



Planbeskrivning och genomförandebeskrivning för

Kv. Katamaranen

Kristinehamns kommun, Värmlands län

Enkelt planförfarande, PBL
2010:900

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Planområdet är till sin helhet redan planlagt för bostadsändamål. I samband med tidigare planering har avvägningar om markens lämplighet gjorts. De sammanlagda förändringarna av markanvändningen bedöms inte vara av intresse för allmänheten. Syftet med den tidigare laga kraftvunna planen från 2008-03-29, och tillhörande ändring 2009-04-27 förändras inte heller. Med anledning därav upprättas ett nytt planförslag för området med s.k. enkelt planförfarande. Det innebär att planen kommer att samrådas med myndigheter, organisationer och sakägare för att därefter prövas för antagande av kommunstyrelsen.

Förändringarna av innehållet *strider inte mot gällande översiktsplan* för området, förslaget är inte heller *av stor vikt eller principiell betydelse*. Förändringen *bedöms inte föranleda betydande miljöpåverkan* och inte heller kan förändringen bedömas *vara av allmänt intresse*. Detta sammantaget gör att det nya planförslaget upprättas enligt PBL 2010:900 med så kallat enkelt planförfarande, 5 kap 7, 15 §§.

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa mer ändamålsenliga fastigheter och bygggrätter inom det redan planlagda exploateringsområdet kv. Kataranen, Sörkastet.

Avvägning enligt Miljöbalken

Planområdet berörs dels av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). dvs. det rörliga friluftslivet för Vänern med dess öar och strandområden, och för friluftslivet enl. 3kap. 6§.

Området är sedan tidigare planlagt som kvartersmark avsett för bostadsändamål. I samband med tidigare planering har avvägningar om markens lämplighet gjorts.

Ställningstagande

Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintressena och anses vidare uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler m.m. enligt 2 kapitlet. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljökvalitetsmål uppnås, eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds.

Utmed Vänerns strand råder strandskydd intill ett avstånd av 300 meter från strandlinjen. Därmed omfattas delar av planområdet av skydd enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet är redan idag upphävt inom planområdet. Angående strandskydd - se stycke om förutsättningar, förändringar och konsekvenser.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark och vatten eller andra resurser som avses i 6 kap § 11 miljöbalken (tillika det som avses i 4 kap § 34 plan- och bygglagen) att den behöver föregås av en miljöbedömning.

Ställningsstagande gällande markens lämplighet har gjorts under tidigare planering av området. Detaljplaneförslagets syfte och genomförande innebär heller ingen större förändring av markanvändningen inom planområdet.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget strax intill Vålösundet, omkring 3 km söder om centrum.

Areal

Planområdet omfattar ca 8 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger den mark som i dag är planlagd som allmän platsmark samt kvartersmark avsedd för tekniska anläggningar. Av de totalt 24 avstyckade bostadsfastigheterna Katamaranen 1-24 äger kommunen 20 stycken och övriga fyra är nyligen avyttrade och ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I översiktsplan 2004, antagen 2006-06-20 § 76, är området markerat för utredning där bostadsbebyggelse skall prövas. Detaljplaneförslaget är således förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Angränsande detaljplaner

Vålösundet östra del 1, laga kraft vunen 2012-10-24, gränsar i väster till detaljplanen.

Detaljplaner som delvis upphör att gälla

I för området gällande detaljplan *Vålösundet del av Sörkastet norr* laga kraft vunen 2008-03-29, med ändring laga kraft vunen 2009-04-27, är aktuellt område planlagt som bostadsmark och naturmark. Delar av *Vålösundet del av Sörkastet norr* kommer att upphävas och ersättas av föreliggande detaljplaneförslag. Planens genomförandetid är 15 år från det att ändringen vann laga kraft.

Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag 2013-10-08 § 198.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Strandskydd

Utmed Vänerns strand råder strandskydd på ett avstånd av 300 meter från strandlinjen. I och med upprättandet av denna detaljplan och upphävandet av nu gällande detaljplan återinträder strandskyddet automatiskt i hela planområdet. De två förutsättningar som ska vara uppfyllda för ett upphävande av strandskyddet är: 1a Det finns särskilda skäl. 2a Syftet med strandskyddet påverkas inte, dvs. djur- och växtliv påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Detaljplaneförslaget föreslår att strandskyddet upphävs för kvartersmark inom planområdet. Följande särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet har anförts:

- Mellan planområdet och vattnet finns idag bebyggelse där tomterna utgör en sammanhängande remsa. Den nya bebyggelsen kommer att ligga bakom (från vattnet sett) den befintliga bebyggelsen.

Inte heller syftet med strandskyddet påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte heller.

