



Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen



Planbeskrivning för
Södra Sörkastet,
Kristinehamns kommun

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2024-02-22, § 11*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2024-03-22

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

INNEHÅLL

INLEDNING	3
PLANHANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
Lägesbestämning	4
Läge och areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser	5
Kulturmiljöprogram	6
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	6
LÄMPLIGHETSBEDÖMNING	6
Markens lämplighet	6
Värdefulla områden	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer	7
Strandskydd	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur och markförhållanden	7
Friytor	11
Service och verksamheter	11
Gator och trafik	11
Störningar	11
Risk och säkerhet	12
Planförslag och förändringar	12
Teknisk försörjning	15
GENOMFÖRANDE	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser	19
Ekonomiska frågor	20
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	21
BILAGOR	21

INLEDNING

Exploateringsområdet ligger söder om Beckasinvägen och omfattas sedan tidigare av detaljplan. Området som omfattar drygt 5 hektar är avsett för friliggande bostäder, men saknar reglering av gator. Detta skapar inte tydlighet inför exploateringsprojektet och kommunen bedömer att det är olämpligt att gatorna ska behöva utgöras av gemensamhetsanläggningar på kvartersmark. Istället föreslås att gator planeras med kommunalt huvudmannaskap och kommunal standard och driftsansvar.

Kommunstyrelsen fattade 2020-02-11 beslut om planuppdrag för att förändra planregleringen för området.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANHANDLINGAR

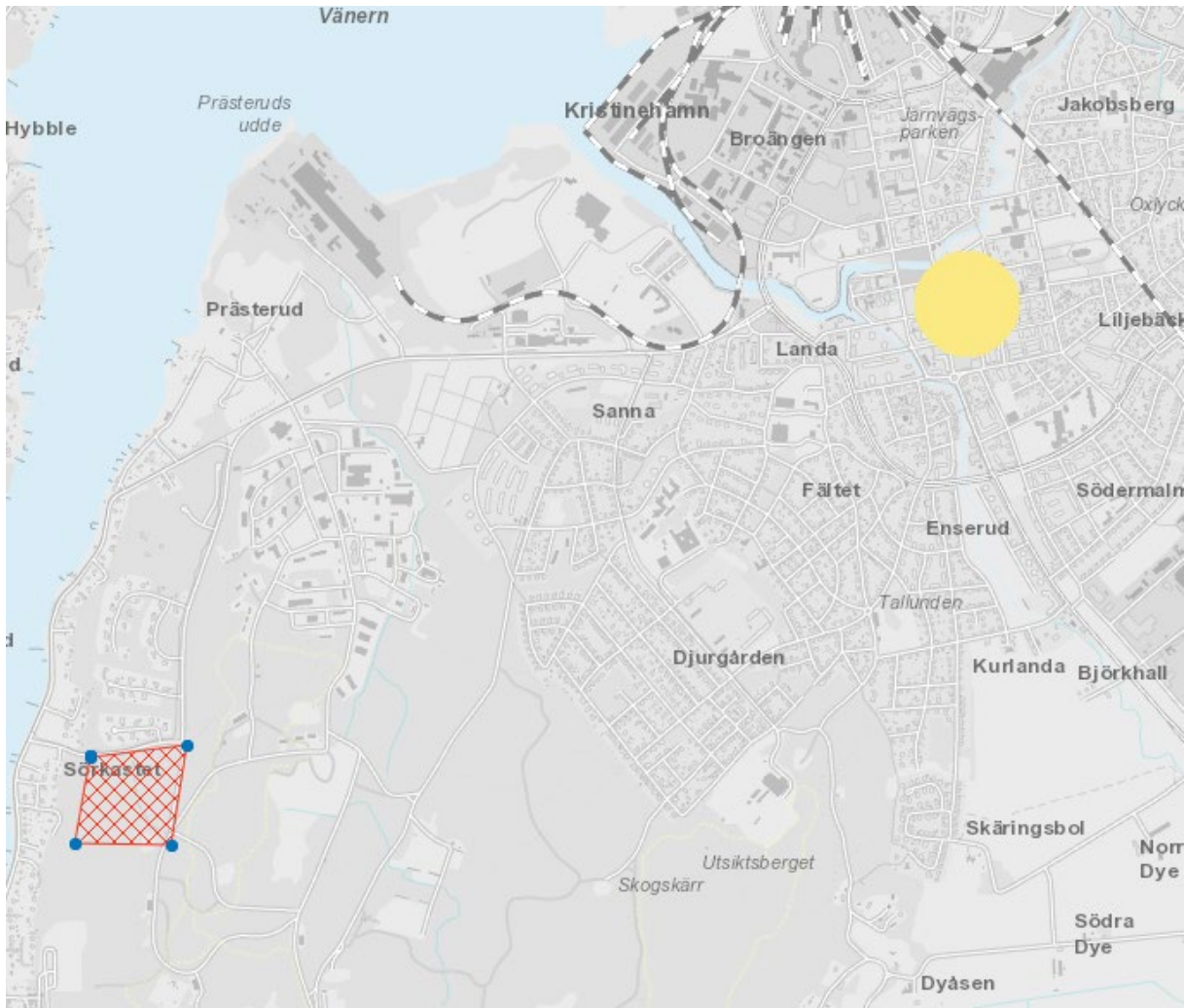
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att fortsätta utvecklingen av Kristinehamns tätort söder ut längs Tranvägen och att skapa mer planlagd bostadsmark för småhus-, rad-, kedje- eller parhustomter. Planen ska skapa förutsättningar för ett nytt bostadsområde med flera typer av bostäder där lokalgatornas placering och genomförande regleras i planen.

PLANDATA

Lägesbestämning



Karta: Planområdet (röd skrafferad yta) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult).

Läge och areal

Planområdet är en del av fastigheten Presterud 1:1 och omfattar ca 10 hektar varav bostadsmarken utgör ca 4,5 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kristinehamns kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planändringen har i gällande översiktsplan från 2021. Området är utpekad för möjlig bostadsutveckling. Området omfattas av den fördjupade översiktsplanen Vålösundet Östra.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

På platsen gäller detaljplan 477 (1781-P08/9) och ändringsplan 484 (1781-P09/10). Området är omnämnt som område "E" i dessa planer. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla utanför det nu aktuella planområdet.

