



Antagandehandling för

## Vålösundet östra, del 2

### Kristinehamns kommun, Värmlands län

Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning



Kristinehamns  
kommun

**Kommunledningsförvaltningen  
planeringsavdelningen**

Diarienummer: 10:137-011

Datum: 2014-07-11

#### HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Gestaltungsprogram  
(inklusive Illustrationskarta)

Observera att ett område är undantaget från antagande (se plankartan)

## Vad är en detaljplan?

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 (dessa ses i detta dokument). En grundkarta och en fastighetsförteckning upprättas alltid för en plan, tillika finns även en behovsbedömning och för den här detaljplanen har även ett gestaltungsprogram tagits fram. I samband med planarbetet har även utredningar av markföroreningar (WSP, Riskbedömning 2012-12-27) och (Sweco PM 2014-01-08) samt riskanalys avseende brand (Brandskyddslaget 2013-06-25) samt trafikutredning Vålösundet (Sweco, 2013-11-12) tagits fram. En särskild arkeologisk utredning har också tagits fram för ett objekt som tidigare låg inom planområdet men som nu ligger utanför detaljplanegränsen.

### Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen 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; denna plan var på samråd under perioden 2011-09-26 till 2011-11-04 och då inkom synpunkter på förslaget, från kommunala, regionala och privata aktörer. Synpunkterna tillsammans med de utredningar som nämns ovan, de diskussioner som förts med båtklubben CMBK samt de förändringar som planarbetet i övriga detaljplaner i Vålösundet östra fört med sig ledde vidare till att planförslaget omarbetades till en fas i planprocessen som kallas för utställning. Alla inkomna synpunkter från det första skedet har tagits om hand, besvarats och sammanställts i en samrådsredogörelse som finns tillgänglig under utställningen av detaljplanen. Under utställningen fick berörda ytterligare en chans att skriftligen lämna synpunkter och därmed kunna påverka planen. Denna planen var på utställning under perioden 2014-05-12 till 2014-06-13.

Det kan komma att ske ändringar i planen ända fram tills upprättandet av en antagandehandling som kommunstyrelsen och därefter kommunfullmäktige antar. 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 i planområdet.

KRISTINEHAMNS KOMMUN  
organisationsnr 2120000-1868

Postadress

1. Planeringsavdelningen  
68184 Kristinehamn

Besöksadress:

Uroxen  
Kungsgatan 30

Telefon:

0550-88 000 (vxl)

Fax:

0550-82879

Kontaktperson detaljplan Vålösundet östra, del 2:

Hanna Åsander 0550-885 24

hanna.asander@kristinehamn.se

## Detaljplan för Vålösundet östra del 2

För östra Vålösundet finns en fördjupning av översiktsplanen som ligger till grund för de detaljplaner som upprättas etappvis. Detaljplanen heter del 2 även om del 3 och del 4 också finns upprättade och dessutom ligger före del 2 i planprocessen. Nedan visas en kartbild över geografisk placering av planområdet. Planläggningen sker enligt normalt planförfarande och plan- och bygglagen (PBL 1987:10) tillämpas då planuppdraget (från 1998) är påbörjat innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2 maj 2011.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddragen i planen är bestämmelser som reglerar bostadsbebyggelsen med beaktande av kommunens intentioner, vilket är att möjliggöra permanentboende samt att bevara den karaktär som finns i området. Planen syftar även till att legalisera befintliga bryggor och att utveckla bryggområden inom planområdet, men även att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strand- och grönområden.

### PLANDATA

#### LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget längs Vålösundets östra strandlinje cirka 5 kilometer sydväst om Kristinehamns centrum. Detaljplanens västra gräns sträcker sig längs farledens östra begränsningslinje.

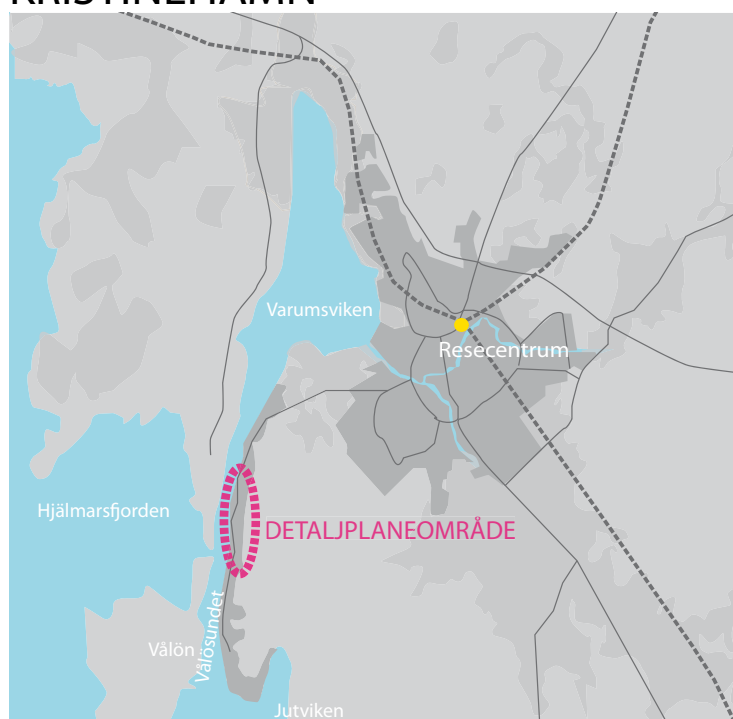
#### AREAL

Området utgör ca 40 ha.

#### MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Bebyggd kvartersmark inom planområdet ägs till huvuddelen av privatpersoner, några fastigheter är föreningsägda. Befintlig båtuppläggningsplats, Kapurja 1, ägs av båtklubb. Övrig mark och vatten inom området ägs av kommunen. Ett flertal servitut reglerar vägar och utfarter från fastigheter.

### KRISTINEHAMN



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med fritidshuskaraktär, samt småbåtshamn och båtupplag. Planen syftar till att säkerställa kommunens intentioner enligt den kommunövergripande översiktsplanen, som bland annat anger att kommunen ska möjliggöra för den som så önskar att utveckla sitt boende inom de områden som i gällande planer är avsatta för fritidsboende, om detta kan ske utan att väsentliga allmänna och enskilda intressen äventyras.

I översiktsplanen från 2004, antagen 2006-06-20 §76, är Vålösundsområdet markerat för utredning där bostadsbebyggelse skall prövas.

I en fördjupad översiktsplan för Vålösundet Östra, som vann laga kraft 2011-06-23, har kommunens intentioner förtydligats och förstärkts. Bland annat anges här att områdets attraktivitet skall stärkas ur turistsynpunkt och allmänhetens tillgänglighet till vattnet, i linje med riksintressena för det rörliga friluftslivet, skall tryggas samt att områdets karaktär skall värnas avseende natur, kultur och upplevelse.

Detaljplanen gör dock några avsteg från FÖP:ens struktur när det gäller båtupplagets placering och den nya lokalgata som var tänkt att förbinda Vålösundsvägen med den i framtiden utbyggda Tranvägen. I övrigt är detaljplanen i stort sett förenlig med gällande översiktsplan och fördjupade översiktplan.

### DETALJPLANER

I norr angränsar planområdet till detaljplan för Vålösundet östra del 1, antagen av Kommunfullmäktige 2012-06-19 §95. I söder gränsar planområdet till detaljplan för Vålösundet östra del 3 som antogs 2013-06-18 §78.

### OMRÅDESBESTÄMMELSER

Längs med Vålösundets östra strandlinje finns områdesbestämmelser som antogs 1993-05-12 och upphör att gälla inom aktuellt område i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

### KULTURMILJÖPROGRAM

I kommunens kulturresursprogram, antaget 1992-01-30, beskrivs Vålösundet östra som sommarstugeområde från 1950-1960. Ingen värdefull bebyggelse anges inom avgränsning för detaljplan för vålösundet östra del 2.

### UPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade 1998-08-31, §200 om upprättande av planprogram och detaljplan.

## 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, dels av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB. Planområdet berörs även av riksintresset för Kristinehamns hamn samt farleden på Vänern, sträckan Djurö-Kristinehamn (farledsklass 1).

Det finns nationella miljö kvalitetsnormer som innebär krav på kvalitén för bl.a. utomhusluft och vattenförekomster. Varnumsviken har otillfredställande ekologisk status och risk finns att inte god ekologisk status uppnås 2015.

## STÄLLNINGSTAGANDE

Planläggningen bedöms inte inkräkta på rådande riksintressena för det rörliga friluftslivet och det för yrkesfisket. Planläggningen bedöms heller inte inkräkta på farleden då hänsyn tagits så att avståndet mellan bryggor och farled ska vara så pass stora att sjöfarten tryggas (minst 50 meter). Vidare anses miljöbalkens allmänna hänsynsregler uppfyllas enligt 2 kapitlet MB.

Planen bedöms inte heller påverka den aktuella vattenförekomsten negativt framförallt för att utbyggnaden av det kommunala VA-nätet kommer ansluta samtliga fastigheter i området, vilket medför att de enskilda avloppen försvinner som annars kan påverka statusen negativt. En annan strategi är att ta hand om dagvattnet från de hårdgjorda ytorna som finns i planområdet (parkeringsytor) med hjälp av en filterkasett som placeras i dagvattenbrunnar för en förbättrad rening.

En dagvattenutredning har gjorts för området kring Kapurja. Där föreslås en fördröjning och rening av dagvatten genom öppna diken och dammar. Fördröjningen av övrigt dagvatten inom planområdet ska ske på respektive fastighet och sedan ledas till öppna diken. Planen kommer inte att tillåta någon verksamhet som kan motverka att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. MB överträds. Vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter finns inga kända intresseområden inom området.

Utmed Vänern råder strandskydd till ett avstånd av 300 meter från strandlinjen. Därmed omfattas planområdet av skydd enligt 7 kap. MB. Strandskyddet avses dock upphävas i delar av planområdet (se nästkommande rubrik). 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 MB (tillika det som avses i PBL: 1987 5kap. §18) att den behöver föregås av en miljöbedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### NATUR

#### Strandskydd

När områdesbestämmelserna ersätts av detaljplanen återinträder det strandskydd som idag är upphävt för de delar som innefattas av områdesbestämmelser. Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom delar av planområdet (enligt 7 kap. §18 MB). Kommunstyrelsen kommer att ansöka om upphävande av strandskyddet till Länsstyrelsen när detaljplanen blivit antagen, enligt gamla strandskyddslagen då planarbetet påbörjades innan 2009 då de nya strandskyddsreglerna trädde i kraft. Kartbilden nedan visar var strandskyddet föreslås upphävas.

