



Kristinehamns  
kommun

2018-11-29

Dnr: Ks/2015:204

**Kommunledningsförvaltningen**  
Planeringsavdelningen

**Antagandehandling**

## Planbeskrivning för **Gästhamnen**

---



Version av PBL:

1987:10 ÄPBL

### 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.

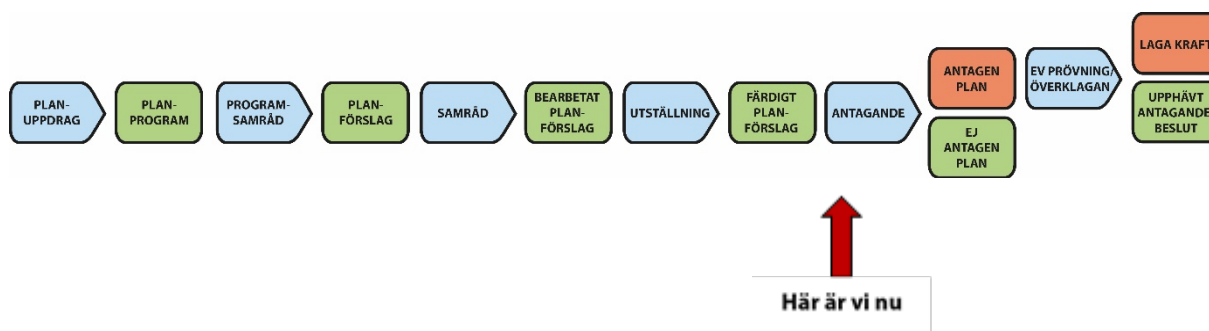
Detaljplanen består av flera handlingar, men det är plankartan med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokument som Kommunfullmäktige antar. Utöver plankartan tas även en planbeskrivning fram som förklarar syftet med planen och olika förutsättningar för det planerade området. I planbeskrivningen finns även en genomförandedel som beskriver hur planen ska verkställas. Till planen hör även en grundkarta och en fastighetsförteckning.

Berörda kan påverka detaljplanen:

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda (sakägare) möjlighet att påverka genom att lämna skriftliga synpunkter på föreslagen plan. Första tillfället för detta kallas samråd. Efter detta skede bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter som också redovisas i en s.k. samrådsredogörelse. Därefter beslutar Kommunstyrelsen om att ställa ut planen för utställning. Det är i detta skede som denna detaljplan är nu. Nu får berörda ytterligare en chans att skriftligen lämna synpunkter och därmed kunna påverka planen.

Det kan komma att ske mindre ändringar i planförslaget ända fram tills upprättandet av den slutliga antagandehandlingen görs. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under utställningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt ÄPBL 1987:10



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

Petra Hallberg

0550-881 90

Petra.hallberg@kristinehamn.se

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

### INNEHÅLL

INLEDNING .....	5
PLANHANDLINGAR .....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Uppdrag.....	6
Översiktsplanen .....	7
Detaljplaner och fastighetsbestämmelser.....	7
Kulturmiljöprogram .....	8
Program för planområdet.....	8
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) .....	8
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB).....	8
Markens lämplighet.....	8
Värdefulla områden .....	8
Riksintressen .....	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Strandskydd.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	11
Natur och markförhållanden .....	11
Bebyggelse .....	13
Friytor .....	20
Service och verksamheter.....	20
Gator och trafik.....	20
Störningar .....	21
Risk och säkerhet .....	21
Teknisk försörjning.....	26
Sociala frågor.....	27
GENOMFÖRANDE .....	28
Organisatoriska frågor .....	28
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	28
Ekonomiska frågor .....	31

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	32
REVIDERING .....	32
Revidering mellan antagande 1 och antagande 2.....	32
BILAGOR.....	33

### INLEDNING

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2007-04-03 § 69 beslutades att kommunen skulle genomföra en planändring för Hamnmagasinet. Målsättningen var att möjliggöra annan användning.

Planeringsavdelningen har fått i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området. I denna plan ska markanvändningen anpassas för att bättre motsvara fastighetsägarnas önskemål och områdets faktiska användning.

Detaljplanen upprättas i enlighet med ÄPBL 1987:10 och med normalt planförfarande.

### PLANHANDLINGAR

- **Planbeskrivning med genomförandebeskrivning**
- Behovsbedömning
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Fastighetsförteckning

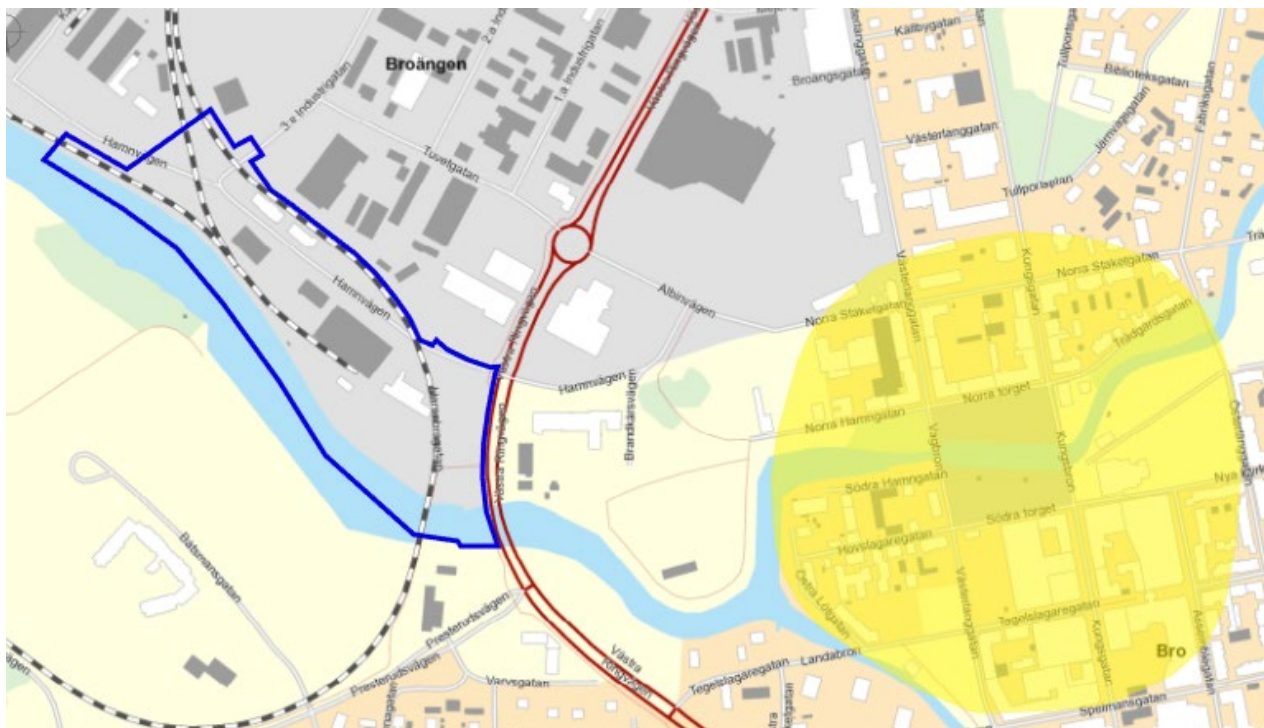
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att legalisera befintlig användning av gästhamnen samt att utöka möjligheterna för nyttjandet av omkringliggande fastigheter.

I gällande plan är markanvändningen för området i huvudsak hamntrafik- och industriändamål. Genom att ändra markanvändningen till exempelvis gästhamn, hamn, handel, centrum, lager och kontor ger man en större flexibilitet åt ett område med utvecklingspotential. Vattenområdet ges också större utvecklingsmöjligheter, då centrumändamål tillåts på en begränsad yta.

## PLANDATA

### Lägesbestämning



Karta: Planområdet (blå linje) i förhållande till centrala Kristinehamn (gult).

Planområdet är beläget vid Varnans utlopp i Varnumsviken, omkring en kilometer väster om stadens centrum. Planområdet omfattar hela fastigheterna Delfinen 1, Hunden 1, Katten 1, Katten 2, Broängen 1:17, Broängen 1:28, Broängen 1:35 och delar av Broängen 1:2, Broängen 1:1 och Flodhästen 9.

### Areal

Planområdet utgör ca 40 000 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Området som används för gästhamnsverksamhet ägs av kommunen. Fastigheterna Hunden 1 samt Delfinen 1 ägs av kommunen och upplåts med tomträtt. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av enskilda eller företag.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2007-04-03 § 69 att genomföra en planändring för området i anslutning till hamnmagasinet vid Hamnvägen för att möjliggöra annan användning.