Avsikten med dessa planer var att planlägga ett storkvarter som sedan skulle delas i två gator med 10 tomter utmed vardera. Utöver detta styrs exploateringen genom en rad olika bestämmelser om placering, utformning och utförande. Detaljplanens genomförandetid har inte gått ut, men den aktuella marken ägs av Kristinehamns kommun och därmed bedöms detaljplanen kunna ändras.

Vid den tidigare planläggningen var avsikten att gator och annan gemensam mark skulle läggas som gemensamhetsanläggning. Tidigare var tanken att vatten- och avloppsledningar inom området skulle överlämnas till kommunen utan ersättning och säkerställas med ledningsrätt.

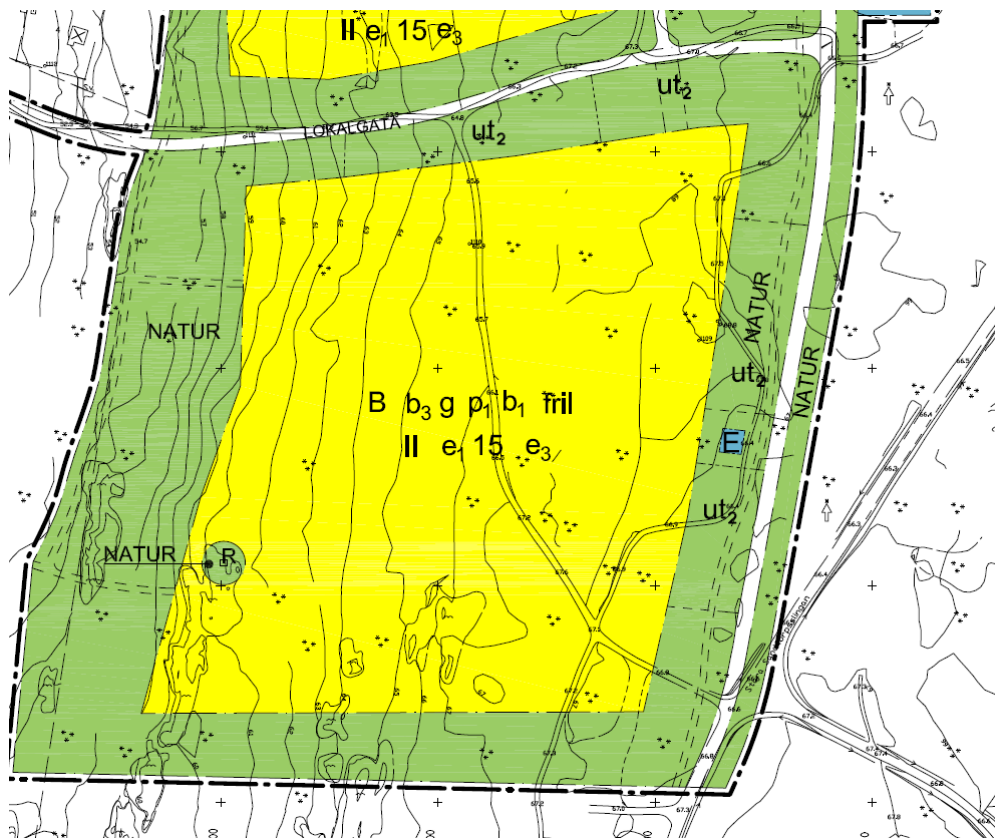


Bild: Gällande detaljplan 477 - Vålösundet, Del av Sörkastet Norr.

Bestämmelserna i gällande plan innebär att exploateringsgraden är 15 % av fastighetsarea, att endast friliggande hus får byggas, två våningar och att bebyggelsen ska utformas och placeras med hänsyn till gällande höjd och markförhållanden. Byggnadsutförandet är styrt av radonbestämmelser. Den cirkelformade naturmarken är en fornlämning/gränsmarkering med ett hänsynsområde på 10 meter.



Bild: Illustrationsbild från gällande plan.

Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län” eller i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”Sevärt – värt att vårda”.

Däremot finns fornlämningar inom området.

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, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför ingen MKB behöver upprättas. Samråd kring denna fråga har genomförts med Länsstyrelsen vid möte 29 mars 2020.

LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

Markens lämplighet

Området ingår i det stråk av bostadsmark som planlagts och exploaterats utifrån den fördjupade översiktsplanen för området. Den nu aktuella förändringen består främst i att reglera omfattning och placering av kommunala gator, eftersom bygg rätt för bostäder redan finns. Anslutning till teknisk infrastruktur och koppling till befintlig tätort finns redan för det aktuella området.

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 MB 3 kap 2-5 § (stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten).

Planen berör inte heller något område eller fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet bör skyddas från åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresset Rörligt friluftsliv enligt MB 4 kap 2 §.

Miljö kvalitetsnormer

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

Utomhusluft

Tidigare mätningar i gaturum som miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen genomfört visar att miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen inte riskerar att överskridas i Kristinehamns tätort. Det aktuella området bedöms inte beröras av omfattande trafikmängder eller instängda gaturum, varför risken för att inte följa MKN luft bedöms som liten.

Vattenförvaltning

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas eftersom det dagvatten som uppstår vid exploateringsområdet kommer att passera öppna diken på sin väg till recipienten där fastläggning av ämnen är möjligt, villaområden betraktas generellt ha väldigt låg föroreningsbelastning.

Området kommer vid genomförandet att få ett traditionellt dagvattensystem med ledningar i gatuumråde som leder ut i öppna diken direkt väster om kvarteretsmarken innan det leds vidare till avvattningspunkten nordväst om planområdet där det förs vidare till recipienten Varnumsviken Väner.

Strandskydd

Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Området består av ett skogsområde där förberedelser för exploatering har pågått under lång tid. Stora delar av området är därmed utgallrat och inledande markarbeten har genomförts i delar av området. Den skogsrیدا som går mellan området och Tranvågen har i stort lämnats orörd. Enligt

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

Skogsstyrelsens underlagsmaterial så omfattas detta område av tre sumpskogar. Skogsstyrelsen hänvisar i sitt underlagsmaterial till inventering daterad 1995 och sedan dess har Tranvägen tillkommit och skogsbruk bedrivits inom området. De utpekade sumpskogarna har därmed inte samma utbredning idag.



