



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

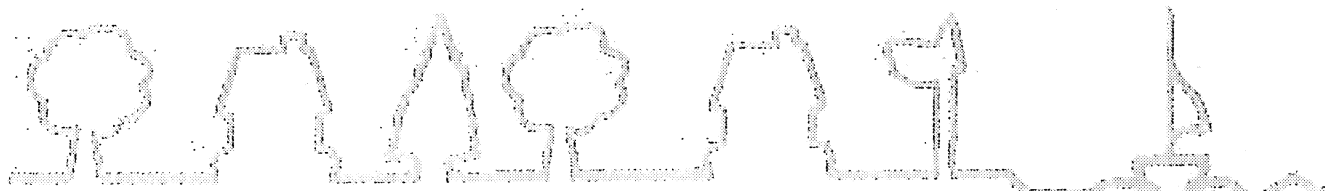
**DETALJPLAN FÖR VÄLÖSUNDET ÖSTRA DEL 3,  
KRISTINEHAMNS KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN**

Detaljplanen som är upprättad i maj 2013 har antagits av kommunfullmäktige  
2013-06-18, §78.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft 2013-09-23

  
Sofia Elfström

KRISTINEHAMNS KOMMUN	E-post kommunen@kristinehamn.se	Organisationsnr 212000-1868	PlusGiro 111 00-5
Postadress 1. Planeringsavdelningen 681 84 Kristinehamn	Besöksadress Uroxen Kungsgatan 30	Telefon 0550-880 00 vx	Bankgiro 0550-828 79 110-0213