### Översiktsplanen

I Översiktsplan för Kristinehamn 2004 antagen av kommunfullmäktige 2006-06-20 anges området i omedelbar anslutning till Västra Ringvägen som område för handel, området på båda sidor av Hamnvägen anges som industri, den nordvästra delen som kommunikation samt slutligen grönområde i området beläget närmast vattnet.



#### BETECKNINGAR

	Centrum
	Bostäder
	Planerade bostäder
	Grönområde
	Utbildning, vård och omsorg
	Industri
	Industri och handel
	Kommunikation
	Handel
	Kyrkogård

Utdrag ur Översiktsplan 2004. Markanvändningen inom planområdet är i översiktsplanen markerad som industri, handel, kommunikation och grönområde.

Föreliggande detaljplan bedöms delvis att vara förenlig med kommunens översiktsplan. På de sätt som den skiljer sig från översiktsplanen stämmer den dock överens med kommunens målsättning och planering för att koppla samman gästhamnsområdet med Svinvallen och att förlänga människors rörelsemönster öster ut.

### Detaljplaner och fastighetsbestämmelser

Planområdet berör – gällande detaljplaner:

- 76 – Industriområde vid Norra Hamnen (1781K-501/1951), laga kraft 510518
- 105 – Kv Noshörningen (1781K-506/1954), laga kraft 540821
- 143 – Kv Flodhästen och Katten (1781K-501/1959), laga kraft 590116
- 268 – Kv Delfinen och Flodhästen (1781K-502/1972), laga kraft 720310
- 302 – Kv Flodhästen (1781K-515/1974), laga kraft 741104
- 490 – Detaljplan för del av Gästhamnen (1781K-P12/3), laga kraft 120529
- Fastighetsbestämmelse för Kv. Hunden (1781K-1016/1952)
- Fastighetsbestämmelse Kv. Katten (1781K-1001/1952)

Fastighetsindelingsbestämmelserna upphör att gälla inom planområdet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Planområdet angränsar till följande detaljplaner:

- 263 – Sanna industriområde m.m (1781K-509/1971), laga kraft 711015
- 360 – Kv Noshörningen m fl (1781K-504/1985), laga kraft 850607

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

Genomförandetiden för 490 Detaljplan för del av Gästhamnen gäller till 2017-05-29, resterande planers genomförandetid har gått ut. 490 Detaljplan för del av Gästhamnen utgår helt i och med denna detaljplan.

### Kulturmiljöprogram

I Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”*Sevärt – värt att vårda*” så benämns Tullhuset som en del av en intressant bebyggelse i Broängen.

### Program för planområdet

Ett planprogram togs fram för planområdet 2008 och var på samråd under perioden 2008-03-21 till 2008-04-17. Efter det togs en detaljplan fram för del av gästhamnsområdet, Detaljplan för del av Gästhamnen (1781K-P12/3), planen vann laga kraft 120529.

### 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.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB)

### Markens lämplighet

Den föreslagna användningen i detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap MB, som anger bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden.

### Värdefulla områden

Planområdet omfattas av bestämmelserna i miljöbalken 4 kap 2 §, ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv och skyddas därmed av 4 kap 2 § MB. Planområdet utgör en del av det geografiska området Vänern med öar och strandområden, och är uppmärksammat med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom området. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen tillgodoser syftena med riksintresset för rörligt friluftsliv, genom att planen säkrar allmänhetens tillgång till Kristinehamns gästhamn.

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) regleras i miljöbalkens 5 kap. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

#### 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



## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

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.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

### Fisk- och musselvatten

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

### 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, miljökvalitetsnormer har antagits.

Varnan bedömdes vid senaste klassningen (2009) ha god kemisk status exklusive kvicksilver. I Sverige överstigs idag EU:s gränsvärde för kvicksilver i alla ytvattenförekomster. Den främsta anledningen till det är internationella luftnedfall.

Vid samma klassning bedömdes Varnans ekologiska status vara god.

Planens genomförande bedöms inte påverka Varnans status. Spillvatten kommer att anslutnas till de kommunala ledningsnäten och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att omhändertas via dagvattennätet.

Sammantaget bedöms inte ett genomförande av planen påverka möjligheterna att uppnå MKN för Varnan vilka är god kemisk ytvattenstatus 2015 och god ekologisk status 2015.

Dagvattnet från hårdgjorda ytor kommer att omhändertas via dagvattennätet och ledas ut i Varnan som rinner inom planområdet.

### Strandskydd

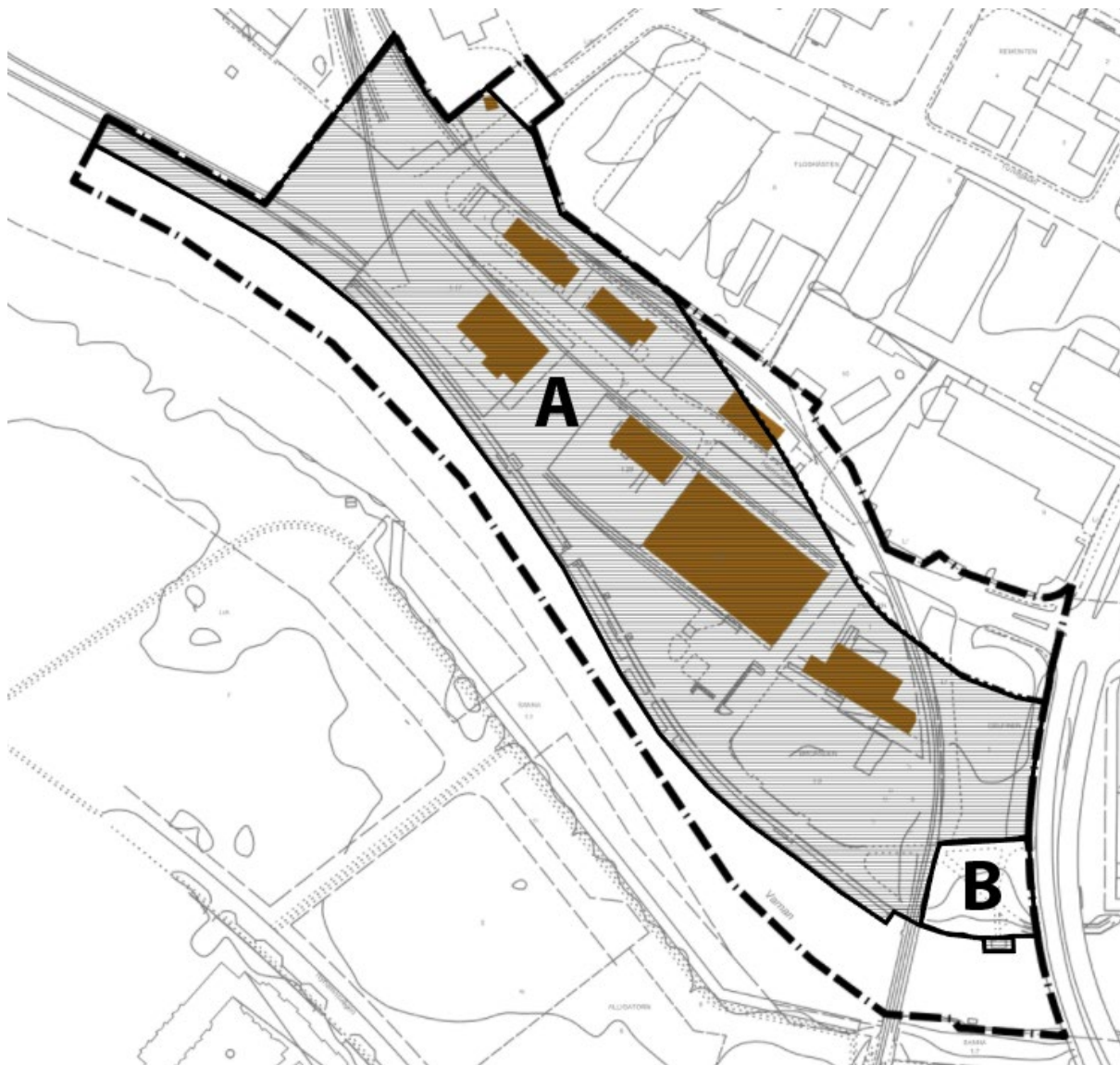
I och med upprättandet av denna detaljplan och upphävandet av i dag gällande detaljplan för området återinträder strandskyddet för hela planområdet. Enligt miljöbalken 7 kap.18§ får länsstyrelsen efter ansökan från kommunen upphäva strandskyddet i ett område om det finns särskilda skäl och skäl som ligger till grund för att häva strandskyddet i gästhamnen är:

- Området är redan i dag taget i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte. Stora delar av den befintliga bebyggelsen har en historisk koppling till hamnen och verksamheter som rör hamnändamål. Båttrafik och hamnverksamhet har funnits i området sedan medeltiden. Den nya kajen invigdes 2014 och har ökat allmänhetens tillgång till området.
- Allmänhetens tillgång till området förtydligas och ökar. Ett torgstråk längs kajkanten och in emellan bebyggelsen ut till Hamnvägen säkrar allmänhetens möjlighet att fritt röra sig i området.
- Gästhamn är en funktion som är beroende av att ligga i anslutning till vatten. En centralt belägen gästhamn som kan ta emot större båtar har inga lokaliseringalternativ.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

- Kristinehamns stadsvapen Bojorten avgår från gästhamnen och vid landstigningsplatsen utgår Järnleden som är en certifierad vandringsled.
- Djur- och växtliv har under lång tid haft möjlighet att anpassa sig till hamntrafik.