Bild: Prickade ytor – sumpskog från Skogsstyrelsens underlag. Skrafferade ytor – militära lämningar klassade som övriga kulturhistoriska lämningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark av berg, grus och sandig morän. Området med skogsridån mot Tranvägen beskrivs som kärrtorv eller torv. Utifrån denna kännedom om platsen och hur området norr om Beckasinvägen har exploaterats, bedöms risken för ras och skred vara mycket liten. Grundläggning av ny bebyggelse och anläggning av dagvattensystem ska därmed anpassas till områdets blockiga terräng.

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

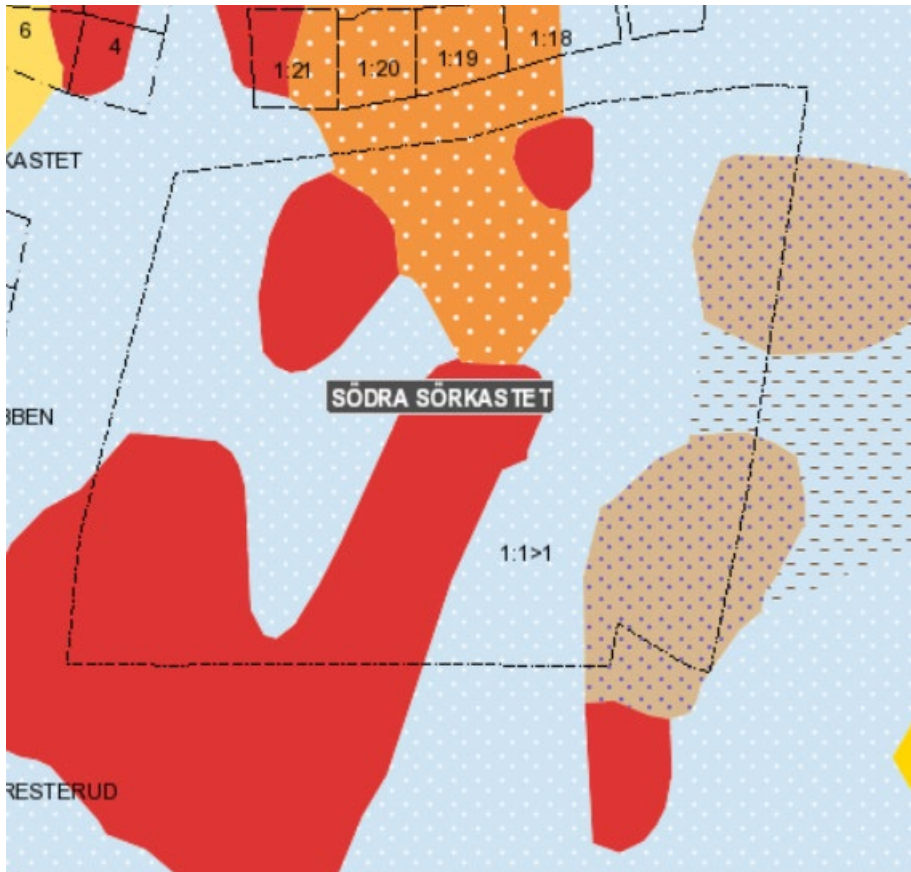


Bild: SGUs översiktliga jordarter. Helröd yta är urberg, orangeprickigt är svallsediment grus, beigeprickigt är kärrtorv och blåprickigt är sandig morän.

Fornlämningar

Följande information finns i utredningen från 2007:

”Värmlands Museum har under augusti månad 2007 genomfört en särskild arkeologisk utredning vid Sörkastet, Varnums socken, Kristinehamns kommun. Utredningen genomfördes eftersom Kristinehamns kommun initierade detaljplanering för bostadsbebyggelse vid Sörkastet. Vid utredningen påträffades boplatzlämningar i form av en härd samt en bit bränd flinta. Lämningarna låg på en mindre moränhöjd med svallade stenar och den tolkades ha legat i anslutning till en äldre strandnivå. Dessutom påträffades ett gränsröse, vilken inte ligger i någon idag känd administrativ gräns.

Boplatzlämningarna och gränsröset utgör fasta fornlämningar. Förutom dessa lämningar påträffades 61 värn från tiden för Artilleriregementet A9:s tillkomsttid. Dessa lämningar utgör övriga kulturhistoriska lämningar och är därmed inte fornlämningar enligt kulturminneslagen. Lämningarna utgör emellertid en viktig del av regementets och därmed Kristinehamns historia och Värmlands Museum önskar därmed att dessa eller representativa delar av dessa bevaras och inlemmas i det nya bostadsområdet. Flertalet av värnen är tydliga i terrängen och i anslutning till dessa finns flera stigar där skyltar med information kring värnen och beredskapstiden kunde placeras ut för att sätta in värnen i sitt historiska sammanhang. Eftersom fornlämningsområdet för boplatzlämningarna skulle komma att påverkas av den tilltänkta detaljplanen beslutade Länsstyrelsen i Värmland att en förundersökning skulle ske. Vid förundersökningen, som genomfördes under november månad 2007, påträffades inga nya fynd eller lämningar varför Länsstyrelsen beslutade att härden (A1) skulle grävas ut för att möjliggöra för detaljplanens genomförande. Härden som var mycket fyndfattig har troligtvis blivit utsatt för svallning och på

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

så sätt blivit urlakad. Detta faktum resulterade i att inga ¹⁴C-analyser var möjliga att ta ur anläggningen men genom att studera strandlinje data från SGU går det att göra en ungefärlig tolkning av när denna varit i bruk. En jämförelse med historiska strandlinjer över det aktuella området visar att Vänerns strandlinje legat vid den påträffade härden ungefär för ca 5000 år sedan. Troligtvis är den ensamliggande lämningen ett resultat av någon tillfällig aktivitet i området.”

