



Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Antagandehandling



Planbeskrivning för Vålösundet östra, del 5

*Antagen av kommunfullmäktige i
Kristinehamn enligt beslut 2017-11-30, § 121*

Kommunsekreterare

Beslutet vann laga kraft 2018-10-11

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten inom ett område. 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 för att bestämma användningen av mark och vatten. Utöver plankartan tas även en planbeskrivning fram som förklarar syftet med planen och olika förutsättningar för det planerade området, samt en genomförandebeskrivning som talar om hur planen ska verkställas. Till planen hör även en grundkarta och en fastighetsförteckning. I samband med planarbetet har även en naturvärdesinventering (2015-05-20) tagits fram.

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. Det är i detta skede som denna detaljplan nu är. Efter detta skede bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter som också redovisas i en s.k. samrådsredogörelse. Därefter beslutar Kommunstyrelsen om att ställa ut planen (PBL 1987:10). Nu får berörda ytterligare en chans att skriftligen lämna synpunkter och därmed kunna påverka planen.

Efter utställningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen. Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

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

Joel Engström

0550-885 49

Joel.engstrom@kristinehamn.se

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	2
Berörda kan påverka detaljplanen.....	2
INLEDNING	5
PLANHANDLINGAR.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning.....	6
Areal.....	6
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Uppdrag.....	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.....	7
Kulturmiljöprogram.....	7
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB).....	7
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN (MB).....	8
Markens lämplighet.....	8
Värdefulla områden	8
Riksintressen	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Strandskydd.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	9
Natur och markförhållanden	9
Bebyggelse.....	11
Vattenområden.....	12
Friytor	12
Service och verksamheter.....	13
Gator och trafik.....	13
Störningar.....	13
Risk och säkerhet	14
Teknisk försörjning.....	15
Sociala frågor.....	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	16
GENOMFÖRANDE	17

Planbeskrivning Vålösundet östra del 5 - Antagandehandling

Organisatoriska frågor.....	17
Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser.....	17
REVIDERING	18
Revidering mellan utställning och antagande.....	18
BILAGOR.....	19

INLEDNING

För östra Vålösundet finns en fördjupning av översiktsplanen som ligger till grund för de detaljplaner som upprättas etappvis. Detta är den femte detaljplanen som kommer att upprättas i området och nedan visas en kartbild över geografisk placering av planområdet. Planläggningen sker enligt normalt planförfarande och plan- och bygglagen (PBL1987:10) tillämpas då planuppdraget (från 2007) är påbörjat innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2 maj 2011.

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att reglera bostadsbebyggelse med utgångspunkt i den fördjupade översiktsplanen, att möjliggöra permanentboende, bevara områdets karaktär samt att trygga allmänhetens tillgänglighet till strand- och grönområden.

Detta innebär att möjlighet till ytterligare tomter tillskapas, att stöd ges för anläggande av kommunalt vatten- och avlopp, samt att pågående markanvändning regleras.

PLANDATA

Lägesbestämning



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

Planområdet ligger intill Jutviken, ca 5 km söder om Kristinehamns centrum. Här finns en kommunal badplats (långgrund sandstrand) och fritidshusbebyggelse. Västerut ligger Strandudden med både fritids- och permanentbebyggelse. I norr, öster och söder ligger större skogsområden med rekreations- och motionsspår.

Areal

Planområdet omfattar ca 18,1 ha.

Markägoförhållanden

Bebyggd mark och mindre delar strand- och vattenområden inom planområdet ägs av privatpersoner. Merparten av strand- och naturområdet ägs av kommunen. Ett flertal servitut reglerar vägar och utfarter från fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2007-11-06, § 206 beslutades att ”Kommunstyrelsen uppdrar åt planeringsavdelningen att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Jutviken”. Det nu aktuella planområdet är den norra delen av Jutviken.”