2014 påbörjades ett arbete med att riva och nybygga kajen i gästhamnen och i samband med detta inlämnades 2013-06-25 en ansökan om tillstånd till vattenverksamhet enligt miljöbalken, 11 kap för åtgärder i vatten. Ärendet är därmed prövat i ett tidigare skede i och med miljökonsekvensbeskrivningen som utfördes i samband med detta och därmed bedöms inte upphävandet av strandskyddet inom aktuellt planområde påverka djur- och växtliv på ett oacceptabelt sätt, inte heller försämra allmänhetens tillgång till strandområdet. Det snarare förbättrar tillgången till området då ett torgstråk planeras. Ett genomförande av detaljplanens intentioner förutsätter att det återinträdda strandskyddet upphävs.



Karta: Planområdet med området utpekat som berörs av strandskydd. A – område där strandskyddet bör upphävas. B – parkområde som ej behöver upphävande av strandskydd.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och markförhållanden

#### Mark, vegetation och djurliv

Området är i plant med undantaget för den sydöstra delen som är något kuperad.



Parkliknande yta i områdets sydöstra del.



Älvkanten i områdets sydöstra del.



Mindre ansamling av buskar och lövträd.



Ett bevuxet stickspår som löper igenom området.

#### Naturmiljö Varnan

I samband med en ombyggnad av kajen i gästhamnen 2014 så gjordes en tillståndsansökan om vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap. Till ansökan tillhörde en miljökonsekvensbeskrivning som utfördes av WSP under 2013. I och med detta tittade man närmare på naturmiljön i Varnan i gästhamnsområdet. Varnan rinner från sjön Markvattnet norr om Kristinehamn och vidare ut i Varnumsviken till Väneren. I vattendraget finns förekomster av exempelvis öring, gös och flodkräfta. Gösen leker i Varnan och är därför skyddad i viken från mitten av maj till mitten av juni, planområdet utgör dock inte någon lekboten. Öringen vandrar från Väneren upp genom Varnan. Vattendraget är utpekad som ”särskilt värdefullt vatten” av Naturvårdsverket och Fiskeriverket.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

### Geotekniska förhållanden

Marken på planområdet består delvis av fyllnadsmassor på jordtäckte som vilar på berg.

### Fornlämningar

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

### Förorenad mark

Områdets historiska användning har främst rört hamnverksamhet och olika former av industri. En rad olika utredningar angående förorenad mark har gjorts i området. Ett sätt att göra riskbedömningar i förorenade områden är genom att använda Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. De anger föroreningshalter i marken under vilka risken för negativa effekter på människor, miljö eller naturresurser normalt är acceptabel. Riktvärdena som man får beräknas efter två typer av markanvändning (NV 2009, Kemakta 2013):

*Känslig markanvändning*, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid.

*Mindre känslig markanvändning*, där markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis kontor, industrier eller vägar. Människor bör vistas i området tillfälligt och inte permanent.

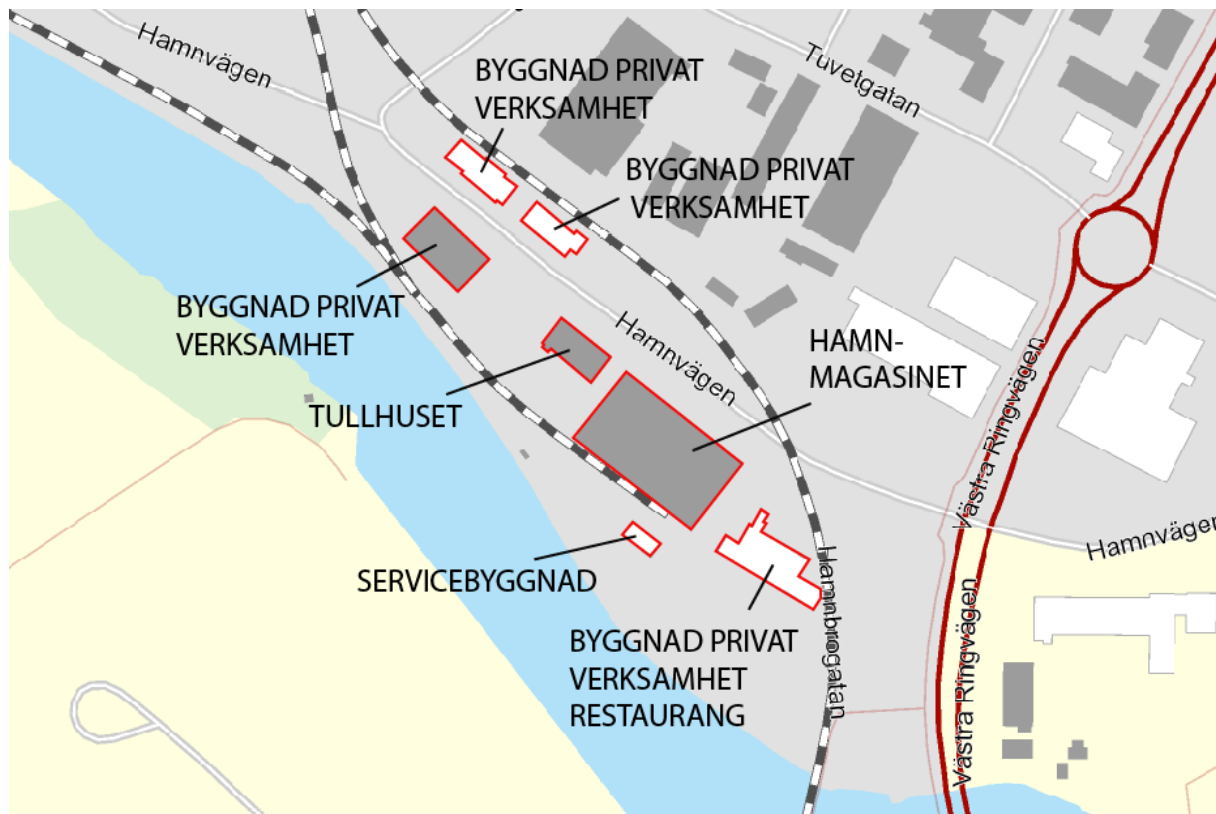
- Delfinen 1 - Här låg tidigare en bensinstation. Provtagningar som utfördes 2011 visade att jordproverna underskrider riktvärdena både för känslig användning och för mindre känslig markanvändning. Föroreningsnivåerna anses därmed vara acceptabla.
- Katten 1 - Det kan eventuellt misstänkas ett visst spill av drivmedel, oljor, lösningsmedel, fett och färg från tidigare verksamheter.
- Katten 2 - Det kan eventuellt misstänkas ett visst spill vid påfyllnad av eldningsolja vid kontorslokal från tidigare verksamheter.
- Broängen 1:17 - Det kan eventuellt misstänkas läckage från oljeavskiljare och ledningar anslutna till denna. Främst oljor, färg, glykos och lösningsmedel. Spill och läckage vid två identifierade dieseltankar kan ha förekommit.
- Broängen 1:2 – På två ställen av den delen av fastigheten som ligger inom planområdet finns potentiellt förorenade men ej riskklassade områden. Områdena är identifierade och klassificerade av länsstyrelsen på uppdrag av Naturvårdsverket.