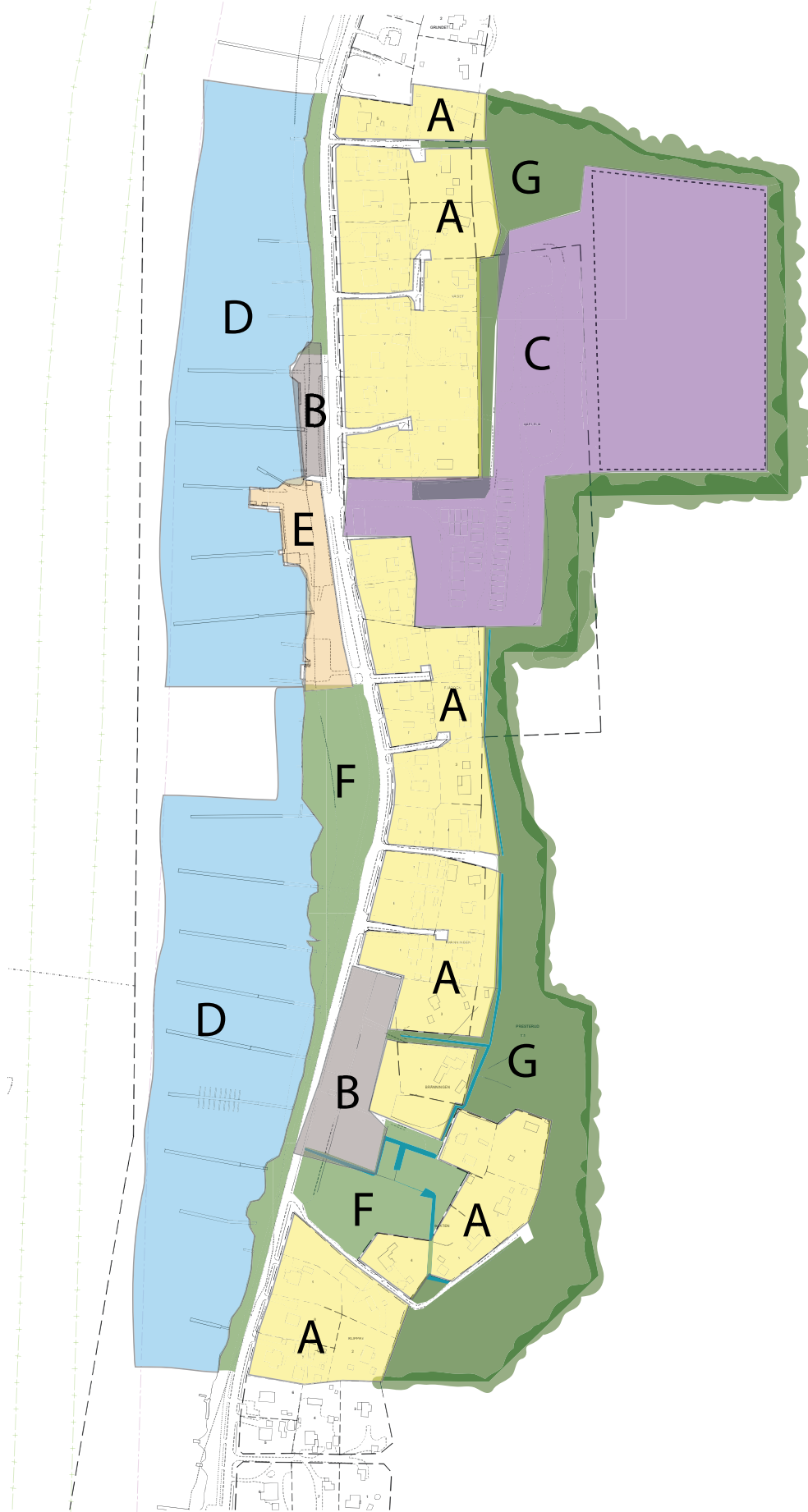
De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskydd är att det skall finnas särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, dvs. att djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Strandskyddet föreslås upphävas på all kvartersmark, lokalgator samt i en del vattenområden där befintliga såväl som nya bryggor får uppföras. Skälen som ligger till grund för strandskyddets upphävande för de delar som markeras enligt nedan:

Områden som innefattas av befintlig bebyggelse har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Den nya tomt som föreslås i planen avgränsas från vattnet av Vålösundsvägen, vilket gör att strandskyddets syfte kan anses uppfyllas (**A**). Detsamma gäller även för befintliga parkeringsplatser samt de nya parkeringsytor (**B**) som planen föreslår samt båtupplaget (**C**).

De större bryggområden som skall tryggas i planen är områden som redan idag i stor utsträckning är ianspråktagna. Bryggor är i sin funktion beroende av vatten och behöver därmed finnas vid strandområdet (**D**). I detaljplanerna för Vålösundet östra finns en tanke med utplacering av bryggområden, där det utmed hela sträckan finns ett antal bryggfria zoner med öppet vattenområde och ett antal mindre bryggor som ska vara allmänt tillgängliga, vilket ger fler människor möjligheten att vistas vid vattnet. Hamnområdet med funktioner för spolplatta, drivmedelsstation m.m. vid Kapurjas hamn måste i sin funktion ligga nära vattnet för att kunna erbjuda sin service till båttrafiken (**E**). Dessa redan befintliga aktiviteter kommer i och med planen att ges bättre förutsättningar att på ett organiserat sätt medge fler människor att kunna nyttja platsen (och dess faciliteter).

Inom parkområdena (**F**) finns från kommunens sida önskemål om att kunna sätta upp rekreativ främjande redskap och utrustning så som idrotts- och lekredskap, grillplatser och liknande som främjar området inriktning mot rekreation. Även möjlighet att anlägga diken och våtmark för att ta hand om dagvattnet i park- samt naturområdena (**G**). Detta är förenligt med såväl användningarna park och natur samt översiktsplanens intentioner för området. Så länge redskapen och utrustningarna inte är att betrakta som byggnader, hindrar allmänhetens tillgång till stranden eller på annat sätt motverkar strandskyddets syfte behöver därför inte strandskyddet upphävas. För att uppföra byggnader eller andra anläggningar än de ovan uppräknade krävs strandskyddsdispens i de enskilda fallen.



Karta över planområdet och delområden där strandskyddet ska upphävas och varför.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och vegetation



Marken i planområdet höjer sig från strandlinjen och österut upp mot skogen. Lägst belägen bostadsbyggnad ligger cirka + 46,5 meter ö.h. (RH 00 Kristinehamn)

Planområdet består till större del av iordningställd park- och kvartersmark som angränsar till en skogsridå i öster med nordsydlig riktning. En genomgående karaktär för hela planområdet är att bebyggelsen ligger insprängd i naturmark. I vissa områden är marken relativt kuperad vilket har medfört att bebyggelsens placering har skett genom att hänsyn har tagits till naturens förutsättningar och topografi. I tomtgräns är det vanligt att enstaka träd eller trädgångar alternativt buskvegetation finns för att skärma av mot närliggande granne. Berghällar, ris och stenmurar kan också förekomma.

Den norra delen av planområdet präglas av befintlig bebyggelse som ligger intill Vålösundsvägen i väst. Väster om vägen återfinns en relativt smal remsa allmän platsmark som angränsar till sundet. Landskapet i den mellersta delen av planområdet består av en omfattande marin verksamhet med sjösättningsramp, sjösättningskran, sjöräddningsstation, upplag för fritidsbåtar m.m. Mellan Vålösundsvägen och vattnet finns en större parkeringsyta med en återvinningsstation för avfall, samt en öppen grönyta innehållande några lekredskap. Grönytan nyttjas idag till spontana fritidsaktiviteter. Ambitionen är att ytterligare förstärka denna centrala del av Vålösundet för både sjö- och landbaserade fritidsaktiviteter. För att medge detta flyttas parkeringen till den parkering som ligger vid kvarteret Bukten där det finns en långsmal parkeringsyta där det öster om vägen öppnar sig en stor ängsliknande grönyta som slutar av ett skogsbryn med inslag av småhustomter. Den öppna grönytan bibehålls för att disponeras till ängsmark/naturpark. Parkeringsytan omarronderas och koncentreras till den nordöstra delen av befintlig parkering. (Se Illustrationskarta). Avfallsstationen som tillhör FTI är tänkt att flyttas till Tranvägen där plats reserverats i detaljplanen för Sörkastet.

För att lyckas behålla områdets karaktär gäller det för den enskilde fastighetsägaren, vid planerandet av den enskilda tomten, att ta hänsyn till naturmarksinslagen som finns idag och värna om dessa. I plankartan under rubriken "Begränsningar av markens bebyggande" finns planbestämmelsen för prickmark, dvs. marken får ej bebyggas. Tanken är att restriktioner såsom denna bestämmelse tillsammans med bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras och schaktning, sprängning och utfyllnad inte får göras mer än i direkt anslutning till uppförandet av nya byggnader, ska kunna ge en indikation på att de naturliga gröna strukturerna såsom träd, buskar, hållmark och stenmurar som finns idag inom tomtgränserna bör bevaras. (Se gestaltungsprogrammet)



## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk bedömning av planområdet har genomförts i oktober 2010. Öster om välösundsvägen består marken av naturligt lagrad jord på berg under ett tunt vegetationsskikt. Partier med berg i dagen förekommer. Bedömningen som gjorts är att totalstabiliteten är tillfredsställande för nyexploatering och att endast små försumbara sättningar kan komma att utvecklas. Byggnader skall grundläggas frostfritt och väl-dränerade. Vid alla schaktarbeten skall aktuell jordart och grundvattenytans läge beaktas.

Vid uppförande av huvudbyggnad på tillskapad fastighet skall geoteknisk undersökning genomföras innan byggskede.

Fri vattenyta har vid tidigare undersökningar noterats på nivåer mellan ca +43,6 och +45,1 m (RH00 Kristinehamn). Grundvattenytans läge skall förväntas variera med nederbörds mängd och årstid. Vidare bedöms grundvattenytans läge i hög grad vara styrd av aktuellt vattenstånd i Vätern.

## Förorenad mark

Inom planområdet finns en båtuppläggningsplats som har funnits sedan 1950-talet vid kvarteret Kapurja. På våren och hösten pågår här båtunderhåll exempelvis målning, färgskrapning m.m. Under våren 2011 togs vattenprover i nära anslutning till småbåtshamnen och iläggingsplatsen. Dessa vattenprover innehöll höga halter av tributyltenn (TBT). Marken inom båtupplaget består till största del av grusade ytor. Detta gav misstankar om att även marken kunde vara förorenad med diverse tungmetaller och oljeprodukter. För att undersöka detta gav kommunen WSP uppdrag att utföra provtagning och analys av Kapurjaområdet (se bilaga WSP, 2012). Vidare utredningar krävdes för att klargöra i vilken utsträckning marken och vattnet eventuellt var förorenat. Sweco fick våren 2013 vidare uppdrag att göra en riskbedömning (se bilaga Sweco, 2014). Riskbedömningen har fungerat som underlag till de ställningstaganden vi gjort inför planförslagets utställningshandling.

### FAKTARUTA:

**KM** är en förkortning som står för känslig markanvändning. Bostäder och platser där vi vistas mycket är exempel på känslig markanvändning.

**MKM** är förkortning för mindre känslig markanvändning. Industrimark och i det här fallet båtupplag är exempel på mindre känslig markanvändning.

Syftet med riskbedömningen har varit att bedöma hur stor risk uppmätta halter utgör för människors hälsa eller miljön i nuläget, och om behovet av eventuella åtgärder är akuta eller inte. Riskbedömningen har utförts genom att beräkna s.k. platsspecifika riktvärden och jämföra uppmätta halter med dessa riktvärden. För att få veta om marken är förorenad på ett sätt som utgör en risk för människors hälsa och miljö (på kort eller lång sikt) har vi tittat på om uppmätta halter överskrider riktvärdena. Avgränsningen i riskbedömningen förhåller sig till TBT (Tributyltenn), arsenik och koppar vilka är de ämnen som påvisats förekomma i halter över MKM (Mindre känslig markanvändning) i samlingsproverna (Sweco 2014).

## TBT

Inga uppmätta halter i grundvattnet (Sweco 2014 b) överstiger dricksvattenkriteriet för TBT. Inga oacceptabla hälsorisker kan antas föreligga vid vistelse på båtupplaget, då inga uppmätta TBT-halter i jord överstiger riktvärden för hälsa. Ett prov på ytvattnet har tagits, vilket visade på halter under rapporteringsgränsen för TBT. Rapporteringsgränsen var dock 5 gånger högre än MKN (miljö kvalitetsnormen) för TBT.

*Samantaget indikerar resonemanget i Swecos rapport att det inte finns några akuta risker för var sig människors hälsa eller påverkan på ytvatten med avseende på TBT.*

## Arsenik

I ett av de undersökta delområdena på Kapurja (SP1331-1335 0-0,1m) har arsenikhalter på max 70 mg/kg uppmätts. Uppmätt maxhalt ligger under akuttoxvärdet för arsenik på 100 mg/kg TS, vilket indikerar att *inga akuta risker föreligger*.