Översiktsplan

Planområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med fritidshuskaraktär och naturmark. Planen syftar till att säkerställa kommunens intentioner enligt den kommunövergripande översiktsplanen från 2004, antagen 2006-06-20 §76, som bland annat anger att kommunen ska möjliggöra för den som så önskar att utveckla sitt boende till permanentboende inom de områden som är avsatta för fritidsboende, om detta kan ske utan att väsentliga allmänna och enskilda intressen äventyras. I översiktsplanen är Vålösundsområdet markerat för utredning där bostadsbebyggelse ska prövas.

I en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Vålösundet östra, som vann laga kraft 2011-06-23, har kommunens intentioner förtydligats. Bland annat anges här att områdets attraktivitet ska stärkas ur turistsynpunkt och att allmänhetens tillgänglighet till vattnet, i linje med riksintressena för det rörliga friluftslivet, ska tryggas samt att områdets karaktär ska värnas med avseende på natur, kultur och upplevelse. Mark bakom befintlig bebyggelse anges också för ny bebyggelse.

Föreslagen detaljplan följer gällande översiktsplan och den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

I väster angränsar planområdet till detaljplan för Vålösundet östra del 4.

En mindre del av planområdet omfattas av områdesbestämmelser för östra Vålösundet, antagna 1993-05-12. Dessa upphör att gälla i de delar som motsvarar detaljplanen i och med att den vinner laga kraft.

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”. Det finns inga utpekade objekt i den kulturmiljöutredning, utförd av Värmlands museum, som gjordes i samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen för östra Vålösundet eller i kulturrekursprogrammet, Mitt Värmland. Bebyggelsen är gles och saknar tydliga gemensamma karaktärsdrag och bedöms därför inte ha några särskilda kulturhistoriska värden.

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

Frågan om områdets utveckling anses hanterad i gällande ÖP och FÖP. Planläggningen bedöms därför vara förenlig med intentionerna om 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).

Riksintressen

Planområdet berörs av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). dvs. det rörliga friluftslivet för Vänern med dess öar och strandområden, riksintresse för friluftslivet enl. 3 kap. 6§ MB och av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB. Det nu aktuella planförslaget förväntas tillgodose berörda riksintressen genom reglering av strövområden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (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. Utifrån planförslagens utformning anses inte MKN för utomhusluft, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller vara relevant.

Vattenförvaltning

De nationella miljökvalitetsnormerna finns reglerade i 5 kap. MB och innebär krav på kvalitén för bl.a. utomhusluft och vattenförekomster. Vattenområdet inom planområdet är, enligt vattendirektivet (VISS), en vattenförekomst med god ekologisk status. En nyckelbiotop, äldre tallskog, ligger öster om Magasinsvägen, detta är utanför planområdet och förslaget anses inte påverka denna. Även strax norr om planområdet finns en nyckelbiotop som heller inte anses påverkas av planförslaget.

Planläggningen bedöms inte negativt påverka på riksintressena eller intilliggande nyckelbiotop. Vidare anses planen uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler enligt 2 kapitlet. Enligt kommunens naturvärdesinventering (bifogad bilaga 2015-05-20) är de hotade arter som upphittats grönskära. Denna anses inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av planförslaget.

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. Miljöbalken överträds. Planens genomförande bedöms påverka vattenkvalitén i Jutviken positivt, då utbyggnaden av det kommunala VA-nätet ansluter samtliga fastigheter i området vilket medför att de enskilda avloppen försvinner. Fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet sker främst genom öppna diken

Strandskydd

Inom planområdet finns strandskydd dels om 100 meter, dels om 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet föreslås i och med detaljplaneläggandet att upphävas inom delar av planområdet (enligt 7 kap. §18 MB). De två förutsättningar som ska vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är att det ska finnas särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, dvs. djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Strandskyddet föreslås upphävas på all kvartersmark, lokalgator samt i de vattenområden där bryggor får uppföras. De särskilda skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande är följande:

- De områden som innefattas av befintlig bebyggelse har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de redan idag saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Bryggor med dess funktion är beroende av vatten och behöver därför finnas vid strandområdet. Detta gäller endast den bostadstomt som angränsar till vattenområdet.
- Jutvikens kommunala badplats blir, genom det planarbete som pågår, en målpunkt inom området Vålösundet östra. Vid inom badplatsen föreslås strandskyddet upphävas för att underlätta tillgängliggörande av strandområdet. Motivet till upphävande är verksamheten till sin karaktär måste ligga vid vatten, att området är allmän platsmark och att användningen friluftsbad redan pågår.
- Vid badplatsen möjliggörs också anläggande av en allmänt tillgänglig badbrygga, vilket förutsätter att strandskyddet upphävs. Anläggningen badbrygga måste ligga vid vatten och kommunen är såväl fastighetsägare som huvudman för denna allmänna plats. Genom detta ökar allmänhetens tillgänglighet till strandområde och inga strandnära växt- och djurliv antas påverkas negativt.
- Möjligheten till brygga är i den norra delen av viken begränsad på grund av att vattenområdet är grunt och relativt igenväxt. Planförslaget innehåller därför öppet vattenområde, där strandskyddet inte föreslås upphävas.
- En liten del av den nya bostadsmarken som tillkommer i och med planen ligger inom strandskyddat område, men läggs antingen bakom befintlig bebyggelse eller avgränsas tydligt från strandområdet med gata eller gång- och cykelväg. Gatusträckningen stärker tillsammans med gång- och cykelvägen allmänhetens möjlighet att passera genom bebyggt område och verkar där med för ett av strandskyddets syften.

Kommunstyrelsen kommer att ansöka om upphävande av strandskydd till länsstyrelsen när detaljplanen blivit antagen, enligt gamla strandskyddslagen då planarbetet påbörjades innan år 2009 då de nya strandskyddreglerna trädde i kraft.

Allt arbete i vatten ska hanteras enligt rådande regelverk för vattenverksamhet enligt Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och markförhållanden

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är i huvudsak ett låglänt och skogsbevuxet deltaområde som omgärdas av bergryggar både i öster och väster. Marken är övervägande sandig men fastare morän och berg i dagen återfinns inom planområdets ytterområden i öst och väst. Vegetationen är bitvis tät med övervägande barrskog av sumpig karaktär.

Planbeskrivning Vålösundet östra del 5 - Antagandehandling

Sumpskogen är fuktig och har en vattenhållande förmåga som i största möjliga mån bör behållas. Detta kan göras genom att undvika att avvattna fuktstråk vilket även bidrar till att bevara biologiskt viktiga miljöer.

Då markens topografi och vegetation är viktig för områdets naturliga karaktär har en bestämmelse införts på plankartan som säger att: *Markens höjd får inte ändras mer än +/- 0,5 meter genom schaktning, sprängning eller utfyllnad, utom i direkt anslutning till den plats där ny byggnad uppförs.*

Markberedning av kvartersmark bör ske med stor restriktivitet till topografins förutsättningar. Istället för att spränga berghällar och utjämna eller terrassera stora markytor med schaktning bör tomternas utformning och byggnaders placering anpassas till terrängen och berghällar sparas.



Strandområdet är ett delta med flera utlopp till Jutviken.

Geotekniska förhållanden

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

Fornlämningar

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

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

Planbeskrivning Vålösundet östra del 5 - Antagandehandling

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande

Om radonmätning/utredning kan uppvisas i bygglovsansökan som visar på lägre radonhalter kan traditionell grundläggning accepteras.

Bebyggelse

Nuvarande bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av fyra stugor av olika ålder. De är alla rödmålade och ligger på flacka strandängstomter. Den relativt begränsade bebyggelsen beror på att området sedan lång tid tillbaka förvaltats av Fortifikationsverket och att stora områden använts som militärt övningsområde. Av detta skäl har vägarna här heller aldrig kopplats samman med vägnätet i den övriga fritidsbebyggelsen på Strandudden och östra Vålösundet.