Skulle markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

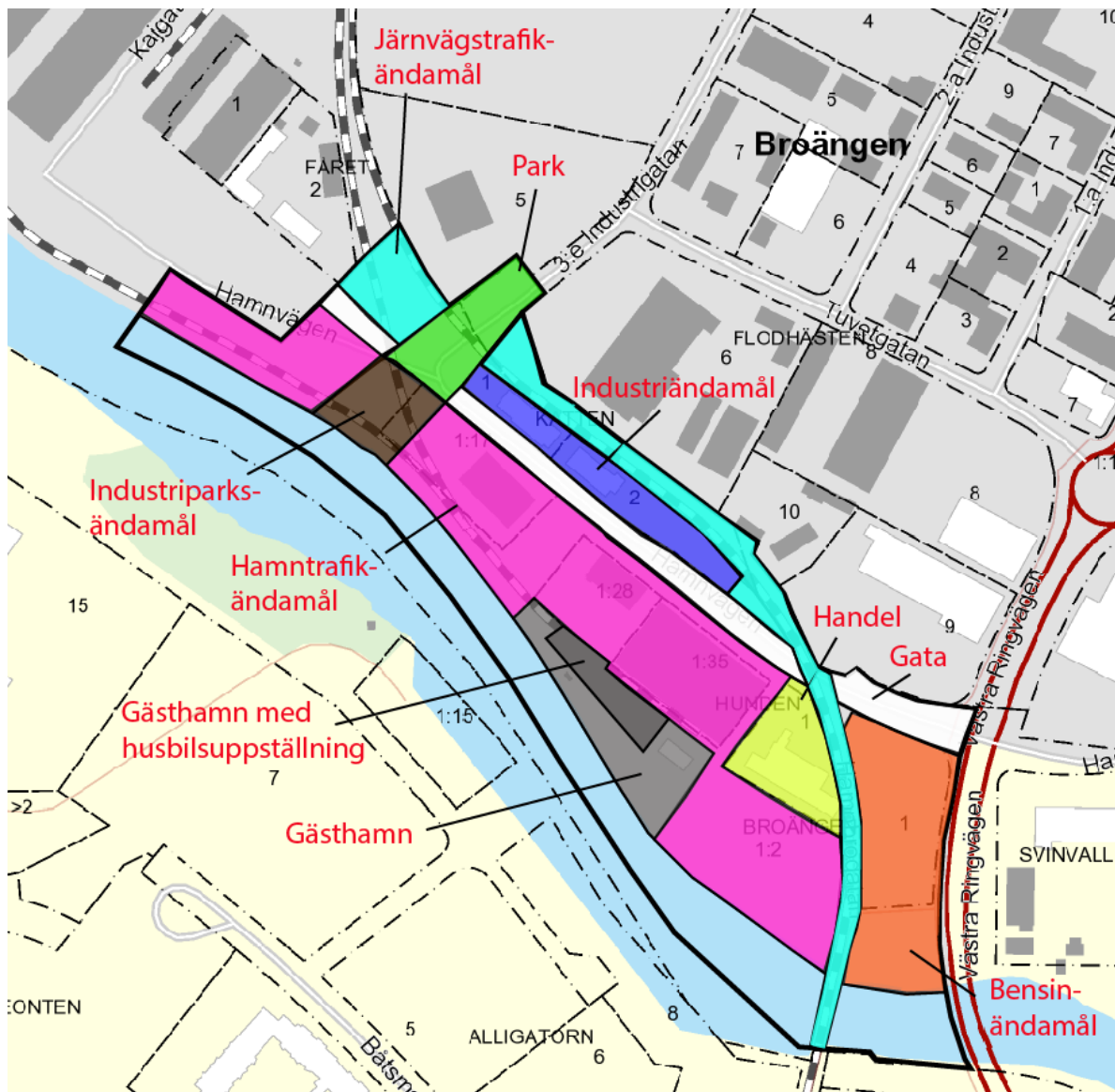
## Bebyggelse

### Nuvarande bebyggelse

På planområdet finns idag ett antal byggnader som inhyser varierande verksamheter i form av kontor, lager, tullhus, restaurang och före detta hamnmagasin. Byggnaderna är uppförda från tidigt 1900-tal och framåt och har haft olika användningar genom åren.



Karta: Nuvarande bebyggelse.



Karta: Gällande planer

### Planförslaget

Planförslaget vill göra det möjligt att använda området på ett flexiblarare sätt.

I planförslaget ändras användningen på fastigheterna för att ge planstöd till nuvarande verksamheter och för att möta fastighetsägarnas önskemål.

Ett gångfartsområde föreslås i anslutning till järnvägsspåret och cykelövergången på Hamnvägen för att öka oskyddade trafikanters säkerhet.

Tullhuset på Broängen 1:28 ges skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i form av bestämmelser om att underhåll och reovering ska utföras med ursprungliga material, kulörer och tekniker och med ett utseende likt original. Byggnaden på Katten 2 ges varsamhetsbestämmelser om att tegelfasad och fönster vid underhåll och reovering ska utföras med ursprungliga material, kulörer och tekniker och med ett utseende likt original.

Järnvägsspåret sydväst om Broängen 1:28 plockas bort för frigöra mer plats för gästhamnens verksamhet.

Ett mitträcke på Hamnvägen tas bort för att frigöra mer utrymme.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

Byggnadshöjden på fastigheterna justeras något. Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår. Trafikområdet på planområdets nordvästra sida ges en byggnadshöjdsbegränsning på 3 meter. Gästhamnsområdet får en byggnadshöjdsbegränsning på 4 meter.

Antalet u-områden utökas för att skydda genomgående ledningar.

Ny bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret. Fönster och glaspartier mot spåret ska vara brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara. Det ska finnas utrymningsvägar och dessa ska mynna mot en trygg sida. Friskluft ska tas från tak eller motsatt sida och därmed ej från spårsida. Det ska finnas möjlighet till nödavstängning av ventilationen.

Ett säkerhetsavstånd på 5 meter från industrispåret hålls fritt från bebyggelse. Detta med hänsyn till risken för urspårning.

Trafiksäkerhetsföreskrifterna<sup>1</sup> för industrispåret ändras så att hastigheten sänks till 10 km/h vid transport av farligt gods. Vid dessa transporter går en flaggvakt vid sidan av tåget och uppmärksammar trafiken vid korsningar och övergångar.

### Byggnadskultur och gestaltning



Foto: Före detta hamnmagasinet.



Foto: Byggnaden på fastigheten Katten 1

Det före detta hamnmagasinet är uppfört 1975. Det är en röd plåtbyggnad med portar på långsidorna och taket är ett plåttak med nockfackverk med uppbyggda ljusinsläpp.

---

<sup>1</sup> Trafiksäkerhetsinstruktion (TRI) för sidospår, Tekniska förvaltningen Kristinehamns kommun.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

Byggnaden på Katten 1 är uppförd i början på 1950-talet och ombyggd med ändring av entrétrappor och minskade fönsterytor 1986. Röd tegelfasad i två våningsplan med garage i botten. Det är en före detta personalbyggnad för Kristinehamns stuveriförening med matsal, omklädningsrum och kontor.



Foto: Byggnaden på fastigheten Katten 2.

Katten 2 är en kontorsbyggnad i rött tegel som är uppförd i mitten på 1950-talet som förr var ett kontor och personalbyggnad för Ahlmarks rederi. Den har tidstypiskt förenklat, rena drag och indragna balkonger. På fastigheten står också ett förrådtält.

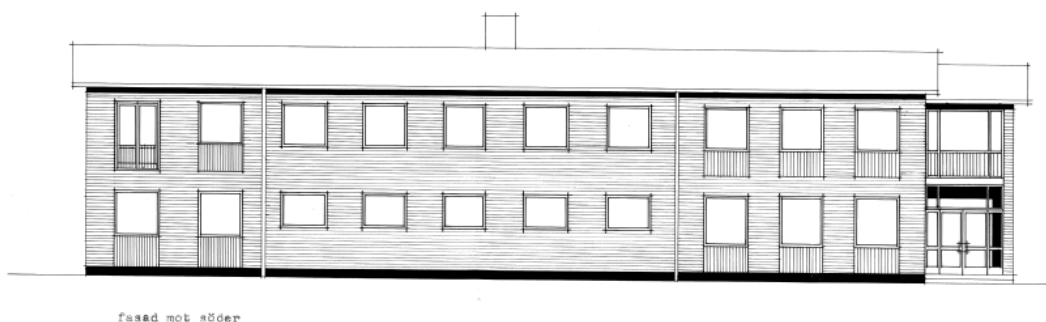


Illustration: Originalritning av byggnaden på fastigheten Katten 2



## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling



Foto: Byggnaden på fastigheten Broängen 1:17.

Byggnaden på Broängen 1:17 uppfördes i mitten på 1980-talet av Kristinehamns stuveriförening och är ett truckgarage i röd plåt med vikportar. Vissa ombyggnader har gjorts 2010.

