



Antagandehandling



Planbeskrivning för Sannakajen (fd Inre hamnen)

Ändring av detaljplan

*Antagen av kommunstyrelsen i
Kristinehamn enligt beslut 2018-09-11 §160*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2018-10-02

Planbeskrivning Ändring av detaljplan Sannakajen (fd Inre hamnen) - Antagandehandling

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

Malin Iwarsson

0550-88550

Malin.iwarsson@kristinehamn.se

INNEHÅLL

INLEDNING	4
PLANHANDLINGAR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Uppdrag.....	6
Detaljplaner.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
GENOMFÖRANDE	8
Organisatoriska frågor.....	8
Revidering.....	9

INLEDNING

I samband med att exploateringen av Sannakajsområdet inleddes, valde kommunen att bygga Båtsmansgatan som anslutande gata till den tillkommande bebyggelsen. Denna gata fick utifrån då aktuella förutsättningar en annan dragning än det z-område som finns i gällande detaljplan; Detaljplan för Sannakajen (fd Inre hamnen). Det innebär att bostadsbebyggelse försvåras nordväst om Båtsmansgatan så länge z-området ligger kvar som bestämmelse.

Ändringen av detaljplanen innebär att z-området tas bort och den faktiska sträckningen av Båtsmansgatan får planstöd och blir lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Den byggrätt för centrumändamål som ligger vid stranden, föreslås ge anslutning via Båtsmansgatan som förlängs i samband med att huvudmannskapet blir kommunalt.

Planändringen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900 och utgör ändring av gällande plan. Det vill säga, tilläggen som följer ska läsas tillsammans med Detaljplan för Sannakajen (fd Inre hamnen).

PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande granskning 1

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att underlätta exploatering och reglera huvudmannaskap för lokalgata. Detta uppnås genom att upphäva z-området på bostadsmarken, skapa en ny anslutning till centrumområdet och ge Båtsmansgatan planstöd i form av lokalgata.

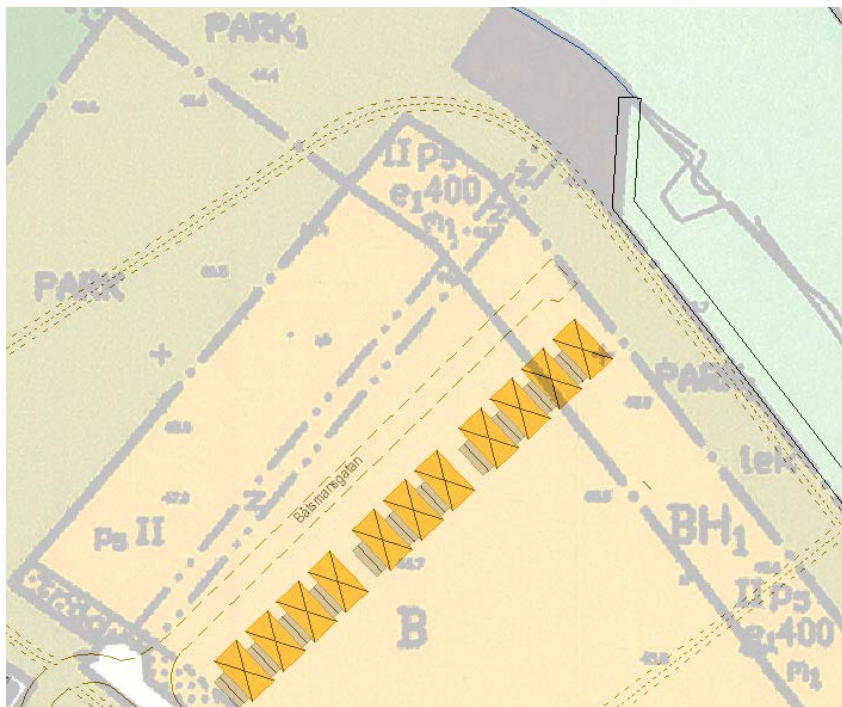
PLANDATA

Planområdet omfattar cirka 7500 m² av fastigheten Sköldpaddan 7, Sanna 1:1 och Sanna 1:15. Sköldpaddan 7 avses bli privatägd, Sanna 1:1 och Sanna 1:15 ägs av Kristinehamns kommun.

Planbeskrivning Ändring av detaljplan Sannakajen (fd Inre hamnen) - Antagandehandling



Karta: Planändringsområdet



Karta: Gällande plan 476 Sannakajen (fd Inre hamnen) och kommunens primärkarta.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