Byggnaderna inom planområdet har en begränsad skala med anpassning efter naturförutsättningarna och materialen är typiska för efterkrigstidens sportstugeområden. Då skulle byggnader medvetet smälta in i omgivningen, gärna med skogsmark på tomten och stigar fram till entrén. Utformningen skulle vara enkel och funktionell även om stugorna i Jutviken under åren har förändrats genom målning samt till- och ombyggnationer. I den södra delen av planområdet ligger Jutvikens badplats väl gömd bakom tät skog vilket bildar en tydlig fysisk avgränsning till bebyggelsen.

Planförslaget

Avsikten med flera av de bestämmelser som finns på plankartan är att i största möjliga mån bevara den karaktär och de kvalitéer som finns idag när området i framtiden utvecklas. Området kännetecknas av naturtomter och det är värdefullt att naturliga marknivåer, träd och vegetation bibehålls i så lång utsträckning som möjligt. Därför finns en bestämmelse som innebär att byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning är heller inte tillåtet annat än där byggnad ska uppföras eller för att möjliggöra infart till bostaden.

Nya tomter förläggs i en mindre grupp längst i väster och kopplar på det sättet samman med, och blir en avslutning på, den befintliga bebyggelsestrukturen som finns i Stranduddenområdet. För att inte bebyggelsen ska bli alltför tät, och för att kunna bevara så mycket grönska som möjligt, har en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 1300 m² införts på plankartan.

Byggnader ska uppföras friliggande. Byggrätterna sätts till 160 + 75 m², där den första siffran anger maximal area för huvudbyggnad och den sista siffran detsamma för komplementbyggnader. Byggrätten utgörs av ”största tillåten area” som i detta fall utgörs av summan av byggnadens bruttoarea och arean av eventuella öppningar i bjälklag inklusive öppningars omslutande väggar, samt slutligen eventuella utkragande byggnadsdelar. Takkupor, med en bredd upp till 1/3 av fasadlängd, inräknas inte och det är utöver våningsantalet tillåtet att inreda vinden. För tomter i första raden närmast vattnet tillåts en våning medan det för bakomliggande bebyggelse tillåts två våningar.

Planbeskrivning Vålösundet östra del 5 - Antagandehandling

Komplementbyggnader ska uppföras friliggande (dvs. inte byggs ihop med huvudbyggnaden), bl.a. för att bibehålla de mindre byggnadsvolymerna och för att förhindra att alltför långa fasader bryter sikten ned mot vattnet. Nockhöjden får vara maximalt 5 meter. En enskild komplementbyggnad får inte heller vara större än 50 m².

Gestaltning

För ny bebyggelse inom planområdet gäller även bestämmelser som reglerar fasadmateriäl (till trä) och kulör (typ Falu rödfärg eller ljusa, traditionella oljefärger) samt takmateriäl (lertegel, betongpannor, slät falsad plåt eller gröna tak, typ sedum) och takmodell (sadeltak).

Utveckling av badplatsen

Jutvikens badplats är en av Kristinehamns kommuns badplatser och skötsel av platsen är därmed en kommunal angelägenhet. Området är välbesökt med naturlig sandstrand inom rimligt avstånd från Kristinehamns tätort. Inom användningen Friluftsbad ingår därtill hörande funktioner. För att underlätta framtida utveckling av badplatsen föreslås strandskyddet upphävas. Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av området, genom exempelvis servicebyggnad för att ytterligare förstärka badplatsen som målpunkt för friluftslivet. För detta syfte regleras byggerätt genom största möjliga byggnadsarea till 50 m².

Vattenområden

Till största del är vattenområdet i planen betecknat W - *Öppet vattenområde*. Intill friluftsbadet har vattenområdet getts bestämmelsen WN₁ där en badbrygga möjliggörs. Sedan har en planbestämmelse, WB, införts utanför befintlig strandfastighet som tillåter att enbart en brygga per intilliggande fastighet får anordnas. Området betecknat WB har i grundkartan en tydlig gräns mellan mark- och vattenområde, i verkligheten beror denna gräns på vattennivå och är därför inte fastställd. Området avses inte få bebyggas, oberoende av vattennivå och därmed var den faktiska strandlinjen är belägen.