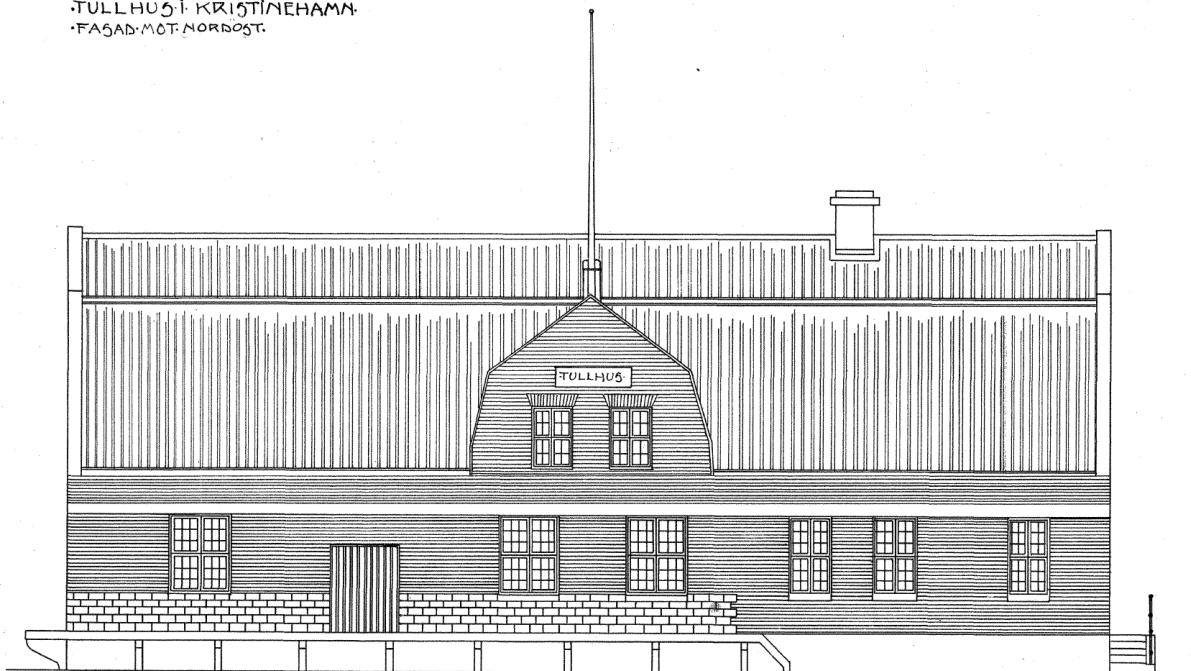


Foto: Tullhuset på fastigheten Broängen 1:28

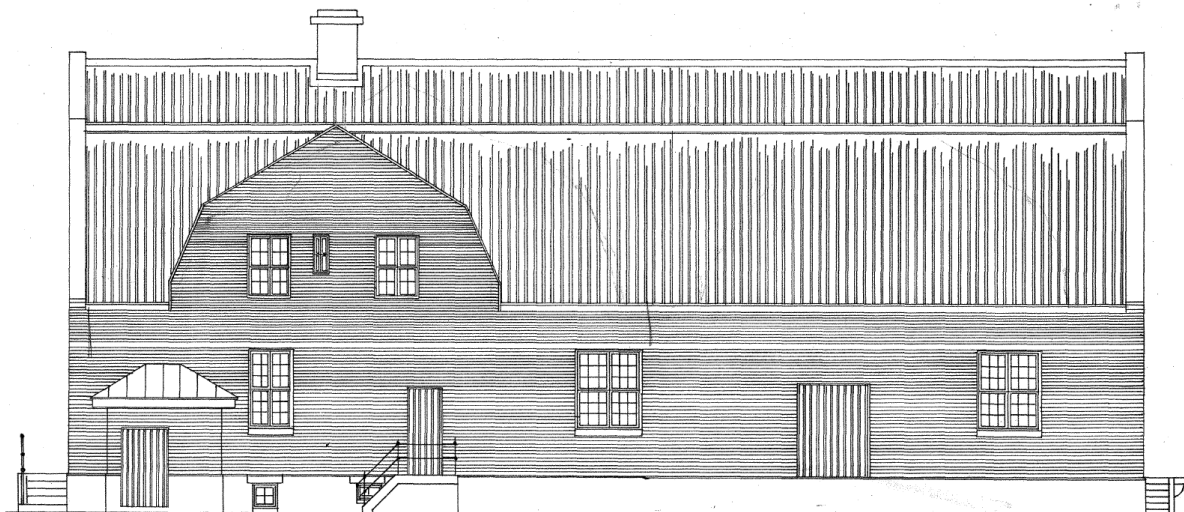
Tullhuset är en byggnad i nationalromantisk stil från 1917. Det är en tvåvåningsbyggnad i rött tegel. Den är av Kristinehamns Kulturrekursprogram utpekad som Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Kristinehamn stad erhöll stapelstadsrättigheter, rättigheter att bedriva import och export, år 1916 under villkoret att man byggde ett tullhus där utländska fartyg kunde tullklarera sin last. Tullhuset skulle förses med nödvändiga inventarier och hamnmagasin. Tullhuset är en viktig del av Kristinehamns historia och ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i planbestämmelserna.

# Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

RITNING TILL  
TULLHUS I KRISTINEHAMN  
FASAD MOT NORDÖST.



RITNING TILL  
TULLHUS I KRISTINEHAMN  
FASAD MOT SÖRUVÄST.



Illustrationer: Originalritning av tullhuset från 1916.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling



Foto: Byggnaden på fastigheten Hunden 1.



Foto: Servicebyggnad på fastigheten Broängen 1:2.

Restaurangbyggnaden från början på 1950-talet är en gul tegelbyggnad med flackt sadeltak i två våningar. En garagebyggnad i en våning med pulpettak är tillbyggd på den östra sidan. Byggnadsstilen är enkel med räta linjer och lådform. Tidigare har det varit lager och distributionscentral för Sveriges grossistförbund. Inom planområdet finns några mindre servicebyggnader, uppförda i ett plan och klädda med faluröd träpanel och tegeltak.

### Friytor

#### Lek och rekreation

På planområdet ligger en minigolfbana och en lekplats. I närheten ligger Sannahedens idrottsområde där fotbollsplaner, ett badhus och en inomhusarena finns.

#### Park och naturmiljö

Ett mindre antal björkar i form av sly växer utmed planområdets norra gräns. I övrigt saknas vegetation i området annat än enstaka planteringar av perenner och buskar av trädgårdskaraktär.

### Service och verksamheter

#### Offentlig service

Planområdet ligger i centrala Kristinehamn med god tillgång till offentlig service.

#### Kommersiell service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Broängens handelsområde och cirka 600 meter från Kristinehamns centrum varför tillgången är god även till kommersiell service.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom gästhamnsområdet löper Hamnvägen och delar av 3:e Industrigatan och Hamnbrogatan. Öster om planområdet ligger huvudleden Västra Ringvägen som har en cykelväg i sin anslutning både norr och söder om planområdet. Planområdet är tillgängligt för gående och cyklande via den gång- och cykelväg som förbinder Sannakajen med Västra Ringvägen. Ytterligare en gång- och cykelväg förbinder området med Svinvallen, belägen på andra sidan Ringvägen.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

### Kollektivtrafik

Det går ingen kollektivtrafik till området. Kristinehamns stadsbuss linje 61 trafikerar Coop Forum vars hållplats är den närmast benägna ca 500 meter nordost om planområdet.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Utfarter till verksamheterna utefter Hamnvägen sker mot gatan. Husbilarna tar sig till sina uppställningsplatser via Hamnvägen och vidare in på gästhamnsområdet emellan fastigheterna Hunden 1 och Broängen 1:35. Tillgången på parkering inom de egna fastigheterna anses god. Parkeringsbehovet för befintliga verksamheter löses idag inom respektive fastighet och så kommer att ske även med kommande eventuella verksamheter.

## Störningar

### Buller

De användningar som finns inom planområdet inhyser olika former av arbetslokaler och en restauranglokal. Husbilsuppställning finns också på området.

I anslutning till planområdet på den nordvästra sidan bedriver Vänerhamn hamnverksamhet. Denna verksamhet bedöms inte störa föreslagen markanvändning.

## Risk och säkerhet

### Trafik

Säkerhetsrisker brukar delas i individrisker (risker för enskilda individer) och samhällsrisker (risker för ett stort antal människor). De främsta säkerhetsriskerna inom planområdet är individrisker relaterade till bil- och järnvägstrafiken. Industrispåret som löper genom planområdet korsar Hamnvägen via en obebakad järnvägsövergång utan bommar. Hastigheten är dock låg och godsvagnarna är bemannade med personal även utanför vagnen för ökad översikt. Lokalgatorna inom planområdet har till viss del gång- och cykelbanor och inga tunga trafikflöden varför inga onormala individrisker anses förekomma.

