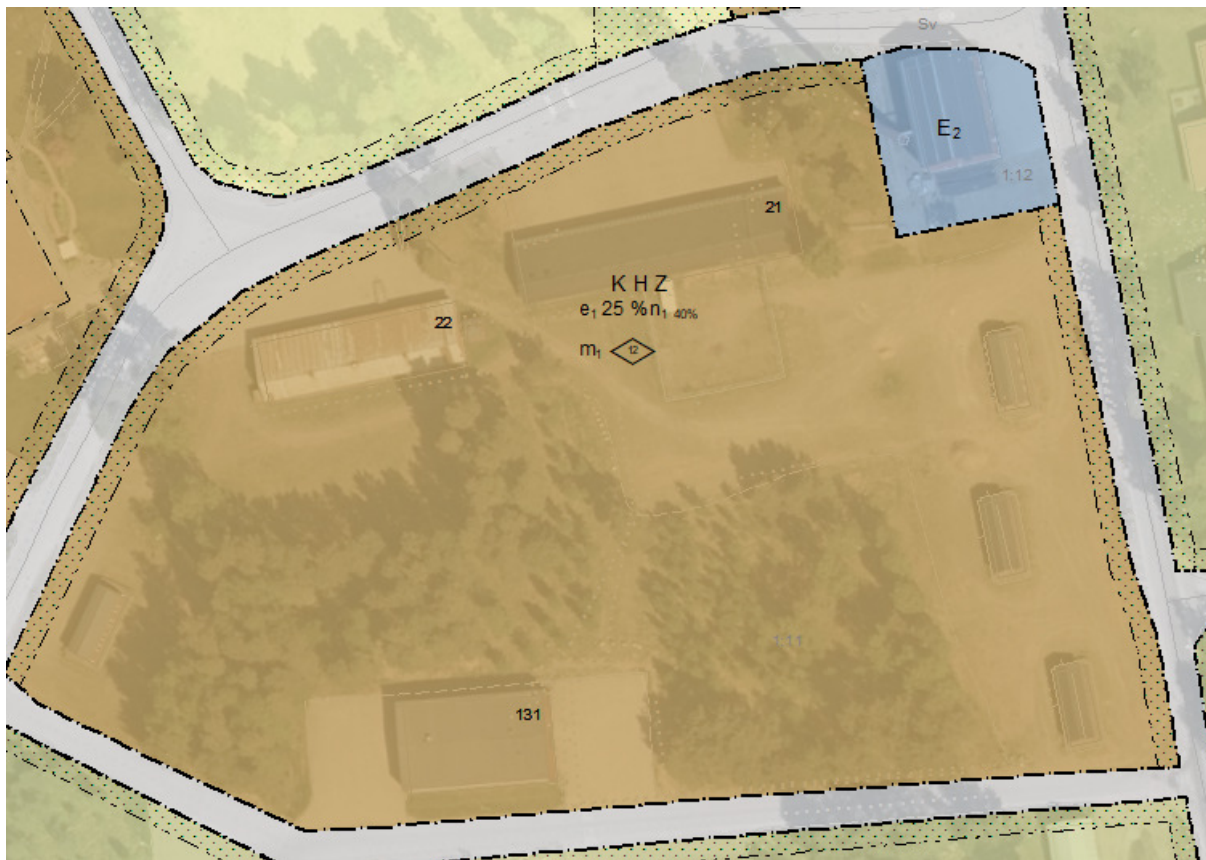
Inom ramen för drift och underhåll av allmän platsmark kommer såväl även rensning och vård av diken att ingå. Detta för att upprätthålla de funktioner som respektive yta omfattas av.

Allt dagvatten från delområdet leds idag till diket genom området. Totalt sett är drygt 30 procent av delområdet är hårdgjort (asfalterat eller bebyggt).

Dagvattenutredningen rekommenderar att inga ytterligare ytor inom avrinningsområdet hårdgörs utan att fördröjningslösningar skapas för att lokalt omhänderta det ytterligare dagvatten som uppstår vid nybyggnation. För att möjliggöra viss utbyggnad och komplettering av befintliga byggnader tillåts en begränsad byggrätt inom områdena. Exploateringsgraden blir 20 % för område 2a. Område 2b regleras till 15 % och områden 2c till 25%. På samma vis är bestämmelserna om andel hårdgjord mark valda utifrån befintliga förhållanden.

De byggnader som finns inom delområdet idag är av olika storlek både till höjden och till ytan. I planen anges en högsta byggnadshöjd på 12 meter. Det bedöms inte finnas något behov av bestämmelser om utformning eller gestaltning inom delområdet. Byggnaderna 39 och 40 får varsamhetsbestämmelser på grund av sina kulturmiljövärden. Varsamhetsbestämmelserna beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö* ovan.

Delområde 3 – Kontor, handel- och verksamhetsområdet söder om regementsplan



Inom delområdet bedrivs i huvudsak verkstadsverksamhet i byggnader från regementstiden. Bebyggelsen är gles med stora inslag av skogs- och grusytor.

I planen föreslås delområdet få användningen detaljhandel, kontor och verksamhetsområde (KHZ). Med detaljhandel menas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. I användningen kontor ingår kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Inom användningen Z-verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras inom delområdet.

Delområdet gränsar inte till något delområde avsett för boende, men sådana finns norr och väster om Exercisvägen och ligger relativt nära. För att skydda eventuellt kommande bostadsbebyggelse mot störning införs bestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå vid bostadsfasad enligt Boverkets riktvärden.

Delområdet tillhör avrinningsområdena A och C enligt dagvattenutredningen. Dagvatten från östra delen av delområdet leds idag under Garnisonsvägen och vidare till det dike som löper i östra delen av planområdet. Övrigt dagvatten infiltreras eller samlas i en lågpunkt centralt inom delområdet. Från denna lågpunkt leds vattnet sedan mot öster under Exercisvägen för att slutligen hamna i diket längs Tranvägen. Visst dagvatten från norra delen av området leds på ytan mot norr över Exercisvägen. Dagvattenutredningen rekommenderar att dagvatten från området till största delen samlas upp i öppna diken och leds vidare ner mot Tranvägen i öster.