Om man utgår från uppmätt medelhalt av arsenik kan barn och vuxna riskfritt vistas inom området i en omfattning som motsvarar 75% av MKM-vistelse vilket för vuxna innebär 150 dagar per år och barn 45 dagar per år. Om man utgår från uppmätt maxhalt av arsenik kan barn och vuxna vistas riskfritt inom området i en omfattning som motsvarar 35 % av MKM-vistelse. Detta motsvarar 21 dagar för barn och 70 dagar för vuxna under ett år.

## Koppar

Uppmätt halt koppar visar värden över MKM i ett delområde (SP1301-1305 0-0,1m) och överstiger riktvärden för skydd av markmiljön. Ytjorden inom båtupplaget bedöms inte ha ett högt skyddsvärde ur ekologisk synpunkt i nuläget. Denna bedömning grundar sig på att det sannolikt inte är önskvärt med växtlighet mm på själva båtplatserna. Ytlig fyllnad i detta fall är i huvudsak grus eller sandig grus vilket i sig ger dåliga ekologiska förutsättningar. *Motiven för sanering i nuläget till förmån för markmiljön bedöms därför tveksamma, menar Sweco i sin utredning.*

Slutsatser och rekommendationerna i Swecos rapport är att: Halter över MKM har konstaterats i ytjorden (0-0,1m) i samtliga analyserade samlingsprover. Detta indikerar att större delen av ytjorden inom båtupplaget innehåller halter över MKM. Syftet med riskbedömningen var att bedöma om undersökningsdata indikerar om en akut risk eller inte, om det finns tid att planera för att vidta åtgärder på sikt. Tidsaspekten på åtgärdsbehovet bedömdes viktigt med hänsyn till att båtupplagsverksamheten är pågående och att årgårderna sannolikt är relativt kostsamma. *Föreliggande riskbedömning indikerar att påträffade föroreningar i jord inte innebär några akuta risker för människors hälsa eller miljön i nuläget och i ett kortare tidsperspektiv (upp till ca 5-10 år).*

*De ytor som endast ianspråktagits de senaste 20 åren uppvisar inte högre värden än MKM avseende TBT.*

*Miljöpåverkan kan därför antas minska över tid då de ytor som är yngre inom området endast hade förhöjda värden gällande arsenik.*

Det pågår för närvarande utredningar inför planerad utbyggnad av båtupplaget och åtgärder av dagvattenssystemet. Här har beslut tagits att genomföra åtgärder i syfte att hindra förorenings-spridning till Vålösundet via dagvattenssystemet. För kompletterande beskrivning se text under rubriken "Båtupplag" samt "Dagvatten". För angivna rekommendationer, se bilagor med resultat och bedömningar av genomförda provtagning av sediment och vatten i dagvattenssystemet (Sweco 2014c) samt dagvattenutredning med hänsyn till påträffade föroreningar.

## Radon

Kommunens översiktliga kartläggning av radon visar att planområdet ligger inom s.k. lågriskområde. Gällande riktvärde, 200 Bq/m<sup>3</sup> luft för radon i inomhusmiljö i bostäder skall följas. Byggnad för bostadsändamål skall utföras i radonskyddat utförande om detta behövs. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

## Risk för skred/ höga vattenstånd

Vid den geotekniska bedömningen har totalstabiliteten öster om Vålösundsvägen bedömts vara tillfredsställande för nyexploatering. Lägsta nivån inom planområdet är vattenytan som normalt varierar mellan +43,6 och +45,1 meter över havet (RH00 Kristinehamn). Då Vålösundsområdet är ett omvandlingsområde och inte nyexploateringsområde har en bedömning gjorts att befintlig bebyggelsestruktur kommer att ges byggrätter och de särskilt lågt belägna fastigheterna ges en planbestämmelse som innebär att huvudbyggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,1 (RH00 Kristinehamn) inte skadar byggnaden (för nya bostadstomter).

Länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmland har gett ut rapporten Stigande vatten (2011) som ger stöd i planeringen av översvämningsutsatta områden. I denna delas översvämningsutsatta områden in i zoner där zon 4 löper störst risk att översvämmas och zon 1 är området över den dimensionerande nivån. Värdena inom zon 1 är de vi har att förhålla oss till när det gäller bostäder.

För Kristinehamn är den dimensionerande vattennivån, eller högsta beräknade flöde 47,11 m (RH00 Kristinehamn). 100-årsnivån ligger på 46,33 m och 200-årsnivån på 46,66 RH00 Kristinehamn.

Zon	RH00 Kristinehamn
1	Över 47,11
2	46,66-47,11
3	46,33-46,66
4	Under 46,33

Tabell: Vattennivåer i zon 1-4 presenterade i RH00 Kristinehamn.

### Ny bebyggelse

För att undvika bebyggelse för lågt med hänsyn till risken för stigande vattennivåer i Vänern, har en bestämmelse införts i planen som ställer krav på att *byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till nivån +47,1 (RH00 Kristinehamn) inte skadar byggnaden.*

Inom nya bostadstomter styr därmed den dimensionerande nivån. Det innebär att en lägsta nivå på överkant av översvämningsstålgrundläggning ska ligga på +47,1 m, eller att byggnaden har ett byggnadstekniskt utförande som skyddar mot vatten upp till den nivån.

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.

### **Befintlig bebyggelse**

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 +46,7 m (RH 00 Kristinehamn). Dessa hamnar då inom zon 2, där det enligt rapporten 'Stigande Vatten' är möjligt att ha helårsboende om riskreducerande åtgärder görs.

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. Källare är inte tillåtet inom området. Vid översvämningen vintern 2000/2001 stod Väneren i nivån 45,67 m (RH00).

För att reducera risken för översvämning i planområdet har dagvattenutredningar gjorts och utifrån det föreslås lämpliga åtgärder. En trög avledning med öppna diken har valts för att möjliggöra infiltration, ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske och planbestämmelser som begränsar hårdgjorda ytor samt möjlighet att uppföra fördröjningsdammar på park och naturmark har förts in i planen (för mer se rubrik Dagvattenhantering).

Vid stora höjdskillnader mellan marknivå och lägsta golvnivå bör sockel eller grundmur döljas genom trappa/veranda/spaljé eller liknande (se gestaltungsprogrammet för exempel).

### **Fornlämningar**

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen utförde Värmlands museum en kulturmiljöutredning gällande hela Vålösundet östra. I angränsning till planområdets nordöstra del finns det ett objekt som Värmlands museum krävde en vidare utredning på. Detta för att fastställa om objektet utgör fast forn lämning eller ej. Kristinehamns kommun gav Värmlands museum uppdraget om särskild arkeologisk utredning och utredningen var klar i september 2012 och den visade att objektet ej utgör fast fornlämning. Under planprocessen var det aktuellt att den mark där objektet återfinns skulle planläggas som båtupplag eller naturmark men i planförslagets slutliga utbredning ligger objektet strax utanför detaljplanegränsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom planområdet kännetecknas av i huvudsak fritidsbebyggelse, främst från 1930-talet och framåt, men här finns även äldre fritidshus. Några bostadshus har ersatts efterhand medan andra byggts till. Succesivt har vissa av bostäderna konverterats till permanentbostäder, vilket bland annat har gynnats av ökad byggrättsyta genom ändring av områdesbestämmelserna och i vissa fall en liberal tolkning av densamma.

Karaktäristiskt för området och de äldre byggnaderna är att de ligger insmugna i naturen, mellan bergknallar och växtlighet. Vägar och stigar har anpassats efter naturförutsättningar och ägo gränser. Oftast finns inga eller diskreta gränsmarkeringar mellan husen. Tanken med flera av de bestämmelser som införts i planen är att i största möjliga mån fånga upp den karaktär och de kvalitéer som finns i området idag och försöka bevara dessa när området utvecklas.

För att inte bebyggelsen ska bli alltför tät, och för att kunna bevara så mycket grönska som möjligt, har en bestämmelse om minsta tomtstorlek införts på plankartan på 1200 m<sup>2</sup> i området. För större tomter ges därmed möjlighet att stycka av om bestämmelsen om minsta tomtstorlek går att uppfylla.

Området kännetecknas av naturtomter och det är värdefullt att naturliga marknivåer, träd och vegetation bibehålls i så lång utsträckning som möjligt. En bestämmelse har införts på plankartan, som innebär att byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än där byggnad ska uppföras eller för att möjliggöra infart till bostaden.

Byggnader ska uppföras friliggande. Byggrätterna utökas från dagens 80 + 20 m<sup>2</sup>, till mellan 130 + 75 m<sup>2</sup> till 160 + 75 m<sup>2</sup>, 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 (för illustrerande exempel, se gestaltningsprogrammet). Tillåten area hänger samman med läge och tillåten tomtstorlek, dvs. på mindre tomter tillåts mindre hus och på större tomter tillåts något större hus.

Exploateringsgraden är också framtagen genom några grundprinciper där tomtstorlek är en faktor och var fastigheten ligger i förhållande till Vålösundsvägen (främre, bakre eller mellanled) en annan. När det gäller våningsantal är grundprincipen att fastigheter som ligger i främre led, dvs. närmast Vålösundsvägen, tillåts ha en våning. I bakre led tillåts det två våningar. Komplementbyggnader skall uppföras fristående (dvs. inte byggas ihop med huvudbyggnaden) med en maximal nockhöjd på fem meter. En enskild komplementsbyggnad får inte heller vara större än 50 m<sup>2</sup>. Nockhöjden för huvudbyggnad regleras till sex meter för fastigheter i främre led respektive nio meter för fastigheter i bakre led.

Takkupor, med en bredd upp till 1/3 av fasadlängd, inräknas inte och det är utöver våningsantalet tillåtet att inreda vinden. Vid två våningar räknas t.ex. 80+80. (80 kvm på marken). Detta för att minska volymen på husen. Bestämmelsen: *Om byggnadens långsida överskrider 10 meter ska fasaden uppdelas i mindre delar. Detta kan t.ex. göras genom en förskjutning av fasadliv eller med en vinkel på huskroppen. Gavlar ges en bredd på max. 8 meter* har också införts i planen för att bibehålla karaktären med mindre byggnadsvolymer i området (se gestaltningsprogrammet).

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

Mer om kommunens önskemål kring bebyggelseutformningen går att läsa i gestaltningsprogrammet. Där finns förutom inspiration till fastighetsägare också en exempelsamling på volymer och beräkning av byggarea samt hur den kan fördelas vid 2 våningar.

Detaljplanen reglerar främst befintlig bebyggelse men inom planområdet utökas kvarteret Bränningen med en ny tomt för bostadsändamål. I kvarteret Näset sker en fastighetsreglering där delar av Näset 15 föreslås regleras till Näset 7 och 8. I övrigt tillkommer bostadsmark längs den östra kanten av befintlig bebyggelse. Detta berör de fastigheter som idag ligger i östra kanten av planområdet, dvs. upp mot skogen, där de fastigheter det gäller ges en möjlighet att köpa till mark i enlighet med planförslaget.



Ny tomt vid Bränningen/Bukten föreslås.

## Övrig bebyggelse

### Båtupplag

Vålösundets fritidsbåtsverksamhet är i huvudsak koncentrerad till planområdets centrala del, kvarteret Kapurja. Här finns kran och ramp för sjösättning av båtar, sjöräddningssällskapets hamn med tillhörande lokal, Christinehamns motorbåtsklubbs klubbstuga och en båtuppläggningsplats för vinterförvaring. Planförslaget innebär inte någon större förändring för varken båtupplaget eller sjöräddningssällskapets verksamhet, utan dessa användningar tryggas genom planen och kan i stort fortsätta på befintlig plats. En riskanalys har tagits fram för att utreda vilka säkerhetsavstånd som krävs mellan befintligt båtupplag och befintliga bostadsfastigheter (Se bilaga, Brandskyddslaget, 2013). I riskanalysen studeras vilka olycksrisker som kan påverka omkringliggande bebyggelse. I analysen ges också förslag på hur risker ska hanteras för att en acceptabel säkerhet kan uppnås. Planförslaget har utformats så att inga bostadsfastigheter ska kunna uppföras inom 20 meter från de skjul eller båtuppställningsplatser som finns på båtupplaget. Den mark som utgör de 20 meter som får fungera som det skyddsavstånd som syftar på brandspridningsrisken och de är i plankartan prickmarkerade, dvs. mark som ej får bebyggas. Det innebär också att de skjul som ligger inom prickmarken idag kommer att flyttas alternativt rivras (vilket sker i genom ett avtal mellan båtklubben och kommunen).