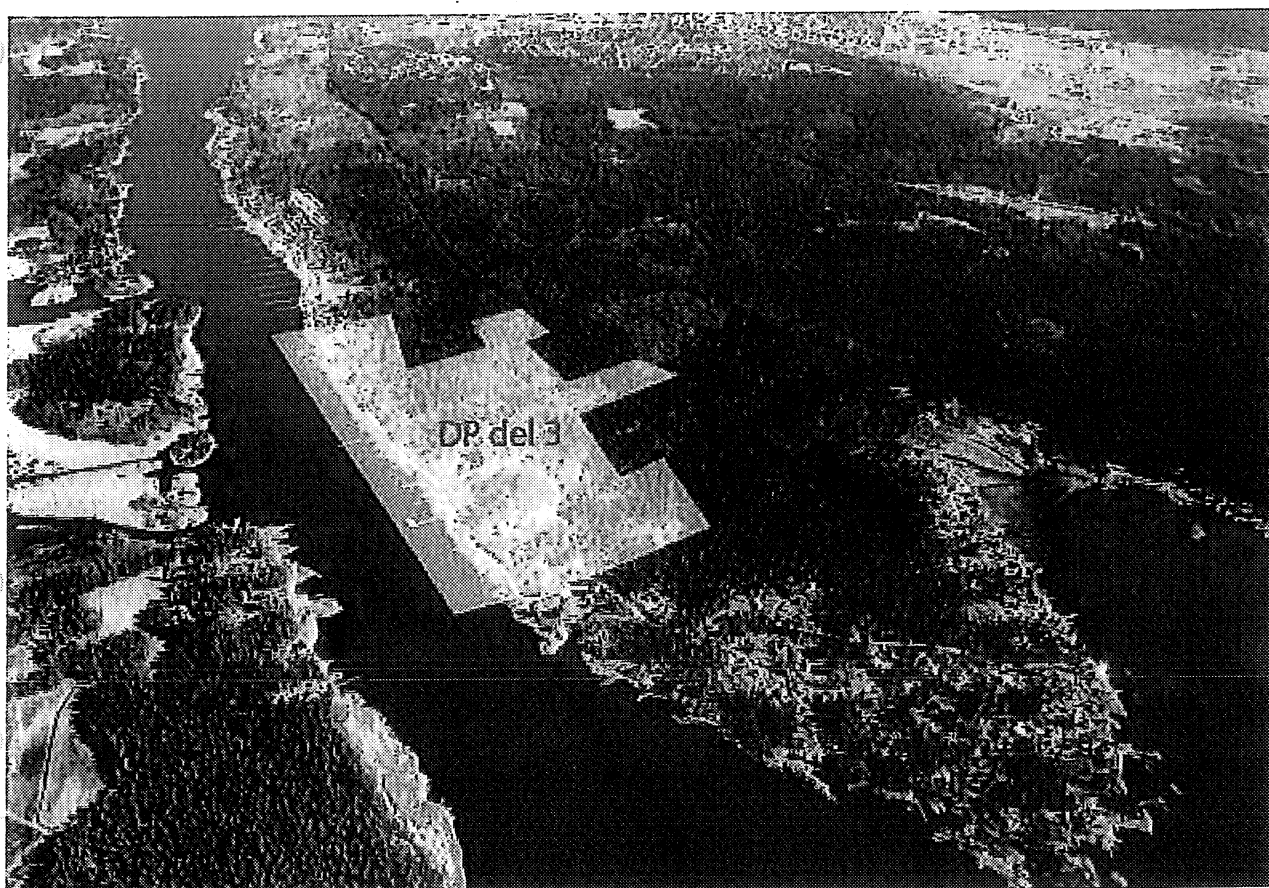


Antagandehandling för  
Vålösundet östra, del 3  
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

.....  
.....

Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning



Kristinehamns  
kommun

Kommunledningsförvaltningen  
planeringsavdelningen  
Diarienummer: 10:154-011  
Datum: 2013-05-16

ANTAGANDEHANDLINGAR  
- Planbeskrivning  
- Genomförandebeskrivning  
- Plankarta  
- Gestaltningprogram

## 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 denna detaljplan har även ett gestaltningsprogram arbetats 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 och efter detta skede bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter som också redovisas i en sk. 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.

Det kan komma att ske ändringar i planförslaget ända fram tills upprättandet av en antagandehandling görs, 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 inom planområdet.