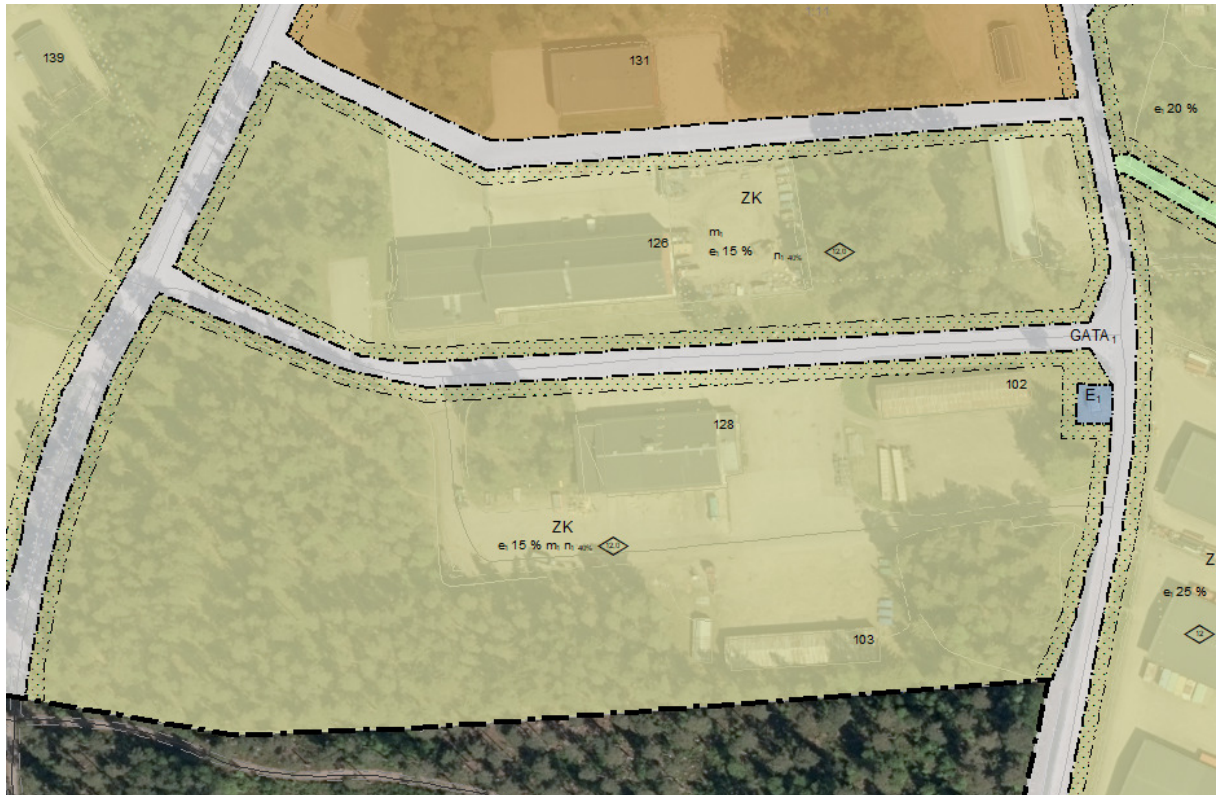
Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Exploateringsgraden föreslås till 25 % och andel hårdjord mark till 40 %.

De byggnader som finns inom delområdet idag är av olika storlek både till höjden och till ytan. I planen anges en högsta byggnadshöjd på 12 meter. Det bedöms inte finnas något behov av bestämmelser om utformning eller gestaltning inom delområdet.

I kvarteret ligger även fjärrvärmeanläggningen på egen fastighet. Denna ges planstöd.

Delområde 4 – Verksamhetsområde



Inom delområdet bedrivs i huvudsak verkstads- och industriverksamhet i byggnader från regementstiden. Bebyggelsen är gles med stora inslag av skogs- och grusytor.

I planen föreslås delområdet få markanvändningen verksamhetsändamål (ZK). Inom användningen Z kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras inom delområdet. Delområdet gränsar inte till något delområde avsett för boende men sådana finns norr och väster om Exercisvägen och behöver därför tas hänsyn till. För att skydda planerad bostadsbebyggelse mot störning införs bestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå vid bostadsfasad enligt Boverkets riktvärden. I delområdet väster om Exercisvägen finns planer för bostäder i en längre framtid.

Delområdet angörs idag från Garnisonsvägen eller Exercisvägen. Mot Garnisonsvägen skapas även en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonen tryggas genom att på plankartan införa ett förbud mot att uppföra byggnader. Genom området dras två lokalagator som namnges i samband med planens antagande.

Delområdet tillhör avrinningsområdena A, B och C enligt dagvattenutredningen. Dagvatten från östra delen av delområdet leds idag under Garnisonsvägen och vidare till det dike som löper i östra delen av planområdet. Övrigt dagvatten infiltreras eller leds norr ut till en lågpunkt utanför

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

delområdet. Från denna lågpunkt leds vattnet sedan mot väster under Exercisvägen för att slutligen hamna i diket längs Tranvägen.

Dagvattenutredningen rekommenderar att inga ytterligare ytor inom avrinningsområde C hårdgörs utan att kompensationsåtgärder. För att möjliggöra viss utbyggnad och komplettering av befintliga byggnader tillåts en tioprocentig ökning av befintlig byggnadsyta inom delområdet. Såväl exploateringsgrad som andel genomsläpplig yta regleras genom bestämmelser i plankartan. Större förändringar i exploateringsgrad kan också ställa krav på bättre kapacitet i VA-nätet. Båda dessa faktorer kan komma att medföra krav på ny planläggning av delområdet.

De byggnader som finns inom delområdet idag är av olika storlek både till höjden och till ytan. I planen anges en högsta byggnadshöjd på 12 meter. Det bedöms inte finnas något behov av bestämmelser om utformning eller gestaltning inom delområdet.

Med tanke på behov av friytor för parkering, lastning, lossning och upplag samt behovet av ej hårdgjorda ytor har en högsta exploateringsgrad på 15 procent av ytan inom användningen införts. För att undvika väsentligt högre flöden av dagvatten till bäcken i öster samt till lågpunkten i norr införts bestämmelse om att högst 40 % av marken får hårdgöras. Motivet till dessa regleringar är bedömning om vad befintlig och föreslagen dagvattenhantering kan ta hand om.

Delområde 5 – Verksamhetsområdet i sydväst



Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Inom delområdet finns ett mindre antal enklare förråds och garagebyggnader från regementstiden. Bebyggelsen är mycket gles med stora inslag av skogs- och grusytor.

I planläggningen föreslås delområdet för verksamhetsändamål (Z) för att pågående verksamheter ska kunna fortgå och utvecklas i viss mån. Kontorsändamål är också del i regleringen. Inom användningen Z- verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan komma att finnas inom delområdet. Området ligger i direkt söder om ett område där bostäder möjliggörs. Därmed bör störande verksamheter undvikas och områdets karaktär av enklare förråd och lager bör fortgå.