Utdrag ur Wallbom, Björn. 2008. *Särskild utredning och arkeologisk förundersökning vid Sörkastet - Varnums socken, Kristinehamns kommun, Värmlands län. Värmlands Museums dnr 07.270.185. Värmlands Museum, Enheten för kulturmiljö. Rapport nr 2008:28. (RAÄ dnr 321-2132-2008).*

Planförslaget:

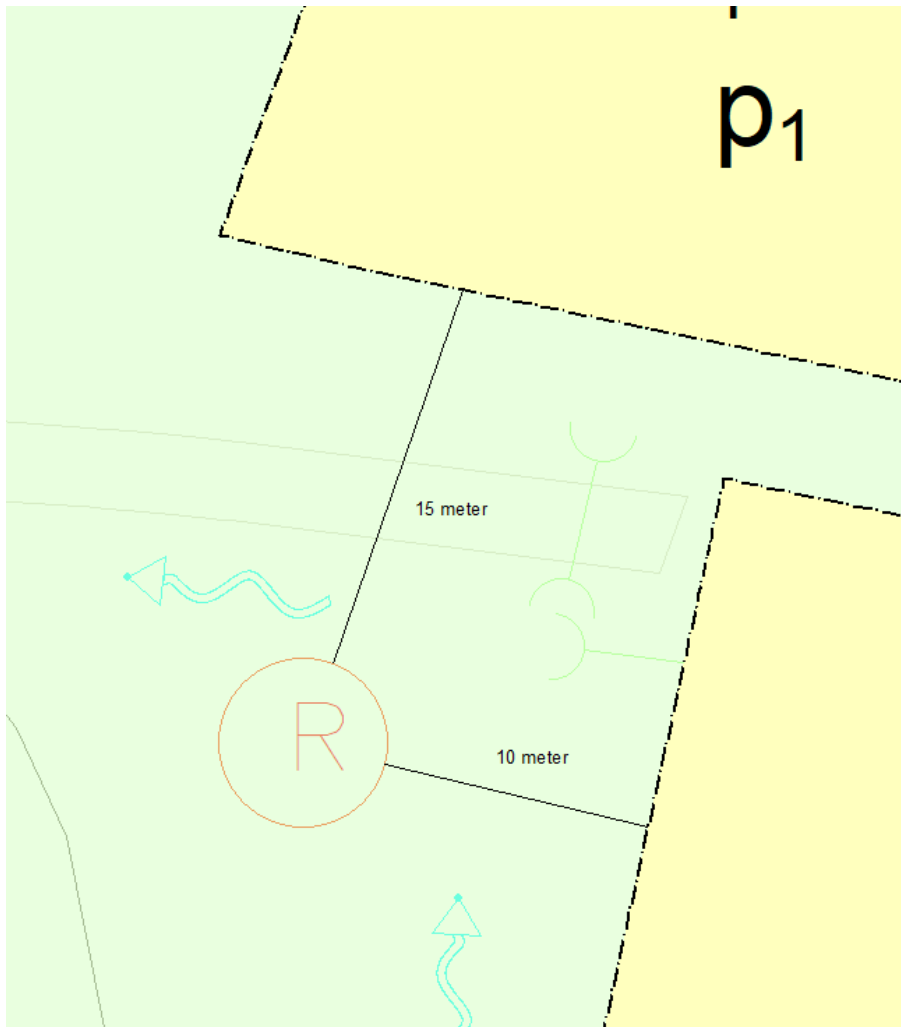


Bild: Utklipp från plankarta med gränsröset utmärkt och skyddsavstånd redovisat.

Gränsröset har fortsatt skydd genom att ett område av naturmark regleras runt fornlämningen.

Värnen kommer däremot att påverkas av exploateringen eftersom de ytor som redovisas i Värmlands museums utredning, ligger på såväl kvartersmark som gatumark.

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns. Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken runt om och under bostaden, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon, detta område bedöms utifrån platsens förutsättningar inte innehålla förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas alltså i bygglovets varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

Friytor

Lek och rekreation

Lek och rekreationsytor finns i omgivningarna i form av såväl lekplats vid Kapurja som skogs- och strövområden i direkt anslutning till planområdet.

Service och verksamheter

Planområdet ligger 4 kilometer från Kristinehamns centrum. Förskolor, grundskolor och viss handel finns på närmare håll.

Gator och trafik

Befintligt gatu- och gångnät

Området genomkorsas dels av att antal stigar och körspår från skogsbruk. Dessutom går en tidigare väg med koppling till garnisonsområdet genom området. Denna väg heter enligt tidigare beslut Biväckvägen och nuvarande skick är att klassa som traktorstig. I samband med planläggningen kommer såväl gatunät som kvartersstruktur att byggas ut.

Kollektivtrafik

Hållplats för stadstrafiken finns strax norr om planområdet.

Parkering

Parkering avses ske på kvartersmark.

Störningar

Buller

Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Kristinehamns kommun har utfört en bullersimulering utifrån en mätning utförd mellan 27 oktober och 3 november 2023. Mätningen visar att årsdygnstrafiken, det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn mätt som fordon per dygn (ÅDT) är 1121 fordon per dygn. Trafiken ger upphov till som mest:

- **Ekvivalent ljudnivå vid möjlig bostadsfasad 52 dBA**
- **Maxnivå, max 5 st överskridande per natt 70 dBA.**

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

(Källa: Beräkning av vägbuller, Kristinehamns kommun 2023-11-07)

Risk och säkerhet

Området berörs inte av uppenbara riskfaktorer från omgivande områden eller platsbundna förutsättningar.

Planförslag och förändringar



Bild: Plankarta.

Kvartersmark bostäder

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i två våningar. Utöver detta föreslås kvartersstrukturen planeras så att tomter kan skapas för både villor och sammanhängande bostadshus såsom rad-, par- och kedjehus. Mittenkvarteret medger både friliggande och sammanbyggd bebyggelse, den kringliggande kvartersmarken endast friliggande.

Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean vid friliggande bebyggelse. Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean vid rad- eller kedjehus.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1 meter från fastighetsgräns, med undantag för sammanbyggd av komplement-byggnader i fastighetsgräns.

Minsta fastighetsstorlek för friliggande hus är 1200 m².

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

Marken får en bestämmelse om lägsta golvhöjd. Denna höjd bestäms utifrån att dagvatten från gatumarken inte ska rinna in på bostadsfastigheterna. I mittenkvarteret där marken sluttar rejält ges två olika färdigt golvhöjder som beräknas utifrån intilliggande gatumark väster respektive öster ut.