Christinehamns motorbåtsklubbs båtupplag är uppdelat i båtskjul av varierad ålder och skick samt presenningsskjul av olika storlekar och karaktärer, även en miljöstation ligger i anslutning till dessa. I planen ges bestämmelser för båtupplaget där största sammanhängande kvarter för utomhusförvaring respektive för båtskjul anges samt minsta byggnadsfria avstånd mellan kvarter anges. Bygglovsbefrielse för båtskjul och presenningsskjul gäller inom användningen båtupplag med hänvisning till gestaltungsprogrammet som föreskriver en viss typ av utseende.

### Tekniska anläggningar

Pumphus och elnätsstationer finns uppförda inom planområdet och förslaget ger även möjlighet att uppföra gemensamma sophus inom användningen E1.

### Centrumbebyggelse

Planområdets centrala del, runt småbåtshamnen, ses idag som "hjärtat" för båtlivet i sundet och denna prägel önskas bibehållas och förstärkas genom att skapa möjlighet för centrumverksamhet genom bestämmelsen C. Detta ger en möjlighet att kunna uppföra exempelvis restaurang-, kiosk- och caféverksamhet och små butiker/affärslokaler/försäljningsbodas/vandrarhem/B&B.

Området föreslås även gestaltas på ett sådant sätt att rådande karaktär bibehålls och förstärks. Detta kan ske genom att skapa ett differentierat gaturum på den del av Vålösundsvägen som ligger närmast hamnen (se illustrationskarta i gestaltungsprogrammet för exempel).

## Byggnadskultur och gestaltning

Värmlands museum genomförde år 2009 en kulturmiljöutredning över området öster om Vålösundet. I samband med utredningen gav Värmlands museum förslag på byggnader som enligt PBL (SFS 1987:10) 3 kap 12§ bör ges särskilda skyddsbestämmelser. I plankartan regleras fastigheten Klippan 9 som skyddsvärd och med en särskild precisering.

En fördjupning av byggnadskultur och gestaltungsprinciper genrellt för området har lyfts in i det gestaltungsprogram som kommunen har tagit fram tillsammans med KLARA arkitekter. I gestaltungsprogrammet har det utifrån Värmlands museums specificerade beskrivning av kulturhistoriska värden för berörda fastigheter lyfts in beskrivningar av dessa respektive värden. Placeringsbestämmelser liksom särskilda utformningsbestämmelser har också varit viktiga för att kunna säkerställa att det som idag är karaktärsdragen för Vålösundet också kommer att vara det i framtiden. Detta beskrivs mer utförligt i gestaltungsprogrammet.

## FRIYTOR

### Lek och rekreation

Direkt söder om sjösättningsområdet finns idag en gräsyta mellan vägen och vattnet som sommartid används för solbad, picknick, lek och spel. Nyttjandet har växt fram spontant och några enkla lekredskap har satts upp. Ambitionen är att förstärka denna funktion och låta fler nyttja området för rekreation. Detta medför bland annat att den tillgängliga ytan utökas genom att flytta befintlig parkeringsplats och återvinningsstation och området ges bestämmelsen park. För att säkerställa allmänhetens tillgång till öppet vattenområde inom planområdet tillskapas en publik solbrygga som ger möjlighet för allmänheten att komma intill vattnet (se illustrationskarta). Några småbåtsbryggor flyttas (kommunens brygga 15 och 16) till annan plats.

I södra delen av planområdet, öster om Vålösundsvägen anges parkmark och där tillskapas möjlighet till våtmark för att bättre kunna ta tillvara på det vatten som leds via diken uppifrån skogen och ner mot vattnet. Den

## Naturmiljö

I östra delen av planområdet löper ett skogsparti i nord-sydlig riktning som sträcker sig några hundra meter öster om plangränsen. Området används idag som närrekreationsområde av de boende. För att förbättra kontakten mellan naturmiljön och planområdet är tanken att befintlig gångväg mellan Sörkastet och Vålösundet östra fortsätter i sydlig riktning genom hela planområdet. Till denna gångväg ansluts ett flertal gångvägar i öst-västlig riktning.



## SERVICE OCH VERKSAMHETER

### Offentlig service

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer sydväst om stadens centrum och cirka 3 kilometer sydväst om sjukhusområdet på Djurgården där närmsta vårdcentral är belägen. Förskola, grundskola och gymnasieskolan finns på 2-5 kilometers avstånd.

### Kommersiell service

I stadens centrum finns merparten av Kristinehamns kommersiella service. Längs Vålösundsvägen finns restauranger och caféer av olika slag. En livsmedelsbutik finns cirka 2 kilometer nordost om planområdet. I den planerade stadsdelen Presterud, som tidigare utgjordes av regementsområdet, möjliggörs för kommersiell service att byggas ut. Området innehåller idag bl.a. en restaurang och ett café/inredningsbutik.

I planområdets centrala delar, kvarteret Kapurja, ges möjlighet till utveckling av kommersiell service. Markerar som centrumverksamhet i plankartan.

### Tillgänglighet

Att uppnå god tillgänglighet är ett av huvudsyftena med planläggningen av Vålösundet. Strandremsan längs Vålösundet är tänkt att vid ett genomförande av planen bli än mer tillgänglig då gång- och cykelstråken planeras att bli väl utbyggda och tydliga. Gång- och cykelvägar inom området skall också utformas så att de kan användas av personer med funktionsnedsättning. Att tillskapa en bättre vattenkontakt och ökade möjligheter för människor att uppleva Vålösundet är alltså mycket viktigt. Ett exempel är en vistelsebrygga/solbrygga som föreslås inom det parkområde som ligger mellan vägen och vattnet (se illustrationskarta i gestaltningsprogrammet). Nya verksamheter som riktar sig till allmänheten skall utföras så att tillgängligheten lever upp till de krav som ställs lagen om lätt avhjälpna hinder.

### VATTENOMRÅDEN

10 meter väster om planområdet sträcker sig farleden för kommersiell sjöfart. Inom planområdet finns som tidigare nämnts kran och ramp för sjösättning av båtar, samt ett tjugotal småbåtsbryggor av varierande storlek och standard.

Vålösundet som helhet utgör kommunens största samlade bryggområden. I dagsläget är det mycket stor efterfrågan på båtplatser vid Vålösundet och efterfrågan väntas öka. De många bryggorna ger möjlighet för många Kristinehamnare till båtplats i ett läge som erbjuder goda möjligheter till båtturer på Vänern. Det är främst under sommarhalvåret som bryggorna och de förtöjda båtarna karaktäriserar Vålösundet. Vintertid tas alla båtar och vissa bryggor upp på land.

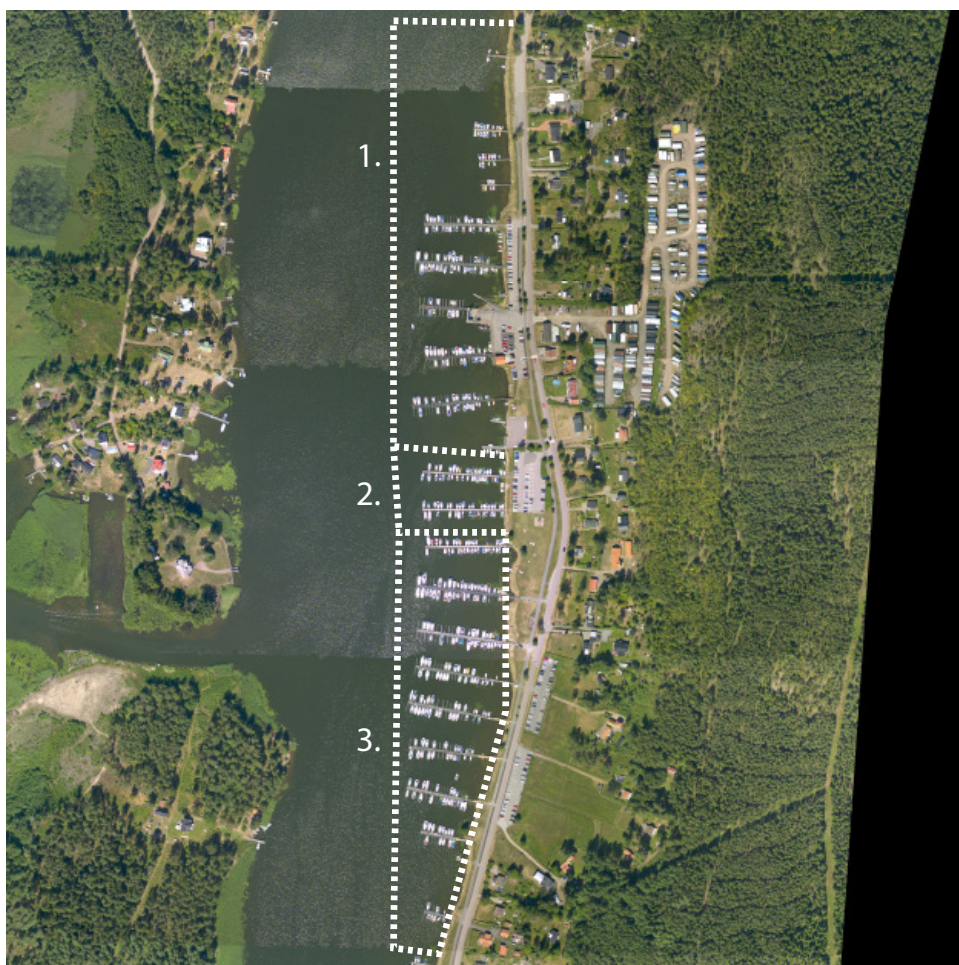
I den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet har samtliga bryggor mellan Skymningen och Picassoudden inventerats. Resultatet har utmynnat i en bryggstrategi som syftar till att peka ut områden där fler och/eller längre bryggor kan tillåtas och områden där bryggor inte bör tillåtas. I samband med brygginventeringen identifierades tre delområden inom planområdet. Detta har även legat till grund för de bestämmelser som anges för de olika vattenområdena i detaljplanen.

## Bryggområden

Genom att avvara vissa sträckor av strandområdet för öppet vattenområde skapas ostörda utblickar över Vålösundets vattenyta samt över bebyggelsen och naturen på sundets östra sida. Att strukturera upp och reglera var det ska finnas bryggområden är ett sätt att uppnå detta och samtidigt ge plats för fler båtar. Sett till hela Vålösundet finns den största koncentrationen av bryggor inom detta detaljplaneområde.

De olika delområdena:

- 1.** Bryggområde vid och i anslutning till småbåtshamnen, där antalet båtplatser kan utökas. Bryggorna tillåts förlängas så att dess maximala längd är begränsad av den linje i plankartan som är utgör gräns för bryggområde och motsvarar avståndet 50 meter till farled. 40 meter cc-avstånd förordas. 5 nya brygglägen beräknas kunna tillföras inom området. Servicefunktioner möjliggörs intill Kapurja-planen.
- 2.** Öppet vattenområde där vistelsebryggor får finnas. Två bryggor flyttas för att skapa ett öppet vattenområde som är tillgängligt för allmänheten. En solbrygga liknande den typen som finns i västra hamnen i Malmö föreslås (se illustrationskarta i gestaltningsprogrammet).
- 3.** Bryggområde där antalet båtplatser kan utökas. Bryggorna tillåts förlängas så att dess maximala längd är begränsad av den linje i plankartan som är utgör gräns för bryggområde och motsvarar avståndet 50 meter till farled. Ungefär 40 meter cc-avstånd förordas även här. 2 nya brygglägen beräknas kunna tillföras inom området.