KRISTINEHAMNS KOMMUN  
organisationsnr 2120000-1868

Postadress  
1. Planeringsavdelningen  
68184 Kristinehamn

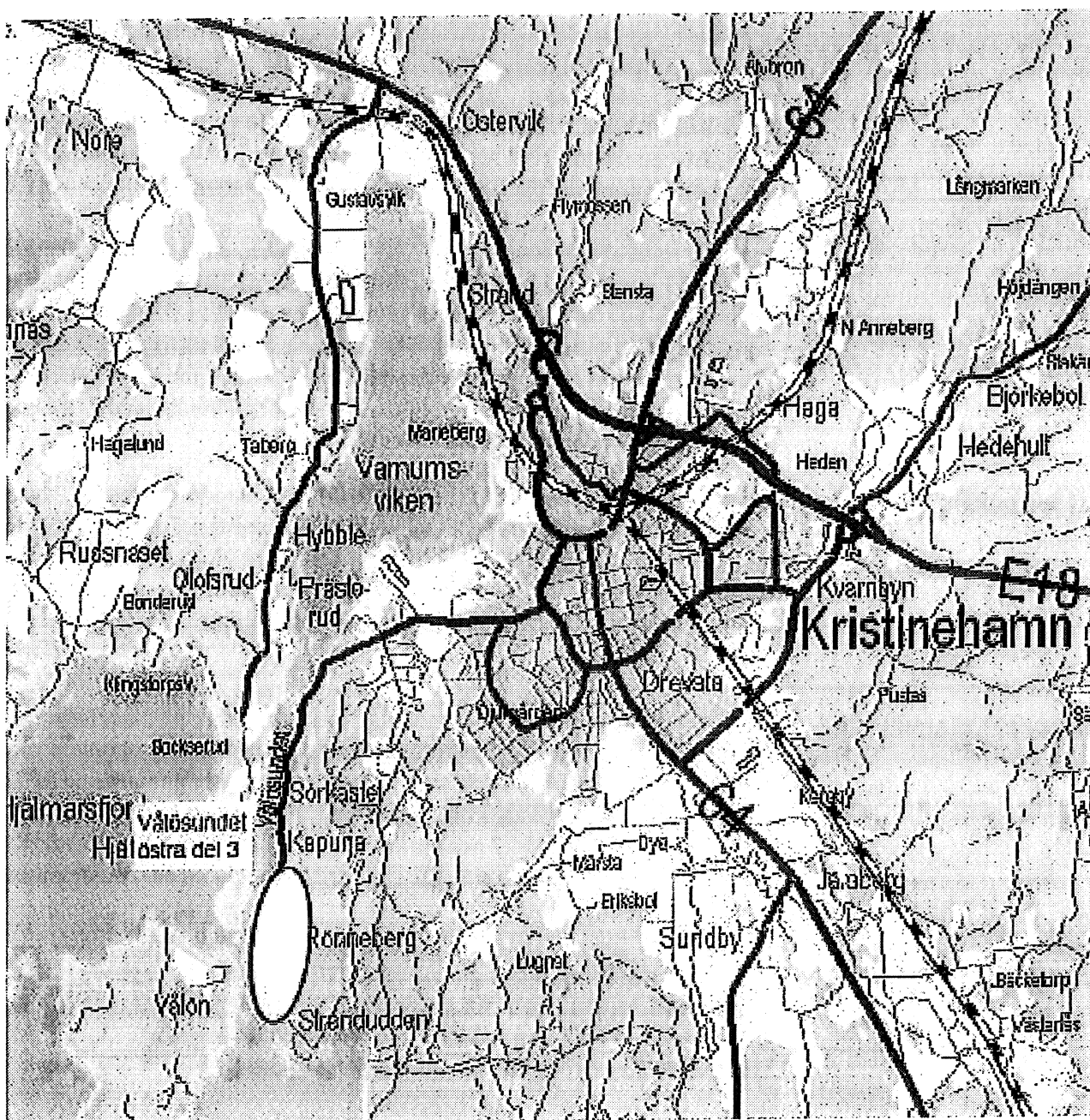
Besöksadress:  
Uroxen  
Kungsgatan 30

Telefon:  
0550-88 000 (vxl)

Fax:  
0550-82879

## Detaljplan för Vålösundet östra del 3

För östra Vålösundet finns en fördjupning av översiktsplanen som ligger till grund för de detaljplaner som upprättas etappvis. Detta är den tredje 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 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 utgångspunkten i kommunens intentioner, som är att möjliggöra permanentboende och bevara områdets karaktär, samt trygga allmänhetens tillgänglighet till strand- och grönområden. Planområdet innefattar även funktioner som bad, cykel- och promenadstråk, samt bryggor för fritidsbåtar.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med fritidshuskaraktär. 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. 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 med avseende på natur, kultur och upplevelse. Detaljplanen är därmed förenlig med gällande översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen.

### DETALJPLANER

I norr angränsar planområdet till detaljplan för Vålösundet östra del 2, som varit på samråd hösten 2011. Planområdet omfattar även detaljplan Norra Dye 1:6 m fl. antagen 2005-04-19 samt detaljplan Norra Dye 1:3 m fl. antagen 2005-11-15. De har båda genomförandetiden 5 år och upphör att gälla i sin helhet i och med att föreliggande detaljplaneförslag vinner laga kraft.

### OMRÅDESBESTÄMMELSER

Längs med Vålösundets östra strandlinje finns en generalplan, antagen 1986-04-21. Generalplanen utgörs numera av områdesbestämmelser som antogs 1993-05-12. Dessa upphör att gälla inom aktuellt område i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Områdesbestämmelse för del av Norra Dye 1:5 antagen 1992-03-27 och områdesbestämmelse för Rönneberg 1:18 antagen 1992-03-04 upphör att gälla i sin helhet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

### KULTURMILJÖPROGRAM

I kommunens kulturresursprogram, antaget 1992-01-30, beskrivs Vålösundet östra som sommarstugeområde från 1950-1960. Programmet anger Södra Dye 1:17 som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Detaljplanen anses ej strida mot programmets intentioner.