### Vatten

Inom planområdet ligger Kristinehamns gästhamn och därmed en del av Varnans vatten. I anslutning till gästhamnen finns räddningsutrustning.

### Farligt gods

En samhällsrisk som finns inom området utgörs av det farliga godset som transporteras genom planområdet ett antal gånger per år. En riskanalys utfördes av Brandskyddslaget 2015-02-20<sup>2</sup> för att undersöka möjligheten att uppföra olika typer av verksamheter inom planområdet. Detta för att på så sätt utvärdera vilka risker som individer inom det studerade området kan komma att utsättas för. Analysen pekar också på sätt att hantera risker så att en acceptabel säkerhet uppnås.

På det industrispår som passerar igenom planområdet går tågtransporter med gods till och från Akzo Nobels anläggning. Cirka tre gånger per år erhålls leveranser av epiklorhydrin som är klassat som

---

<sup>2</sup> Riskanalys, Gästhamnsområdet Kristinehamn 2015-02-20

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

farligt gods. Dagens hastighetsbegränsning på spåret är 30 km/h. De risker som närheten till industrispåret medför är:

- Ursparning. Detta kan skada människor eller byggnader som befinner sig i direkt närhet till spåret. Tågets hastighet spelar stor roll i hur stort avstånd från spåret som påverkan sker.
- Tågbrand. En brand kan innebära brandspridning till byggnader inom ca 25 meter från spåret.
- Läckage av farligt gods. Det kan innebära spridning av farligt ämne upp till ca 15 meter från spåret.

I riskanalysen har man räknat ut en risknivå i form av individrisk. Metodiken som man har använt för att räkna ut möjliga olycksrisker består av en sammanvägd bedömning utifrån sannolikhet för att en olycka skulle inträffa och konsekvenser som det i så fall får.

Följande åtgärder föreslås för att kunna tillåta beteckningarna H – handel, U – lager, K – kontor, C – centrum inom fastigheterna närmast spåret:

- Ett säkerhetsavstånd på 5 meter till spåret hålls fritt från bebyggelse. Detta med hänsyn till risken för ursparning. En hastighet på 10 km/h ger ett ursparningsavstånd på ca 5 meter.
- Ny bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret.
- På ny bebyggelse ska fönster och glaspartier mot spåret ska vara av brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara.
- Det ska finnas utrymningsvägar och dessa ska mynna mot en trygg sida.
- Friskluft tas från tak eller motsatt sida och därmed ej från spårsida.
- Det ska finnas möjlighet till nödavstängning av ventilationen.
- Vid farligt godstransporter går en flaggvakt vid sidan av tåget och uppmärksammar trafiken vid korsningar och övergångar.

Västra Ringvägen är inte utpekad som en rekommenderad primär väg eller en rekommenderad sekundär väg för farligt gods.

Räddningstjänstens åtkomst till industrispåret går via fastigheten Delfinen 1, Hamnvägen och närliggande fastigheter Flodhästen 6, 9 och 10 där byggnadsförbud delvis råder närmast spåret vilket skapar en framkomlig väg för räddningsfordon.

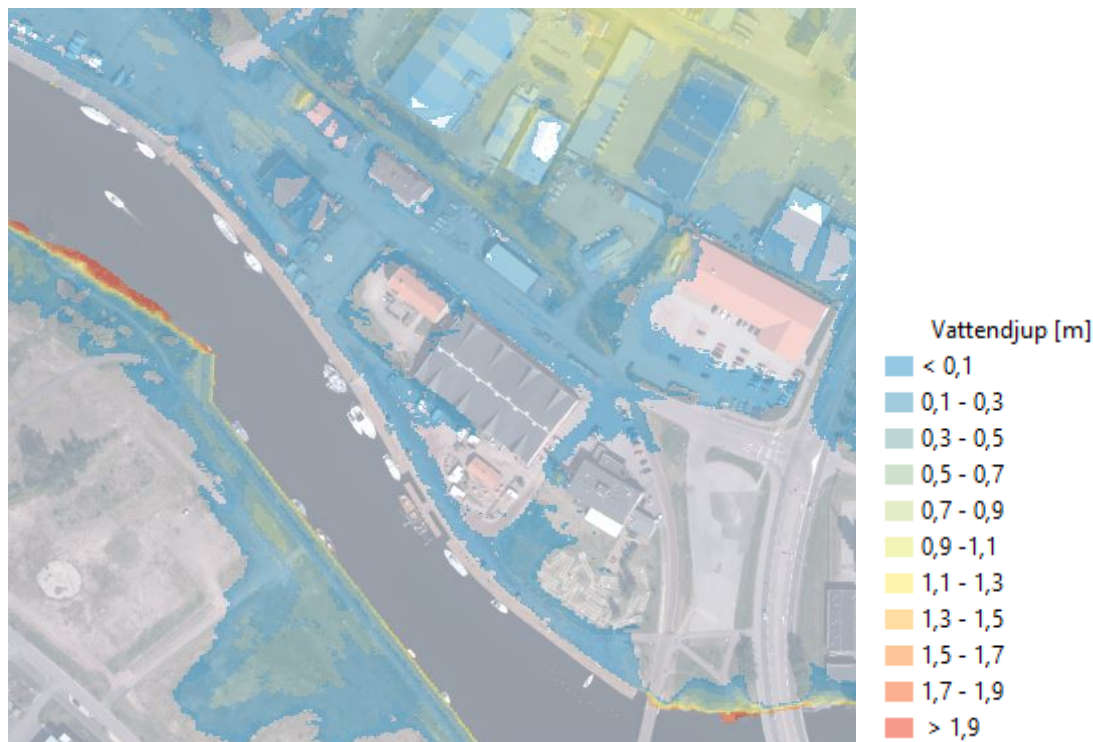
### Översvämning

Kristinehamns kommun har i arbetet med översvänningsfrågan utarbetat ett antal principer för hur frågan ska hanteras i fysisk planering och lovgivning. Dessa principer är att:

- beakta översvänningsrisker med stöd av kommunens RSA-arbete.
- analysera konsekvenserna av nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- ska säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkta översvänningsrisker vid nederbörd motsvarande ett 100-årsregn.
- analysera vattenvägar och skyfallsleder inom ärendets aktuella avrinningsområde.
- analysera konsekvenserna av en 200-årsnivå i Väneren
- säkerställa att inga tillkommande bostadsytor utsätts för direkt översvänningsrisk vid en 200-årsnivå i Väneren
- Fysisk planering och lovgivning för känslig verksamhet ska alltid analysera konsekvenserna av en vinddriven vattennivå
- Översvänningsrisker som uppstår först vid ett scenario med längre återkomsttider/lägre sannolikhet (än ovan redovisat) hanteras som naturolycka och extraordinär händelse enligt LEH (2006:544) och LSO (2003:778)

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

Markens höjdsättning (tillgänglighet)



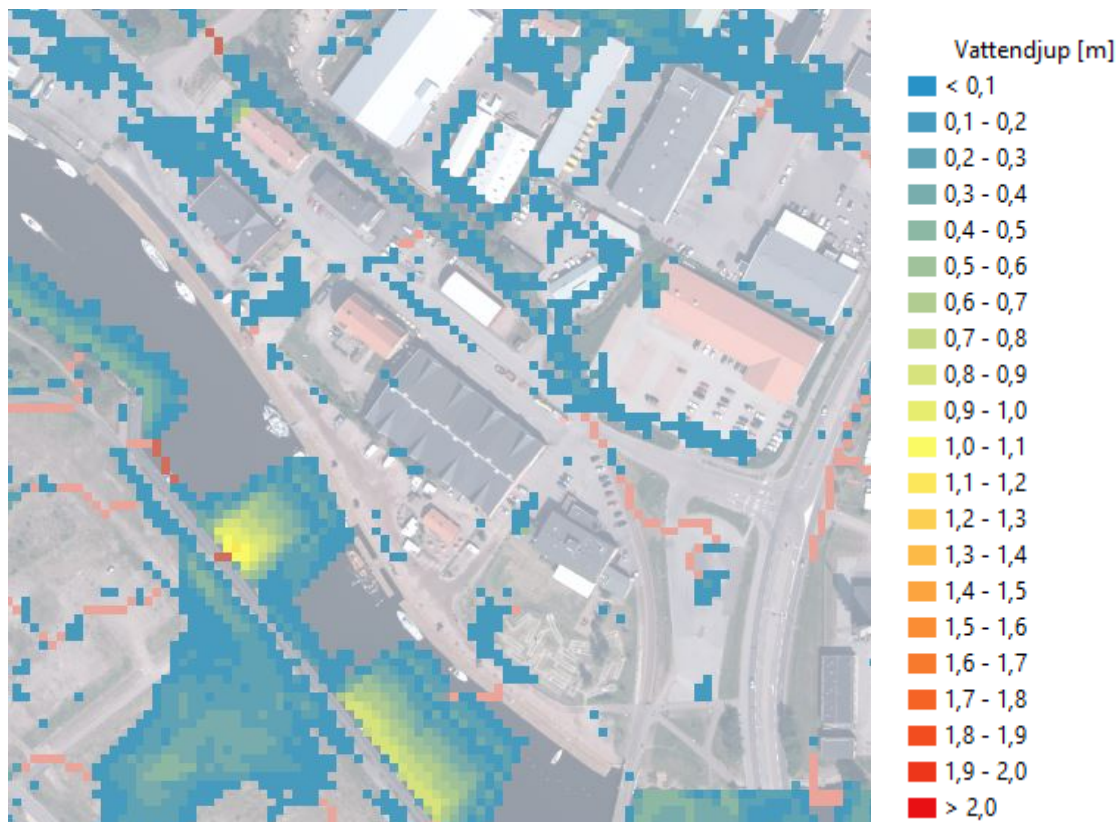
Karta: Planområdet vid en Väneröversvämning 46,42 med en återkomst på 200 år.