*Indelning av delområden för nämnda vattenområden.*

## GATOR OCH TRAFIK

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

Trafikförsörjningen till området sker i huvudsak via Vålösundsvägen. Vägen fungerar också som ett ”bilflanerstråk” för många Kristinehamnare och besökare. Trafiken kan därför vara ganska intensiv under fina sommardagar. Den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet östra redovisar en långsiktig lösning där en parallellväg (Tranvägen) skall avlasta Vålösundsvägen från viss trafik. Första delen av denna väg är utbyggd och förbinds med Vålösundsvägen via Beckasinvägen cirka 500 meter norr om planområdet.

Allt eftersom den planerade parallellvägen (Tranvägen) byggs ut ska Vålösundsvägen utformas på ett sådant sätt att biltrafiken framförs med försiktighet och tar hänsyn till människor som uppehåller sig i omgivningen. Utformningen kan bestå av materialval för vägen och fartdämpande åtgärder av skilda slag. Fram till dess att utbyggnaden är klar får Vålösundsvägens utformning inte inkräkta på utryckningsfordon och kollektivtrafikens framkomlighet. I det som på plankartan markerats som LOKALGATA i Vålösundsvägens sträckning ingår, förutom själva körytan även diken, slänter och gång- och cykelväg.

Till Vålösundsvägen ansluter ett flertal enskilda utfartsvägar från fastigheter. De enskilda utfarterna försörjer allt från en upp till sex bostäder. Alla är idag tryggade med servitut i huvudsak på kommunal mark. Vägarnas bredd varierar mellan två till fyra meter och samtliga har grusslitlager av varierande kvalité. Samtliga småvägar kommer att bli allmänna med kommunen som huvudman. I huvudsak skall de allmänna vägarna bibehålla sitt nuvarande utseende. Skälet till detta är att bevara nuvarande karaktär på området. Några av de allmänna vägarna kommer även att fungera som allmän gångförbindelse mellan bostadsområden och naturmark öster om planområdet och Vålösundet. I nord-sydlig riktning längs hela planområdets östra gräns kommer det enligt den fördjupade översiktsplanen att förläggas en grusad gångväg huvudsakligen till för rekreation och motion. Inom planområdet möjliggörs fem allmänna anslutningar till denna gångväg.

En genomgående karaktär i området är att flertalet fastigheter har sin utfart direkt mot Vålösundsvägen. I vissa fall kan detta bli en olägenhet då det finns risk för skymd sikt, antingen av Vålösundsvägens dragnings, buskar och dylikt eller av annan bil på intilliggande utfart. För att minska risken att utfart från fastighet placeras intill en sidogatas utfart mot Vålösundsvägen kommer vissa fastigheter få utfartsförbud mot Vålösundsvägen. Fastighetsägarna blir då hänvisade till att placera sin utfart mot sidogatan.

Längs Vålösundsvägen finns en väl använd gång- och cykelväg. Även denna har en funktion som flanerstråk. Planförslaget möjliggör också en promenadväg/gångväg längs vattnet igenom parkområdet och hamnområdet (se illustrationskarta i gestaltungsprogrammet).

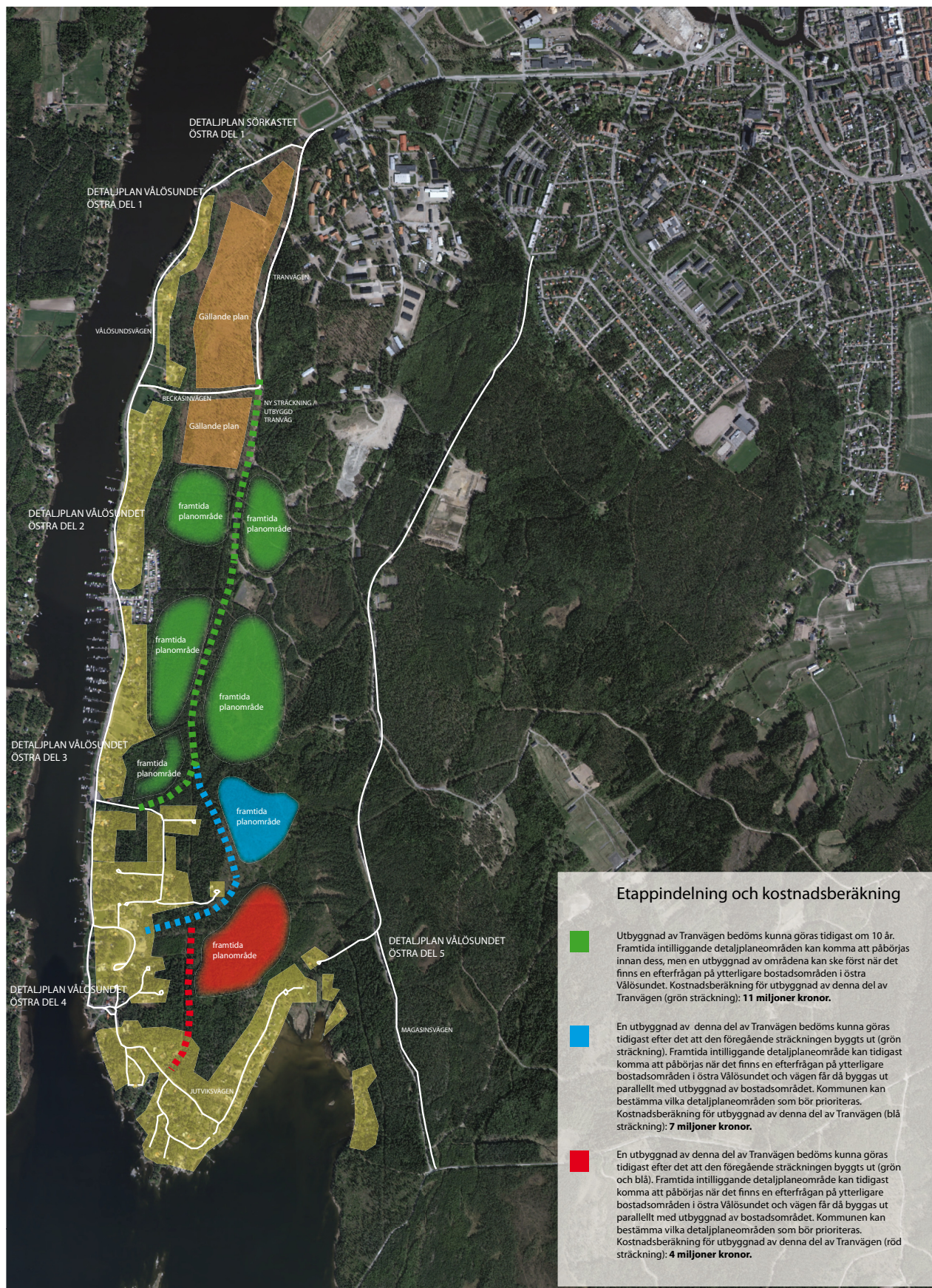
## Trafikutredning och strukturskiss

I samband med att detaljplan för östra Vålösundet del 4 (Strandudden) har upprättats har två trafikutredningar tagits fram. Den ena för Strandudden och den andra för hela östra Vålösundet (SWECO, 2013). Syftet med trafikutredningarna var att beskriva hur trafiken inom Stranduddenområdet kommer att påverkas i och med att en ny detaljplan över Vålösundet östra, del 4 genomförs samt hur trafikförsörjningen till detaljplaneområdet ska kunna tillgodoses på såväl kort som lång sikt. Den har även ett förhållningssätt till övriga planområden inom Vålösundet östra, vilket gör att en strukturskiss som innehåller en bedömning av utbyggnadsmöjligheter av Tranvägen och kostnader för detta tagits fram. Eftersom utställningsförslaget skiljer sig från samrådsförslaget då utformningen kring Kapurja ser annorlunda ut och en tänkt lokalgata försvinner frångår detaljplanen den struktur som den fördjupade översiktsplanen (FÖP) förordade. (Observera att den schematiska struktur som lades fram i den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet östra inte är bindande dock vägledande). Strukturskissen får ses som en anpassning av strukturen från FÖP:en till de detaljplaner som nu föreslås efter den process som följt efter att den fördjupade översiktsplanen togs fram.

Sweco menar i trafikutredningen som anges ovan gällande Strandudden att trafikförsörjningen i området på kort sikt inte är en anledning i sig för att bygga ut en ny angoringsväg till området, då trafikmängden enligt beräknad prognos inte kommer uppnås förrän de nya fastigheterna är bebyggda och fritidshusen omvandlade till permanenta bostäder. Det ligger uppskattningsvis minst fem år framåt i tiden men mer troligt 10-15 år skriver de. Tillsvidare föreslås därför att trafiken fortsatt leds via Vålösundsvägen, när det gäller Strandudden.

Strukturskissen visar hur vår bedömning är gjord, vilka områden som står på tur att utvecklas och i vilken takt Tranvägen kan tänkas byggas ut. Efter planläggningen av detaljplan del 1-4 för östra Vålösundet kommer även del 5 (Jutviken) på tur. Sedan är vår bedömning att detaljplaner för de gröna områdena är lämpliga att ta fram under en kommande 10-årsperiod och med dem en utbyggnad av Tranvägen. Troligtvis blir själva utbyggnaden av vägen tidigast aktuell om 10 år. En fortsatt förlängning av Tranvägen ner till Skulpturvägen kan sedan ske i ytterligare en etapp (blå sträckning) och sedan vidare ner mot Strandudden i en sista etapp (röd sträckning). Föreslagna detaljplaneområden (blåa och röda) bedöms kunna hamna i tidspannet om ca 15 år och framåt, dvs. ungefär år 2030 och framåt.

På längre sikt kan nya kopplingar upp mot Tranvägen dessutom bli aktuella då kommunen har som mål att minska trafiken på Vålösundsvägen för omvandling av den till ett flanerarstråk där det ska vara låg hastighet för biltrafiken. Nytt sedan samrådsförslaget i detaljplan del 2 är att mark har reserverats för eventuella framtida vägar, beteckning T<sub>1</sub>(N). Användningen fram tills dess att eventuella vägar skulle kunna bli verklighet, är Natur. Det är inte tänkt som gator liknande Beckasinvägen, utan det är meningen att det i framtiden ska kunna finnas utrymme för ett antal nya mindre lokalgator mellan kvarteren Fjärden och Bränningen samt vid kvarteret Bukten som förbinder dessa kvarter med framtida ovanliggande kvarter. Tanken med dessa är att de kan fungera som ett alternativ för att komma till och från Tranvägen för de som bor i närområdet. Huvudgator i östra Vålösundet kommer att vara Vålösundsvägen, Beckasinvägen och Tranvägen.