### UPPDRAG

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

**PLANDATA****LÄGESBESTÄMNING**

Planområdet är beläget längs Vålösundets östra strandlinje cirka 5 kilometer sydväst om Kristinehamns centrum.

**AREAL**

Området omfattar ca 35 ha.

**MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN**

Bebyggd kvartersmark, en mindre del av strand- och vattenområden samt vissa skogs- och naturområden inom planområdet ägs av privatpersoner. Huvudvägar samt merparten av strand- och vattenområdet ägs av kommunen. Ett flertal servitut reglerar vägar och utfarter från fastigheter samt mindre småbåtsbryggor.

**AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN**

Planområdet berörs dels av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). dvs. det rörliga friluftslivet för Vänern med dess öar och strandområden, och för friluftslivet enl. 3kap. 6§, dels av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB och för fri. Vattenområdena i planen berörs även av det geografiskt avgränsade området för riksintresse för trafikslagets anläggningar, sjöfart farled (Djurö-Kristinehamn (farledsnummer 835), djup 7 meter, höjd 27) respektive sjöfart hamn (Kristinehamns hamn, allmän hamn, Vänern).

Det finns också krav avseende miljö kvalitetsnormer för vatten vilket innebär att planens påverkan på den aktuella vattenförekomsten Varnumsviken utreds.

**STÄLLNINGSTAGANDE**

I samrådshandlingen togs en behovsbedömning fram för att belysa ett antal frågor där miljöbalken tolkas för det aktuella planområdet. Behovsbedömningen uppdaterades till utställningshandlingen gällande riksintresset för sjöfart samt miljö kvalitetsnormer för vatten. Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintressena och anses vidare uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler m.m. enligt 2 kapitlet. Planen bedöms heller inte negativt påverka den aktuella vattenförekomsten framförallt då utbyggnaden av det kommunala VA-nätet ansluter samtliga fastigheter i området, vilket medför att de enskilda avloppen försvinner, vilket annars kan påverka statusen negativt. En annan strategi är att ta hand om dagvattnet från de hårdgjorda ytorna som finns i planområdet (parkeringsytor) där en typ av filterkasett skall placeras i dagvattenbrunnen för en förbättrad rening. Fördröjning av övrigt dagvatten på allmän platsmark inom planområdet sker genom öppna diken och på vissa platser i form av våtmark. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter påverkas inom området.

Utmed Vänern råder strandskydd intill 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 miljöbalken (tillika det som avses i 5 kap. 18 § planoch bygglagen), att den behöver föregås av en miljöbedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## NATUR

• **Strandskydd**

I och med upprättandet av denna detaljplan och upphävandet av idag gällande områdesbestämmelser och detaljplaner för området återinträder strandskyddet för hela planområdet. Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom delar av planområdet där det finns särskilda skäl (enligt 7 kap. §18 MB). De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är: 1. Det skall finnas särskilda skäl. 2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, dvs. djur- och växtliv påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom all kvartersmark öster om Vålösundsvägen, avsedd för bostadsändamål och centrumändamål, samt kvartersmark avsedd för tekniska anläggningar. Dessutom föreslår planen ett upphävande av strandskyddet för ett område i vattnet markerade WV<sub>1</sub> samt två områden markerade WV<sub>2</sub> på plankartan. Observera att strandskyddet inte upphävs för de bryggområden som är avsatta för enstaka småbryggor där det utöver dessa är planlagt som öppet vattenområde.

De skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande är följande:

- Området är idag redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (Merparten av kvartersmarken består av befintlig bebyggelse/tomter. Detsamma gäller även för befintliga parkeringsplatser. Likaså är de aktuella vattenområdena redan idag exploaterade med flertalet mindre bryggor.)
- De större bryggområden som finns tryggade i planen är sådana områden som redan idag i stor utsträckning är ianspråktagna. Bryggor med sin funktion är beroende av vatten och behöver därmed finnas vid strandområdet. I detaljplanerna för Vålösundet östra finns en tanke med utplaceringen 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.
- Avseende tillkommande kvartersmark för bostäder gäller att de redan är väl avskilda från området närmast strandlinjen, både av Vålösundsvägen och av befintlig bostadsbebyggelse.
- Gällande området för centrumverksamhet väster om Vålösundsvägen så är omkring halva området idag redan ianspråktaget (en byggnad med restaurangverksamhet och tillhörande terrass). För övriga delen av området är det idag ianspråktaget som en grusplan som används för bland annat parkering. De tre mindre områden för hamnändamål är redan idag ianspråktagna eller har haft verksamheter där byggnad/sjöbod kopplat till verksamheten funnits. I planen möjliggörs inom hamnändamålet såväl omlastning, parkering såsom uppförande av sjöbod. Dessa olika begränsade verksamhetsområden ansluter direkt mot de större sammanhängande parkområden som är tillgängliga för allmänheten.

Kommunstyrelsen har ansökt om upphävande av strandskydd hos länsstyrelsen enligt illustration.