Bryggor inom planområdet får enbart uppföras som stolp- eller flytbryggor. På bryggorna får inte staket och byggnader uppföras. Allt arbete i vatten är, beroende på arbetets storlek, anmälnings- eller tillståndspliktigt enligt Miljöbalken (MB 11 kap 9 §) och när det kan komma att bli aktuellt ska anmälan/tillståndsansökan göras hos Länsstyrelsen.

Friytor

Lek och rekreation

En viktig del i detaljplaneplanläggningen av hela östra Vålösundet och Strandudden har varit att skapa möjligheter för allmänheten, samt de boende i bebyggelseleden bakom strandfastigheterna, att komma ner till vattnet på olika valda ställen då strandlinjen idag till största del är bebyggd. Den vattenkontakt som de publika platserna utgör, ger ett mervärde för både boende i området och för allmänheten. Ett motions- och rekreatiönsstråk planeras att ordnas och markeras från Picassostatyn, genom Strandudden, runt Jutviken förbi badplatsen och vidare söderut mot Värnanäs. Jutvikens badplats är den givna målpunkten och lockar även besökare utanför det direkta närområdet.

Park och naturmiljö

Naturen i Jutviken benämns i den fördjupade översiktsplanen så som höga friluftslivs- och naturmiljövärden som bör bevaras, vårdas och utvecklas. Av denna anledning har planförslaget resulterat i en samlad bebyggelseexploatering vilket skapar stora orörda naturmiljöer både i och omkring planområdet. Jutviken som helhet kommer därför även fortsättningsvis att sörja det rörliga friluftslivets syften.

Service och verksamheter

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer sydväst om stadens centrum och cirka 4,5 kilometer sydväst om närmsta belägna vårdcentral. Förskola, grundskola och gymnasieskola finns inom ett avstånd av cirka 4-5 kilometer. I Kristinehamns tätort finns även närmaste kommersiella service.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås väster ifrån via Jutviksvägen som genom Strandudden ansluter till Vålösundsvägen. Öster ifrån nås planområdet via Magasinsvägen. Vägarna inom området är smala grusvägar som saknar belysning. Gatunätet (markerat som Lokalgata) kommer, då detaljplanen vinner laga kraft, att bli kommunalt ägt och förvalt.

Ett gångstråk genom planområdet binder samman Picassoudden med Jutviken och går vidare söderut. Upplevelsen blir varierad mellan att befinna sig i skog och bebyggelse. Möjligheten att kunna stanna och ta sig fram till vattnet tryggas via mindre stigar, i och omkring planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget drygt 5,5 km från resecentrum vid Kristinehamns järnvägsstation. Linjetrafik med buss finns sex dagar i veckan mellan resecentrum och Picassoskulpturen som nås väster om planområdet via Strandudden.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för bostäder löses enskilt inom varje bostadsfastighet. Därutöver innehåller planområdet även en allmän parkering i väster vilken ökar allmänhetens tillgång till strand och grönområden, både inom och utanför detaljplanen.

Störningar

Buller

Enligt rapporten "Bullerkartläggning av Kristinehamns kommun, vägtrafikbuller", 2007-09-18, klarar befintlig bostadsbebyggelse de riktvärden som finns för buller. Den trafik som alstras inom planområdet bedöms inte heller medföra att de riktvärden som finns överskrids.

En skjutbana ligger 1200 m från befintlig bebyggelse i Jutviken och ingen ny bebyggelse planeras inom 1000 m från denna. En bullerutredning genomfördes i samband med banans anläggande

Planbeskrivning Vålösundet östra del 5 - Antagandehandling

1998 som visar på bullernivåer under riktvärdena vid de fyra mätpunkterna på ett avstånd om 600-1000 m öster om banan.