En planbestämmelse om att avvattning från tomtmark ska ledas till anslutningspunkt för dagvatten och får ej ledas till intilliggande bostadsfastigheter införs på plankartan.



Bild: Illustrationsbild av hur området skulle kunna bebyggas. Illustratör: Torbjörn Gustafson.

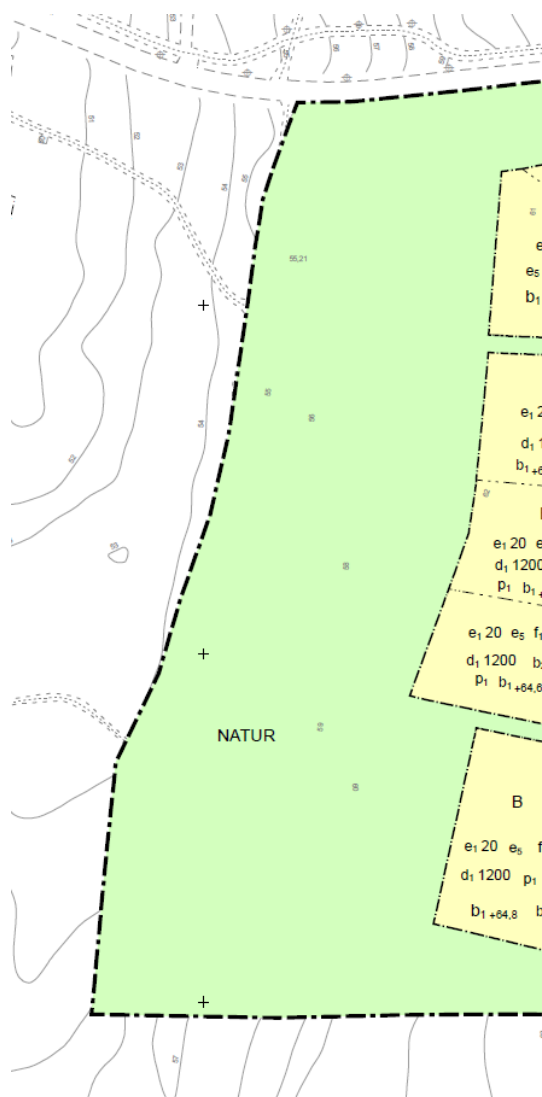
Kvartersmark transformatorstation

En transformatorstation inom planområdet får planstöd.

Allmän platsmark

Området omfattar NATUR, SKYDD1-dike och GATA som allmän platsmark.

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft



Karta: Denna del av naturmarken omfattas av en skogsbruksplan som har för avsikt att glesa ur och skapa ett öppet lövområde.

I naturområdet i planområdets västra del finns en skogsbruksplan som beskriver hur marken ska skötas. Naturvårdsmålen är att bevara och utveckla ett kvartersnära skogsområde genom gallring med gynnande av al och ädellöv. Detta kommer att leda till en utglesning av skogen med skapandet av siktlinjer och utvecklandet av ett öppet och fint lövområde.

Natur/Skydd

Inom dessa områden avses platsens karaktär av skog bevaras och vårdas. Diken ska anordnas i enlighet med dagvattenutredningen (se bilaga 1 Dagvattenutredning, Univa 20210622).

Gångväg och gång- och cykelväg

Gångvägar kommer att anläggas i området för NATUR-marken. Dessa illustreras med streckad linje i plankartan. Detta för att ge en frihet att ta hänsyn till lokala förutsättningar vid byggnationen. Anslutningen från Beckasinvägen är en fortsättning på den gång- och cykelväg som finns utmed Tranvägen norr om området. Denna gång- och cykelväg fortsätter genom planområdet i nord-sydlig riktning. Denna gång- och cykelväg är viktig då den blir en höjdpunkt som hindrar vattenflöden ifrån nordost att ta sig in i området.

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

Gångvägen i planområdets sydöstra hörn är en befintlig stig som har koppling till de strövområden som finns söder om planområdet.

Det finns NATUR-släpp mellan tomterna i planområdets nordvästra- och sydvästra hörn. Funktionsmässigt bör dessa släpp utformas för såväl gångstråk som dagvattenstråk.

Gata

Det kommunala gatunätet kommer att byggas ut och ett nytt bostadsområde kommer att trafikförsörjas. Avsikten är att bygga lokalgator med ca 7 meters bredd och att säkra god framkomlighet för olika typer av fordon i området. Gatustrukturen ges två anslutningar till Tranvägen, där den södra ligger i ungefär befintligt läge. Den befintliga korsningen Tranvägen/Stora Sandtorpsslingan/Lilla Sandtorpsslingan har idag en otydlig utformning.