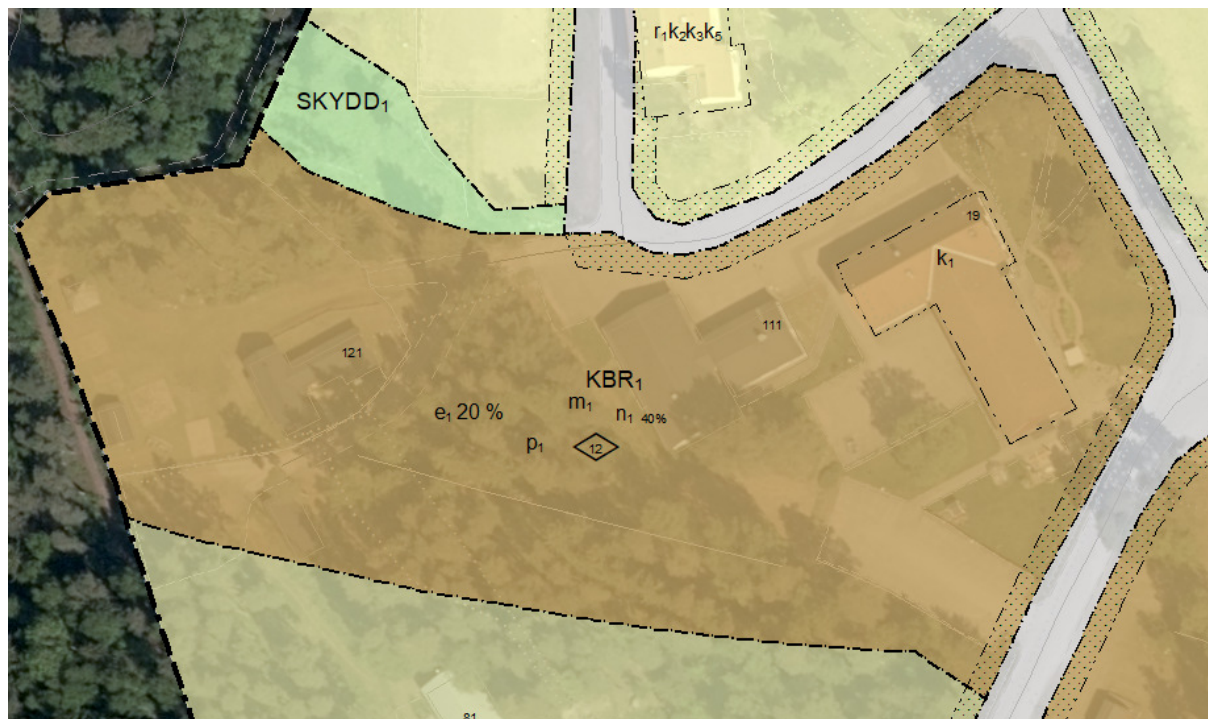
Delområdet angörs idag från Exercisvägen. Mot Exercisvägen införs en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonen tryggas genom att på plankartan införa ett förbud mot att uppföra byggnader.

Dagvatten från delområdet infiltreras i huvudsak inom delområdet eller leds till naturområdet i väster. Ledningar för vatten och avlopp är inte framdraget till delområdet. Möjlighet till kontor (K) ges i planen, men ett genomförande av detta kräver investeringar i teknisk infrastruktur.

Totalt sett är cirka 7 procent av delområdet hårdgjort (dvs. bebyggt). Detaljplanen rymmer exploateringsgrad på 15% och andel hårdgjord mark på 20%.

De byggnader som finns inom delområdet idag är av olika storlek både till höjden och till ytan. I planen anges en högsta byggnadshöjd på 12 meter. Det bedöms inte finnas något behov av bestämmelser om utformning eller gestaltning inom delområdet.

Delområde 6 Camp Nova och vidare väster ut



Inom delområdet finns bland annat en större kontorsbyggnad, en verksamhetslokal samt en byggnad som inrymmer idrottsrelaterad verksamhet.

Området regleras till kontor, bostad och idrottsanläggning. (KBR₁)

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Söder om delområdet, i delområde 6, föreslår planen bland annat verksamheter (Z) med begränsad omgivningspåverkan. För att skydda bostadsbebyggelsen mot eventuella störningar införs bestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå vid bostadsfasad enligt Boverkets riktvärden. Den handels- och kontorsverksamhet som möjliggörs i anslutning till delområdet bedöms inte ge upphov till några störningar.

Delområdet angörs från Exercisvägen och Kasernvägen. Mot Exercisvägen införs en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonen tryggas genom att på plankartan införa ett förbud mot att uppföra byggnader.

Delområdet tillhör avrinningsområdena A och B, enligt dagvattenutredningen. Dagvatten från västra delen av delområdet infiltreras eller leds trögt på ytan och/eller i diken ner mot Tranvägen i väster. Tak- och dränvatten från de flesta byggnader leds idag ner i dagvattennätet. Vatten från regementsplan infiltreras men vid stora regnmängder rinner vatten från regementsplan in bland kasernerna i norr. Dagvattenutredningen föreslår att vattnet från regementsplan och omgivande gator/körtyor samlas i öppna diken och att detta vatten leds vidare mot norr genom ett system av öppna diken/lågstråk. Andel hårdgjord yta sätts till 40% och exploateringsgraden till 20%.

F.d. plutonofficersmässen/marketenteriet (19) vid regementsplan bedöms ha sådana kulturmiljövärden att varsamhetsbestämmelser är motiverade. Bestämmelserna beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö* ovan.

Delområde 7a och 7b – Kasernområdet



Delområdet utgörs av tio före detta kaserner. Åtta av kasernerna, som ligger i område 7b, uppfördes i samband med att regementet etablerades under 1940-talet och de två övriga kasernerna är uppförda under mitten av 1990-talet.

I dagsläget är kasernerna föremål för omvandling till bostäder. De två nyare kasernerna används som vandrarhem och hotell, dessa ligger i område 7a.

I planen föreslås hela delområdet få användningen bostäder (B) och kontor K. För att nuvarande hotell- och vandrarhemsverksamhet i de två nyare kasernerna ska kunna fortgå kompletteras boendet här med användningen tillfällig vistelse (O). Här har regleringen tillfällig vistelse O valts eftersom avsikten inte är att anlägga någon omfattande camping. Visst inslag av ställplatser för husbilar bedöms ändå vara möjlig tillsammans med övriga markanvändningar.

Störningsmässigt påverkas delområdet av trafiken på Tranvägen. Trafikmätningar på de större vägarna kring planområdet har utförts åren 2013-2017. Vid senaste mätning på Tranvägen i höjd med delområdet var trafikmängden 2200 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), varav 4 procent var tung trafik. Bullerberäkningsprogrammet Nordic Road Noise indikerar att det behövs ett avstånd

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

på cirka 30 meter från Tranvägens mitt till en bostads fasad för att klara en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA och en maximal ljudnivå på 70 dBA.

Delområdets östra delar riskerar också att påverkas av buller från verksamheterna på båda sidor om Garnisonsvägen. För att skydda bostadsbebyggelsen mot dessa störningar införs bestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå vid bostadsfasad enligt Boverkets riktvärden.

Delområdet kan angöras både från Garnisonsvägen via Bättringsvägen och Kasernvägen samt från Exercisvägen i söder. Större ytor för områdesparkering kan ordnas i intilliggande delområden mot norr, söder och öster då dessa ges användningen parkeringsändamål (P) som komplement till övriga användningar. Tillgång till dessa ytor kan tryggas genom t.ex. servitut. Parkering för personer med funktionshinder kan anordnas i anslutning till byggnadernas entréer. Nuvarande planer innebär att de äldre kasernerna byggs om till bostäder. Parkeringsbehovet är beräknat med utgångspunkten en bil per lägenhet vid 20 lägenheter per kasern. Skulle även de nyare kasernerna byggas om till bostäder finns möjlighet att ordna boendeparkering på de ytor som idag används som besöksparkering för hotell- och vandrarhemsverksamheten.