Upphävandet är begränsat till kvartersmark inom planområdet som har ett mindre avstånd än 300 meter från strandlinjen.

Mark och vegetation

Området sluttar ned mot vattnet i en skogsbevuxen västsluttning ner mot Vålösundet. Hela planområdet ligger inom ett skogsområde där största delen utgörs av barrskog med ett stort inslag av lövträd, framför allt av björk. Området är på sina ställen blockrikt.

Geotekniska förhållanden

Områdets geotekniska egenskaper bedöms utifrån genomförda sonderingar samt lokal kännedom vara likvärdiga inom hela planområdet. Generella slutsatser av fältundersökningarna som kan dras är att förutsättningarna för byggnation inom området är goda samt att risken för ras och skred är små. Detaljerade geotekniska undersökningar kommer att genomföras i samband med projektering och byggnation.

Radon

Kommunens översiktliga kartläggning av radon visar att planområdet ligger både inom s.k. lågriskområde och s.k. högriskområde. Den östra delen ligger inom högriskområde, och övriga delar av planområdet ligger inom lågriskområde. Gällande riktvärde, 200 Bq/m³ luft för radon i inomhusmiljö i bostäder skall följas. Bygglov får inte ges förrän kompletterande radonundersökning utförts. Byggnad för bostadsändamål skall uppföras i radonskyddat utförande såvida den kompletterande radonundersökningen visar att detta inte behövs.

Risk för skred/höga vattenstånd

Vänerns vattennivå ligger i normalfallet på omkring +44,5. Enligt planeringsunderlaget ” Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden” utgiven av Länsstyrelserna i Värmland och Västra Götaland skall, med avseende på översvämningrisk, nyexploatering av bostäder inte ske på nivåer lägre än +47,1 (RH2000 Kristinehamn). Den lägsta punkten för bebyggelse inom planområdet ligger omkring +55 meter över havet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdets kvartersmark finns i dag en fastighet med ett enfamiljsbostadshus. Inom resterande kvartersmark och inom naturmark finns idag ingen bebyggelse.

I gällande detaljplan ges en byggrätt om en byggnadsyta på 15 % av tomtytan. Denna byggrätt gäller för summan av byggnaderna på tomten, d.v.s oavsett om det är huvudbyggnad eller komplementbyggnad. I praktiken innebär det alltså att om man väljer att uppföra ett garage eller liknande komplementbyggnad om 50 kvm så återstår 130 kvm av byggrätten som kan nyttjas till huvudbyggnad.

Bestämmelsen om exploateringsgrad/byggrätt ändras inte i det aktuella detaljplaneförslaget. Däremot ökar byggrätten i praktiken till följd av att fastigheternas yta också ökar. Största tillåten nockhöjd är 12 meter, utom för tornliknande utformningar vars planform inryms i en kvadrat om 3x3 meter då maximalt 13 meters nockhöjd tillåts.

Områdets karaktär skall präglas av dess centrala läge samt ge intryck av en skogs- och skärgårdsnära bebyggelse. Bebyggelsen inom kvartersmarken skall vara av typen ”hus i natur”. Befintlig bebyggelse strider inte mot planförslaget.

En lantmäteriförrättning kommer att behöva genomföras för att justera de fastigheter avsedda för bostadsändamål som finns inom planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet används idag till viss del för rekreatiönsändamål. En mindre andel av planlagd naturmark kommer att omvandlas till kvartersmark avsedd för bostadsändamål. Det är dels de smala remsor naturmark som är belägna mellan kvartersmarken och lokalgatan, dels merparten av de remsor naturmark som är belägen mellan varje tomt.

Remsorna med naturmark som är belägen mellan vägen och kvartersmarken bedöms inte utgöra någon tillgång för allmänheten. Varje fastighetsägare av kvartersmark har rätt att inom remsan naturmark anordnas körbar förbindelse om maximalt fyra meters bredd mellan sin fastighet och lokalgatan, varför området i stor del ändå kommer att bli ianspråktaget, exploaterat och privatiserat.

Vad gäller remsorna naturmark som är belägna mellan tomterna så kommer några av dessa att omvandlas till kvartersmark avsedd för bostadsändamål och tillföras bostadsfastigheterna. Tillkommande kvartersmark kommer dock att vara prickad och således inte medge möjlighet till någon byggrätt. På fyra platser kommer dock naturområdet mellan tomterna att behållas för att även fortsatt möjliggöra för allmänhetens rörelse inom området. Även kilar med naturmark kommer att finnas kvar mellan tomterna på Lomgatan och Svangatan. Det är mellan två och fyra tomter som kommer att sammanfogas till en sammanhängande struktur med kvartersmark där allmänhetens tillgänglighet begränsas negativt. Direkt norr och söder om planområdet finns planlagd naturmark, delvis med anlagda gångstigar. Dessutom finns icke planlagd naturmark på andra sidan Tranvägen, direkt öster om planområdet.