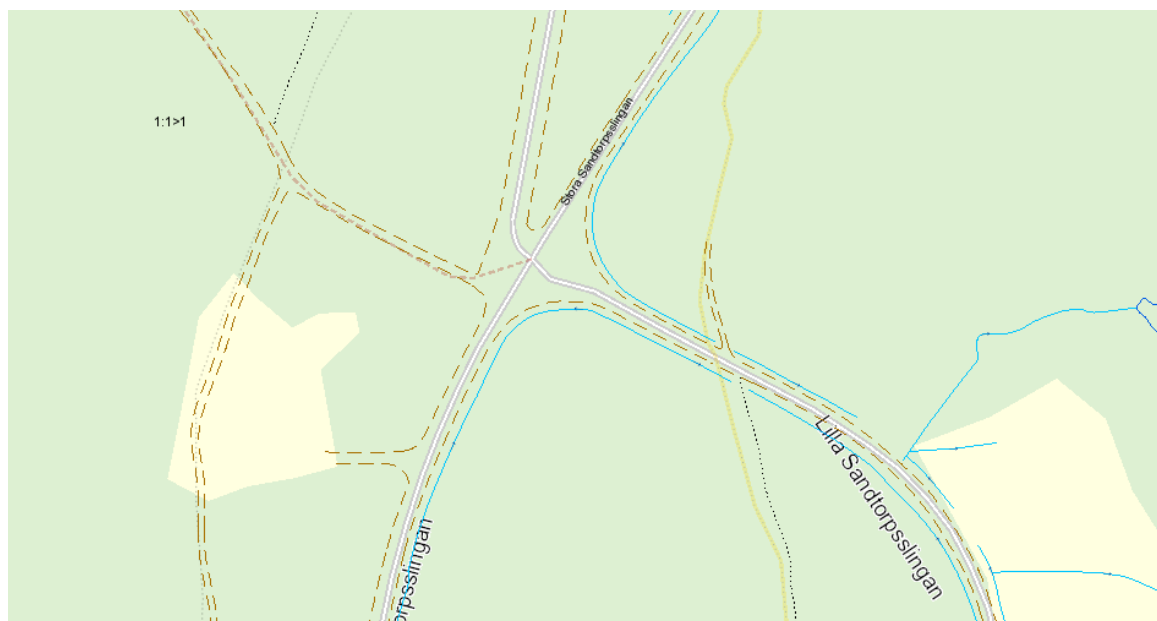


Bild: Den befintliga korsningen vid Tranvägens södra ände där vägen tas upp och övergår i Stora Sandtorpsslingan.

I samband med att den södra infarten till det nya bostadsområdet anläggs så kommer korsningen och kopplingen till Stora Sandtorpsslingan och Lilla Sandtorpsslingan att byggas om för att skapa en trafiksäker korsning.

Inför granskningen har en förprojektering av gatan tagits fram som redovisar höjdsättning. Denna bifogas planhandlingarna.

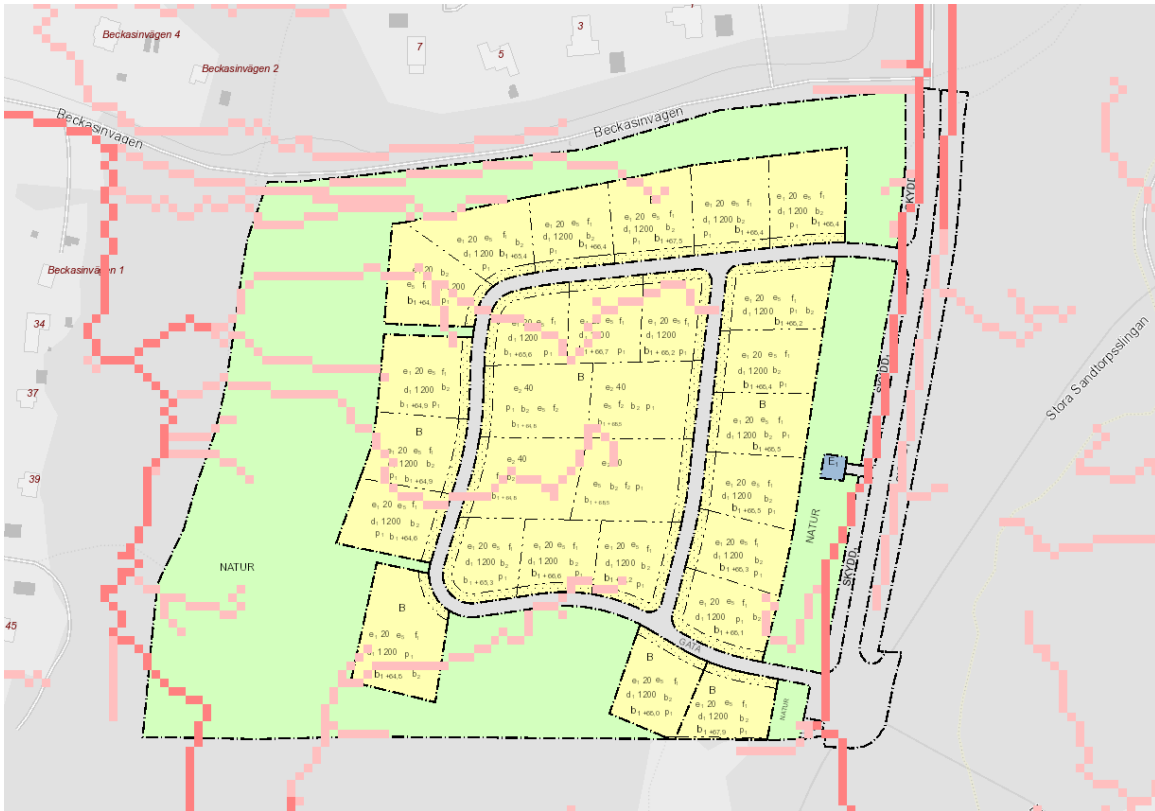
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

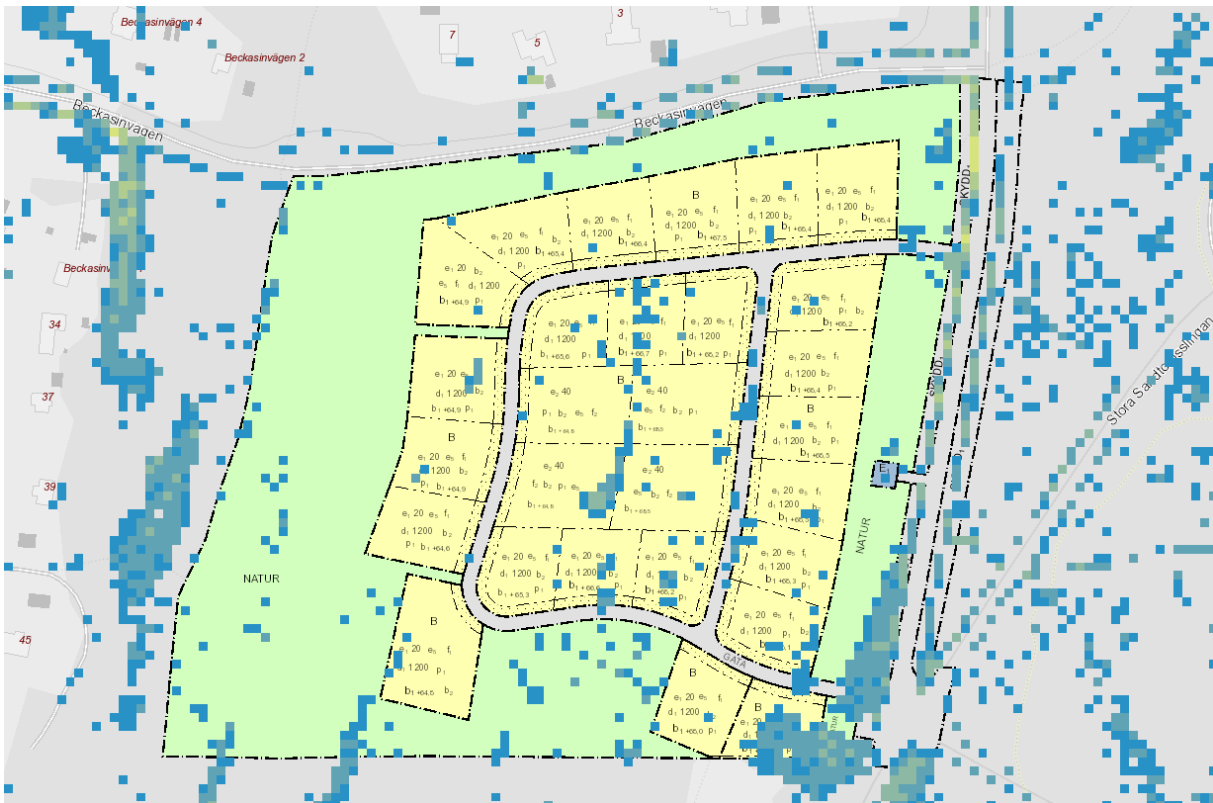
Området är förberett för anslutning till kommunala VA-nätet och tillräcklig kapacitet finns i ledningarna för tilltänkt utbyggnad enligt planförslaget. Både spill- och dricksvattenledningar med anslutningspunkter finns framdragna. Området ingår i kommunalt VA-verksamhetsområde.