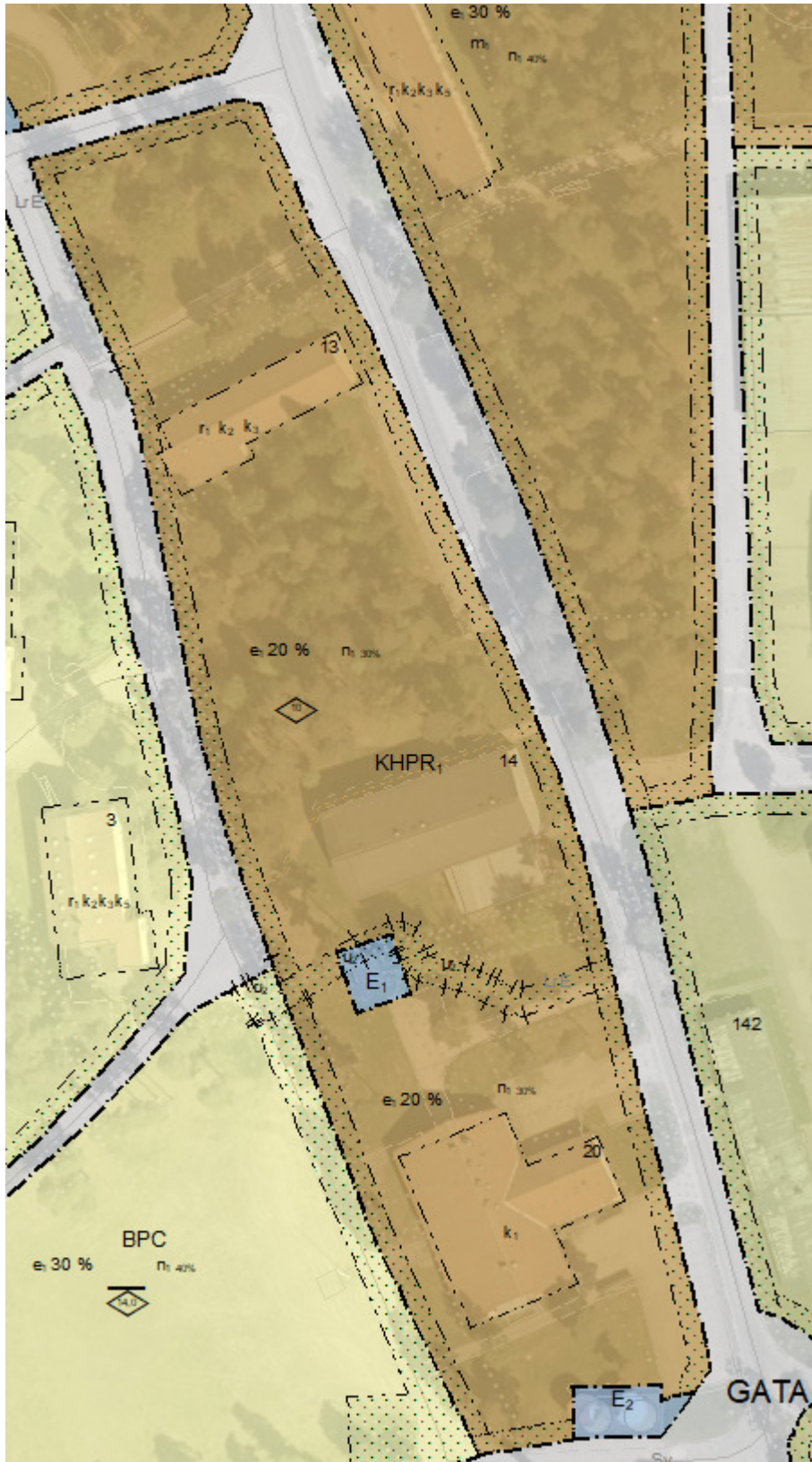
Delområdet tillhör avrinningsområdena A och B enligt dagvattenutredningen. Dagvatten från västra delen av delområdet infiltreras eller leds trögt på ytan och/eller i diken ner mot Tranvägen i väster. Tak- och dränvatten från befintliga byggnader samt dagvatten från vissa lågpunkter leds ner i dagvattennätet. Ytvatten leds ofta in mot kasernernas källaringångar där brunnar finns. Vid kraftiga regn rinner ytvatten längs ett stråk över gräsmattorna mellan kasernerna. Stråket löper från regementsplan i söder till en lågpunkt centralt i kasernområdet, strax nordöst om kasern 8, där en brunn finns. Dagvattenutredningen föreslår att stråket mellan kasernerna utvecklas till ett öppet dike/svackdike för att underlätta vattnets flödesvägar. Från befintlig brunn vid lågpunkten grävs ett nytt öppet dike där vattnet kan avledas trögt ut mot Tranvägen. Längs gator och övriga körytor föreslås öppna diken för att samla upp det vatten som idag delvis rinner in mot kasernerna. Andel hårdgjord mark sätts till 40% för de båda områdena.

De äldre kasernerna anses ha så höga kulturmiljövärden och vara så viktiga för områdets karaktär att de beläggs med rivningsförbud och ges varsamhetsbestämmelser, se avsnittet Kulturmiljö ovan.

Varsamhetsbestämmelserna för kasernerna beskrivs i avsnittet *Kulturmiljö* ovan. Även vegetationen kring de äldre kasernerna bedöms vara viktig för områdets karaktär varför marklov införs för att fälla träd med en stamdiameter över 20 cm (mätt 1,5 meter över marken).

Förutom att byggrätt ges för befintliga byggnader ges även byggrätt för ytterligare byggnation. Denna byggrätt ges utformningsbestämmelser som syftar till att en ny byggnad ska motsvara befintliga äldre kaserner volym- och utseendemässigt. Garage eller carport tillåts inte på grund av kulturmiljövärdena inom området. Om och när den ytterligare byggrätten tas i anspråk behöver användningsområdets flödesvägar för dagvatten också projekteras utifrån önskad byggnation.

Delområde 8 – Diverse förvaltningsbyggnader längs Garnisonsvägens norra del



Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Inom området finns fyra större byggnader. Tre av dessa rymmer kontors- och undervisningslokaler medan den fjärde är en mindre idrottshall. Bebyggelsen är gles med stora inslag av gräs- och naturytor.

I planen föreslås området väster om Garnisonsvägen i huvudsak få användningen kontor, handel, parkering och idrottsanläggning (KHPR₁). Stöd ges också till befintlig idrottshall genom bestämmelse om besöksanläggning med preciseringen idrottsändamål (R). Detta för att nuvarande verksamheten i idrottshallen ska kunna utvecklas även efter ett plangenomförande. Anledningen till parkeringsändamålet är att det ska vara möjligt att placera boendeparkeringar för boende i kasernerna inom detta delområde även om fastighetsstrukturen ändras.

Delområdet angörs från Garnisonsvägen och Kasernvägen. Parkering förväntas hanteras på kvartersmark. Mot lokalgatorna införs även en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonen tryggas genom att på plankartan införa förbud mot att uppföra byggnader.