Vänern 200 års nivå:

Områdets strandlinje mot Vänern, utgörs av en nyligen ombyggd kajkant som inte fanns i nuvarande utformning vid översvämningen 2001. Kajkantens utformning har år 2014 prövats inom ramen för vattenverksamhet och vars syfte var möjliggöra utveckling av hamnområdet. Detta innebär att kajområdet är möjligt att använda för placering av tillfälliga översvämningsskydd. Förväntat vattendjup vid en översvämning med en återkomsttid på 200 år i området är mellan 1 och 3 decimeter, med minsta mängder närmast kajkanten.

Ytterligare översvämningshantering kan bli aktuellt inom planområdet, och då främst i form av förstärkning av dagvattenhanteringen. Detta kan innebära behov av att pumpa vatten för att upprätthålla tillgänglighet i vägnätet och åtkomst till befintliga byggnader. Vid tidigare översvämningshändelser har sådana tillfälliga insatser gjorts och beredskap för sådana händelser är fortfarande aktuell. Inga verksamheter för personer med särskilda hjälp- eller vårdbehov planeras inom planområdet.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling



Karta: Planområdet vid ett skyfall med en återkomst på 100 år.

Skyfall 100 års regn

Området bedöms inte bli svårt drabbat av ett 100 års regn. De vattensamlingar som kan antas uppstå inom planområdet, finns på platser där vattnet kan rinna vidare.

Nivå på färdigt golv

Efter analys av befintlig höjdsättning av området samt de vattendjup som förväntas uppstå, föreslås 46,80 vara gräns för lägsta golvnivå.





Karta: Flödesvägar inom planområdet.

Anordnande av flödesvägar

Förslaget innebär inga nya byggrätter som påverkar befintliga flödesvägar på ett sådant sätt att vattnet hindras att nå recipient.

Skapande av plats där vattnet kan uppsamlas och fördröjas

Det är inte möjligt att skapa sådana platser inom planområdet.

Begränsning av andelen hårdgjord yta på kvartersmark

Planområdet är bebyggt och marken är till största del hårdgjord. Söder om fastigheten Hunden 1 finns en befintlig gräsmatta, denna del av planområdet får en bestämmelse om att högst 20 procent får hårdgöras.

Krav på genomsläpplighet i mark

Området är till största delen redan hårdgjord, därmed är sådana krav inte tillämpliga.

Byggnadstekniska krav så som översvämningssäker grundläggning

- Plankartan får en bestämmelse om att förbud mot källare gäller inom planområdet.
- Plankartan får en bestämmelse om att lägsta nivå färdigt golv ska vara 46,80 m.ö.h.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala VA-nätet. Både spill- dricks- och dagvattenledningar med anslutningspunkter och serviser finns inom planområdet.

#### Dagvatten

Dagvattenledningsnätet är utbyggt inom planområdet och ledningarna mynnar Varnan. Området ingår i ett större dagvattensystem, som är föremål för utredning och översyn. Därmed kan förändringar av dagvattensystemet behöva genomföras och dessa insatser kommer troligen att hamna utanför det nu aktuella planområdet.

#### Fjärrvärme

Byggnaderna inom planområdet värms idag upp genom fjärrvärme via Kristinehamns Fjärrvärme AB. Kristinehamns Fjärrvärme AB har också genomgående huvudledningar i kvartersmark. För dessa finns ledningsrätt.

#### Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Vid gästhamnen finns kärl avsedda för besökande båtar och husbilar, samt möjligheter till tömning av latrin. Vid säsong finns fullsortering, även för farligt avfall.

#### El

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

#### Tele

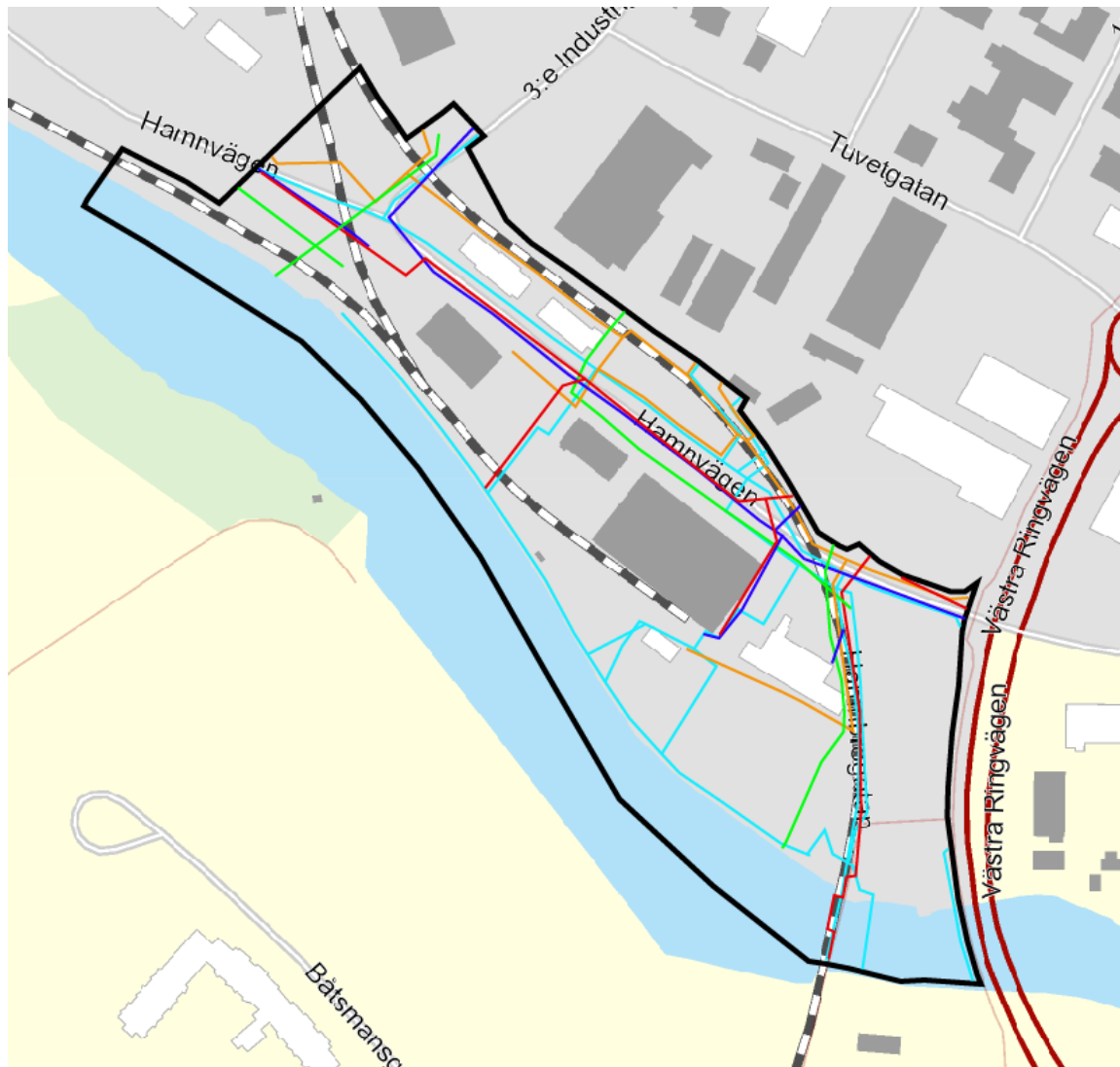
Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har genomgående distributionsledningar över kvartersmark.