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

Dagvatten



Karta: Flödesvägar dagvatten. De mörkröda flödena längs Tranvägen utgörs av djupa vägdiken, väster om planområdet av dammen och flödet ut mot avvattningspunkten i det nordvästra hörnet.



Karta: Skyfallskartering i form av ett 100-årsregn, blöt sommar.

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för att beräkna dagvattenflöden för befintliga förhållanden och framtida exploatering. Beräkningarna är utförda i enlighet med Svenskt vatten P110. För att kompensera för en eventuell ökad regnintensitet i framtiden har en klimatfaktor på 1,25 använts. Innan exploatering har ett 10-årsregn med varaktighet anpassat efter de olika avrinningsområdenas rinntider använts för att beräkna dimensionerande flöde. Efter exploatering har ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet använts. Se bilaga 1 (Dagvattenutredning, Univa 20210622) för dimensionerande flöden.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Efter genomförd dagvattenutredning i ett tidigt skede i detaljplanarbetet gjordes en VA-utredning och projektering. Den tidigare dagvattenutredningen föreslog att planområdets dagvatten skulle ledas till den befintliga dammen väster om planområdet. Då det framkommit under VA-utredningen att detta område ska klassas som sumpskog innebär det att flödet till och från sumpskogen inte får förändras. Då planområdet är så nära recipient anses det dock gå att leda vattnet direkt via öppna diken.

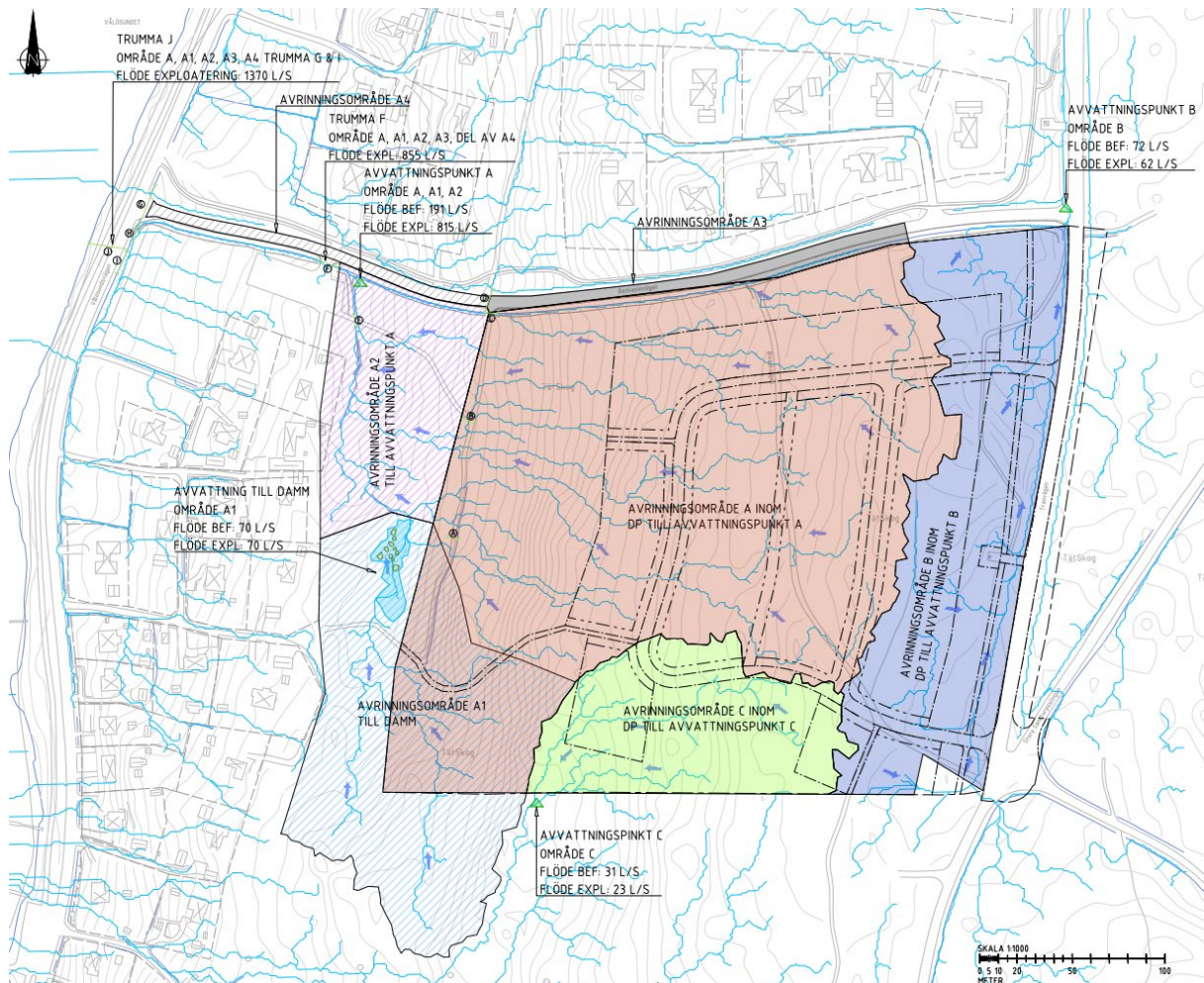


Bild: Avrinningsområden inom planområdet.