Delområdet tillhör främst avrinningsområde A enligt dagvattenutredningen. Tak- och dränvatten från befintliga byggnader samt dagvatten från vissa lågpunkter leds ner i dagvattennätet. Det mesta av dagvattnet från Garnisonsvägen rinner in på de gräsmattor och naturytor som finns i anslutning till vägen samt mot lågpunkter vid källaringångar. Endast längst i norr finns gatubrunnar inom vägområdet. Dagvattenutredningen föreslår att vägdagvattnet utmed Garnisonsvägen hanteras i exempelvis en dagvattenledning i norra delen av Garnisonsvägen. Avsikten med detta är att dagvattnet från gatumarken inte ska rinna in mot byggnaderna på den blivande kvartersmarken.

I dag finns tre byggnader inom delområdet. Längst i norr vid den lilla parken ligger det äldsta skolhuset (13). Söder om dessa följer idrottshallen (14) samt den före detta matsalen (20). Skolhuset beläggs med rivningsförbud och får varsamhetsbestämmelser på grund av sina kulturmiljövärden, se även avsnittet *Kulturmiljö* ovan. Även den före detta matsalen får varsamhetsbestämmelser. I övrigt bedöms inte finnas något behov av bestämmelser om utformning eller gestaltning inom delområdet. I planen anges en högsta byggnadshöjd på 10 meter vilket motsvarar höjden på befintlig bebyggelse.

Med tanke på behov av friytor för parkering samt behovet av ej hårdgjorda ytor för infiltration av dagvatten har högsta exploateringsgrader på mellan 20 och 30 procent av ytan inom användningen införts.

Området omfattar även ett parkområde i norr som regleras som kvartersmark.

Delområde 9 – Kanslibyggnaden och förskolan Skeppet



Den före detta kanslibyggnaden (11) ligger inom området. Därutöver finns två envåningsbyggnader som förnärvarande används som förskola. Runt byggnaderna finns gräs, lek och parkeringsytor. Ytmässigt bedöms behovet av friytor utomhus kunna tillgodoses inom användningsområdet. Vid förändring av områdets bebyggelse och användning förväntas *Boverkets allmänna råd om friytor för lek och utevistelse 2015:1* följas.

I planen föreslås området få användningen detaljhandel, kontor och skola (HKS) samt för kanslibyggnaden CK, centrum och kontor.

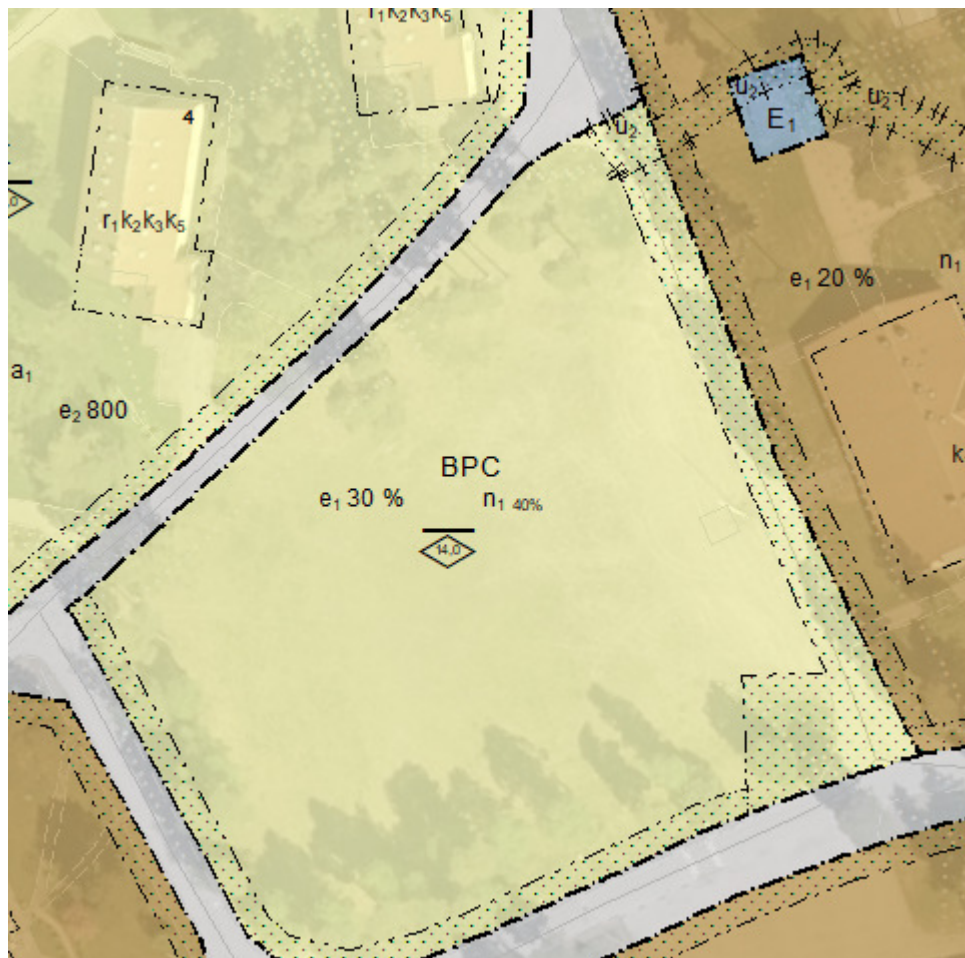
I planen finns, enligt Boverkets rekommendationer, en bestämmelse om ljudnivåer på högst 50 dBA på utomhusytor avsedda för lek och pedagogisk verksamhet inom skolområdet. Delområdet angränsar inte till några områden planlagda för bostäder varför det inte införs någon bestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå vid bostadsfasad.

Delområdet angörs via Artillerivägen, Garnisonsvägen och Verkstadsvägen. Mot lokalgatorna införs även en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonerna tryggas genom att på plankartan införa förbud mot att uppföra byggnader. Verkstadsvägen avslutas i en vändzon eftersom vägen numera avslutas i ett stängslat område där. Utfartsförbud regleras utmed Artillerivägen för att styra trafikföringen.

Med tanke på behov av friytor för parkering samt behovet av ej hårdgjorda ytor har en högsta exploateringsgrad på 30 procent av ytan inom användningen införts.

En fördröjningsyta för dagvatten regleras som Skydd, med enskilt huvudmannaskap.