Omfattningen av detta, sett till att hela planområdet är omgärdat av naturmark, bedöms vara mycket begränsad.

En lekplats har nyligen anlagts omkring 300 meter sydost om planområdet, intill Vålösundsvägen.

Naturmiljö

Utformningen av hela planområdet kännetecknas av boende i naturmiljö. Orörd naturmark sydost om området kommer att utgöra en stor tillgång ur rekreationssynpunkt så väl för boende i planerat område som för boende i de befintliga områdena.

Service och verksamheter

Offentlig service

Närmaste vårdcentral är belägen ca 2,2 km norr om planområdet. En privat förskola finns ca 200 m norr om planområdet, F-9:skola finns 1,5 km från planområdet. Gymnasieskola finns ca 1 km från planområdet I stadens centrum finns normalt utbud av offentlig service, såsom tandläkare, post, bibliotek, kommunhus etc.

Kommersiell service

Merparten av Kristinehamns kommersiella service finns i stadens centrum. Längs med Vålösundsvägen finns en del restauranger, caféer

och någon enstaka butik. Dessa nås inom ett hundratal meter från den nya bebyggelsen.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Längs med plangränsen i öster, i direkt anslutning till Tranvägen, finns en gång- och cykelväg. Denna står i förbindelse till gc-banan utmed Presterudsvägen och Vålösundsvägen och är där med sammankopplad till Kristinehamns övriga nät.

Inom planområdet finns gångstigar som förbinder planerad bebyggelse med gc-banan vid Vålösundsvägen samt med den gångstig som går i nord-sydlig riktning öster om den gamla bebyggelsen nere vid Vålösundet, men väster om nyexploateringsområdena

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken finns i form av bussförbindelse mellan resecentrum och Sörkastet. Sommartid trafikeras dessutom sträckan ända ut till Picassoområdet. Hållplatser finns längs Tranvägen. Området är beläget drygt 3 kilometer från resecentrum vid Kristinehamns station. Tåg/buss till Karlstad utgår med flertalet turer varje dag med en restid som kortast, på ca 20 minuter.

Biltrafik

Planområdet nås via infart från Tranvägen.

Parkering, utfarter

För all bostadsbebyggelse gäller att parkering skall ske inom respektive fastighet. Varje bostadsfastighet har i dag ett servitut som ger rätt att anlägga utfart över naturmarken mellan fastigheten och lokalgatan. Dessa servitut kommer att upphävas i det nya detaljplaneförslaget då dessa inte längre behövs eftersom bostadstomterna förlängs ända ut till lokalgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vid varje befintlig fastighetsgräns finns en förbindelsepunkt till kommunalt vatten och avlopp framdragen.

Efter att fastighetsreglering, i enlighet med detaljplaneförslaget, är utförd kommer den juridiska förbindelsepunkten att flyttas till ny fastighetsgräns. De va-ledningar och spolbrunnar som då befinner sig på bostadsmark inom fastighet kommer att överlåtas till respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Med dagvatten avses regnvatten och vatten från snösmältning samt uppträngande grundvatten. Dagvatten uppkommer från tak, dräneringar, gator och hårdgjorda ytor. Idag avvattnas området i riktning ned mot Vålösundet. En utbyggnad av området enligt detaljplaneförslaget kommer att öka mängden dagvatten inom området.

Krav finns därför på att på att fördröja dagvattnet inom respektive tomt. Fördröjt dagvatten omhändertas inom angränsande naturmark där diken kommer att anläggas för att samla och leda flöden ner mot Vålösundet. Eventuellt kan även fördröjningsmagasin för dagvatten komma att anläggas om detta visar sig nödvändigt.

Innan bygglov beviljas skall det redovisas att bestämmelsen om dagvatten uppfylls. I tekniska samrådet och fastställande av kontrollplan skall detaljerad lösning framgå.

Avfall

En yta avsedd att nyttjas för gemensam avfallshantering i form av sophus finns i områdets nord-östra hörn, strax intill Tranvägen. Fastigheterna katamaranen 1-24 har i dag servitut på att nyttja ytan för sin sophantering. Intentionen i planen är att en samfällighetsförening för gemensamhetsanläggningen ska bildas när 8 fastigheter inom området är sålda.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 15 år. Strandskyddet är upphävt inom planområdet, men träder i kraft igen i och med att en ny detaljplan upprättas. Strandskyddet avses att upphävas inom de delar av planområdet som är planlagt för bostadsmark och vilka är belägna inom 300 meter från strandlinjen. Bestämmelse om detta har införts i plankartan med betäckning: a1.