### Etappindelning och kostnadsberäkning

- Utbyggnad av Tranvägen bedöms kunna göras tidigast om 10 år. Framtida intilliggande detalplaneområden kan komma att påbörjas innan dess, men en utbyggnad av områdena kan ske först när det finns en efterfrågan på ytterligare bostadsområden i östra Vålösundet. Kostnadsberäkning för utbyggnad av denna del av Tranvägen (grön sträckning): **11 miljoner kronor.**
- En utbyggnad av denna del av Tranvägen bedöms kunna göras tidigast efter det att den föregående sträckningen byggts ut (grön sträckning). Framtida intilliggande detalplaneområde kan tidigast komma att påbörjas när det finns en efterfrågan på ytterligare bostadsområden i östra Vålösundet och vägen får då byggas ut parallellt med utbyggnad av bostadsområdet. Kommunen kan bestämma vilka detalplaneområden som bör prioriteras. Kostnadsberäkning för utbyggnad av denna del av Tranvägen (blå sträckning): **7 miljoner kronor.**
- En utbyggnad av denna del av Tranvägen bedöms kunna göras tidigast efter det att den föregående sträckningen byggts ut (grön och blå). Framtida intilliggande detalplaneområde kan tidigast komma att påbörjas när det finns en efterfrågan på ytterligare bostadsområden i östra Vålösundet och vägen får då byggas ut parallellt med utbyggnad av bostadsområdet. Kommunen kan bestämma vilka detalplaneområden som bör prioriteras. Kostnadsberäkning för utbyggnad av denna del av Tranvägen (röd sträckning): **4 miljoner kronor.**

*Strukturskiss över Tranvägens framtida utbyggnad samt framtida möjliga detalplaneområden. En översiktlig bedömning har gjorts gällande etappindelning och utbyggnadsmöjligheter för såväl framtida bostadsområden som Tranvägens förlängning.*

## Kollektivtrafik

Området är beläget drygt 5 kilometer från resecentrum vid Kristinehamns järnvägsstation. Bussförbindelse finns mellan resecentrum och Sörkastet. Sommartid tillkommer anropsstyrd linjetrafik mellan resecentrum och Picassostatyn, med hållplatser längs Vålösundsvägen (utökas troligtvis till ordinarie tur from kommande tabellskifte/slutet på december 2014). Allt eftersom fler väljer att bosätta sig permanent inom området kommer möjligheten till utökad kollektivtrafik att prövas vidare.

## Parkering

Inom området finns cirka 280 allmänna parkeringsplatser fördelade på tre parkeringsområden. Parkeringsplatserna inom planområdet betjänar i huvudsak fritidsbåtsägare och besökare till områdets rekreationsytor.

För att kunna utöka grönytan söder om småbåtshamnen och utveckla möjligheterna till lek och rekreation i anslutning till sundet, tas parkeringen söder om småbåtshamnen bort. Öster om Vålösundsvägen i den södra delen av planområdet omarronderas befintlig parkeringsyta och koncentreras till den nordöstra delen av befintlig parkering. För att möta ett ökat behov genererat av fler bryggplatser och flera besökare till området ges möjligheten att utöka antalet parkeringsplatser med ungefär 50 platser vilket ger en total volym på 330 bilplatser inom planområdet. (Se illustrationskarta för helhetsbilden av de parkeringsplatser som tas bort och läggs till om planförslaget genomförs).

I området idag så bedöms det finnas ca 450 båtplatser och planen tillskapar möjligheten till ytterligare ca 200 båtplatser. Detta kan jämföras med hela sträckan längs östra Vålösundet som beräknas ha ca 650 båtplatser och att det totalt sett ska kunna tillskapas drygt 400 ytterligare båtplatser. Dessa siffror visar tydligt att de stora bryggområdena är centrerade till detta planområde och med ett naturligt centrum vid Kapurja.

Om vi räknar på antalet parkeringsplatser per båtplats för planområdet och bortser från att parkeringsplatserna även kan fylla andra behov än för de som har båtplats så ligger vi idag på ca 0,6 bilplatser per båtplats. Fullt genomförd innebär planen att siffran minskas något till 0,5.

*- Exempel från Strömstad och Tanum*

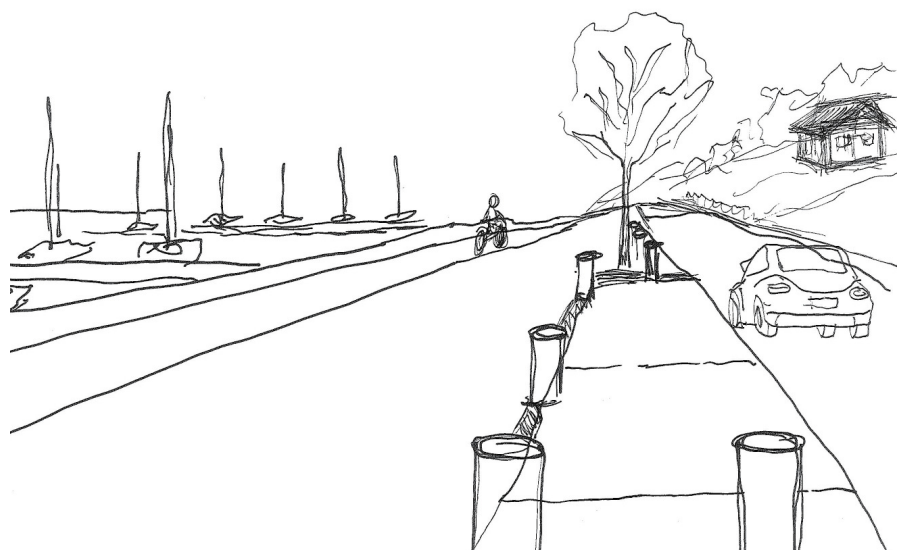
En jämförelse har gjorts med liknande planläggningar i Strömstad och Tanum kommuner där det också beräknats parkeringsbehov i jämförelse med antalet båtplatser. I Strömstad gäller det området Stare där de räknat med att maximalt 50 % av alla båtar nyttjas under de finaste dagarna. Vidare har de räknat med att 50 % av båtägarna önskar parkera sin bil i området. Övriga åker kommunalt, cyklar, samåker eller blir skjutsade till båtplatsen. Detta ger i Stareområdet ett beräknat behov på 0,25 parkeringsplatser per båtplats. I Tanum redovisas ett område i kommunen där tätheten uppgår till 0,5 parkeringar per båtplats, men det är ett område som är svårt att angöra till fots och på andra sätt då en stor trafikled som gränsar till bryggområdet måste korsas. Inom området Pluret räknar de med att omkring 75 % av båtplatserna används av de närboende, och övriga används av båtägare som behöver en parkeringsplats. Vidare antar de även där att det maximala nyttjandet av båtarna en vacker sommardag är 50 % av alla båtar. Tätheten i detta område blir därför 0,12 parkeringar per båtplats.

Utbyggnaden av parkeringsplatser bör ske i den takt som är motiverat av områdets expansion. Boendeparkering skall ske på respektive fastighet. De allmänna parkeringsplatserna ska i första hand användas för båtutflykter, tillfälliga besökare och för fritidshusägare ute i skärgården, till vilket det inte går att ta sig med bil. Korttidsparkering i anslutning till vissa bryggor föreslås för att möjliggöra i- och urlastning av båtutrustning. Med korttidsparkering menas parkering under ca.10-20 min.

Parkeringsplatserna i Vålösundsområdet skall inte enbart serva båtplatserna utan också övriga besökare till området. Detta gäller framför allt de större parkeringarna kring Kapurja, vid restaurang Sjöjungfrun samt vid Picassoområdet. Sammantaget gör detta att parkeringsplatserna inte bara skall serva båtägare utan också övriga besökare. Det finns parkeringar som främst kommer att nyttjas av båtägare och det finns parkeringar som främst kommer att nyttjas av besökare till området.

Då en stor andel av besökare och båtplatsnyttjare troligen kommer att företrädesvis nyttja området under sommarmånaderna innebär detta att en stor del av parkeringsytorna kommer att stå mer eller mindre tomma under resterande del av året.

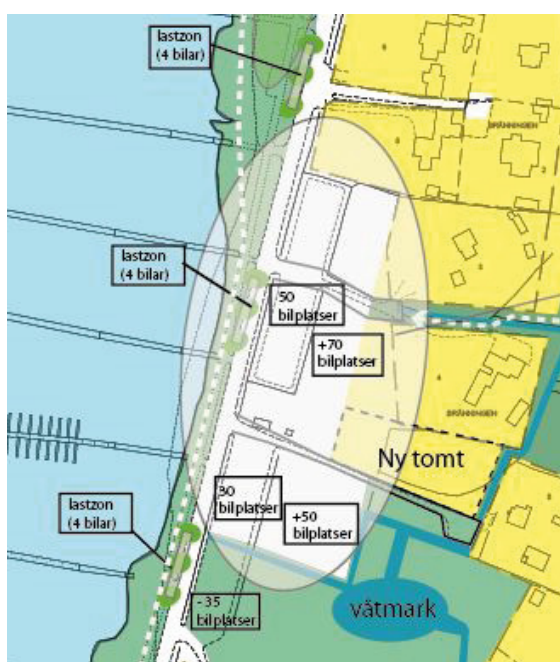
Utöver de parkeringsplatser som avses för längre parkering kommer även så kallade i- och urlastningszoner att göras i ordning i direkt anslutning till bryggfästena. Dessa p-platser är avsedda endast för i- och urlastning till båtarna. Förslagsvis bör det inte vara tillåtet att stanna längre än i storleksordningen 15 minuter, på så sätt kommer omsättningen att bli så stor att platserna kan nyttjas av så många som möjligt.



Skiss över föreslagen kantparkering längs Vålösundsvägen mellan bilväg och cykelväg för korttidsparkering /lastzon för närhet till bryggorna.

Detta är också en lösning på det problem som i dag finns där många bilister kör ner på gräsmattorna vid bryggorna och parkerar för längre eller kortare tid i samband med lastning och lossning av båtarna eller vid grillplatserna. Genom att anvisa specifika platser för dessa fordon så tydliggörs det var fordon kan komma att röra sig och på så sätt ökas säkerheten för besökande som befinner sig på gräsmattorna för att t.ex. sola eller leka. Detta kan ytterligare säkerställas med en tydlig utformning och avgränsning mellan Vålösundsvägen och parkområdet.

Utifrån ovanstående faktorer har det sammantagna parkeringsbehovet inom planområdet bedömts som rimligt, eftersom det endast är några tillfällen per år som besöksstrycket kommer att vara som störst och en stor del av båtägarna besöker området. Vidare finns mycket goda möjligheter att ta sig till Vålösundsområdet till fots och med cykel, vilket redan i dag är ett populärt sätt att ta sig till området. Succesivt, genom att området detaljplaneläggs kommer också busstrafiken till området att utökas till ordinarie linjetrafik enligt tidtabell.



*Illustrationskartan visar område med utökad antal parkeringsplatser vid Bränningen/Bukten.*



## STÖRNINGAR

### Buller

Enligt rapporten "Bullerkartläggning av Kristinehamns kommun, vägtrafikbuller", 2007-09-18, ligger befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse så att de klarar de riktvärden som finns för buller.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår idag i kommunens allmänna VA-verksamhetsområde. Utbyggnad av VA-ledningar för att ansluta bostäder och lokaler inom planområdet till det kommunala ledningsnätet skedde 2011/2012.

Ett antal pumpstationer för avloppshantering har också uppförts inom planområdet, de markeras med bestämmelsen E<sub>1</sub> i plankartan.

### Dagvatten

Med dagvatten menas regnvatten och vatten från snösmältning. Dagvatten uppkommer från tak, dräneringar, gator och hårdgjorda ytor. Idag avvattnas området mot Vålösundet via diken i terrängen och längs vägarna samt i vissa fall ovanifrån (berget/skogen) och ner över tomtmark (flertalet fastigheter inom planområdet har problem med detta) och vidare ner mot Vålösundet (Vänern). Dagvatten från fastigheter leds idag i många fall utan fördröjning till vägnas diken.

I södra delen av planområdet, Kv Bukten och Bränningen, kan stora delar av området benämnas som vattensjukt. I området finns ett flertal diken för att leda bort dagvatten. Några av dessa kommer att befästas i planen för att säkra dagvattenhanteringen i området. En bestämmelse, n<sub>1</sub>, har införts på natur och parkytor där det ska finnas möjlighet att genomföra anordningar för fördröjning av dagvatten såsom t.ex. dagvattendamm, fördröjningsmagasin och eller dike. Detta för att försäkra sig om att vid en ökad nederbörd kunna fördröja vattnet innan det når nedanliggande fastigheter och därmed förhindra översvämning samt att hinna rena vattnet innan det når Vålösundet.