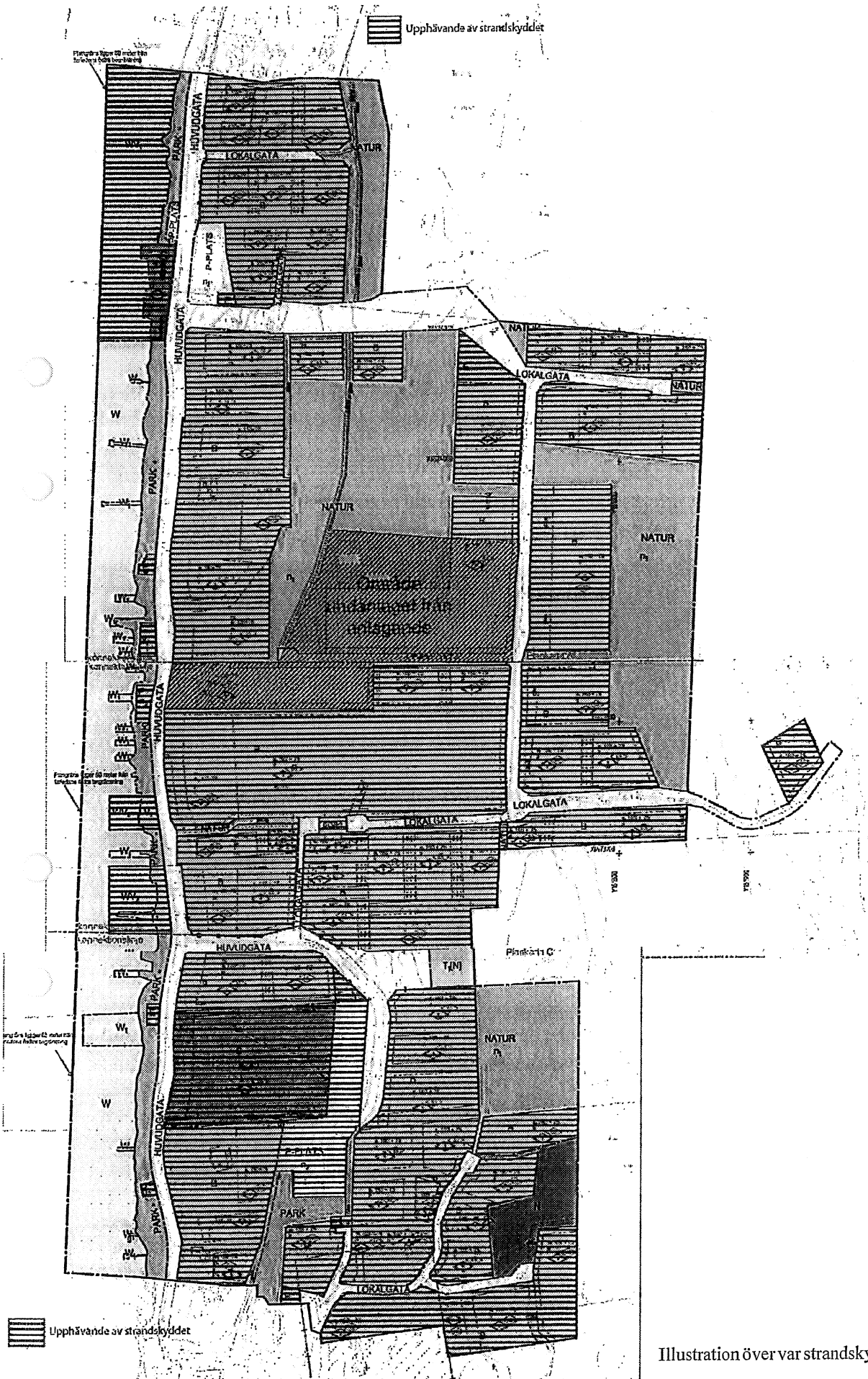


Illustration över var strandskyddet upphävs.

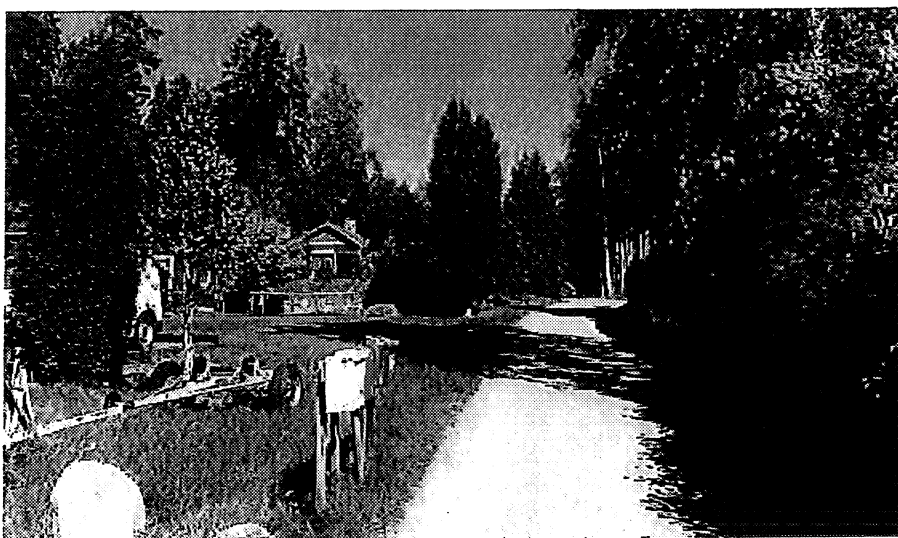
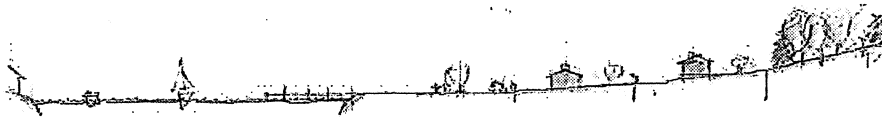


## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Mark och vegetation

Marken i planområdet höjer sig från strandlinjen och österut upp mot skogen. Höjdskillnaden inom området är ca. 15 meter, från Vänerns vattenyta på ca. +44 (RH00 Kristinehamn) meter till + 59 meter ö.h. i planens östligaste utkant. Marken längs Vålösundsvägen består till största delen av iordningsställd park- och trädgårdsmark. Delen präglas av privata trädgårdar med varierande hägnader mot en relativt smal remsa allmän mark mot vattnet med väg, gång- och cykelväg, samt gräsytor med enstaka träd. Vattenområdet präglas av enstaka småbryggor och en större turbåtsbrygga.

I plankartan under rubriken "Begränsningar av markens bebyggande" finns planbestämmelsen för prickmark, dvs. marken får ej bebyggas. Tanken är att dess restriktioner skall bidra till att bevara de naturliga gröna strukturerna såsom träd, buskar, hällmark och stenmurar som idag finns vid många av tomtgränserna. Hägnader mot Vålösundsvägen består till största delen av lövträdshäckar i varierande höjd, vilket ger området en speciell karaktär.