För att minska påverkan utifrån kommande exploatering föreslås:

- Att dagvattnet från exploateringsområdet leds ut i öppna diken omedelbart väster om området. Öppna diken är att betrakta som en trög avledning vilket ger en fördröjande och renande effekt på vattnet. Trummor behöver anpassas för att klara dimensionerande flöden.

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

- Efter höjdsättning av området utformas dagvattenhanteringen så att flöden från exploateringen når befintliga diken längs Beckasinvägen och Vålösundsvägen utan att påverka befintlig bebyggelse.
- I detaljprojekteringsskedet är det viktigt att man utgår från tillhörande dagvattenutredning och v/a-utredning och att området höjdsätts enligt förprojektering av gatan och de lägsta golvnivåerna för att inte skada ny eller befintlig bebyggelse vid skyfall. Uppkommet dagvatten ska ledas till det interna dagvattennätet i gatustrukturen för vidare avrinning till diken och slutligen recipient. Tak och infarter ska avvattnas mot varje fastighets servis.
- Infarter och gångvägen längs med Tranvägen ska i genomförandet höjdsättas enligt, utförd förprojektering, som höjdpunkter så att de blir ett hinder för vattenflöden ifrån nordost att ta sig in i området. Inom varje kommande fastighet finns en lägsta golvhöjd. Denna är beräknad utifrån att inget vatten ska ta sig in i kommande bebyggelse ifrån gatumarken.

Planförslaget

b₁

Lägsta golvnivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b₂

Avvattning från tomtmark ska ledas till anslutningspunkt för dagvatten och får ej ledas till närliggande bostadsfastigheter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Avfall

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

E1

Kristinehamns Energi tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el inom Kristinehamn. Förberedelse för elnätsanslutning har gjorts genom den elnätstation som etablerats i området.

Tele

Skanova äger teleledningarna i anslutning till planområdet. Skanova har inga genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

Allmänna genomgående ledningar

Exploateringsområdet genomkorsas inte av några allmänna genomgående ledningar.

Planförslaget

De befintliga ledningar som finns i området ligger inom gatumark och den befintliga elnätstationen får planstöd genom användningen E1 – Transformatorstation.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ska ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator, gångväg samt skötsel av parkmark och andra allmänna ytor inom planområdet.

Kommunen, genom tekniska förvaltningen, ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp, allmänna gator, gångvägar och andra anläggningar på allmän platsmark.

Kristinehamns kommun är också huvudman för vatten och avlopp i och med att planområdet är del av kommunens verksamhetsområde för samtliga vattentjänster, dagvattenfastighet, dagvattengata, dricksvatten och spillvatten.

Kristinehamns kommun initierar lantmäteriförrättningarna inom planområdet i samband med genomförandet av allmän platsmark samt vid markförsäljning.

Vid kommande byggnation av området är fastighetsägaren själv ansvarig för att en geoteknisk undersökning tas fram som underlag för konstruktionen av nya byggnader så att grundläggningen anpassas till de specifika förhållandena.

Etappindelning

Då det är ett förhållandevis litet infrastrukturprojekt föreslås ingen etappindelning för anläggandet av gatumark, gångstråk och cykelväg.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning bostadstomter

Planförslaget ger möjlighet till avstyckningar på det som idag är kommunal mark. För att en avstyckning ska vara möjlig måste de nya friliggande tomterna uppfylla kravet på minsta tillåtna tomtstorlek. Under utbyggnaden av gatustrukturen kommer vatten- och avloppsnätet att anläggas för anslutning av nybildade bostadsfastigheter.

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft



Karta: Kommande fastigheter markerat i rött. Friliggande enbostadsfastigheter runt om och i mitten kvarteret friliggande fastigheter i norr och söder med två större fastigheter i mitten för par-, rad- och kedjehus.

Teknisk anläggning

Området för E – transformatorstation, ger planstöd till en befintlig elnätstation som ägs och drifas av Kristinehamns Energi.

Rättigheter inom planområdet

Området belastas inte med några rättigheter.

Fastighetsindelingsbestämmelser

Området omfattas inte av några fastighetsindelingsbestämmelser.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Presterud 1:1	Ur kommunens stamfastighet Presterud 1:1 kommer ett antal bostadsfastigheter att nybildas. Tillkommande gator och annan allmän platsmark kommer att behållas inom Presterud 1:1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar upprättande av detaljplan samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Områdets omvandling genom

Planbeskrivning Södra Sörkastet- Laga kraft

utbyggnaden av gatenät och annan allmän platsmark samt förrättningskostnader finansieras inom det exploateringsprojekt som omfattar området. Planavgift uttas i samband med bygglov enligt gällande taxa. Kristinehamns kommun bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledning. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut i enlighet med fastställd VA-taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett tidigare oexploaterat skogsområde omvandlas till ett kommande bostadsområde där kommunen, till skillnad från gällande plan, innehar huvudmannaskapet på all allmän plats likt områdena norr om planområdet. Kommunens idé om att utveckla Vålösundet med ytterligare planlagd bostadmark för småhus-, rad-, kedje- eller parhustomter utifrån dagens önskemål blir möjlig.

BILAGOR

Bilaga 1, Södra Sörkastet, Dagvattenutredning slutrapport, Univa 2021-06-22.

Bilaga 2, Södra Sörkastet, VA-utredning Univa 22-09-29

Bilaga 3, Gatuprojektering Wikon 2023-01-25