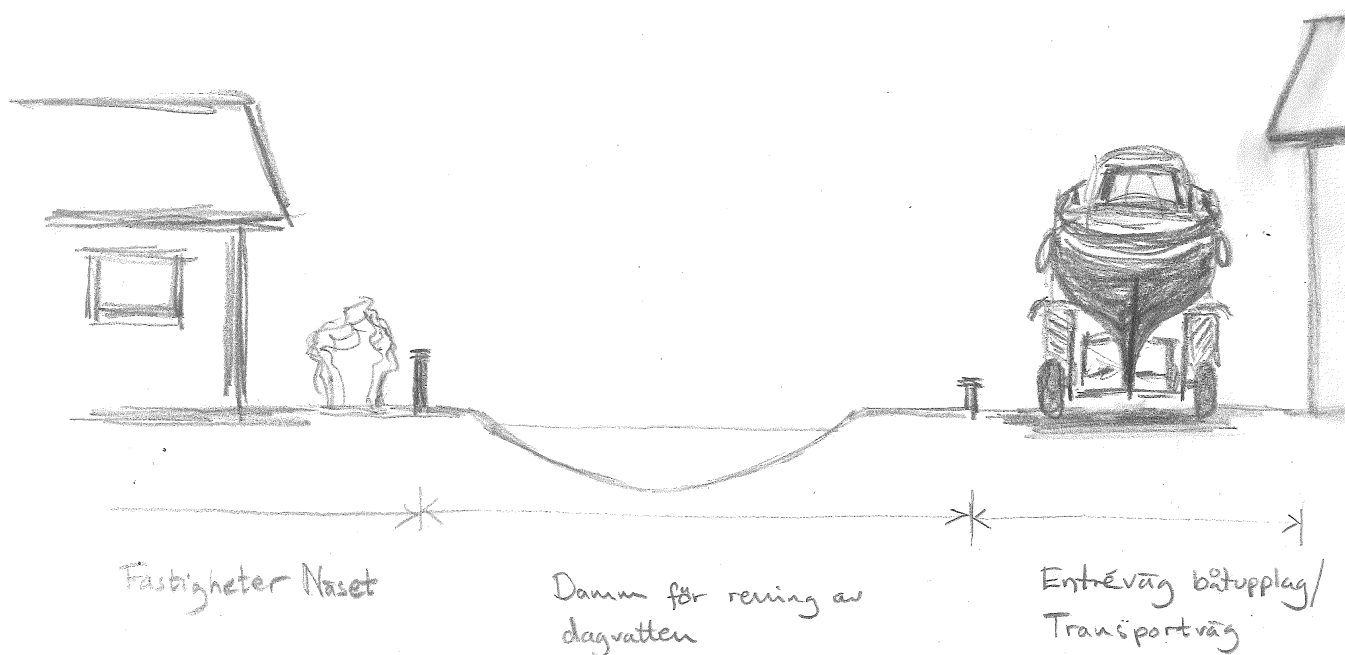
En övergripande dagvattenutredning togs fram i samband den fördjupade översiktsplanen (Sweco 2010) och sedan gjordes en mer specifik för detaljplaneområdet (Sweco 2012) och slutligen ett detaljerat dagvattenhanteringsunderlag för Kapurjaområdet (Sweco 2013/2014).

Dagvattnet från vägar och befintliga fastigheter ska även fortsättningsvis avledas till Varnumsviken 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. Iordningsställande av diken kommer att krävas på vissa ställen och avsätts i planen (markerade som u alternativt dike).

Det finns även inlagt en bestämmelse om rening av dagvatten från hårdgjorda ytor (parkeringsytor), där exempelvis en typ av filterkasett kan placeras i dagvattenbrunnen för en förbättrad rening.

Dagvattenutredningen som berör Kapurjaområdet har tagits fram i samband med undersökningen av mark- och vattenföroreningar (Riskbedömning och platsspecifika värden, Sweco, 2014.

Den föreskriver att dagvatten som kommer uppifrån skogen samt det vatten som kommer att ledas igenom båtupplaget bör ledas igenom nya diken. En lösning med diken som ska kunna fungera som dagvattenmagasin vid tidpunkter då stora mängder vatten finns i området är föreslagen tillsammans med en damm för rening och infiltration av eventuella partiklar i dagvattnet innan det leds vidare ut i Vålösundet.



Skissen visar en principsektion sett från Vålösundsvägen upp mot båtupplaget med fastighetsgräns mot kvarteret Näset (Näset 6 och 7) längst till vänster följt av dammen och sedan längst till höger befintlig entré till båtupplaget och transportväg för båtagnar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för fördröjning av dagvatten på sin egen fastighet. Fördröjt dagvatten får ledas från fastigheten till vägarnas dikessystem för att sedan mynna ut i Varnumsviken. Fördröjning på den enskilda fastigheten behöver ske fortsättningsvis för att begränsa flödet och därmed undvika att dikessystemen blir överbelastade. Vid bygglov, i tekniska samrådet och fastställande av kontrollplan, ska detaljerad lösning framgå.

### Exempel på hur dagvatten kan fördröjas på egen tomt:

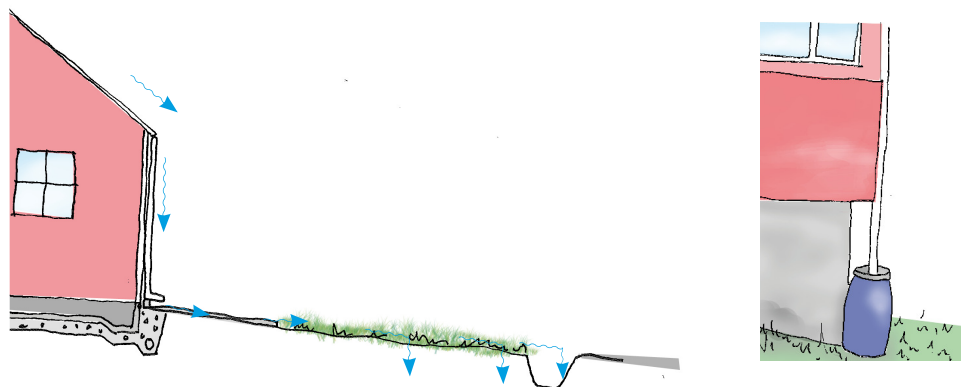
*Fördröjning genom vattengenomsläppliga beläggningar*

Ju mer hårdgjorda ytor, desto mer dagvatten kommer att ledas till dikena och därför bör dessa begränsas. Istället för asfalt eller stora betongplattor kan t.ex. grus, rasterytor med betonghålsten eller plastplattor användas för att iordningsställa infart och parkeringsplats på tomten. Rasterytor fylls med grus eller gräs och då måste underliggande bär- och förstärkningslager vara av grovt material för att ha god infiltrationskapacitet.

Dagvatten kan fördröjas och infiltrera genom att minimera hårdgjorda ytor och låta vattnet rinna över en gräs- eller grusyta, så kallad översilning. Infiltrationsytor skyddas mot packning för att inte försämra markens infiltrationsmöjlighet. Vegetation, träd eller buskar, som kan ta upp dagvatten, bör finnas på tomtmarken.

*Infiltrationsyta*

Bilden nedan visar hur takvattnet kan ledas till vägdiket över en infiltrationsyta på tomten. Stuprörsutkastare samt betongrännor utgör ett effektivt avledningssystem av takvatten för byggnader. Takvattnet bör ledas ut cirka 2,5 meter från byggnad för att undvika belastning på byggnadens dräneringssystem. Betongrännor är hårdgjorda och förhindrar infiltration närmast huskroppen. För att ta hand om överskottsvatten som inte infiltrerat i gräsytan kan även ett uppsamlade infiltrationsstråk anläggas inom fastigheten som löper utmed fastighetsgränsen. Detta för att minska risk för att vatten blir stående.



*Uppsamling*

Om tomten inte möjliggör infiltration p.g.a. exempelvis mycket berg i dagen kan takvattnet istället samlas upp i tunnor och användas vid bevattning. För att bibehålla sin funktion bör tunnorna tömmas alternativt bytas när de är fulla med vatten.

En annan variant är att anlägga ett magasin under jord, exempelvis en stenkista eller med hjälp av så kallade dagvattenkassetter.

### Gröna tak

Genom att anlägga gröna tak med exempelvis sedumväxter kan dagvattenflödet minska och utjämnas. Takvegetationen tar upp vattnet, magasinerar och avdunstar stora mängder av nederbörden vilket minskar vatten på tomtmarken. Bilderna visar exempel på gröna tak, vilket kan vara ett alternativ både på huvudbyggnader eller komplementbyggnader såsom förråd eller garage.



Gröna tak. Foto: Veg Tech AB

### Värme

Uppvärmning av fastigheterna kommer även fortsättningsvis att ske genom individuella lösningar

### EI

Kristinehamns Elnät AB äger ledningarna i området.

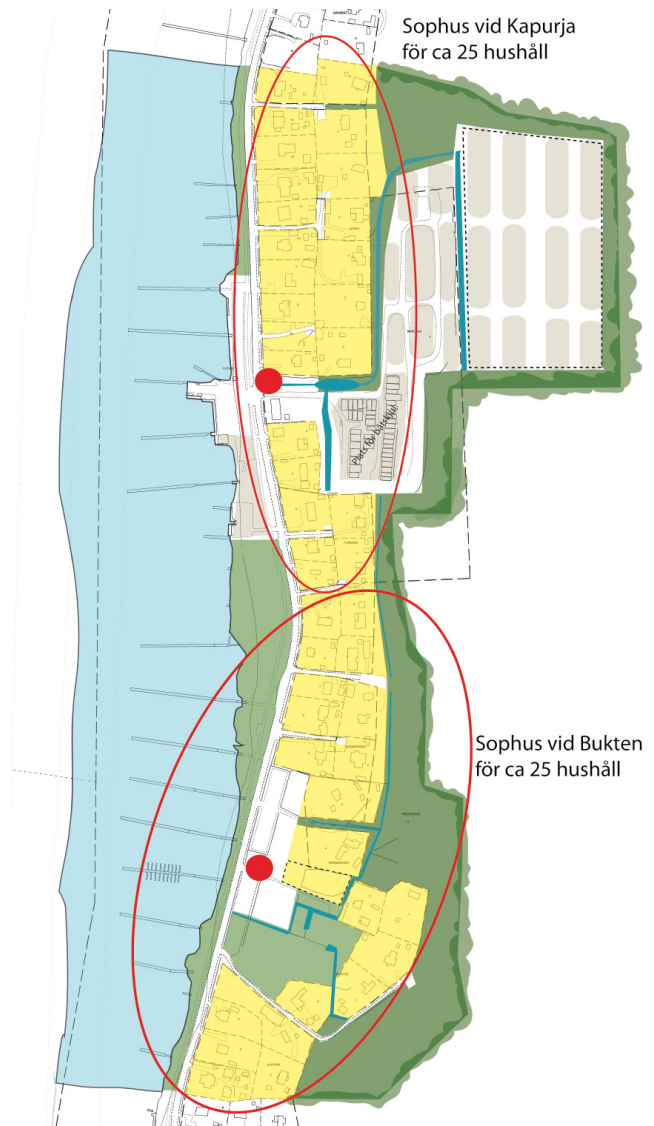
### Avfall

Sophämtningen i området har idag brister vad gäller tillgänglighet/framkomlighet och effektivitet då många vägar inte är farbara med sopbil vare sig sommar- eller vintertid. En ny renhållningsordning (avfallsplan samt renhållningsföreskrifter) antogs av kommunfullmäktige, 2009-12-17 §106. I samband med detta har en strategi tagits fram som syftar till en mer effektiv sophämtning längs med Vålösundsvägen. Sophus placeras ut med jämna avstånd inom området så att varje bostad har max 500 meter till närmaste sophus. Utplaceringen sker så att sophuset ligger i anslutning till farbar väg. I/Intill sophuset placeras kärl och andra behållare som möjliggör återvinning. I plankartan är tänkta placeringar för sophus markerade med E1.



Inspiration från nyligen uppfört gemensamt sophus intill Kristinehamns bostäders Victoria Anexet på Mariebergsområdet. Tankar om hur ett sophus kan se ut.