Exempel på vegetation mellan fastigheter inom planområdet.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk bedömning av planområdet genomfördes i oktober 2010. Öster om vålösundsvägen 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.

Fri vattenyta har vid tidigare undersökningar noterats på nivåer mellan ca +43,6 och +45,1 m. Grundvattenytans läge förväntas variera med nederbördsmängd och årstid. Vidare bedöms grundvattenytans läge i hög grad vara styrd av aktuellt vattenstånd i Väner.

**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 kompletterande undersökning i samband med till- och nybyggnation visar att detta behövs. Bestämmelse om detta har infogats på plankartan.

**Risk för skred/  
höga vattenstånd**

Vid den geotekniska bedömningen har totalstabiliteten öster om Vålösundsvägen bedömts vara tillfredsställande för nyexploatering. Vidare anges att schaktslänter kan erfordra erosionskydd vid kraftig nederbörd och/eller under grundvattenytan.

Lägstanivån inom planområdet är vattenytan. Detaljplanen har arbetats fram med viss hänsyn tagen till handboken "Stigande vatten" som länsstyrelsen står bakom. Där en lägsta rekommenderad nivå för bostadsändamål, dimensionerad nivå ligger på +47,1 meter över havet (RH00 Kristinehamn). Då Vålösundsområdet är ett omvandlingsområde och intenyexploateringsområde har en bedömning gjorts att befintlig bebyggelsestruktur kommer att ges byggrätter och de särskilt lågt belägna fastigheterna ges en planbestämmelse m1, som innebär att huvudbyggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,1 (RH00) inte skadar byggnaden.

Gällande pumpstationernas läge på nivån +45,5 så finns risker för översvämning. Konsekvenser för pumpstationer och eventuell påverkan på avloppsnätet vid översvämning åtgärdas vid eventuell översvämning genom att pumpstationer och brunnslock förseglas med duk och sandsäckar. Ledningar utförs täta och ska inte påverkas vid eventuell översvämning. Det finns ingen breddmöjlighet från pumpstationerna, men ytan runt pumpstationen är förberedd för invallning med en pumpbrunn.

**Fornlämningar**

I direkt anslutning till planområdets södra delar ligger fornlämningsområde RAÄ 16. De fastigheter som berörs av detta är: Södra Dye 1:165, 1:166, 1:167, 1:168, 1:169 och 1:170 vilka syns i plankartan med en skraffering med hänvisning till KML (kultuminneslagen).

Fastigheterna har bedömts få fortsatt begränsade byggrätter men de har i planförslaget givits en möjlighet att bygga i två våningar för att så långt det är möjligt kunna anpassa förhållandena till KMLs krav och samtidigt kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

**BEBYGGELSEOMRÅDEN****Bostäder**

Bostadsbebyggelsen inom planområdet representerar den exploatering som skedde i området omkring sekelskiftet 1900, med sommarvillor och mindre fritidshus. Några bostadshus har ersatts efterhand medan andra byggts till. I några fall har förtätning skett med stöd av gällande områdesbestämmelser. 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 desamma. Den norra halvan av planområdet har en eller tvåradig bebyggelse längs Vålösundsvägen. Inom den södra halvan vidgar sig bebyggelsen mot öster med slingrande grusvägar mellan bebyggelse i ett osymmetriskt mönster

För att möjliggöra permanentboende inom området utökas byggrätterna från dagens 80 + 20 m<sup>2</sup> till mellan 130 + 75 och 160 + 75 m<sup>2</sup>, där den sistnämnda siffran i varje kombination utgör komplementsbyggnader. En enskild komplementsbyggnad får dock ej vara större än 50 m<sup>2</sup>. Komplementsbyggnader skall uppföras fristående med en maximal nockhöjd på 5 meter. Nockhöjden för huvudbyggnader regleras till 6 meter för fastigheter i främre led respektive 9 meter för fastigheter i bakre led.