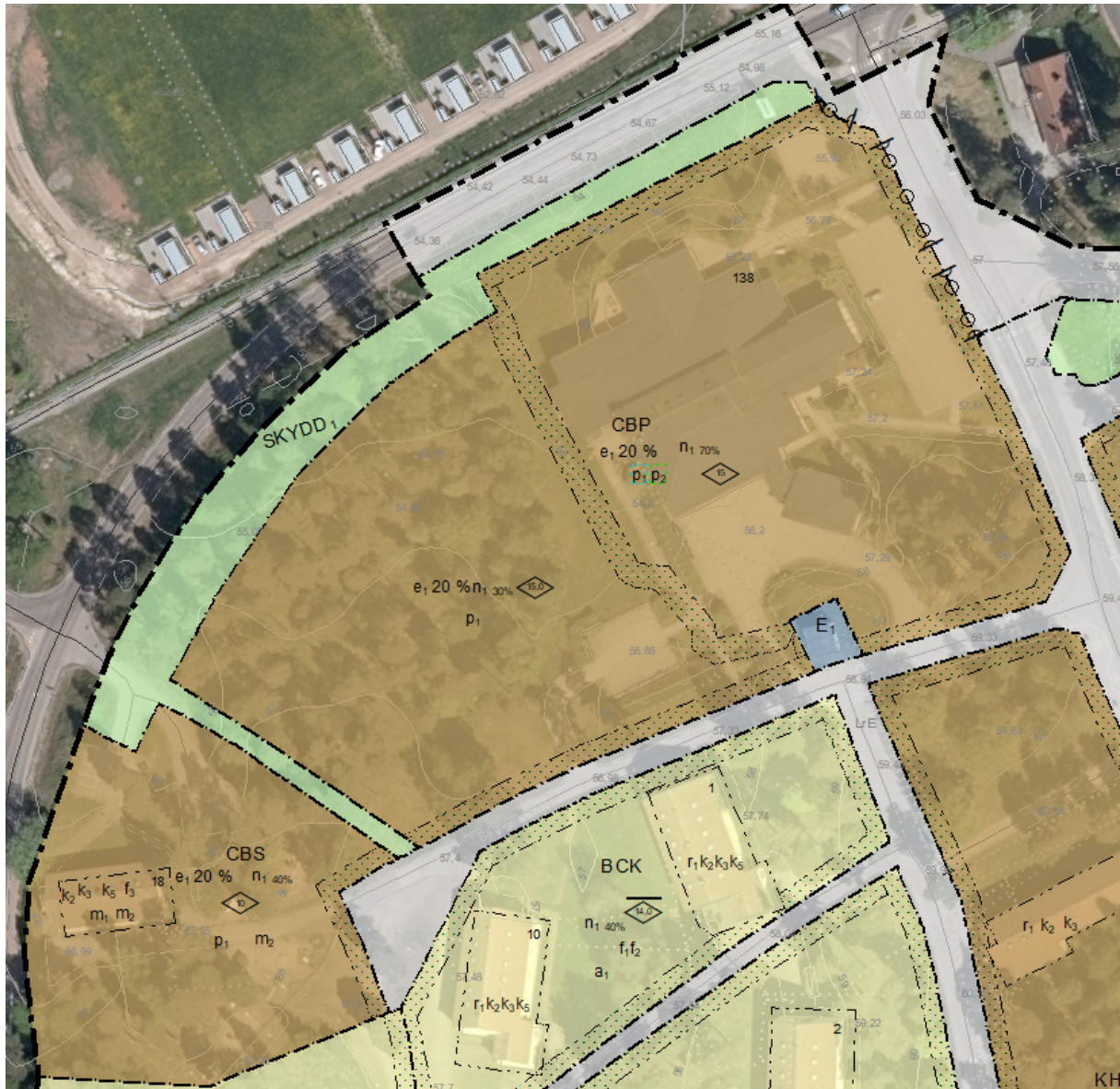
Delområde 10 Regementsplan



I öster ligger regementsplan, som består av en större grusyta. I planen föreslås regementsplan få användningen bostäder, centrum och parkering (BPC). Anledningen till parkeringsanvändningen på regementsplan är att det ska vara möjligt att placera boendeparkeringar för boende i kasernerna inom delområde 7 även om fastighetsstrukturen ändras.

På regementsplan tillåts byggnader upp till 14 meters nockhöjd. Med tanke på behov av friytor för parkering samt behovet av ej hårdgjorda ytor har en högsta exploateringsgrad på 30 procent av ytan inom användningen införts, medan andel hårdgjord mark blir 40%.

Delområde II – Restaurangen och fd sjukstugan



Område IIa

Befintlig byggnad byggdes som restaurang för regementet och används fortfarande för detta ändamål. Väster om restaurangbyggnaden finns ett mindre skogsparti, där delar av området planläggs som skydd för att underlätta dagvattenhantering. Utöver detta finns den före detta sjukstugan inom detta område.

I planen föreslås delområdet få användningen centrum, bostäder och parkering (CBP). Anledningen till parkeringsändamålet är att det ska vara möjligt att placera boendeparkeringar för de boende i kasernerna inom detta delområde även om fastighetsstrukturen ändras. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

Störningsmässigt påverkas delområdet av trafiken på Presterudsvägen/Tranvägen och på norra delen av Garnisonsvägen. Trafikmätningar på de större vägarna kring planområdet har utförts åren 2013-2017. Vid senaste mätning på Presterudsvägen i höjd med delområdet var trafikmängden 1900 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), varav 4 procent var tung trafik. På Garnisonsvägen var trafikmängden 2000 fordon, också med 4 procent tung trafik. Vid en full

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

utbyggnad av bostäder i området beräknas trafikmängden på Garnisonsvägen bli cirka 3600 fordon per dygn. Bullerberäkningsprogrammet Nordic Road Noise indikerar att det behövs ett avstånd på cirka 30 meter från vägmitt till en bostads fasad för att klara en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA och en maximal ljudnivå på 70 dBA, både i förhållande till Presterudsvägen/Tranvägen och i förhållande till Garnisonsvägen. Bestämmelser införs om avstånd mellan tillkommande bostäder och bullerkällorna.

Delområdet angörs från Garnisonsvägen och Bättringsvägen. Närmast dessa vägar införs också en bebyggelsefri zon på 4,5 meter för att trygga goda infarts- och utfartsförhållanden. Zonerna tryggas genom att på plankartan införa förbud mot att uppföra byggnader.

Utfartsförbud införs för att underlätta trafiksäkerheten utmed den del av Garnisonsvägen som blir kommunal gata.

Delområdet tillhör främst avrinningsområde A enligt dagvattenutredningen. Tak- och dränvatten från restaurangbyggnaden samt dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor leds ner i dagvattennätet. Dagvatten från resten av området avleds på ytan ner mot diket längs Presterudsvägens södra sida. I områdets västra del och upp mot Presterudsvägen reserveras plats för ett fördröjningsmagasin för dagvatten. Högsta andel hårdgjord mark sätts till 40%. Överskrids denna andel ska kompensande fördröjningsåtgärder vidtas inom delområdet för att förhindra ett för kraftigt flöde av dagvatten ut mot Presterudsvägen.

Befintlig restaurangbyggnad bedöms inte ha sådana kulturmiljövärden att skydds- eller varsamhetsbestämmelser är motiverade. Det bedöms inte heller finnas något behov av bestämmelser om utformning eller gestaltning inom delområdet, se även avsnittet Kulturmiljö ovan. Inom delområdet tillåts byggnader upp till 15 meters byggnadshöjd inom område 11a.

Med tanke på behov av friytor för parkering samt behovet av ej hårdgjorda ytor har en högsta exploateringsgrad på 20 procent av ytan inom användningen införts.

Fd. sjukstugan område I 1b

I före detta sjukstugan bedrivs förskoleverksamhet.