Risk och säkerhet

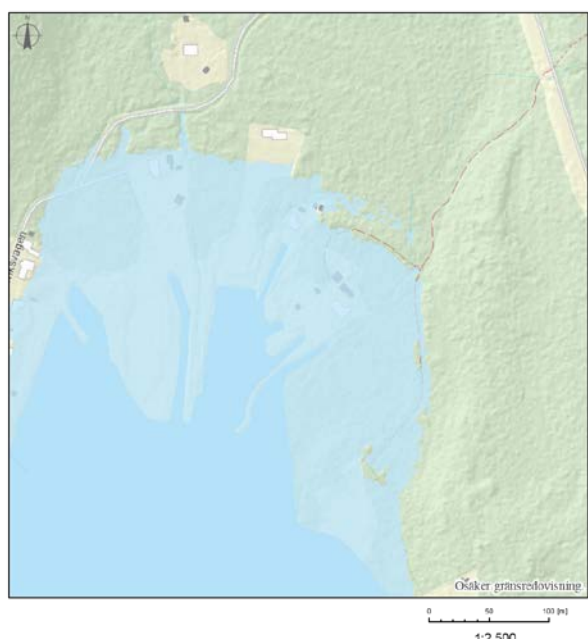
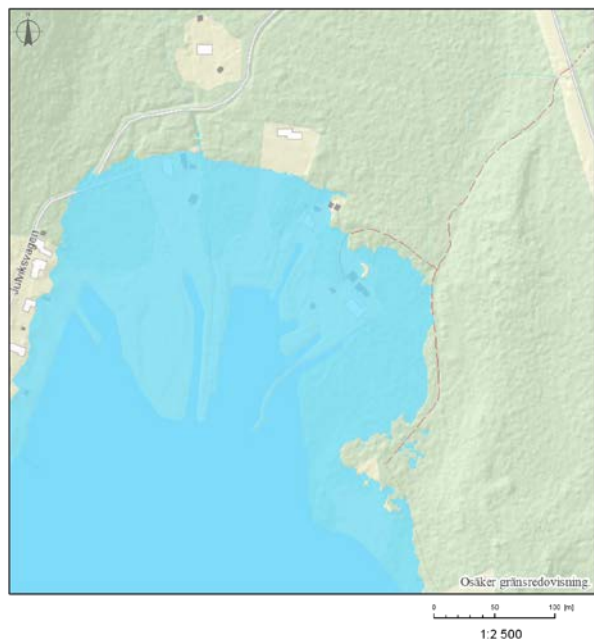
Höga vattenstånd/risk för översvämning

Den befintliga bebyggelsen i norra Jutviken ligger nära vattnet och det finns risk för översvämning inom nästan alla fastigheter. Kartbilderna nedan visar hur högt upp vattnet når vid olika dimensionerade flöden. För att undvika bebyggelse för lågt med hänsyn till risken för stigande vattennivåer i Väneren ska även den dimensionerande nivån beaktas i samband med bygglov. Det innebär att vid helt ny bebyggelse ska lägsta nivå på överkant av översvämningstålig grundläggning ligga på +47,86 m (RH2000), alternativt att byggnaden har ett byggnadstekniskt utförande som skyddar mot vatten upp till den nivån.

Flera byggnader inom planområdet ligger idag lägre än den dimensionerade nivån vilket kan leda till svårigheter att bygga ut sitt hus till den nivån. För att undvika problem i bygglovskedet med höjdskillnader och tillgänglighet inom byggnaden accepteras därför en något lägre nivå för komplettering inom befintlig bebyggelse på +47,18 m över nollplanet (200-års nivån).

För enklare bebyggelse som inte används för stadigvarande vistelse för människor kan en lägre nivå godkännas men då måste även acceptans finnas för att byggnaderna samt dess tekniska system kan bli översvämmade.