De tomter som ligger i första led mot Vålösundsvägen har getts en mindre byggrätt för att värna om områdets karaktär med småskalig bebyggelse på relativt stora tomter. Dessutom är det viktigt att inte byggnaderna blir för stora och skymmer bakomliggande bebyggelse. Av denna anledning har också områden med så kallad "prickmark" (mark som inte får bebyggas) lämnats mellan samtliga fastigheter, för att trygga så kallade siktgator mot bakomliggande bebyggelse och mot bakomliggande naturmark men även för att markera att naturliga avgränsningar mellan tomter i form av vegetation, stenmurar m.m är viktiga inslag på tomterna och att de därför ej får bebyggas.

På enstaka ställen är bebyggelsen endast enradig, med förhållandevis stora tomter, här har byggrätten satts till 150 + 75 m<sup>2</sup>. Tomterna i andra led och österut har bedömts tåla en något högre exploatering, dels på grund av ett större avstånd till betraktaren på Vålösundsvägen, men framförallt för att de inte på samma sätt riskerar att skymma sikten mot bakomliggande bebyggelse. Fastigheterna i bakre led ges dessutom möjligheter att uppföra hela eller delar av sin byggnad i 2 plan. Detta för att i större utsträckning möjliggöra utblickar mot Vålösundet från ett större antal fastigheter än idag. Notera att 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. Största tillåten area för huvudbyggnad får dock högst utgöra 15% av fastighetens totala area.

Mer om detta går att läsa i gestaltungsprogrammet där det också finns en exempelsamling på volymer och beräkningar.

För samtliga fastigheter inom planområdet gäller bestämmelser som justerar fasadmaterial och kulör samt takmaterial och takmodell. Likaså har bestämmelse införts för tomterna i främre led som reglerar placering

av komplementbyggnader i förhållande till huvudbyggnad. Alla dessa bestämmelser avser att till största möjliga mån fånga upp den karaktär som finns i området idag och bevara densamma. För ytterligare bakgrund till och resonemang kring de olika bestämmelserna se gestaltungsprogrammet.

Ett tillskott av bostadsmark inom planområdet sker utmed befintlig infrastruktur där väg samt vatten- och avloppsledningar är tänkta. Detta berör såväl kommunal mark såsom privatägd mark. De privata exploatörer som i samband med planarbetet lyft fram önskemål om att få möjlighet att i framtiden stycka av del av fastighet för bostadsändamål har kommunen beaktat och dessa områden har tagits med i planläggningen. Detta tas även upp i genomförandebeskrivningen och berör fastigheterna: Rönneberg 1:4, 1:11, 1:18, samt Skäringsbol 1:21. Totalt sett och fullt utbyggt skulle planen kunna medföra ett tillskott på ca 20 bostadstomter.

#### **Arbetsplatser/ övrig bebyggelse**

Inom planområdet finns ett café samt en restaurang, dessa tryggas genom bygggrätter. Invid den restaurang som idag finns på fastigheten Presterud 1:10 ges genom bygggrätt möjlighet att uppföra ytterligare byggnad med centrumändamål alternativt utöka befintlig verksamhet samt möjlighet att ordna parkeringsplatser på kvartersmark. Svenska kyrkan driver café och sommarhem på sin fastighet Norra Dye 1:5, denna användning tryggas i planen genom att också den ges beteckningen C, centrumändamål.

#### **Byggnadskultur och gestaltning**

En fördjupning av byggnadskultur och gestaltungsprinciper generellt för området har lyfts in i det gestaltungsprogram som kommunen har tagit fram tillsammans med KLARA arkitekter.

Värmlands museum genomförde år 2009 en kulturmiljöutredning över hela 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 de med bestämmelsen q. I gestaltungsprogrammet har beskrivningar av respektive värden lyfts in, utifrån specificerade beskrivningar av de kulturhistoriska värdena för de fastigheter som berörs.

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 också mer utförligt i gestaltungsprogrammet.