För marken runt före detta sjukstugan (byggnad 18) kompletteras bostadsanvändningen med användningen centrum (C) och bostäder (B) och skola (S) för att förskolan ska kunna vara kvar och för att möjliggöra en flexibel användning av byggnaden. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen skola används för områden för fritidshem, förskola, skola, högskola eller annan jämförbar verksamhet. Ytmässigt bedöms behovet av friytor utomhus kunna tillgodoses inom användningsområdet. Vid förändring av områdets bebyggelse och användning förväntas *Boverkets allmänna råd om friytor för lek och utevistelse 2015:1* följas.

Störningsmässigt påverkas delområdet av trafiken på Tranvägen. Trafikmätningar på de större vägarna kring planområdet har utförts åren 2013-2017. Vid senaste mätning på Tranvägen i höjd med delområdet var trafikmängden 2200 fordon per årsmedeldygn (ÅDT), varav 4 procent var tung trafik. Bullerberäkningsprogrammet Nordic Road Noise indikerar att det behövs ett avstånd på cirka 30 meter från Tranvägens mitt till en bostads fasad för att klara en ekvivalent ljudnivå på 55 dBA och en maximal ljudnivå på 70 dBA.

Förordningen om trafikbuller 2015:216 reglerar att buller från vägar inte bör överskrida 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad. Den före detta sjukstugan ligger ca 11 meter från Tranvägen. Utifrån uppmätt trafikmängd har en bullerberäkning för byggnad 18 tagits fram, detta för att studera hur bullerförhållandena på gaveln mot Tranvägen. Genomförd bullerberäkning visar att

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

bullerförhållandena på husets gavel närmast vägen är 57 dBA ekvivalent buller och 80 dBA i maxvärden. Därmed införs en planbestämmelse om att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

Den före detta sjukstugan ges varsamhetsbestämmelser men inte rivningsförbud. Anledningen till att sjukstugan inte ges rivningsförbud är dess utsatta läge i omedelbar närhet till Tranvägen vilket begränsar möjligheten att utnyttja byggnaden på ett effektivt sätt. I planen finns även, enligt Boverkets rekommendationer, en bestämmelse om ljudnivåer på högst 50 dBA på utomhusytor avsedda för lek och pedagogisk verksamhet inom skolområdet. Denna bestämmelse innebär att bullerskärm mellan Tranvägen och skolgården/utemiljön krävs för att planbestämmelsen ska följas.

Delområdet får bestämmelse om högsta exploateringsgrad 20 procent av ytan inom användningsgränsen. I planen anges en högsta byggnadshöjd på 10 meter vilket motsvarar höjden på befintlig bebyggelse. Inom området får 40 % av marken hårdgöras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet, genom anslutning i Presterudsvägen. Både spill- dricks- och dagvattenledningar finns inom planområdet, men ligger på kvartersmark och hanteras därmed som fastighetsinterna sådana.

Dagvatten

Områdets interna dagvattenhantering ska skötas inom ramen för enskilt huvudmannskap för allmän plats och därmed har fastighetsägaren ansvar för att fördröjning och hantering. Vattnet går vidare genom lokala lösningar för omhändertagande av dagvattnet och genom dagvattenledning. Vid planläggningen finns en rättighet att genom servitut få släppa dagvatten i diket norr på Presterudsvägen, öster om befintliga tennisbanor. Denna rättighet förlorar sin betydelse och bör avvecklas.

Befintlig vägdagvattenhantering inom området består av en kombination av ytavrinning, ledningar, diken och viss fördröjning. Detaljplanen utformas för att vägdagvattnet ska kunna hanteras i sin helhet. Detta innebär att diken inom området planläggs som skydd/naturmark och avses regleras till allmän platsmark. Utöver detta får väghuvudmannen ansvar för att hantera det dagvatten som uppstår.

Vid framtida utveckling av området kan eventuella nya fastigheter anslutas till det interna nätet och då möjligen bilda gemensamhetsanläggning.

Fjärrvärme

Flertalet av de uppvärmda byggnaderna inom planområdet värms upp med fjärrvärme från Kristinehamns värme AB.

Kristinehamns värme AB har också genomgående huvudledningar i området. Några av dessa genomgående ledningar hamnar på kvartersmark och ges stöd i form av markreservat, i de fall där de inte hamnar på allmän platsmark. För samtliga ledningar finns ledningsrätt.

För de fjärrvärmeledningar inte är genomgående, bedöms nuvarande stöd i form av ledningsrätt vara tillräckligt.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Avfall

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

Utformning och placering av sophus och andra anordningar för hantering av avfall ska ske i samråd med kommunens renhållningsavdelning så att nödvändiga ytor avsätts.

El

Kristinehamns Elnät AB tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Nuvarande byggnader inom området är anslutna till Kristinehamns Elnäts nät.

Samtliga ledningar inom området har fått ledningsrätt, varför varje flytt av ledning kräver förändrad ledningsrätt. Vid behov av förändrad ledningsrätt ska ansökan lämnas till Lantmäteriet.

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark. Skanova har ledningsrätt för de ledningar som finns inom området.

IT

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

Stöd för fjärrvärmeledningarna ges genom att ledningarna hamnar på allmän plats samt genom genom u-områden på plankarta i de fall som behövs för genomgående ledningar.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 10 (tio) år från det datum planen vinner laga kraft.

Avtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan exploitören (fastighetsägaren Presterud 1:11) och kommunen. I avtalet regleras i huvudsak följande frågor:

- Villkor för övertagande och finansiering av anläggningar som i och med planläggningen kommer att bli allmänna.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

- Villkor för hantering och finansiering av de lantmäteriatgärder som ett genomförande av planen ger upphov till.

Huvudmannaskap

Reglering av allmän platsmark kommunalt huvudmannaskap

Detaljplanen regleras med både kommunalt och enskilt huvudmannaskap. Kristinehamns kommun är huvudman för Presterudsvägen, del av Garnisonsvägen och Artillerivägen. Detta är markerat som GATA med kommunalt huvudmannaskap på plankartan. Ett genomförande av detaljplanen innebär att vägdagvattnet i berörda gator behöver hanteras. Hur detta ska ske, hanteras i exploateringsavtalet.

- Presterudsvägen, den del av Garnisonsvägen som förbinder Artillerivägen med Presterudsvägen samt Artillerivägen blir kommunal gata.
- Mellan fastigheten Presterud 1:36 och Presterud 1:11 finns gemensamma VA-ledningar. Dessa ledningar behöver, i samband med genomförandet av detaljplanen, ges fortsatt rättighet.

Reglering av allmän platsmark enskilt huvudmannaskap

Övrig allmän plats; SKYDD₁, NATUR₁ och GATA₁ regleras till enskilt huvudmannaskap och delområdena ingår i största del i befintlig fastighet. Om förändrad fastighetsindelning sker, kan gemensamhetsanläggning behöva skapas för att ordna frågan om rättigheter och skyldigheter i användningen av allmän platsmark inom planområdet. Avsikten vid planläggningen är dock att fortsatt skötsel och ansvar för den i planområdet ingående allmänna platsmarken ska fortgå utifrån samma förutsättningar som före planläggningen.