Illustrationen nedan visar sophusens framtida placeringar:



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av planen har följande personer medverkat:

Hanna Åsander, planarkitekt

Marie Janäng, planarkitekt

Daniel Nordholm, konsult

Sofia Elfström, samhällsplanerare

Conny Wolbe, samhällsplanerare

Torbjörn Gustafson, stadsarkitekt

Kalle Alexandersson, planeringschef

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

	<i>Detaljplanens preliminära tidsplan</i>
Samråd	september/november 2011
Utställning	maj/juni 2014
Antagande	september 2014
Laga kraft	oktober 2014

### Genomförandetid och etappindelning

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft. En grov etappindelning när det gäller ett genomförande av planen är tänkt som ett underlag för den investeringsbudget som behöver kopplas samman med antagandet av planen och den utbyggnad som därefter skall ske. Mer preciseringar av kostnader kommer under rubriken "Ekonomiska frågor". Vid ett genomförande av planen är prioriteringsordningen följande:

#### Större förändringar på västra sidan om Vålösundsvägen:

- Ställa i ordning **parken** vid vattnet med tillhörande utrustning
- Utveckla **hamnområdet** med en kommunal hamnbrygga för tankning, tömning av latrin och dricksvatten samt skapa gästplatser längs denna brygga (nu tillhör den båtklubben CMBK och ligger i direkt anslutning till kranen). Iordningsställa området med en spolplatta för båttvätt (spolplatta och båtlatin finns det LOVA-ansökningar för) samt bygga en längsgående brygga från hamnen och vidare ner mot parken.
- Göra om zonen mellan Vålösundsvägen och gång- och cykelbanan och vid vissa punkter möjliggöra **lastzoner** med typen väggkantsparkering och tydliggöra även på övriga sträckan var det är tillåtet att parkera bilen och därmed förhindra att bilar kan åka upp på parkmarken/gräset.
- **Åtgärder för befintlig parkeringsyta** norr om Kapurjahamnen (Kantsten och dagvattenbrunn med exempelvis filterkasett för uppsamlade av dagvatten från parkeringsytan).

#### Förändringar när det gäller Vålösundsvägen:

- Tydligare **passager/övergångar** vid ett antal punkter där det blir logiskt att korsa vägen (från parkering öster om vägen till gång- och cykelväg).
- **Gångfartsområde** längs hamnområdet utanför Kapurja båtupplag där en annan typ av gaturum kan skapas kring ett eventuellt stråk med mindre butiker/caféer.

**Förändringar öster om Vålösundsvägen:**

- **Utöka parkeringsytan** vid Bukten.
- Tydliggör **entréerna till skogen/gångsläppen** och knyt an till befintliga stigar eller/och röj upp nya stråk för att kunna trampa upp nya stigar.
- Bättra på befintliga **diken** samt möjliggör för **våtmark** och öppna dagvattenmagasin på naturmark och parkmark.
- Anlägg nya parkeringsplatser i anslutning till ny dagvattendamm och sophus vid Näset 15/Kapurja.
- Bättra på de gator som saknar värdmöjligheter där lokalgator försörjer flera fastigheter och där planen har tagit mark i anspråk för lokalgata jämfört med idag.

**Ansvarsfördelning/  
Huvudmannaskap**

Detaljplan samt erforderliga utredningar, administration m.m. utförs av Kristinehamns kommun.

Kristinehamns kommun genom tekniska förvaltningen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp, allmänna gator, vägar, gång- och cykelvägar och andra anläggningar på allmän mark.

Kristinehamns elnät AB är huvudman för elnätet

**Avtal**

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avloppsförsörjning. Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Fastighetsavdelningen reglerar hur avtal gällande markarrenden för bryggor ser ut och fritidsavdelningen ansvarar för uthyrning av båtplatser på kommunens egna bryggor.

Ett genomförandeavtal upprättas av kommunen där förhållandena mellan CMBK och kommunen klargörs när det gäller fastigheten Kapurja 1.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Plangenomförandet förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomförs. Nedan finns uppräknat dessa endast för att markera vilka förrättningar som bör genomföras i samband med att planen antas.

#### **Fastigheter som berörs av reglering till kommunens fastighet Presterud 1:1:**

- Grundet 4 och 5 (vändzon på befinlig väg som övergår till kommunal lokalgata och mer utrymme krävs vid exempelvis drift av gatan på vintern/plogning av snö)
- Fjärden 9 och Fjärden 1 (vändzon på befinlig väg som övergår till kommunal lokalgata och mer utrymme krävs vid exempelvis drift av gatan på vintern/plogning av snö)
- Fjärden 2 och Fjärden 3 (vändzon på befinlig väg som övergår till kommunal lokalgata och mer utrymme krävs vid exempelvis drift av gatan på vintern/plogning av snö)
- Bränningen 3 (Mer yta behövs för anläggandet/utökning av parkering)
- Kapurja 1 (Tidigare båtklubbens mark övergår via särskilt avtal till kommunen där även en reglering sker från kommunens mark till båtklubben.)

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

**Servitut, utfart 1781K-25/1991.2** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är till förmån för fastigheterna: Grundet, 4 och 5, Näset 1 och 14)

**Servitut, utfart 1781K-25/1991.3** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är till förmån för fastigheterna: Näset 2, 3, 4 och 11)

**Servitut, utfart 1781K-25/1991.4** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är till förmån för fastigheterna: Näset 5 och 6)

**Servitut, utfart 1781K-28/1991.1** försvinner då utfarter redan säkrats enligt ovan. (Servitutet är till förmån för fastigheterna: Näset 5 och 6)

**Servitut, utfart 1781K-28/1991.2** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är till förmån för fastigheterna: Fjärden 1 och 8)

**Servitut, utfart 1781K-28/1991.3** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är till förmån för fastigheterna: Fjärden 2 och 3)



**Servitut, utfart 1781K-28/1991.4** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bränningen 1, 7 och Fjärden 4)

**Servitut, utfart 1781K-28/1991.5** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bränningen 2, 5 och 6)

**Servitut, utfart 1781K-28/1991.6** försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bränningen 3 och 4)

**Servitut, väg 1781K-31/1991.2** försvinner då lokalgata ordnas i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheten Klippan 2 och belastar Klippan 1)

**Servitut, väg 1781K-31/1991.3** försvinner då lokalgata ordnas i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bukten 1, 2, 3, 4, Klippan 1 och 2)

**Servitut, väg 1781K-31/1991.4** försvinner då lokalgata ordnas i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheten: Bukten 5) Bukten 5, Bukten 1, 2, 3, 4, Klippan 1 och 2)

#### **Föreslagna regleringar (försäljning/köp):**

- Möjliga förättningar för tilldelning av ytterliggare bostadsmark för följande fastigheter: Grundet 4, Näset 1, 2, 7, 8, Fjärden 1,2 ,3 ,4, Bränningen 1 ,2 ,3 och 4.

#### **Avstyckning bostadstomter**

- Förättning, avstyckning kvartersmark för bostadsändamål Presterud 1:1 (Bränningen ny tomt)

Framtida försäljning av kvartersmark som ägs av Kristinehamns Kommun sker via kommunens fastighetsavdelning. För övriga förättningar, som inte är för allmänhetens nytta, ansvarar fastighetsägarna själva för ansökan och bekostnad.

#### **Bildande av ledningsrätter (u-områden) och servitut:**

- Rätten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätter.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

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

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

Kostnader för byggande av återvinningsstationer inom området står Kristinehamns kommun för och ett genomförande med drift av ett nytt system för renhållningshantering för hela Vålösundsområdet (inklusive Sörkastetområdet) sköts av Renhållningsavdelningen, Tekniska förvaltningen.

Kristinehamns kommun bekostar anläggningar på allmän mark med undantag av bryggor och funktioner för sjösättning och upptagning av båtar som bekostas av nyttjarna.

För lokalvägar som blir allmänna och i huvudsak bibehåller sin nuvarande geometriska standard utgår ingen gatubyggnadskostnad.

En kostnadsbedömning har gjorts inför utställningsförslaget. Detta för att se hur mycket detaljplanen skulle kosta att genomföra. Det som beräknats är kostnader för investeringar i den offentliga miljön. En detaljerad kostnads kalkyl finns som underlagsmaterial inför genomförandet av detaljplanen.

Beräkning av total kostnad för genomförande av planens intentioner för den allmänna platsmarken är beroende på ambitionsnivå på parkområdena och lokalgatorna upp till 19 miljoner kronor. I den siffran ingår bland annat ny utformning och iordningsställande av parkområdena, utbyggnad och nybyggnation av vägar, parkeringsplatser, flytt av kommunens bryggor (15 och 16), flytt av återvinningsstation, belysning, diken och dagvattenmagasin/våtmark/damm, förrättningskostnader och inlösen av privatägd mark samt uppförande av gemensamma sophus. Projektering, byggledning och oförutsett ingår då också i kostnadsberäkningen. Utöver detta tillkommer ökade driftskostnader för den allmänna platsmarken där den totala årliga driften beräknas till ca 300 000 kr. Summan på nyinvesteringar kan fördelas

### Inlösen/ ersättning

I och med att planen genomförs möjliggörs en utbyggnad av bryggområdena. Befintliga mindre bryggor med arrendeavtal som idag ligger inom bryggområdena kommer att få sina avtal uppsagda när bygglov för ny och större brygga söks på samma plats. Arrendator med hyresgäster kan erbjudas båtplats bland kommunens egna utbud av båtplatser. Annat alternativet är att bilda en bryggförening och söka bygglov för en ny större brygga.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **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.

Vid uppförande av bryggor bör vattendjup och avstånd till farled studeras mer noggrant för att kunna fastslå bästa placering och storlek.

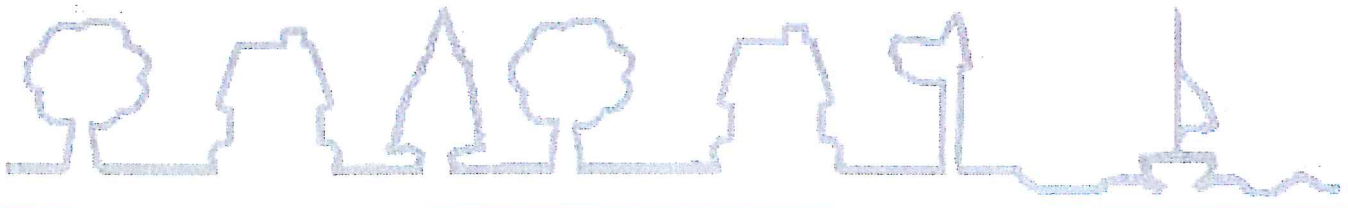
### **Dokumentation och kontroll**

Miljö- och byggnadsnämnden är den kommunala instans som beslutar i frågor som berör bygglov. Länsstyrelsen är Statens förlängda arm som har ansvaret för översynen.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har följande personer medverkat:

Hanna Åsander, planeringsarkitekt  
Conny Wolbe, samhällsplanerare  
Kalle Alexandersson, planeringschef



## Det här är detaljplanen för Vålösundet östra, del 2!

Välkommen att läsa om kommunens intentioner för hela Vålösundsområdet i den fördjupade översiktsplanen, som denna detaljplan bygger på.

Till planbeskrivningen hör den plankarta som är juridiskt bindande och som anger vad Du får göra med mark- och vattenområden i just den del av kommunen som planen avser.

Om Du har frågor angående kommunens fysiska planering vänligen kontakta Planeringsavdelningen, Kristinehamns kommun. Kontaktuppgifter finns på insidan av försättsbladet och återfinns även på kommunens hemsida:

<http://www.kristinehamn.se/boende-miljo/samhallsplanering>

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn  
enligt beslut 2014-09-25, § 83*

*Kommunfullmäktiges sekreterare*

*Beslutet vann laga kraft 2014-12-30*



**Kristinehamns  
kommun**