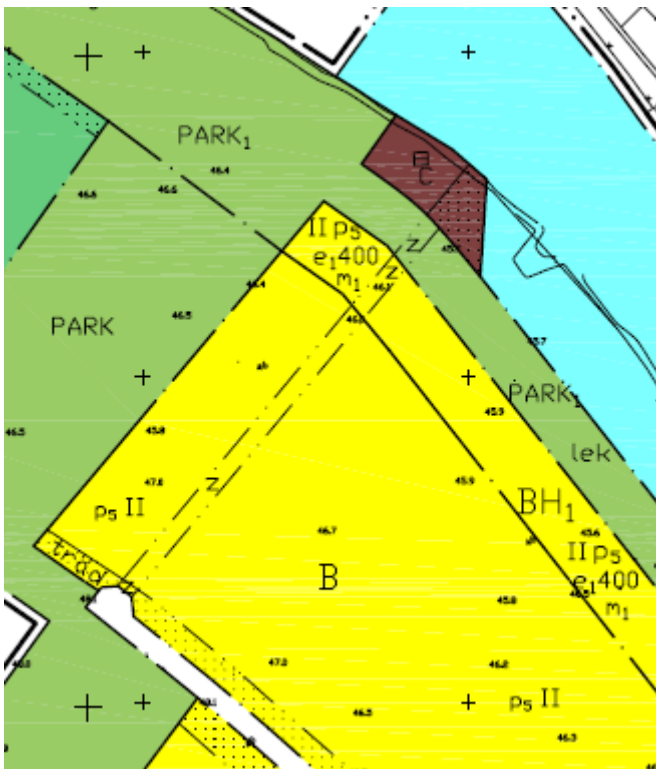
Vid kommunstyrelsens sammanträde 2017-12-05, § beslutades att ”Kommunstyrelsen uppdrar åt planeringsavdelningen att ändra detaljplanen för Sannakajen (fd Inre hamnen)”.

Detaljplaner

Planområdet omfattar en del av den gällande detaljplanen:

476 - Detaljplan för Sannakajen (fd Inre hamnen). Laga kraft 2007-12-18

Planförslaget är en ändring av ovanstående detaljplan. Det vill säga, förutom den föreslagna ändringen så kommer övriga delar av 476 - Detaljplan för Sannakajen (fd Inre hamnen) att fortsätta gälla.



Karta: Gällande plan 476 Sannakajen (fd Inre hamnen)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I arbetet med planen för Sannakajen (fd Inre hamnen) föreslogs ett z-område, ett markreservat för allmän körtrafik, över bostadsmark för att säkra tillfarten till området för centrumändamål längs kajkanten. När exploateringen av Sannakajsområdet inleddes, valde kommunen att bygga Båtsmansgatan som anslutande gata till den tillkommande bebyggelsen. Denna gata fick utifrån då aktuella förutsättningar en annan dragning än z-området. Då bygglov inte får ges över ett markreservat, omöjliggörs bostadsbebyggelse på ett område som nu är aktuellt för ny bebyggelse.

Det är denna del, cirka 7500 m² som nu ändras efter rådande förutsättningar. Båtsmansgatan får planstöd i form av lokalgata, z-området på bostadsmarken tas bort och tillfart till området för centrumändamål säkras genom att Båtsmansgatan förlängs i samband med att huvudmannaskapet blir kommunalt.

Planbeskrivning Ändring av detaljplan Sannakajen (fd Inre hamnen) - Antagandehandling

Bestämmelsen p₅ upphävs för området, ”byggnader skall placeras i huvudsak överensstämmande med illustrationen”. Denna bestämmelse har spelat ut sin roll i samband med reglering av lokalgatans sträckning.

Z-området upphävs

Ändringen av detaljplanen innebär att z-området tas bort och den faktiska sträckningen av Båtsmansgatan får planstöd och blir lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Den byggrätt för centrumändamål som ligger vid stranden, föreslås ge anslutning till Båtsmansgatan genom att lokalgatan ansluts till centrumområdet. Om och när centrumområdet förverkligas krävs koppling till allmänt vägnät och för att underlätta ansvar, drift och underhåll läggs hela Båtsmansgatan som lokalgata.

Båtsmansgatan

Båtsmansgatan regleras alltså som lokalgata. Utformningen av gatan utgår från den projektering som gjordes när gatan anlades. Därför förtydligas lokalgatans utbredning på plankartan och breddas. Vägområdet består alltså inte enbart av den idag asfalterade ytan, utan av ett bredare stråk med dagvattenhantering och avgränsas i nordväst av den föreslagna fastighetsgränsen mot bostadsmarken. Den totala bredden på användningen lokalgata blir därmed ca 7 meter. Lokalgatan kommer att färdigställas i samband med att den anslutande bostadsmarken bebyggs.

Lokalgatan kommer att avslutas genom en vändzon som läggs på det område som i tidigare plan är parkmark. Den aktuella parkmarken är enbart består av klippt gräsmatta samt befintlig gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen justeras närmare strandkanten och därmed rymms en vändzon.