Grundmur eller bottenplatta ska vara utförd på ett översvämningståligt sätt, d.v.s. som har en robusthet mot stigande vatten. Det kan exempelvis vara plintgrundläggning och fribärande bjälklag där plintar och bjälklag är gjutna av betong. Öppen plintgrund eller uteluftventilerad grund kan vara en lösning i områden med risk för tillfällig översvämning. Marken under huset kan då översvämmas utan att bjälklag och väggar skadas. Att spara så mycket naturmark och växtlighet som möjligt på den egna tomten minskar också risken för översvämning då infiltration möjliggörs.



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är för närvarande anslutna till enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Utbyggnad av VA-ledningar för planområdet kommer att påbörjas när planen har vunnit laga kraft. En pumpstation för avloppshantering kommer att behöva uppföras inom planområdet, den placeras inom ett område med användningen E₂ (Teknisk anläggning) i plankartan. De vattenledningar som behövs för det kommunala ledningsnätet är förlagda på det som i plankartan är lagt som allmän platsmark i de fall de inte ligger på kvarteretsmark som ett u-område. Där får marken inte bebyggas.

Konsekvenser för pumpstationen och eventuell påverkan på avloppsnätet vid översvämning åtgärdas vid eventuell översvämning genom att pumpstation och brunnslock förseglas med duk och sandsäckar. Ledningar utförs täta och ska inte påverkas vid eventuell översvämning.

Gemensamhetsanläggningar för vattentäkt inom planområdet ska endast vara till för bevattning och inte för dricksvatten då kvalitén på dricksvattnet ej kan säkerställas trots att miljöbalken kräver provtagning vart tredje år för enskilda anläggningar

Dagvatten

Med dagvatten menas regnvatten och vatten från snösmältning. Dagvatten uppkommer från tak, dräneringar, gator och hårdgjorda ytor. Idag avvattnas området från dagvatten mot Jutviken via diken i terrängen och längs vägarna. Dagvattnet från vägar och befintliga fastigheter ska även fortsättningsvis avledas till Jutviken genom öppna diken i terrängen, samt genom vägdiken. Öppna diken är att betrakta som en trög avledning vilket ger en fördröjande och renande effekt på vattnet.

En planbestämmelse, n₁, har införts på naturmark där det ska finnas möjlighet att genomföra anordningar för fördröjning av dagvatten såsom t.ex. dagvattendamm, fördröjningsmagasin och/eller dike. Detta för att vid en ökad nederbörd kunna fördröja vattnet innan det når nedanliggande fastigheter och därmed förhindra översvämning.

Värme

Uppvärmning av fastigheterna kommer även fortsättningsvis att ske genom individuella lösningar.

Avfall

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

EI

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

Tele

Skanova äger teleledningarna inom planområdet och har genomgående distributionsledningar över kvarteretsmark. I samrådet har Skanova framfört att de, så långt som möjligt, önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Om dessa anläggningar behöver flyttas eller skyddas,

Planbeskrivning Vålösundet östra del 5 - Antagandehandling

förväntar sig Skanova att parten som initierar åtgärden även bekostar skydd eller flytt av Skanovas anläggning.

IT

Fiberutbyggnad pågår i närområdet.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planläggningen syftar delvis till att underlätta fortsatt friluftsliv i området. Genom planläggningen säkras såväl badplats som tillgänglighet till stranden i de icke ianspråktaga natur- och strandområden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planekonomi

Kristinehamns kommun bekostar upprättande av detaljplan samt de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet. Planavgift uttas i samband med bygglov enligt gällande taxa.

Kristinehamns kommun bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut i enlighet med vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Genomförande med drift av ett nytt system för renhållningshantering för hela Vålösundsområdet sköts av Renhållningsavdelningen, Tekniska förvaltningen.

Driften av de allmänna gatorna ansvarar kommunen för.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Augusti 2015
Granskning	November 2016
Antagande	April 2017
Laga kraft	Maj 2017
Möjlig byggstart	Sommar 2017

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kristinehamns kommun initierar lantmäteriförrättningarna inom planområdet kopplat till utbyggnaden av VA, övriga förrättningar initieras och bekostas av respektive fastighetsägare.