Det fortsatta planarbetet

Planförslaget kommer att bearbetas efter inkomna synpunkter under samrådtiden. Det slutgiltiga planförslaget antas sedan av kommunstyrelsen. Efter att kommunstyrelsen antagit planen löper 3 veckors överklagandetid och därefter, om ingen har överklagat, vinner planen laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Sofia Elfström, planarkitekt

Joel Engström, praktikant, planavdelningen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande för genomförandet av planen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Allmänt

<i>Tidsplan</i>	
Samråd	19 dec-28 jan 2014
Antagande	11 mars feb 2014
Laga kraft	april 2014

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

1.2 Ansvarsfördelning

Exploatörerna själva ansvarar för att kvartermarken iordningsställs till byggklara tomter samt för den lokala renhållningsanläggningen.

2. Huvudmannaskap

Detaljplaneområdet är införlivat i allmänt VA-verksamhetsområde. Kommunens huvudman för de allmänna VA-anläggningarna är Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

3. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen erfordras inom kvartersmark och allmän platsmark för att genomföra detaljplanen. Detaljplanen förutsätter fastighetsbildning för samtliga tänkta fastigheter inom planområdet, och skall utföras i huvudsaklig enlighet med planillustrationen. Avtal om fastighetsköp kan tecknas så snart fastighetsbildning vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning enligt planändringen utförs av Lantmäteriet på uppdrag av kommunen. Kommunen bekostar erforderlig lantmäteriförrättning. Med g betecknade gemensamhetsanläggningar skall en gemensamhetsanläggning bildas för vilken en samfällighetsförening bestående av ingående fastigheter ansvarar för drift och underhåll.

Följande servitut skall upphävas (avser utfart från kvartersmark över allmän platsmark till lokalgata).

Katamaranen 1:

1781-11/39.1 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1

Katamaranen 2:

1781-11/39.2 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 3:

1781-11/39.3 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 4:

1781-11/39.4 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 5:

1781-11/39.5 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 6:

1781-11/39.6 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 7:

1781-11/39.7 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 8:

1781-11/39.8 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 9:

1781-11/39.9 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 10:

1781-11/39.10 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 11:

1781-11/39.11 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 12:

1781-11/39.12 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 13:

1781-11/39.13 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 14:

1781-11/39.14 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 15:

1781-11/39.15 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 16:

1781-11/39.16 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 17:

1781-11/39.17 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 18:

1781-11/39.18 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 19:

1781-11/39.19 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 20:

1781-11/39.20 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 21:

1781-11/39.21 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 22:

1781-11/39.22 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 23:

1781-11/39.23 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 24:

1781-11/39.24 ”Rätt att anlägga en 4 meter bred väg inom område X för utfart över naturmark” Belastar Presterud 1:1”

Katamaranen 1-24:

1781-11/39.25 Utrymme för sophertering, rätt att använda området för sophertering. Avses att upphävas först när gemensamhetsförening är bildad.

För fastigheten Katamaranen 9 kommer 300 m² att regleras från befintlig fastighet till allmän platsmark. Dock så kommer Katamaranen 9, samt alla övriga fastigheter avsedda för bostadsmark, (Katamaranen 1-24) ges möjlighet att, genom fastighetsreglering, tillfogas mark i varierande omfattning. Om tillkommande bostadsmark fördelas jämnt mellan befintliga fastigheter så kommer de nya fastigheterna att kunna bli omkring 1800-2800 m².

4. Ekonomiska frågor

Eventuella förrättningskostnader bekostas av Kristinehamns kommun. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Dike för dagvattenhantering och tillhörande fördröjningsmagasin för dagvatten beräknas kosta 650 kkr. Detta genomförs och bekostas av Kristinehamns kommun.

5. Tekniska utredningar

I samband med bygglovsskedet inför nybyggnad eller tillbyggnad skall kompletterande radonundersökningar utföras och resultatet av undersökningen skall fastställa om radonskyddat uppförande krävs för bostadshus.

I samband med utförandet av dagvattenhantering inom allmän platsmark skall kompletterande undersökningar angående läge och dimension för diken utföras. Eventuell kommer fördröjningsmagasin för dagvatten att krävas.

6. Dokumentation och kontroll

Sättet för arbetenas genomförande bestäms - förutom av Miljö- och Byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens - av vederbörliga kommunala, regionala och statliga myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under respektive myndighet och verks kontroll.

7. Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av detaljplan och genomförandebeskrivning har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Sofia Elfström, planarkitekt