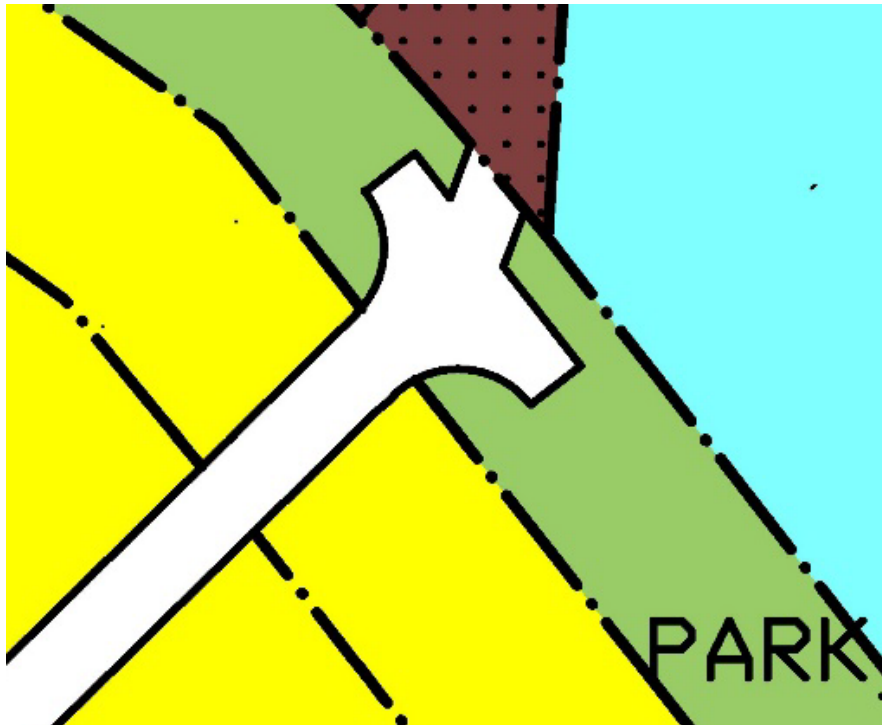


Bild: Illustration av gatuprojektering på detaljplanekartan. Vändzonen avses bli en T-lösning, men detaljplanen styr inte den exakta utformningen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	dec-januari
Granskning 1	april
Granskning 2	juni
Antagande	september
Laga kraft	oktober 2018

Genomförandetid

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

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen.

Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

Kristinehamns kommun är också huvudman för vatten och avlopp, eftersom området ingår i kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

Kristinehamns kommun kommer att färdigställa lokalgatan i samband med att bostadsmarken ianspråkats och bebyggs.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter inom planområdet

Rättighet	Konsekvenser
1781-06/14.1 Ledningsrätt, vatten och avlopp	Befintlig ledningsrätt ska upphävas i samband den nu aktuella exploateringen. Kommunen ansvarar för att upphävande av ledningsrätten initieras.

Konsekvenser för enskilda fastigheter

Fastighet	Konsekvenser
Sköldpaddan 7	Delar av fastigheten regleras till kommunens gatufastighet Sanna 1:1. Byggrätt för bostäder möjliggörs inom hela den kvarvarande delen av fastigheten. Avstyckning och ianspråktagande av byggrätten planeras att ske genom försäljning

Planbeskrivning Ändring av detaljplan Sannakajen (fd Inre hamnen) - Antagandehandling

	av markområdet. Nu aktuell etablering innehåller möjlighet till 10 bostadstomter.
Sanna 1:1	Fastigheten utvidgas med gatumark i form av Båtsmansgatan. Lokalgatan möjliggörs som anslutning till befintligt centrumområde. Detaljprojektering av lokalgatans utformning kommer att ske i samband med byggnation på Sköldpaddan 7. Vid förverkligande av centrumområdet bör fastighetsindelningen förändras.

Revidering

Revidering efter granskning

Ändringen av detaljplan har varit tillgänglig för en andra granskning 7 juni till 3 augusti, tidigare granskning skedde under tiden 5 april till 2 maj 2018. Parallellt med granskning har kommunen låtit omprojektera Båtsmansgatan. Inom ramen för gatuprojekteringen har flertalet lösningar på vändzon vid gatans avslutning diskuterats. I samband med detaljerade studier av markförhållanden, trafiksäkerhet för befintlig gång- och cykelnät, förutsättningen att bevara det reglerade centrumområdet och exploatörens önskan om att utnyttja befintliga byggrätter maximalt, kommer nu detaljplanen ställas ut på ytterligare granskning eftersom förändringen bedöms vara större än ”ringa”.

Lösningen blir att disponera om ytorna för park (som i det här fallet endast omfattar en gräsmatta), lokalgata och befintlig gång- och cykelväg. Genom att lägga vändzonen på delar av parkmarken och justera gång- och cykelvägen, uppnås önskad trafiklösning.

Efter den andra granskningen har detaljplanen inte ändrats. Detaljplanen bedöms därmed vara färdig för antagande. Parallellt med att detaljplanen juridiskt möjliggör en förändrad gatuutformning av Båtsmansgatan, går projektet med att detaljprojektera detta vidare. Detaljplanen ger endast ramar för möjligheten till ombyggnation av gatan och möjliggör ett flertal faktiska lösningar kring såväl anslutning till centrumområdet, vändzon och andra exploateringsnära frågor. Avgörandet i exakt utformning av allmänna platser sker inom ramen för detaljprojekteringen och så småningom genomförandet av dessa ombyggnadsprojekt.

Kvartersmarkens framtida utformning är fortsatt flexibel och disponering av bostadsmarken kommer därför att avgöras när exploateringen förverkligas.