#### IT

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

#### Allmänna genomgående ledningar

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



Karta: Markförlagda ledningar inom planområdet. Ej i skala. Ljusblå-Kristinehamns energi fjärrvärme och IP-only fiber, Blått-Kristinehamns energi el, orange-Skanovas teledningar och Grönt, Blå och Röd-kommunens VA-ledningar.

Det är bara fjärrvärmeledningarna som har ledningsrätt.

### Sociala frågor

#### Tillgänglighet

Området tillgängliggörs i och med det nya planförslaget i och med regleringen till torg. Trädäcket som löper längs med Varnans strand har ramper som skapar god tillgänglighet.

#### Barnperspektivet

Barns generella behov av utemiljö tillgodoses inom planområdet då det finns tillgång till lekplats, gräsmatta och minigolf.

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd	Februari 2015
Utställning	Okt 2016
Antagande 1	Mars 2018
Antagande 2	Jan 2019

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för drift, underhåll och investeringsåtgärder på allmän platsmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för drift, underhåll och investeringsåtgärder på kvartersmark.

Kommunen ansvarar för att initiera erforderliga lantmäteriförrättningar som berör allmän platsmark och VA-ledningar vid genomförandet.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att initiera erforderliga lantmäteriförrättningar som berör egen fastighet på kvartersmark.

#### Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Kristinehamns kommun är också huvudman för vatten och avlopp i och med att planområdet är del av kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Till last/förmån
1781-07/41 Ledningsrätt, fjärrvärme 4 m bredd	Till förmån för: - Kristinehamns energi AB  Till last för: - DELFINEN 1 - BROÄNGEN 1:28 - KATTEN 1 - KATTEN 2

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

### Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Delfinen 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användningen ändras från område för bensinförsäljning till parkering och tekniska anläggningar samt PARK</li> <li>• U-område införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• Ett 5 meter brett område på kvartersmarken längs Västra Ringvägen får inte bebyggas på grund av skyddsavstånd från vägen.</li> <li>• Bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret. Fönster och glaspartier mot spåret ska vara brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara. Förbud mot källare införs.</li> <li>• En byggnadshöjdsbegränsning på 4 meter införs.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>
Hunden 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användningen handel ges tillägget lager, centrumändamål och kontor.</li> <li>• Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår.</li> <li>• Ny bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret. Fönster och glaspartier mot spåret ska vara brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara. Utrymningsvägar ska mynna mot en trygg sida. Friskluft ska tas från tak eller motsatt sida och därmed ej från spårsida. Det ska finnas möjlighet till nödavgångning av ventilationen. Förbud mot källare införs.</li> <li>• U-områden införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>
Broängen 1:35	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från hamntrafikändamål till handel, hamn, lager och kontor.</li> <li>• Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår.</li> <li>• U-område införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• Förbud mot källare införs.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>
Broängen 1:28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från hamntrafikändamål till handel, centrumändamål, lager och kontor.</li> <li>• Tullhuset på Broängen 1:28 ges skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser i form av bestämmelser om att underhåll ska ske med ursprungliga material och arbetstekniker.</li> <li>• Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår.</li> <li>• U-område införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• Förbud mot källare införs.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Broängen 1:17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från hamntrafikändamål till handel, hamn, lager och kontor.</li> <li>• Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår.</li> <li>• Ny bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret. Fönster och glaspartier mot spåret ska vara brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara. Utrymningsvägar ska mynna mot en trygg sida. Friskluft ska tas från tak eller motsatt sida och därmed ej från spårsida. Det ska finnas möjlighet till nödavstängning av ventilationen.</li> <li>• Förbud mot källare införs.</li> <li>• U-områden införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>
Katten 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från industriändamål till kontor och lager.</li> <li>• Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår.</li> <li>• Ny bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret. Fönster och glaspartier mot spåret ska vara brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara. Utrymningsvägar ska mynna mot en trygg sida. Friskluft ska tas från tak eller motsatt sida och därmed ej från spårsida. Det ska finnas möjlighet till nödavstängning av ventilationen.</li> <li>• Förbud mot källare införs.</li> <li>• U-områden införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>
Katten 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från industriändamål till kontor och lager.</li> <li>• Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår.</li> <li>• Ny bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret. Fönster och glaspartier mot spåret ska vara brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara. Utrymningsvägar och dessa ska mynna mot en trygg sida. Friskluft ska tas från tak eller motsatt sida och därmed ej från spårsida. Det ska finnas möjlighet till nödavstängning av ventilationen.</li> <li>• Förbud mot källare införs.</li> <li>• U-områden införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• Varsamhetsbestämmelser införs i form av bestämmelser om att underhåll ska ske med ursprungliga material och arbetstekniker.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

Fastighet	Konsekvenser
Broängen 1:2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från område för järnvägsändamål och hamntrafikändamål till trafik, järnväg, handel, lager, kontor, hamn, gästhamn och torg.</li> <li>• Hamnvägen och del av 3:e Industrigatan ges bestämmelsen lokalgata. Ett ca 60 meter långt område i anslutning till järnvägsövergången och den planerade gång- och cykelvägsövergången får beteckningen gångfartsgata. En infart till Kristinehamns hamn ges planstöd.</li> <li>• U-områden införs för att skydda genomgående ledningar.</li> <li>• Ett x-område införs längs med nordvästra sidan av Broängen 1:17 för att säkra allmänhetens tillgång till kajkanten.</li> <li>• Förbud mot källare införs.</li> <li>• Prickmark inför längs den nordvästra sidan av Broängen 1:28.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>
Broängen 1:1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från område för järnvägsändamål till järnväg, handel, lager och kontor.</li> <li>• Den ursprungliga byggnadshöjdsbegränsningen på 7.5 meter kvarstår.</li> <li>• Ny bebyggelse ska ha obrännbara fasader mot spåret. Fönster och glaspartier mot spåret ska vara brandglas. Lägst brandteknisk klass EI 30. Fönster får ej vara öppningsbara. Utrymningsvägar och dessa ska mynna mot en trygg sida. Friskluft ska tas från tak eller motsatt sida och därmed ej från spårsida. Det ska finnas möjlighet till nödavgång av ventilationen.</li> <li>• Förbud mot källare införs.</li> <li>• En bestämmelse om lägsta golvnivå på 46,80 m.ö.h. införs på plankartan.</li> </ul>
Flodhästen 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användning ändras från järnvägsändamål till gångfartsgata.</li> </ul>
Vattenområdet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Användningen ändras till öppet vattenområde med ett område 10 meter ut från kajen som får användningen gästhamn. Inom detta område får ett 40 meter långt område ett tillägg i användningen som medger C – centrumändamål. Området som tillåter centrum har ett skyddsavstånd från järnvägen på 70 meter. En brygga får planstöd med användningen hamnområde där brygga får uppföras.</li> </ul>

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen. Planavgift tas ut vid bygglov.

## Planbeskrivning Gästhamnen - Antagandehandling

Med ledningsrätt bekostas eventuell flytt av ledningar av den som initierar åtgärden om ej annat anges. Flytt av ledningar utan ledningsrätt kommer att belasta respektive ledningsägare. Flytt av servisleddningar bekostas av den som initierar åtgärden.

### KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att markanvändningen på området görs mer flexibel och att den befintliga användningen legaliseras.

Tullhuset på Broängen 1:28 ges skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Byggnaden på fastigheten Katten 2 ges varsamhetsbestämmelser.

Inom en del av vattenområdet inom planområdet tillåts centrumändamål.

För en grundligare redovisning av konsekvenser för respektive fastighet se avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser* på sid. 30-32.

### REVIDERING

#### Revidering mellan antagande 1 och antagande 2

Detaljplanen antogs 2016-11-30 och upphävdes senare av Länsstyrelsen 2018-10-05. Anledningen var att Länsstyrelsen bedömde att frågan om hänsyn till risken för översvämning inte var tillräckligt hanterad i antagandehandlingen. Antagandehandlingen har sedan bearbetats, med fokus på översvämningsfrågor. Under planbeskrivningens avsnitt om översvämning finns nu en mer omfattande redovisning och analys av hur frågan ska hanteras inom planområdet.

Det omarbetade avsnittet om översvämning, med tillkommande bestämmelser om ny bebyggelse bedöms planen vara klar för antagande igen.



## **BILAGOR**

Risikanalys, Brandskyddslaget 2015

Trafiksäkerhetsinstruktion (TRI) för sidospår.