De delar av allmän platsmark som regleras med enskilt huvudmannaskap, kan utvecklas utifrån de regleringar och den kunskap som detaljplanen utgör. När olika åtgärder om breddning av vägar, trafiksäkerhetshöjande åtgärder eller förändring av vägdagvattenssystemet ska göras, är fastighetsägarens ansvar. Detaljplanen utgör kunskapsunderlag och reglering för utbredning av vägar, där gatumarken i de flesta fall gjorts något bredare än befintliga körbanor. Detta för att huvudmannen för allmän platsmark ska kunna utveckla gatumiljön.

- Gator
 - Bättringsvägen, Verkstadsvägen, Kasernvägen, Exercisvägen, Garagevägen samt två ytterligare gator blir lokalgata och möjlighet till förändring av vägområdet ges i viss utsträckning.
 - Garagevägen regleras till att omfatta något ytterligare än gatans faktiska utbredning före planläggning. Därmed kan eventuella vägdagvattenstråk rymmas inom gatumarken.
 - Befintliga gator som regleras till lokalgata saknar idag dagvattenhantering. För att kunna leda vägdagvatten till allmän platsmark/skydd krävs därför att diken eller andra åtgärder som underlättar avrinning genomförs. A
- Natur

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

- Avsikten med naturmarken är områdenas funktioner och värden för friluftsliv samt avvattnings av omkringliggande områden ska bevaras. Framtida skogsskötsel ska därmed utgå från dessa förutsättningar.
- Dagvattenhantering/Skydd
 - Ytor detaljplaneras för att hantera områdets behov av hantering av dag- och ytvatten. Delar av denna mark antas i detaljplanen ha syfte att hantera ett större område än planområdet. Dessa dagvattenytor detaljplaneras som allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för förverkligande av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören ansöker om övriga fastighetsbildningar. Exploatören bekostar samtliga lantmäterikostnader avseende markregleringar.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Servitut/rättigheter inom planområdet Servitut/rättighet	Till last/förmån	Konsekvens	Planreglering
Officialservitut DIKE 1781-06/38.A	Till förmån för Presterud 1:11 Till last för Presterud 1:5	Rätt att avleda vatten i befintligt dike.	Rättigheten bedöms inte längre vara nödvändig att reglera med servitut, varför denna föreslås utgå.
Officialservitut, VÄG 1781-06/62	Till förmån för Presterud 1:11 Till last för Presterud 1:12	Servitutet kan kvarstå så länge lokalgatan omfattas av lokalgata med enskilt huvudmannaskap.	Vägen regleras till LOKALGATA med enskilt huvudmannaskap.
Ledningsrätt, FJÄRRVÄRME 1781K-17/1995	Till förmån för Kristinehamns Värme AB Till last för Presterud 1:11	Ska kvarstå.	Ledningarna läggs på allmän platsmark resp ges stöd som u-område.
Ledningsrätt, STARKSTRÖM 1781K-17/1995	Till förmån för Kristinehamns energiverk Till last för Presterud 1:11	Vid eventuell flytt av ledningarna, krävs förrättning. Förrättning och flytt av ledningar initieras och bekostas av fastighetsägaren.	Ledningarna ges inte stöd i form av u-område, men ledningsrätt kvarstår.
Ledningsrätt, STARKSTRÖM 1781-08/2	Till förmån för Kristinehamns elnät AB Till last för Presterud 1:11	Vid eventuell flytt av ledningarna, krävs förrättning. Förrättning och flytt av ledningar initieras och bekostas av fastighetsägaren.	Ledningarna ges inte stöd i form av u-område, men ledningsrätt kvarstår
Ledningsrätt TELEKOMMUNIKATION 1781-15/30. 1	Till förmån för Skanova AB Till last för Presterud 1:11	Vid eventuell flytt av ledningarna, krävs förrättning. Förrättning och flytt av ledningar initieras och bekostas av fastighetsägaren.	Ledningarna ges inte stöd i form av u-område, men ledningsrätt kvarstår
Ledningsrätt FJÄRRVÄRME 1781-15/30. 2	Till förmån för Kristinehamns Värme AB Till last för Presterud 1:11	Vid eventuell flytt av ledningarna, krävs förrättning. Förrättning och flytt av ledningar initieras och bekostas av fastighetsägaren.	Området regleras till allmän platsmark.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Ledningsrätt STARKSTRÖM 1781-15/30. 3	Till förmån för Kristinehamns elnät AB Till last för Presterud 1:11	Vid eventuell flytt av ledningarna, krävs förrättning. Förrättning och flytt av ledningar initieras och bekostas av fastighetsägaren.	Ledningarna ges inte stöd i form av u-område, men ledningsrätt kvarstår
Ledningsrätt SVAGSTRÖM 1781-15/30. 4	Till förmån för Kristinehamns elnät AB Till last för Presterud 1:11	Vid eventuell flytt av ledningarna, krävs förrättning. Förrättning och flytt av ledningar initieras och bekostas av fastighetsägaren.	Ledningarna ges inte stöd i form av u-område, men ledningsrätt kvarstår

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Presterud 1:1	<ul style="list-style-type: none"> • Utpekade delar med kommunalt huvudmannaskap tillförs den kommunala stam- och exploateringsfastigheten genom fastighetsreglering. • Detta gäller även de delar av detaljplan akt 1781-P16/1 som berör allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, dvs NATUR samt GATA.
Presterud 1:11	<ul style="list-style-type: none"> • Den allmänna platsmarken som är utlagd inom fastigheten kan, om behov uppstår, regleras till gemensamhetsanläggning. • Den del av fastigheten som berör Tranvägens vägområde eller som ligger väster om Tranvägen övergår till kommunen. • De delar av Presterud 1:11 som berörs av detaljplan akt 1781-P16/1 föreslås ersättas av den nu aktuella planen. Genomförande av reglering av Garnisonsvägen i berörd delsträcka samt Artillerivägen överförs till kommunens stamfastighet genom fastighetsförrättning.
Presterud 1:12	<ul style="list-style-type: none"> • En remsa i östra delen av fastigheten kommer att tas i anspråk för en breddning av Garnisonsvägen. • Vägsservitutet (1781-06/62) Vägen regleras till LOKALGATA med enskilt huvudmannaskap. Servitutet bedöms kunna kvarstå.
Presterud 1:36	<ul style="list-style-type: none"> • Fastigheten Presterud 1:36 bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen regleras genom planavtal. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

I samband med övertagandet av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, kommer Kristinehamns kommun att få utökad gatumark och därmed ett ökat drift- och underhållsansvar för dessa ytor.

Planbeskrivning för Presterud (f.d. A9) - Antagandehandling

Eventuell flytt av ledningar med ledningsrätt 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.

BILAGOR

Utredningar

- Trafiktekniskt PM, *Presterud*, Wikon, 2017-10-27
- Dagvattenutredning, *Presterud (A9)*, *Kristinehamns kommun*, WSP, 2017-12-19
- DP Presterud MTU, *Miljöteknisk markundersökning inför detaljplan*, Sweco Environment AB, 2017-08-21
- Byggnadsinventering, *Presterud, Kristinehamn, civil användning*, Klara arkitektbyrå AB, 2007-02-23
- Grönstrukturinventering, *Inventering, kartläggning och värdering av grönstruktur i gamla regementsområdet*, Kristinehamns kommun, 2009-12-14