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.

Avtal

Exploateringsavtal finns för Norra Dye 1:10 och möjligheten till avstyckning av nya fastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Plangenomförandet förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomförs. För nyexploatering bildas nya fastigheter enligt den struktur planen redovisar.

För tillkommande allmän platsmark och gatemark, som kommunen är huvudman för, ska mark överföras genom fastighetsreglering från ett antal fastigheter till kommunen. Plangränser för nya lokalgator levereras till lantmäteriet när detaljplanen har vunnit laga kraft inför det förrättningsarbete som då tar vid. Det är kommunen som ansvarar för och bekostar en sådan förrättning som är för allmänhetens nytta.

För övriga förrättningar, som inte är för allmänhetens nytta, ansvarar fastighetsägarna själva för ansökan och bekostnad.

Nedan listas de servitut som i och med detaljplanens genomförande bör avslutas:

Delar av de servitut som finns inom planområdet för utfartsvägar kan avslutas i och med att vägarna blir kommunala lokalgator.

Ledningsrätt för starkström ska avslutas då starkströmsledning numer är markförlagd.

Planbeskrivning Vålösundet östra del 5 - Antagandehandling

Fastigheter som berörs av reglering till kommunens fastighet Södra Dye 1:147:

Del av fastigheten Norra Dye 1:10 regleras till gatumark.

Föreslagna regleringar (försäljning/köp):

Del av Södra Dye 1:147 bör regleras till Norra Dye 1:10.

Bildande av ledningsrätter (u-områden), servitut och gemensamhetsanläggningar:

Åtkomsten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätter. Ansökan om ledningsrätter kommer att göras av kommunen hos Lantmäterimyndigheten inför VA-utbyggnaden i planområdet.

Plangenumförandet förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomförs. För nyexploatering bildas nya fastigheter enligt den struktur planen redovisar.

För tillkommande allmän platsmark och gatumark, som kommunen är huvudman för, ska mark överföras genom fastighetsreglering från ett antal fastigheter till kommunen. Plangränser för den nya lokalgatan levereras till lantmäteriet när detaljplanen har vunnit laga kraft inför det förrättningsarbete som då tar vid. Det är kommunen som ansvarar för och bekostar en sådan förrättning som är för allmänhetens nytta.

För övriga förrättningar, som inte är för allmänhetens nytta, ansvarar fastighetsägarna själva för ansökan och bekostnad.

Nya bostadsfastigheter

Planförslaget ger möjlighet till avstyckningar för tillkommande bostadsfastigheter. Vatten- och avloppsanslutning till de tomter som eventuellt tillskapas ska ske och kopplas på det kommunala nätet och behandlas på samma sätt som befintliga fastigheter om de styckas av när detaljplanen vunnit laga kraft och VA-utbyggnaden påbörjas. Vid senarelagd avstyckning av bostadsfastigheter ska kontakt tas med tekniska förvaltningen angående kostnader för anslutning.

Tekniska utredningar

För tekniska utredningar i samband med planarbetet ansvarar kommunen. I senare skeden, t.ex. vid bygglovgivning, svarar respektive fastighetsägare för eventuella tekniska utredningar som berör den egna fastigheten.

REVIDERING

Revidering mellan utställning och antagande

En del av den föreslagna utökningen av fastigheterna Södra Dye 2:5 och 2:8 tas bort.

Plankartan har fått korrekta fastighetsindelningar.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om byggnaders avstånd från tomtgräns.

Ett område med beteckningen bostäder har belagts med prickmark.

Inför antagandet har en del av området markerat som NATUR och de intilliggande lokalgatorna, parkeringsplatsen och ett av områdena för pumpstation lyfts ut ur planområdet.

BILAGOR

Behovsbedömning

Natur- och friluftsbedomning

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningskarta