

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR VÄSTRA VÅLÖSUNDET

Del 2 - Planeringsförutsättningar



Kristinehamns
kommun

SBK 
Värmland AB

SAMRÅDSHANDLING

2016-05-19

MEDVERKANDE

Planhandlingarna är upprättade av SBK Värmland AB genom Emma Johansson, samhällsplanerare och Karin Manner, planeringsarkitekt på uppdrag av Kristinehamns kommun. Arbetet har utförts tillsammans med Petra Okanovic och Malin Iwarsson från kommunens planeringsavdelning samt har avstämning skett med tjänstemän från kommunens förvaltningar.

LÄSANVISNING

Fördjupningen av översiktsplanen för Västra Vålösundet är indelad i fyra delar som alla hänger ihop, vilka presenteras nedan.

DEL 1 - PLANFÖRSLAG

Planförslaget är huvuddokumentet. Inledningsvis förklaras vad en översiktsplan är, syfte, bakgrund, omvärldsspaning och arbetssätt (process) för att slutligen presentera förslaget.

DEL 2 - PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR- aktuell del

I denna del presenteras de förutsättningarna som ligger till grund för planförslaget. Här redovisas analysen.

DEL 3 - MILJÖKONSE- KVENSBESKRIVNING (MKB)

Miljökonsekvensbeskrivningen redovisar de konsekvenser planen kan få för miljö kvalitetsnormer vatten, översvämning, kulturmiljö, riksintresse för friluftsliv och övrig rekreation, natur 2000/Naturmiljö samt trafik.

DEL 4 - BILAGOR

Denna del redovisar det underlag som tagits fram under arbetet med den fördjupade översiktsplanen och annat för planen relevant material.

- Kulturmiljöutredning

INNEHÅLL

| | |
|-----------------------------------|----|
| LOKALISERING OCH AVGRÄNSNING | 4 |
| GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM | 5 |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR OCH SERVICE | 7 |
| REKREATION OCH FRITID | 12 |
| OMRÅDETS KARAKTÄR | 13 |
| NATUR | 21 |
| RISK, HÄLSA OCH SÄKERHET | 24 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 27 |
| STATLIGA INTRESSEN OCH SKYDD | 28 |
| ANALYS | 30 |

LOKALISERING OCH AVGRÄNSNING

Planområdet utgörs av den södra delen av udden väster om Kristinehamns tätort. Området avgränsas i öster av Vålösundet, i norr av Kroksviks industriområde samt Sunnäs odlingslandskap samt i söder Värmlandssjön (del av Vänern) och väster av Ölmeviken.

Planområdets avgränsning är vald utifrån geografiska förutsättningar, framtida VA-utbyggnad och bebyggelsestruktur. Nedanstående karta visar det aktuella planområde för vilken fördjupning av översiktsplanen gäller.



GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM

För planområdet och Kristinehamns kommun finns ett flertal planer, program och policys som påverkar kommunens planering. Dessa listas nedan med en kort beskrivning. Rekommendationer som anges i dessa vilka påverkar planförslaget har tagits med eller hänvisas till i delen *Planförslag*.

ÖVERSIKTSPLAN

Kristinehamns kommun har en gällande översiktsplan (ÖP) från 2004 som är under revidering. Den pågående översiktsplanen och den aktuella fördjupningen kommer att utformas så att de inte motsäger varandra.

Gällande ÖP pekar ut området kring västra Vålösundet som bebyggt fritidshusområde.

ÖP från 2004 omfattar visionära utvecklingsplaner för Gustavsvik (område nordost om västra Vålösundet) avseende kultur, rekreation och turism, med koppling vidare längs sundet och till staden. Skärgrädsöarna och östra Vålösundet omfattas specifikt av visionen för utveckling, men inte västra Vålösundet.

Gällande ÖP anger att kommunen ska stå väl förberedd för en efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen. Framtida bostadsbyggande i staden ska utvecklas mot väster och vattennära lägen. Kommunen ska successivt, med beaktande av pågående verksamheter, tillgängliggöra lämpliga områden. Strandområden ska vara allmänt tillgängliga.

Vidare anges att kommunen ska möjliggöra för de som vill utveckla sina fritidshus (inom planlagda områden) utan att allmänna och enskilda intressen äventyras. Ingen generell yt begränsning för fritidshus ska gälla utan varje område prövas utifrån sina förutsättningar. Befintliga fritidshusområden kan där det är lämpligt förtätas och expandera inåt land.

Vålösundet och Varnumsvikens stränder ska studeras vidare i fördjupningar.



Kartan visar område för industri vid Kroksvik (2:10) utpekad i ÖP 2004.

Område väster om Hjälmarsnäs vägen vid Kroksvik reserveras för eventuell tung och transportkrävande industri.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Det finns flera gällande detaljplaner (byggnadsplaner/stadsplan) och områdesbestämmelser inom området för fördjupningen, se karta på nästa sida.

Detaljplanerna och områdesbestämmelserna finns primärt i anslutning till strandområdet dit merparten av bebyggelsen är lokaliserad, med undantag för området kring Juviken som är oreglerat. Planerna är huvudsakligen upprättade mellan år 1960 och 1989, sedan gjordes tillägg för samtliga under åren 1993 till 1994 för att utöka största tillåtna byggnadsarea från 60+20 kvm till 100 kvm varav huvudbyggnaden får vara max 80 kvm. I vissa fall reglerades även minsta tomtstorlek till 1000 eller 1500 kvm.

Planernas huvudsakliga syfte är att bevara området som fritidshusområde. De reglerar även kvartersmark och allmän platsmark som i ett flertalet fall inte stämmer med verkligheten. Karta på nästa sida visar vilka områden som har antingen detaljplan (byggnadsplan) eller områdesbestämmelser.

I maj 1997 beslutade kommunfullmäktige att revidera plan- och områdesbestämmelserna för fritidsbebyggelse, så att den generella begränsningen av fritidshusens storlek tas bort och att bedömning istället sker inom varje område för sig. Detta beslut kompletterades i juni 2000 (§ 75) med ett beslut om att inriktningen skulle vara att möjliggöra för permanentboende inom dessa områden, så länge det kan ske utan att äventyra väsentliga allmänna och enskilda intressen. Dessa beslut har inte genomförts för aktuellt område.

Detaljplanen (stadsplan från 1959) söder om Kroksvik anger mark för storindustriändamål (oljeupplag), område för hamnändamål och vattenområde. För området finns även ett planprogram för utökad andel verksamheter och industrier i området.

GÄLLANDE PLANER OCH PROGRAM

POLICYS

I samband med arbetet att ta fram den nya översiktsplanen kommer en trafikpolicy, en grönturpolicy samt en översvämningpolicy att tas fram vilka påverkar aktuell plan.

löpande besiktning av halka enligt gällande standard, samt anlägga vänsterpåsvängningsfält i västlig riktning (från Hjälmarsnävsvägen) ska genomföras. Vid en ombyggnation av korsningen kan även en hastighetsöversyn bli aktuellt (från 70+100 km/h till 80km/h på en längre sträcka).

Trafikverket är ansvarig för genomförande av åtgärderna.

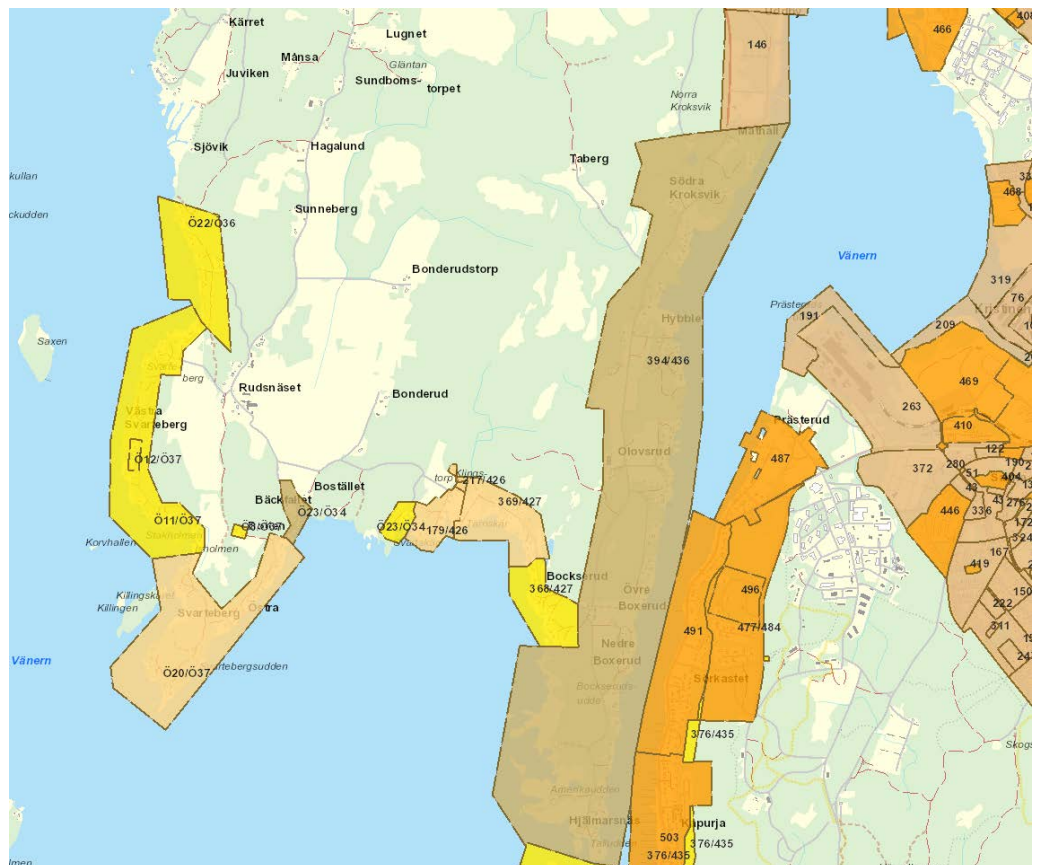
ÖVRIGA PLANER OCH PROGRAM ÅVS KROKSVIKSKORSET

En åtgärdsvalstudie (ÅVS) har gjorts under 2014 för korsningen vid Kroksvik (E18) med anledning att den uppfattas otrugg.

ÅVS E18 Kroksvikskorset har gett förslag på åtgärder som ska bidra till att hålla nere hastigheten för att höja säkerheten samtidigt som framkomligheten på E18 inte äventyras. Under tiden för arbetet med åtgärdsvalstudien skedde en dödsolycka i korsningen. Olycksfallsutredningen konstaterade hög hastighet och rekommenderade att hastighetskameror placeras i korsningen.

Trafikverket har beslutat att åtgärderna; sätta upp hastighetskameror (ATK), flytta hastighetsskyltarna,

- 146 Stadsplan från 1959
Syfte industri (oljehamn)
- 394 Områdesbestämmelser från 1989
- 436 Tillägg från 1994
80+20 kvm
- 368/369 Byggnadsplaner från 1986
- 427 Ändring från 1993
80+20 kvm
- 179/217 Byggnadsplan från 1963/66
- 426 Ändring från 1992
100 kvm (80+20)
minst 1500 kvm tomt
- Ö23 Områdesbestämmelser från 1989
- Ö34 Ändring från 1993
100 kvm (80+20)
minsta tomt 1000 kvm
- Ö8 Byggnadsplan från 1967
- Ö37 Ändring från 1993
80+20 kvm
- Ö20 Byggnadsplan från 1987
- Ö37 Ändring från 1993
80+20 kvm
- Ö11 Byggnadsplan från 1967
- Ö37 Ändring från 1993
80+20 kvm
- Ö12 Byggnadsplan från 1968
- Ö37 Ändring från 1993
80+20 kvm
- Ö22 Områdesbestämmelser från 1988
- Ö36 Ändring från 1993
80+20 kvm



Kartan visar aktuella och gällande detaljplaner (byggnadsplaner) och områdesbestämmelser samt vilka områden som är reglerade.

TEKNISK INFRASTRUKTUR OCH SERVICE

Kristinehamns kommun avser att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till delar av området, resterande delar kommer fortsatt ha enskilda lösningar. Kommunens åtagande inom planområdet är generellt litet då vägar och markområden är enskilda. Stora delar av område har eller har pågående utbyggnad av fiber. Service och arbetsplatser finns i Ölme och Kristinehamns tätort.

VATTEN OCH AVLOPP DRICKS- OCH SPILLVATTEN

Kommunfullmäktige har beslutat Tekniska nämnden att vidare utreda en framtida kommunal VA- anslutning av västra Vålösundet. Arbetet har förordats samordnas med FÖP arbetet för västra Vålösundet, samt har Tekniska nämnden även uppdragits att föreslå möjliga tekniska lösningar som kan appliceras för att lösa VA- försörjningen i de områden där det föreligger ett kommunalt ansvar enligt §6 lagen om allmänna vattentjänster (LAV) men där en lösning genom en anslutning till det kommunala VA-nätet inte är praktiskt eller ekonomiskt försvarbart.

En översiktlig VA-utredning över stora delar av Kristinehamns kommun har tagits fram av WSP. Denna utredning omfattar potentiella omvandlingsområden och däribland västra Vålösundet som delats upp i flera delområden; Bockserud, Klingtorpsviken, Olovsrud, Sunnäs, Svarteberg Ö samt Svarteberg Rudsnäs. De olika områdena har kategoriserats genom typindelningar efter egenskaper och variation i åtgärder som kan anses rimliga för området.

TYPINDELNINGAR

Typ A- VA-utbyggnadsområden § 6 LAV

Här ingår delområden där inriktningen på kommunens fortsatta utredningsarbete föreslås vara att bygga ut allmänt VA.

- området är klassat som ett ”större sammanhangsområde” enligt §6 LAV
- utbyggnaden av internt ledningsnät innebär låg eller relativt låg kostnad
- kostnaden för överföring till befintligt VA-system är låg
- otillfredsställande status i vattenförekomst



TYP B- gemensamhetsanläggning § 6 LAV

Här ingår delområden där inriktningen föreslås vara att skapa gemensamhetsanläggningar i hela eller delar av området. Vissa av områdena har redan ett internt system som bör ses över gällande utsläpp av fosfor.

- området är klassat som ”ett större sammanhangsområde” enligt §6 LAV
- utbyggnaden av internt ledningsnät innebär låg eller relativt låg kostnad (alternativt finns redan ett internt system)
- kostnaden för överföring till befintligt VA-system är hög
- mottagande vattenförekomst har otillfredsställande eller måttlig status, alternativt finns problem rapporterade med dricksvattenkvaliteten

TYP C - små avloppsanläggningar § 6 LAV utreds mer
I dessa områden är det viktigt att kommunen utövar tillsyn för att anläggningarna ska motsvara dagens krav på utsläppsnivåer. Inriktningen föreslås fortsatt vara små avloppsanläggningar.

- området är klassat som ”ett större sammanhangsområde” enligt §6 LAV
- utbyggnad av internt ledningsnät innebär hög/relativt hög kostnad
- kostnad för överföring till befintligt VA-system är hög
- mottagande vattenförekomst har otillfredsställande eller måttlig status, alternativt finns problem rapporterade med dricksvattenkvaliteten

TYP D- små avloppsanläggningar § 6 LAV

Här ingår delområden där det i det fortsatta arbetet föreslås att behålla de små avloppsanläggningarna, men det bör påvisas om de miljö- och/eller hälsomässiga förhållandena är sådana att det finns kommunalt ansvar enligt §6 LAV.

- Området är klassat som ett ”större sammanhangsområde” enligt §6 LAV
- utbyggnad av internt ledningsnät innebär hög/relativt hög kostnad
- kostnad för överföring till befintligt VA-system är hög
- god status i vattenförekomst
- inga problem med dricksvatten enligt kommunens miljö- och byggnadsförvaltning

Typ E- små avloppsanläggningar utreds vidare

Här ingår delområden där kommunens fortsatta utredningsarbete föreslås vara att behålla de små avloppsanläggningarna. I dagsläget finns enligt utredningens ställningstaganden inget kommunalt ansvar enligt §6 LAV men det bör utredas. I dessa områden bedöms det viktigt att kommunen utövar tillsyn.

- Området är inte klassat som ”ett större sammanhangsområde” enligt §6 LAV
- höga kostnader internt ledningsnät
- höga kostnader för anslutning till befintligt VA-system
- mottagande vattenförekomst har otillfredsställande eller måttlig status, alternativt finns problem rapporterade med dricksvattenkvaliteten.

DELOMRÅDEN INOM VÄSTRA VÄLÖSUDET

Bockserud (C)

Inom denna avgränsning omfattas 34 hushåll, varav 7 stycken utgör permanentboende (21%). De flesta hushåll har små avloppsanläggningar och vattenförsörjning av varierande slag. Området är inte klassat som ”ett större sammanhangsområde” enligt LAV §6.

Inga problem med dricksvatten enligt kommunens miljö- och byggnadsförvaltning. Hög skyddsnivå för fosfor. Miljökraven för fosfor klaras med samtliga bedömda små avloppsanläggningar vid 100% permanentboende, bör förses med fosforfälla.



Klingtorpsviken (D)

Här finns 49 hushåll varav 8 stycken är permanentboende (16%). De flesta hushåll har små avloppsanläggningar och enskild vattenförsörjning av varierande slag. Tillstånd ges i nuläget i främst till slutna tankar. Området är klassat som ”ett större sammanhangsområde” enligt LAV §6. Inga problem med dricksvatten enligt kommunens miljö- och byggnadsförvaltning. Miljökraven klaras med samtliga lösningar vid 100% permanentboende.



Olovsrud (A)

Inom området finns 97 hushåll, varav 9 är permanentboende (9%). Området är klassat som ”ett större sammanhangsområde” enligt LAV §6. Inga problem med dricksvatten enligt kommunens miljö- och byggnadsförvaltning. Hög skyddsnivå fosfor. Miljökraven för fosfor klaras med samtliga bedömda små avloppsanläggningar vid 100% permanentboende, bör förses med fosforfälla.

De flesta hushåll har små avloppsanläggningar och enskild vattenförsörjning av olika slag. Några hushåll på udden nordväst om Bockserud delar en grävd brunn. Tillstånd ges i nuläget främst till slutna tankar.



Sunnäs (E)

Antal hushåll inom området uppgår till 18 stycken, varav 1 är permanentboende (6%). Samtliga hushåll har små avloppsanläggningar och enskilda vattenförsörjningar av olika typer. Tillstånd ges i nuläget till slutna tankar. Området är inte klassat som "ett större sammanhangsområde" enligt LAV §6. Inga problem med dricksvatten rapporterades enligt kommunens miljö- och byggnadsförvaltning. Hög skyddsnivå för fosfor. Miljökraven för fosfor klaras med samtliga bedömda små avloppsanläggningar vid 100% permanentboende, bör förses med fosforfälla. Huvuddelen av hushållen har enskilda avloppslösningar. Enskilda vattenförsörjningar av olika typer.



Svarteberg Ö (E)

Antal hushåll inom området uppgår till 25 stycken, varav 4 stycken (16%) utgör permanentboende. Området är inte klassat som "ett större sammanhangsområde" enligt LAV §6. Vissa problem med dricksvattnet, järn, mangan och humus, i enstaka fall även salt enligt miljö- och byggnadsförvaltningen. Normal skyddsnivå för fosfor. Miljökraven klaras med samtliga bedömda små avloppsanläggningar vid 100% permanentboende.



Svarteberg Rudsnäs (B)

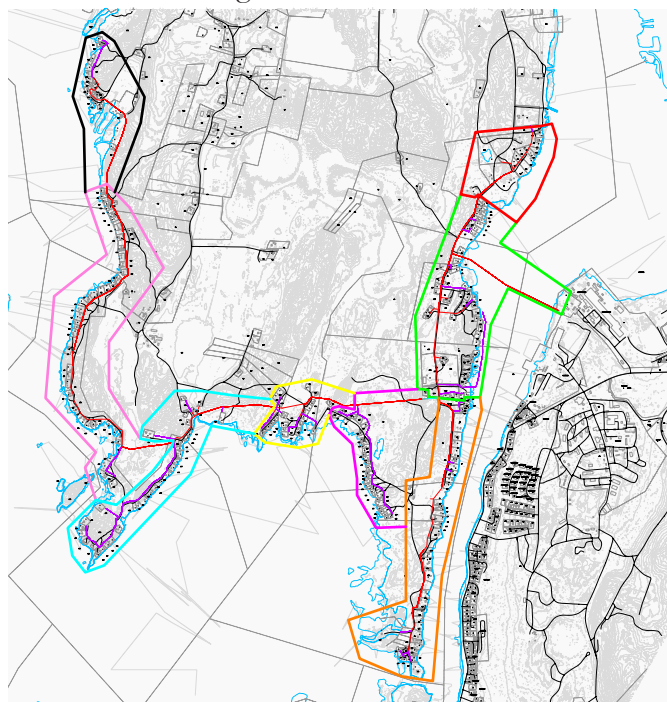
I området förekommer 53 stycken hushåll, varav 6 stycken (11%) utgör permanentboende. Samtliga hushåll har små avlopp och enskilda vattenförsörjningar av olika typer. Tillstånd ges i nuläget till slutna tankar. Området är klassat som ett "större sammanhangsområde" enligt LAV §6. Hög skyddsnivå för fosfor. Miljökraven klaras med samtliga bedömda små avloppsanläggningar vid 100% permanentboende, bör förses med fosforfälla. Vissa problem med dricksvattnet förekommer, såsom järn, mangan och humus, i enstaka fall även salt enligt miljö- och byggnadsförvaltningen. Här finns samordningsvinster om angränsande områden ansluts till befintligt VA-system, området bedöms inte ensamt vara aktuellt för anslutning.



VA-UTREDNING VÄSTRA VÅLÖSUNDET

Tekniska förvaltningen fick i uppdrag av kommunfullmäktige att utreda möjligheterna för kommunal VA-utbyggnad av västra Vålösundet. Den tidigare genomförda översiktliga VA-utredningen och dess beskrivning av de olika delområdena i västra Vålösundet (samt kategorisering genom typindelning) har utgjort en grund för VA-utredningen för västra Vålösundet. Uppdraget delrapporteras i och med denna planhandling. Vid sidan av pågående arbete har en fortsatt va-utredning löpt som samordnats med upprättandet av den fördjupade översiktsplanen.

Första delen i uppdraget bestod av att utreda en sträckning/teknisk lösning för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten till befintlig bebyggelse i Västra Vålösundet. Sträckningarna omfattar ett internt nät inom varje delområde, överföringsledningar (samordning områdena emellan), LTA-stationer samt pumpstationslägen. Lägsta nivå för placering av pumpstationer är +47.62 möh (RH 2000). Andra delen i uppdraget bestod av att ta fram översiktliga kostnader för utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten till befintlig bebyggelse. Ingen geoteknisk utredning finns som grund och de bedömningar som ligger till grund för de översiktliga kostnaderna är gjorda utifrån SGUs Jordartskarta och okulär bedömning vid platsbesök. Området har delats in i delområden utifrån dess olika förutsättningar se kartan nedan.



Kartan ovan visar de olika delområdena som använts i VA-utredningen.

I utredningen förutsätts att anslutningen av området sker via en huvudledning från Presterud till Hybble. (Ett annat alternativ som har diskuterats är att ansluta området från Kapurja, längre söderut.) Detta kan genomföras genom att ledningspaketet trycks ned under Vålösundets sjöbotten på den östra sidan av planområdet, som oavsett ordning på VA-utbyggnaden kommer att utgöra den första etappen i enlighet med utredningen. I alternativet som presenteras i utredningen så föreslås huvudledningarna för spill- och dricksvatten placeras bredvid Hjälmarsnäs vägen i kombination med uppsamlade tryckvattenledningar som förläggs i vattnet (nedom bebyggelsen) och som ansluter till huvudledningar vid Hjälmarsnäs vägen.

Vid anslutning till Presterud kommer området som har grönmarkering i karta bli det första utbyggnadsområdet med möjlig start år 2020. Därefter är det möjligt att gå norrut (röd) eller söderut (orange). Nytt område beräknas kunna påbörjas med två års intervall efter år 2020.

Utbyggnaden (oavsett ordning) omfattar att bygga ut VA-anläggningen dimensionerat att även på sikt kunna ansluta ytterligare etapper. Totalt omfattar utredningsområdet 289 fastigheter, fördelat efter följande, (färgerna syftar till de olika etappområdena i kartan på föregående sida):

| | |
|---------|----------------|
| Grön | 63 fastigheter |
| Röd | 19 fastigheter |
| Orange | 49 fastigheter |
| Magenta | 31 fastigheter |
| Gul | 23 fastigheter |
| Cyan | 5 fastigheter |
| Lila | 46 fastigheter |
| Svart | 23 fastigheter |

Den östra sidan av planområdet (till och med Klingtorpsviken) som primärt är aktuellt att ingå i VA-verksamhetsområde omfattar idag ca 500 personer, vilket är betydelsefullt med hänsyn till dimensionering/tillstånd för ARV Fiskartorpet.

FISKARTORPET

De kommunala avloppsledningarna som planeras att byggas ut i västra Vålösundet är tänkt att ansluta och tas omhand i reningsverket Fiskartorpet. Fiskartorpet har tillstånd att ta emot belastningsdimensionen 18000 pe (personequivivalenter). Vid en större belastningsdimension inträder striktare krav

för utsläppsnivåer. Redan idag har utsläppsvärdet vid provtagning av bräddvatten tangerat/överskridit gräns för fosforvärdet. Idag tar Fiskartorpet emot ca 16000 pe. Kapaciteten på reningsverket påverkar förutsättningarna för ytterligare anslutningar och vid utbyggnad av VA-verksamhetsområden bör en avvägning göras av nyttan av kommunalt omhändertagande av avloppsvatten i förhållande till ökad belastning på Fiskartorpet.

DAGVATTEN

Dagvatten löses idag primärt genom lokala lösningar som är typiska för dessa lantliga områden, dvs att regnvatten infiltreras och sedan leds via diken till recipient som i detta fall är Värmlandssjön, Ölmeviken och Varnumsviken. I området finns två avvattningsföretag som avvattnar odlingsmarken kring Rudsnalet och Västra Svarteberg.

TRAFIK BILTRAFIK

Vägnätet i området är anpassat till terrängen och sträcker sig i nordsydlig riktning med en slingrande struktur som följer landhöjningar och sänkor samt andra naturelement. Från de större vägarna förgrenar sig mindre vägar till bebyggelseområdena.

Planområdet nås från E18 i öster via den allmänna vägen som går till Gustavsvik och i väster från Ölme. Vägen (606 Hjälmarsnäs vägen) från E18 till Kroksviks industriområde är allmän (kommunal väg 7,0 meter bred) och efter Kroksvik övergår den till att bli enskild. Anslutningsvägen (Norevägen) från Ölme är enskild från järnvägen och söderut. Dessa två vägar förbinds i östvästlig riktning av Bonderudsvägen (som också är enskild) som viker av söderut längs den västra sidan av planområdet

De enskilda vägarna sköts via olika samfällighetsföreningar och deras standard är god (asfalterade) i de norra delarna, för att ju längre ut i systemet man kommer övergå till grusvägar och i många fall smala grusvägar.

Trafikmängderna bedöms med hänsyn till andelen fritidshusboende och brist på publika målpunkter i området som låga, men inga mätningar finns gjorda som styrker detta.

Idag finns ingen biltrafikförbindelse över Vålösundet som binder ihop östra och västra Vålösundet.



Bilden visar den enskilda vägen Hjälmarsnäsleden som är typisk för standarden för de lite större enskilda vägarna i området.



Bilden visar en enskild väg längre ut i systemet, där standarden är lägre men så också trafikmängden.

GÅNG OCH CYKEL

Det finns en separat gång- och cykelväg ut till Gustavsvik och Kroksvik. Vid Ölme finns en planskild gc-bro över E18. I övrigt saknas separata gc-vägar inom planområdet. Flera av vägarna är dock av sådan standard (grusade och smala med låg trafikmängd) att blandtrafik bedöms vara lämpligt.

Idag finns ingen förbindelse för gång- och cykeltrafik över Vålösundet som binder ihop östra och västra Vålösundet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det går lokalbussar från Kristinehamns resecentrum till Gustavsvik, både till ridskolan och industriområdet.

Vid Stolpen (E18) i höjd med Ölme stannar flertalet länsbussar både mot Karlstad och Karlskoga. I Kristinehamn finns möjligheter att ta tåget till Karlstad, Stockholm, Oslo m.m flera gånger dagligen.

EL, TELE OCH FIBER

Inom området är el och tele utbyggt och det pågår fiberutbyggnad. Det finns även större kraftledningar som är markförlagda.

VÄRME

Planområdet är inte försörjt med fjärrvärme utan befintlig bebyggelse löser uppvärmning genom egna lösningar såsom jordvärme, luftvärme och el.

AVFALL

Närmsta återvinningsstationer finns i Kristinehamn inom området Strand samt i Ölme vid Stolpen.

För renhållning finns idag ca 130 åretruntabonnemang och ca 180 fritidsabonnemang i området.

Soptunnorna är utplacerade i 28 grupper av varierande storlek och innehåll, utöver detta finns det enskilda tunnor. Från renhållningens sida är det önskvärt att placera tunnor i grupper, för att på så vis minimera körandet in i vad som riskerar att bli trånga områden, med dåliga vägar och andra svårigheter.

BÅTHAMNAR (BÅTLIV)

De flesta har egna mindre brygganläggningar på sin tomt, varför det enbart finns ett fåtal gemensamma hamnanläggningar i området, däribland i Hybble, Olovsrud, Klingtorpsviken och Juviken. Det finns även en småbåtshamn i anslutning till Kroksviks industriområde, norr om planområdet.

Ovan nämnda hamnar sköts som gemensamhetsanläggningar eller genom andra privata lösningar.

Hamnen söder om Kroksvik (inom planområdet) är en djuphamn.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Området saknar, utöver ett gruppboende, både offentlig och kommersiell service. Detta finns dock tillgängligt både i Kristinehamns tätort och i Ölme. Förskola finns i Ölme och i Kristinehamn finns skolverksamhet från förskola till gymnasium.

Kroksviks industriområde hyser bl.a Rolls Royce som är en stor arbetsplats. I övrigt finns arbetsplatserna primärt i Kristinehamns tätort.

REKREATION OCH FRITID

Stora delar av planområdet saknar bebyggelse och utgörs av antingen skogsområden eller odlingsmark. Strandlinjen är generellt svåråtkomlig pga bebyggelse eller att det saknas vägar och anläggningar vid stranden. Området används primärt av de som bor här för rekreation och fritidsysselsättningar. Det finns inga av kommunen ordnade anläggningar för vare sig rekreation, fritid eller turism. Norr om planområdet vid Gustavsvik finns en ridskola.

REKREATION OCH FRITID

Det finns inga anlagda motionsområden eller andra rekreationsanläggningar i området. Stora delar av planområdet utgörs dock av skogsområden vilket innebär att det finns möjlighet till spontanrekreation. Det finns ett fåtal mindre småbåtshamnar som primärt används av de som bor inom planområdet (se rubriken *Teknisk infrastruktur och service*).



Ovanstående bild visar en bad och båtplats som finns i anslutning till bebyggelsen inom västra delen av Vålösundet.

Badplatser finns i flera fall mer eller mindre ordnade i anslutning till fritidshusområdena. I övrigt är strandlinjen relativt otillgänglig då den antingen utgörs av strandtomter, ofta med egen båtbygga, eller områden med mer eller mindre orörd natur och då ofta ett brett vassbälte som påverkar dess attraktivitet som rekreativ område. Där det finns bebyggelse har däremot vassen oftast röjts.

Norrut återfinns Gustavsviks ridskola med tillhörande ridstigar.

TURISM

Området nyttjas inte idag för någon omfattande turism utan detta sker på den östra sidan av Vålösundet samt ut på öarna i skärgården. Det pågår dock en utveckling av Gustavsviks herrgård som kan påverka intresset av att bedriva turistverksamheter i området. Det finns även ett markerat stråk med besöksmål från Picassoudden (östra Vålösundet) via tätorten ut till Gustavsviks herrgård.



Ovanstående bild visar stråket med besöksmål som finns kring Varnumsviken.

OMRÅDETS KARAKTÄR

Västra Vålösundets bebyggelse utgörs till stor del av fritidshusområden belägna längs strandkanten. Flertalet av dessa områden präglas av mindre sommarstugor med ursprung runt 1960- talet och som med tiden kommit att omfatta flera tillbyggnader. Enstaka större åretruntbostäder har uppförts ibland dessa. Längs sydöstra sidan stoltserar äldre, patri-ciervillor.

Det inre landskapet omfattas till stor del av jordbruksmark tillhörande någon av de större gårdarna. Centralt i området finns ett sammanhängande skogsparti med mossor i norr. Den västra och östra sidan förbinds endast i söder via en traktorväg/stig över "träsket".

LANDSKAPSBILDEN



Ovanstående bild visar terrängskuggning och ortofoto, där höjderna som finns i skogsområdena syns tydligt. Dessa har också en tydlig nordsydlig riktning.

Landskapet upplevs flackt, då de höjder som finns delvis döljs av att de är skogsbeklädda. De högsta höjderna återfinns i väster kring Svarteberg samt i södra delarna av skogsmarken mitt i området.

I öster är landskapet småbrutet då åkermarkerna är mindre. Delvis nyttjas åkermarkerna för djurhållning. Odlingsmarkerna omges av skogsområden.

Kring Rudsnäset och Västra Sunnäs upplevs od-

lingslandskapet storskaligt då det är mer vidsträckt och flackt. Åkrarna brukas aktivt för odling.

Befinner man sig mitt i området och längs vägnätet upplevs området relativt obebyggt då bebyggelsen i huvudsak är koncentrerad till strandlinjen.



Ovanstående bild visar det småbrutna landskapet kring Östra Sunnäs.



Ovanstående bild visar landskapet kring Rudsnäset sett från norr.

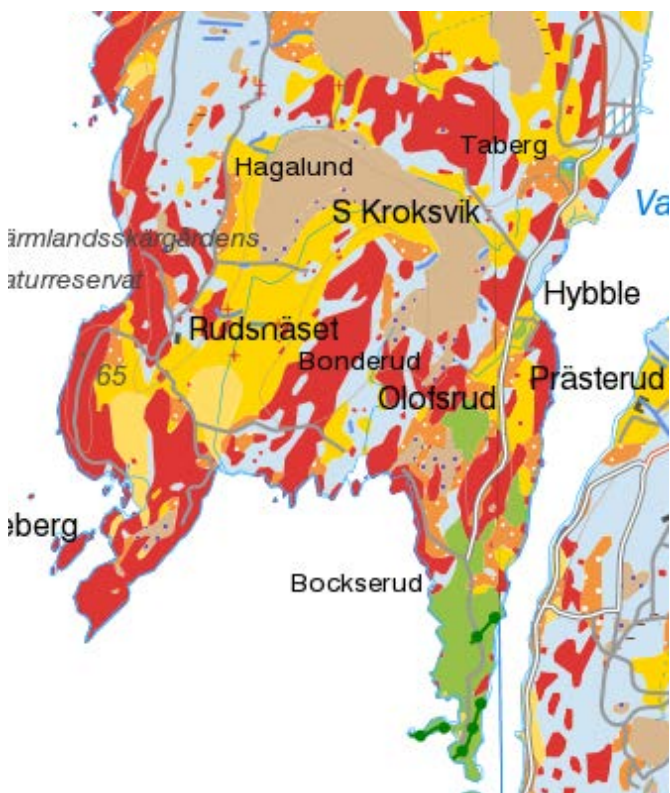


Ovanstående bild visar landskapet och hästgården kring Hybble i öster.

JORDARTSFÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs åkerlandskapen främst av glacial och postglacial lera, skogsområdena utgörs av urberg och sandig morän. Landskapets höjder återfinns inom urbergsområdena (röda områden enligt kartan nedan). Vid Bockserud och söderut utgörs marken av isälvs sediment, samt finns ett antal ryggar med isälvsavlagringar (markerar på kartan med punktlinjer).

Bebyggelsen är lokaliserat till områden där det råder goda grundläggningsförhållanden.



Bilden ovan visar ett utdrag ur SGU:s jordartskarta.

Mörk rött = Urberg

Grönt = isälvs sediment

Gult = Glacial lera

Ljus gult = Postglacial lera

Beige = Mossatorv

Beige med prickar = Kärrtorv

Ljus blå = Sandig morän

Orange med prickar = Postglacial sand

Göna linjer = Krön på isälvsavlagring

BEBYGGELSSTRUKTUR

BOENDE

Enligt renhållningsabonnemangen är antalet permanentboende ca 130 stycken och fritidsboende ca 180 stycken. De permanentboende är spridda över planområdet, dock med en något större koncentration inom områdets östra delar, samt kring västra och östra Sunnäs och gårdsbildningarna Rudsnalet och Bonderudstorp. De flesta permanentboende är en- eller tvåmanshushåll med undantag för inlandet där det finns fler större hushåll.



Ovanstående bild visar skylt från Klingstorpssviken.

KULTURMILJÖ

Värmlands museum har på uppdrag av Kristinehamns kommun tagit fram en översiktlig kulturmiljöutredning för att identifiera karaktärsskapande bebyggelsemiljöer inom västra Vålösundet.

Rapporten beskriver området enligt nedan.

GÅRDAR

Det bördiga slättlandskapet kring Vänern har uppkommit genom landhöjning och jordbruksnäringen har under lång tid varit mycket betydelsefull i området.

De äldre gårdarna ligger intill de större vägarna och utgör något av landmärken i det uppodlade landskapet. Här finns förutom bostadshusen också ekonomibyggnader, stora träd, stengärdesgårdar och uppvuxna trädgårdar.

På halvöns västra sida, som är en del av Ölmesocken, finns bybildningar som utgörs av gårdarna Rudsnalet samt Västra och Östra Sunnäs. Gårdarna omnämns redan under andra halvan av 1500-talet som torp, men har sedan vuxit till större enheter med flera gårdar. Mitt i området ligger Bonderud som på 1880-talets ekonomiska karta utgjordes av fyra gårdar, två backstugor och ett soldattorp

beläget i den sydvästra delen av fastigheten. På östra sidan av halvön låg vid samma tid flera ensamgårdar såsom Kroksvik, Hybble, Olofsrud och Bockserud. Flera av dessa har ursprung i både 1500 och 1600-tal.

Utpekade områden och karaktärsdrag

Gårds- och bybildningarna karakteriseras av sin placering i ett brukat odlingslandskap omgivet av skogsmark. Bebyggelsen ligger synlig från de två ”huvudlederna” i nord-sydlig riktning vilka slingrar sig genom det öppna landskapet eller genom skogspartier. Viktiga inslag i miljön är den brukade jorden. Även de stora uppvuxna trädgårdarna med träd, buskar, rabatter och stengärdesgårdar är av vikt för karaktären.

De gamla gårdarnas faluröda mangårdsbyggnader kompletteras med traditionella uthus av olika slag som ladugårdar, magasin, loftbodar och jordkällare. Denna levande landsbygd med avläsbar struktur och bevarad byggnadskultur är av stor vikt för områdets karaktär.

1. Östra och Västra Sunnäs. En bybildning kring en trevägskorsning med skola. Bebyggelsen består främst av faluröda byggnader i traditionell utformning. Miljön kännetecknas av byggnadernas placering längs vägen där skala, material och kulör håller samman området. Sammanhangen och utrymmet mellan byggnaderna är intressant och betydelsefullt. De låga stenmurarna i gränsen mellan vägen och tomterna är ett påtagligt och betydelsefullt inslag i miljön. Betydelsefullt är också gamla lövträd som ek och ask, samt trädgårdarna med bl a fruktträd.

2. Det öppna jordbrukslandskapet mellan Hagalund och Rudsnäset. För gårdarna Hagalund och Sunneberg är karaktären att de utgör mindre enheter som ligger med skogen i ryggen och de öppna åkrarna framför, omgärdade av äldre trädgårdar och olika typer av ekonomibygnader. Kring Rudsnäset präglas karaktären av flera äldre byggnader och ett stort öppet åkerlandskap. Ekonomibygnaderna speglar jordbrukets utveckling och har blivit större med åren. Kompletterande bostadshus från senare tid har också getts en traditionell placering i skogskanten.

3. Olofsrud gård. Gården är ett exempel på ensamgård med äldre gårdsbildning och byggnader

på var sida om vägen. Bebyggelsen och de öppna fälten illustrerar den lilla gårdens förutsättningar.

4. Bockserud gård. Gården har med flera korsande småvägar kommit att bli en liten knutpunkt. Byggnaderna, de tillhörande fälten och vägstrukturen berättar om förändrade förhållanden och är en del av karaktären i området.

SOMMARVILLOR

De första sommarvillorna uppfördes i anslutning till gårdarna Olofsrud och Bockseruds östra del. Några fanns alltså redan på 1880-talet, men sommarhusen på näsets östra sida verkar vara tillkomna mellan 1909 och 1920-talet. Denna tidiga sommarbebyggelse finns längs Välösundets båda sidor.

Utpekade områden och karaktärsdrag

Karakteristiskt för de stora sekelskiftesvillorna är att de ligger i direkt anslutning till vattnet på stora tomter, i det här fallet längs med Västra Välösundets östra kant, väl synliga från Östra Välösundet.

Tomterna är förhållandevis stora och saknar ofta inhägnader. De utgörs till stor del av natur-/skogsmark med äldre träd, låg vegetation och berghällar. Slingrade stigar leder mellan bostadshuset och mindre komplementbyggnader, till sjön eller till grannen. Byggnaderna vilar på socklar av natursten och ligger placerade på naturliga ”hyllor” i landskapet. De är uppförda i panelarkitektur med snickarglädje och ljus färgsättning, dock inte i vitt. Lertegel eller plåt dominerar som takmaterial. Under senare år har det skett vissa på- om- och tillbyggnader, samt åtgärder i trädgårdar som delvis förtagit känslan av vildvuxen natur.

5. Södra delen av Hjälmarsnäsavägen (Bockserud 1:3, Bockserud 1:30 finns utpekade i tidigare byggnadsinventering.

FRITIDSHUS

Utbredningen av fritidsbebyggelsen spreds under mitten av 1900-talet till områden kring gårdarna Västra Sunnäs, Svarteberg, Rudsnäset och västra delarna Bonderud. Sportstugan, som ofta byggdes av familjen själv anlades på plintar och placerades försiktigt i det befintliga landskapet bland blåbärris, träd och bergknallar. Under 1950-talet ökade popularitet och då började byggföretag planera

och uppföra stugor med pre-fabricerade element. Därefter har utvecklingen gått mot att modernisera sommarstugor med tilläggsisolering och liknande för att även kunna bo i dem under kallare årstider.

Till skillnad från den äldre gårdsbebyggelsen i utredningsområdet är fritidsbebyggelsen sällan synlig från de större vägarna. Stickspår leder ner mot vattnet och fritidsbebyggelsen som ligger samlad i miljöer med smala krokiga grusvägar. Fritids-husbebyggelsen började regleras i plan på 1960-talet och succes-sivt har byggrätterna utökats.

Enstaka permanentboende finns i anslutning till äldre gårds-bildningar eller ensamma i en skogsglänta med utsikt över det öppna åkerlandskapet. Utform-ningen är ofta tidstypiskt utförd i 1½ plan med sadeltak och träpanel, men det förekommer också andra, mer individuellt utformade bostadshus.

I takt med att fritidshusen blivit åretruntboende under senare delen av 1900-talet har det ofta skett om- på- och tillbyggnader. Även nybyggnationer med åretruntstandard förekommer i fritidshusområdena. Dessa är ibland uppförda i nya material och former som saknar förankring i fritidshusområdet och inte sällan har anläggandet krävt både sprängning och andra betydande markarbeten. Till detta kommer ibland också terrasseringar och stora plana gräsytor. De verkar också kännetecknas av ett betydande behov av att markera ägo gränser och en privat sfär genom staket och andra gränsskiljande anordningar som t ex häckar.

Utpekade områden och karaktärsdrag

Byggnaderna anpassades efter rådande förhållanden på platsen och husen uppfördes ofta på plint utan att marknivån justerades. Traditionellt uppfördes de vid strandkanten för närhet till vatten och egen sjötomt. Tomternas storlek varierar, men de är rela-



Kartan visar utpekade områden med karaktärsbeskrivning.

tivt stora. De ligger placerade i mindre grupper eller i rader utmed den slingrande lilla vägen som löper längs vattnet. Tomtavgränsningar som staket eller häckar saknas oftast.

Husen är uppförda i träpanel, ofta målade i falurött eller i ljusa kulörer med kontrasterande färger på snickerier. De flacka sadeltaken är lagda med papp eller olika typer av plåt.

De utpekade områdena är ej utredda i detalj, men bedöms innehålla ursprungliga strukturer med låg andel modernisering.

6. Klingtorpsviken med Bockserud. Här finns en blandad fritidsbebyggelse från olika tider med en bevarad struktur där många hus står på plint. Bebyggelsen ligger på var sida om vägen och verkar

till stor del ha kvar karaktären av fritidshus.

7. Östra Svarteberg. Karaktären utgörs av varierande bebyggelse från 1950-talet och framåt, vilket ger en splittrad bebyggelsemiljö. Mest karaktärsgivande är små grusvägar som slingrar sig över och intill bergknallar och skogspartier, ibland mycket nära vattnet.

8. Västra Svarteberg längs Bonderudsvägen. Karaktärsskapande är att husen ligger mellan grusvägen och vattnet, i en kuperad terräng, ibland långt ner mot vattnet och i andra fall ganska högt belägna närmare vägen. Då husen har blandad storlek är det svårt att göra en sammanvägd karaktärsbeskrivning.

9. Hybble. Karaktären är många små bevarade fritidshus som utöver den traditionella placeringen längs vattnet även är placerade vid åkerkanten.



Sett utifrån kulturmiljösynpunkt finns ett antal områden som kan kompletteras med ytterligare bebyggelse antingen

enstaka eller i grupp. Dessa kräver dock vidare utredningar i samband med detaljplan eller bygglov.

Utgångspunkten enligt utredningen bör vara att kompletterande bebyggelse ska ske i enlighet med intilliggande områdeskaraktär.

Utpenade områden som eventuellt är möjliga att förtäta utgörs av:

1. Hybble. Eventuellt tänkbart med enstaka byggnader i kanten av åkrarna som komplement till redan befintliga fritidshus.

2. Skogsparti mellan Olofsrud och Bockserud. Viktigt att inte åkermarken kring gårdarna bebyggs.

3. Klingtorpsviken. Kan eventuellt kompletteras med enstaka bostadshus som komplement till be-

fintliga byggnader.

4. Platsen för Svartebergs gård samt del av Västra Svarteberg. Möjligt att komplettera med ny bebyggelse i skogskanten öster om vägen.

5. Juviken. Möjlig placering av ny bebyggelse är dels på skogssidan på väg ner mot Juviken, dels i anslutning till befintlig bebyggelse.



Kartan visar delområden (siffra) samt underområden (bokstav). Dessa områden har egna rekommendationer och riktlinjer.

DELOMRÅDEN

Ett antal delområden har identifierats, primärt efter landskapsbilden och kulturmiljöutredningens karaktärsbeskrivningar men även till viss del med hänsyn till funktion.

Områdena hanteras även i planförslaget genom delområdesspecifika rekommendationer och riktlinjer.

DELOMRÅDE 1 - VÄSTRA VÄLÖSUNDET



Delområde 1 omfattar framförallt bebyggelsen kring västra Vålösundet, som i sin tur har indelats i ytterligare mindre områden.

a) Enklare fritidshus med tillhörande bodar, naturkaraktär, bebyggelsen är inte synlig från vägen. I området finns en mindre hästgård som lokalt omges av öppna ängar.

b) Småskaligt åkerlandskap lokaliserat runt vägen och som omges av enstaka bebyggelse, i övrigt är bebyggelsen primärt förlagd vid strandkanten. Området innehar en gemensam småbåtsbrygga.

c-d) Norra delen av området upplevs omfatta mer åretruntboende samt hyser hästverksamhet. Vidare söderut blir tomterna större och omfattas av naturkaraktär, belägna längs stranden.

e) Gårdsmiljö med tydlig koppling både visuellt och fysiskt till stranden i och med det öppna åkerlandskapet.

f) Större tomter med hus av åretrunkaraktär, präglad av äldre, klassiska sommarvillor. Bebyggelsen i söder är tätare och mer ostrukturerad.

g) Omfattar till större delen obebyggt skogsområde med visst stigsystem, med undantag för Amerikauden där det förekommer en enskild sommarstuga. Området omfattas av utökat strandskydd, då det är ett av få strandområden som i stort sett är obebyggda inom planområdet. Längs stranden finns ett brett vassbälte. I området finns en öppen gräsyta

med enklare grillmöjlighet som vittnar om platsens användande.

DELOMRÅDE 2 - KLINGTORPSVIKEN



Delområde 2 omfattar fritidshusområdena Klingtorpsviken (a) och Svartskär (b), som är sammanlänkade av en traktorväg korsande våtmark kallad ”träsket”, i övrigt åtskilda.

a) Området består av en enkelsidig fritidshusbebyggelse varav delar är låglänt och utsatt för översvämningensrisk. Området innehar flera gemensamhetsytor vid stranden, med både gemensamma båtbygggor och badplatser, samt andra funktioner (ex. dansbana) som vittnar om ett gemensamt åtagande.

b) Inom Svartskär finns platsbildning i strandkanten med badklippor samt ordnade grillmöjligheter. Svartskär har en mer spridd färgsättning och ålder på husen än Klingtorpsviken vars bebyggelse har en mer samlad färgsättning.

DELOMRÅDE 3 - BONDERUDSMOSSEN

Delområde 3 omfattar det till stor del obebyggda skogslandskapet centralt i området och innefattar i stort sett alla av de större mossarna. Skogen utgörs av traditionell blandskog med mer eller mindre inslag av barrträd. Omkring Bonderud finns en nordsydlig höjd, som döljs av skogen. Områden omfattas av en del större diken.

DELOMRÅDE 4 - RUDSNÄSET



Delområde 4 omfattar planområdets största samlade jordbrukslandskap, som omger gården Rudsnäset. I området finns ett gruppboende beläget på den östra sidan av Bonderudsvägen. Bebyggelsen är placerad i skogsbrynen eller längs vägen kring Rudsnäset, med karaktär av åretruntboende och bär spår av ett aktivt brukande.

DELOMRÅDE 5 - SVARTEBERG



Delområde 5 omfattar områdets västra strandkant som vetter mot Ölmeviken, (från Svarteberg upp till Västra Sunnäs). De bebyggda delarna har särskilt pekats ut. I övrigt består området av skogsområde med undantag för en öppen yta öster om Juviken.

a) Vid Juviken finns ett kuperat och tätbebyggt fritidshusområde som letar sig upp från stranden. Bebyggelsen är till större delen småskalig, med undantag för en väl anordnad småbåtshamn. Det förekommer en semiprivat sandstrand i den centrala delen.

b) Delen av området omfattas av fritidshusbebyggelse i strandkant. Bebyggelsen är koncentrerad till västra sidan av vägen mot Ölmeviken.

c) Marken består till stor del av berg och sluttar

brant mot Ölmeviken. Bebyggelsen är belägen på de lägre plåtarna längs strandkanten och består av fritidshus och enstaka större hus. Markförutsättningarna gör platsen svårtillgänglig och flera av husen har gångstigar och trappor som angoring med parkeringsytor längre upp mot vägen.

d) Här präglas området av bebyggelse med tydlig sommarstugekaraktär som med tiden kompletterats med tillbyggnader. Grusvägen mot södra udden är smal och bitvis brant.

DELOMRÅDE 6 - SUNNÄS



Delområde 6 omfattar bybildningen (a) kring Sunnäs som uppfattas som en kulturbygd vilket framförallt gör sig gällande i äldre lövträd, stengärdesgårdar och de faluröda trähusen. I området finns även Sunnäs Bygdegård som byggdes 1878 och då användes som skola. År 1951 tog Ölme Kyrka över byggnaden som fram till 1969 fungerade som kyrksal. Ölme Hembygdsförening övertog skolan år 1969. Målsättningen för föreningen är att byggnaden återigen ska bli en samlingspunkt för befolkningen i sydöstra Ölme, men med mer av bygdegårdskaraktär.

NATUR

Naturvärden i områden finns i det sammanhängande skogsområdet centralt i planområdet, med bl.a flera mossar och äldre naturskogsartade skogar. Strandområdena är till stora delar bebyggda, men har några bevarade passager mot skogsområdet som erbjuder spridningskorridorer för växt- och djurlivet.

NATURVÄRDEN

Områdets natur utgörs av odlingsmark (som brukas i olika utsträckning), blandskog med mer eller mindre inslag av lövträd samt ett antal större mossar. Närmare sjön tenderar andelen lövskog öka (primärt björk). Det är i anslutning till mossarna som de flesta utpekade och inventerade naturvärdena finns registrerade. Det är även i närheten av dessa som Skogsvårdsstyrelsen har skyddat mark genom naturvårdsavtal (lövbrännelik successionsmark 0,6 ha), biotopskydd (för äldre naturskogsartade skogar 1,3 + 0,1 ha) och utpekande av fem nyckelbiotoper för barrskog, barrnaturskog, sekundär lövnaturskog, ädellövskog och tallsumpskog.

Omgivande vikar och Vätern i allmänhet hyser stora naturvärden och flertalet av dem är skyddade enligt miljöbalken. Dessa skydd beskrivs under rubriken *Statliga intressen och skydd*. Ölmeviken beskrivs särskilt nedan.

Naturmiljön inom området är av stor betydelse för dess helhetsintryck. Gröna passager delar upp och ramar in bebyggelsen i mindre grupper. Flera tomter ligger insmugna bland träden vilket gör dem knappt synbara från vägen. Detta utgör en stor del av områdets lantliga karaktär. De gröna passagerna för även med sig andra positiva effekter, passagerna fungerar som spridningskorridorer för växt- och



Ovanstående bild visar den typiska blandskogen som finns i området. Närmare strandkanten ökar vanligtvis inslaget av björk och annan lövskog.



Ovanstående bild visar odlingsmark, just denna är en av de mindre ytorna och verkar mest användas för vallodling. Vid inventeringen i maj så var det flera tranor som nyttjade området.

djurliv samt att det ger ökade möjligheter till ett rikare lokalt rekreations- och friluftsliv.



Ovanstående bild visar tallskogen kring Svarteberg.

JORDBRUKSMARK

Jordbruksmark finns främst som större sammanhängande odlingslandskap i områdets västra delar, men även som småbrutet landskap längs Hjälmarsnäs vägen. Varje år minskar arealen brukad jordbruksmark i Sverige och exploateringstakten av jordbruksmark ökar. I samband med utpekande av jordbruksmark för exploatering bör således en välavvägd bedömning av behovet att bygga på platsen göras.

VÅTMARKER

Bonderudsmossen, Sunnåsmossen och västra Sunnås bedöms som våtmarker och enligt våtmarksinventeringen omfattas dessa av vissa naturvärden, låga naturvärden respektive högt naturvärde.

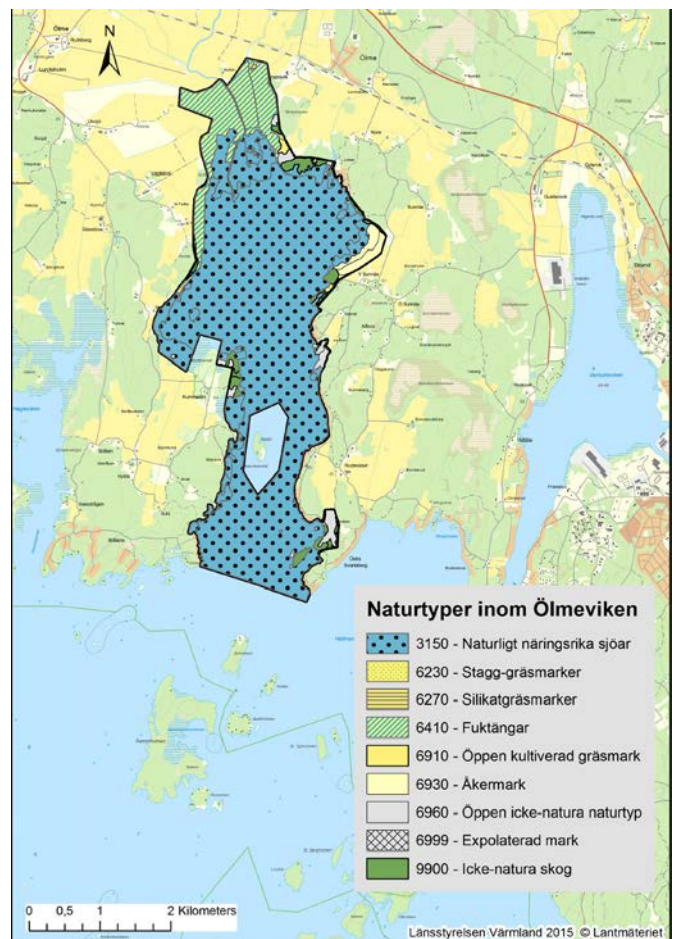
ÖLMEVIKEN

Ölmeviken är en grund, näringsrik vik av Vänern, vars strandlinje delvis utgörs av västra delen av planområdet. Viken samt området runtom besitter höga naturvärden. Strandängarna och vikens näringsrikedom skapar goda förutsättningar för våtmarksfåglar vilket även gäller för häckande och rastande fåglar.

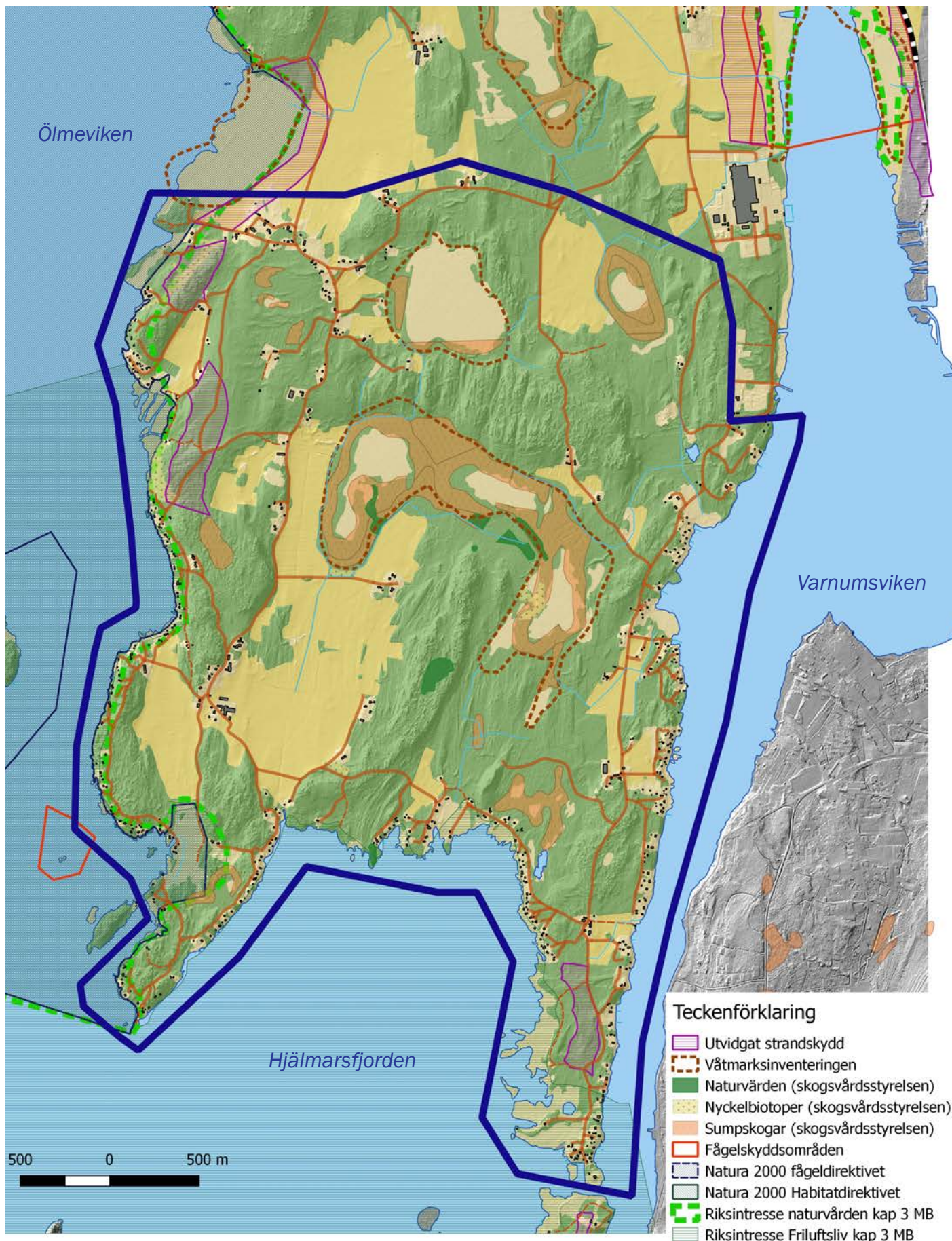
Området omfattas av Natura 2000 och det finns en bevarandeplan som ska säkerställa dess värden. För att en gynnsam bevarandestatus ska upprätthållas behövs bl.a. generella åtgärder för att minska näringsläckage från tillrinningsområden, där ett av hoten utgörs av utsläpp av föroreningar från t.ex. enskilda avlopp samt jordbruket.

Prioriterade bevarandevärden för Ölmeviken grundar sig främst i områdets livsmiljöer för våtmarksanknutna häckande fågelarter och rastande svanar, gäss och änder under vår- och höstflyttning.

Prioriterade bevarandeåtgärder för Ölmeviken är att gräsmarker hävdas genom slåtter och/eller bete samt att igenväxningsvegetation hålls efter. En annan viktig faktor för områdets bevarandevärden är vattenståndsvariationerna.



Karta ur Bevarandeplanen för Ölmeviken.



Kartan redovisar naturvärden i och intill området. Hela planområdet ligger även inom riksintresse för det rörliga friluftslivet kap 4 MB, denna redovisas dock inte som raster på kartan.

RISK, HÄLSA OCH SÄKERHET

De främsta störningar och riskerna som finns i området är översvämningsrisker orsakade av högt vattenstånd i Vänern samt lukt och allergener från djurhållning.

ÖVERSVÄMNING

Delar av området riskerar att svämmas över vid höga nivåer i Vänern. Framförallt är det Bockserud/Klinggstorpsviken som är utsatt för översvämningsrisker redan vid 100-års flöde, men även enstaka bebyggelse på västra sidan av Vålösundet samt vid Juviken och Svartebergsudden omfattas. I övrigt är det markerna kring Rudsnäset som riskerar att svämmas över. Vid ett 200-års flöde förvärras framförallt situationen för områdena beskrivna ovan och det är egentligen inga nya områden som drabbas. (Se kartorna på kommande sidor).

Tidigare ställningstagande har gjorts i detaljplan för Vålösundet östra, del 5 som anger att för ny bebyggelse ska lägsta nivå på överkant av översvämningsställd grundläggning ligga på +47,86 m (RH2000), alternativt att byggnaden har ett byggnadstekniskt utförande som skyddar mot vatten upp till den nivån.

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

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

RADON

Höga halter markradon påträffas främst i kvartsrika bergarter exempelvis alunskiffer. Jordarternas egenskaper är viktiga när man bedömer radonrisker. De markegenskaper som har störst betydelse vid bedömning av radonrisker, förutom innehållet av uran, radium och radon, är kornstorlek, porositet,

vattenhalt och jordlagrens mäktighet. Radongasen transporteras genom marklagren främst med jordluften och med grundvattnet.

Jordarter som har hög porositet och genomsläpplighet, som sand, grus och grusiga moräner, innehåller stora mängder luft. Dessa jordar är riskjordarter för radon. Sandig morän har en mer begränsad genomsläpplighet för transport av jordluft. Hos leror är vattenhaltarna vanligtvis höga vilket medför att transporten av radongas försvåras.

BULLER

De vägar som finns i området har relativt låg trafikmängd vilket innebär att även bullerstörningar, framförallt ekvivalenta nivåerna bedöms vara låga.

LUKT

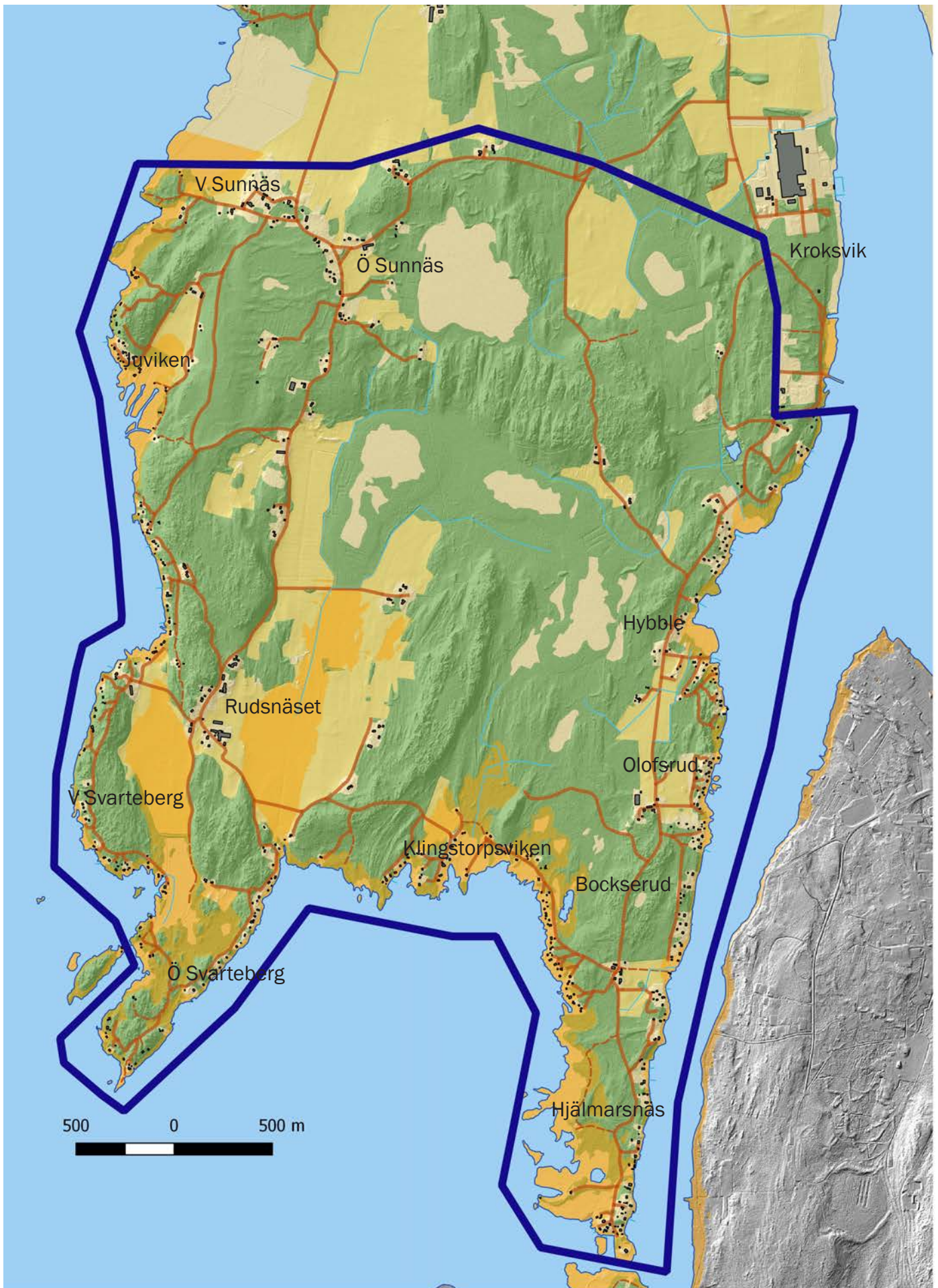
Enskilda avloppsanläggningar av skiftande kvalitet kan inom området ge upphov till luktolägenheter för boende.

Inom området finns två större och flera mindre områden för jordbruk och djurhållning, vilket såsångsvis kan ge upphov till luktolägenheter.

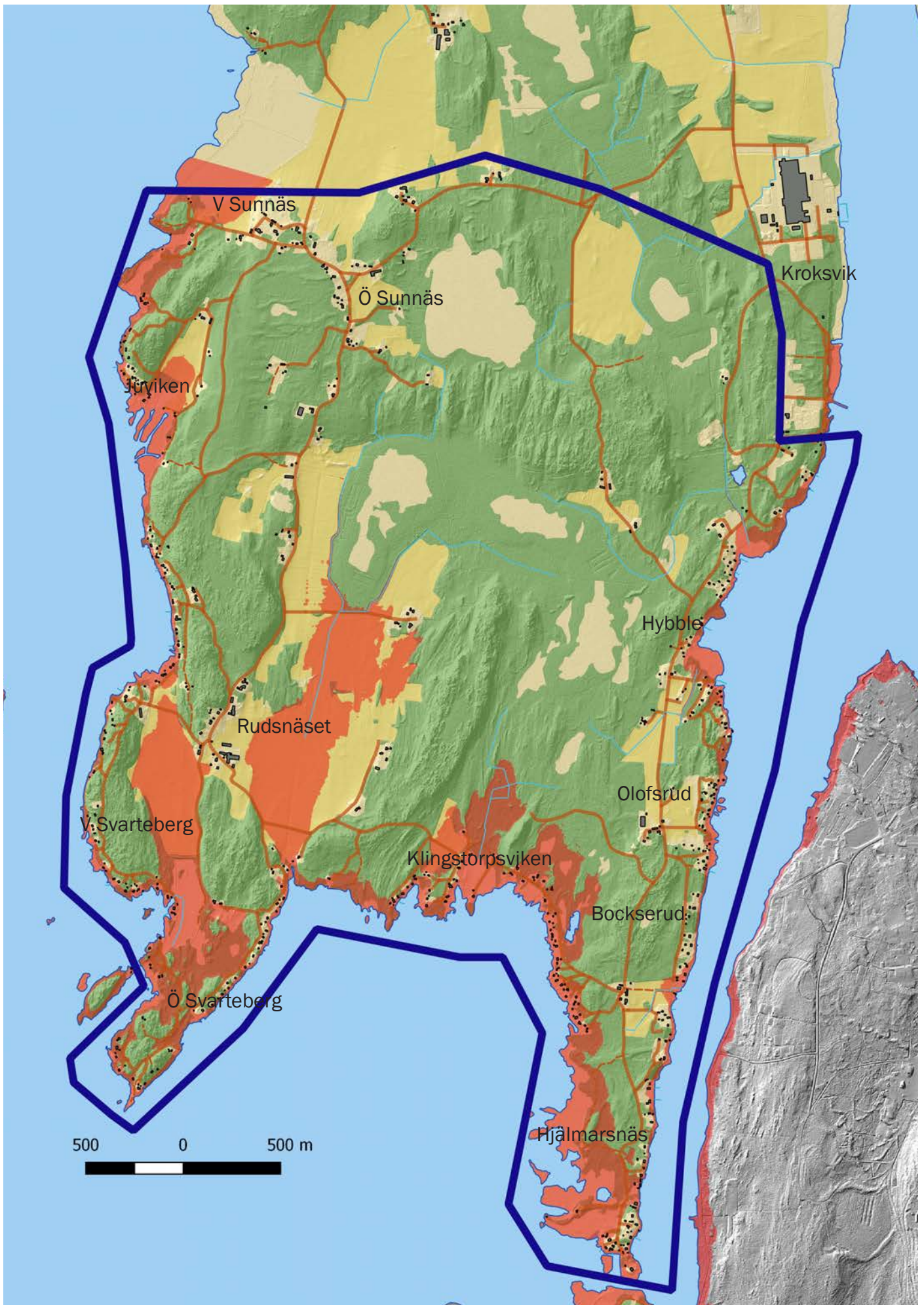
DJURHÅLLNING

Det finns ett antal gårdar med djurhållning (bl.a häst) som medför risker avseende allergener. De resultat som presenteras i Boverkets rapport 2011:6 visar på att mängden hästallergener är som högst i och mycket nära stall och hagar, men halterna sjunker snabbt med avståndet från hästar. Redan på avstånd på 50-100 m från allergenkällan är mängden allergener mycket låga eller under detektionsgränsen. I närheten av stall blir ofta lukten från hästar, hästfoder samt från gödselhanteringen väldigt tydlig.

Faktorer som påverkar både lukt och allergener är vindriktning, vegetation, antal hästar, terräng etc. Hur vi upplever lukterna är väldigt individuellt. Vid prövning har det visat sig att boende i ett lantligt läge får tåla mer avseende störningar från ex djurhållning.



Kartan redovisar vattennivå vid 100 års flöde.



Kartan redovisar vattennivå vid 200 års flöde.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) infördes med miljöbalken år 1999. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för: buller, luft och vattenkvalitet. För det aktuella området är det framförallt MKN vatten som kan påverkas av områdets utveckling.

LUFT

MKN luft reglerar förekomsten av följande ämnen kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid och bly samt partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normen gäller för hela landet men det är ovanligt att dessa överskrids i lantliga miljöer med låga trafikmängder.

BULLER

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Normen gäller primärt för kommunen med fler än 100 000 invånare, men även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och prövning. Regler om att begränsa buller finns också i annan lagstiftning.

VATTEN

Vänerns ekologiska status är måttlig medan både Ölmeviken och Varnumsviken har otillfredsställande status. För vikarna bedöms god ekologisk status kunna uppnås år 2027 och för Vänern som helhet år 2021. Varken Vänern eller vikarna uppnår god kemisk status. För vidare beskrivning se MKB.

Exempel på åtgärder som kan bidra till att förbättra MKN vatten är dagvattenåtgärder. Även minskat antal enskilda avloppsanläggningar bedöms på sikt minska övergödningen.

STATLIGA INTRESSEN OCH SKYDD

Området är berört av flera olika statliga intressen och skydd vilka kan påverka områdets framtida utveckling. Riksin-tressena och skyddade naturvärden är främst kopplade till Vänern och dess strandområden. Nedan beskrivs de områden som direkt berör eller direkt berörs av områdets tänkta utveckling. Områden som indirekt kan påverkas av området beskrivs i MKB:n.

RIKSINTRESSEN ENLIGT MB

FRILUFTSLIVET ENLIGT 3 KAP 6 §

Norra Vänerskärgården är utpekad som riksintresse (3 kap 6 § miljöbalken) med motiveringen att det är en omväxlande sötvattensskärgård med unika naturmiljöer. Det finns goda möjligheter till naturupplevelser, båtliv och bad, samt mycket stor potential för turistisk sportfiskeutveckling.

NATURVÅRDEN ENLIGT 3 KAP 6 §

Ölmeviken är skyddad avseende vikens naturvärden kopplade till jordbrukslandskapet kring viken, vilket utgörs av ett representativt herrgårdslandskap med öppen hagmark och sötvattenstrandängar som hyser en artrik häckfågelfauna och viktiga rastlokaler för flyttande fåglar. Strandängarna vid Norra Ölmeviken är representativa för den naturgeografiska regionen. Detta intresset tangerar aktuellt område.

Varnumsviken ca 1 km norr om planområde utgör ett representativt odlingslandskap i vänerbygd (vid Gustavsvik) som präglas av öppna odlingsmarker med åkrar och strandängsbeten.

YRKESFISKET ENLIGT 3 KAP 5 §

Fisket i Vänern är betydande och sjön hyser Sveriges mest omfattande yrkesmässiga sötvattensfiske. Därför utgör Vänern riksintresse för yrkesfisket.

HAMN OCH FARLED ENLIGT 3 KAP. 8 §

Område för Varnumsviken tillsammans med Vålösundet omfattas av riksintressen för hamn som ansluter riksintresse för farled över skärgården och ut i Vänern.

FRILUFTSLIVET ENLIGT 4 KAP 2 §

Vänern med öar och strandområden är av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena (4 kap 1 och 2 § miljöbalken). Riksintresset omfattar aktuellt område i sin helhet (både land och vattenområden).

Inom det utpekade riksintresseområdet skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas. Bestämmelserna skall dock ej utgöra hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Enligt länsstyrelsens PM 1996-12-18, se även länsstyrelsens rapport 1988:11, rymmer den norra Vänerkusten ett varierat bestånd av kulturelement från olika tidsskeden som replierar på Vänern och den vattenanknutna kustbygden. Exempel på detta är fornlämningar, hamnar och fiskelägen.

ÖVRIGA SKYDD ENLIGT MB 7 KAP. STRANDSKYDD

Strandskyddet regleras i Miljöbalken samt i Plan och bygglagen. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till stränder för rekreation och friluftsliv, samt att skydda växter och djur som lever på eller i närheten av stränderna samt i vattnet. Med hänsyn till detta så är det förbjudet att vidta vissa åtgärder inom strandskyddat område. Exempel på sådan åtgärd är att uppföra en byggnad eller anlägga bryggor. Det generella strandskyddet är 100 meter från strandlinjen både på land och ut i vattnet (inkluderar undervattensmiljön).

Då stora delar av strandområdet redan är bebyggt omfattas större delen av området av det generella strandskyddet om 100 meter. Det finns dock tre områden som har utökat strandskydd till 300 meter. I dessa områden saknas framförvarande bebyggelse.

Stor del av strandområdena är ianspråktagna för fritidshusbebyggelse och har därmed kommit att privatiseras. Med hänsyn till den stora privatisering av stranden som råder blir de släpp som förekommer viktiga att hävda för allmänhetens tillgång.

NATURA 2000

Ölmevikens fågelliv är klassat som riksintresse för naturvård, som gemenskapsintresse enligt Art- och habitatdirektivet och som skyddsområde enligt Fågeldirektivet.

Ölmeviken omfattas av Natura 2000 och enligt 17§ förordningen om områdesskydd (1998:1252), miljöbalken m.m. har det tagits fram en bevarandeplan för området. Prioriterade bevarandevärden för Ölmeviken grundar sig främst i områdets livsmiljöer för våtmarksanknutna häckande fågelarter och rastande svanar, gäss och änder under vår- och höstflyttning. Prioriterade bevarandeåtgärder för Ölmeviken är att gräsmarker hävdas genom slåtter och/eller bete samt att igenväxningsvegetation hålls efter. En viktig faktor för områdets bevarandevärden är vattenståndsvariationerna.

NATURRESERVAT

Ön Saxen i Ölmeviken ingår i naturreservat för Värmlandsskärgården.

FÅGELSKYDDSOMRÅDE

Fågelskyddsområde finns nordväst om Killingen (runt Korvhallen) samt i innersta delen av Varnumsviken vid Gustavsvik/Östervik. Fågelskyddsområdet ligger utanför planområdet.

BIOTOPSSKYDD

Två mindre områden för biotopskydd finns utpekade av Skogsstyrelsen vid västra Bonderudstorp sydväst om Bonderudsmossen.

JORDBRUKSMARK

Jordbruksmark finns främst som större sammanhängande odlingslandskap i områdets västra delar, men även som ett småbrutet landskap längs Hjälmarsnäs vägen. Enligt miljöbalkens 3 kap.4 § anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

SKYDD ENLIGT KML

Kring Sunnäs, Rudsnäset och Svarteberg finns flera registrerade fornlämningar som alla är skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML). Utgörs primärt av stensättningar och rösen, kring Sunnäs finns en större yta för bytomt/gårdstomt. Det finns också flera lämningar som är registrerade i Skog och historia.



ANALYS

Utifrån områdets förutsättningar har en analys gjorts som visar vilken inriktning planförslaget ska ha, samt vilka frågor som är viktiga att arbeta vidare med för att området ska få en önskad utveckling. Analysen bygger på förutsättningarna som redovisas i del 2, kommunens policy och program samt iakttagelser i samband med platsbesök och dialog med boende. Analysen sammanfattas av en SWOT-analys där områdets kvaliteter, svagheter, möjligheter och hot tydliggörs översiktligt.

ANALYS

KOPPLINGAR OCH TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är av kommunen att betrakta som tätortsnära landsbygd, vilket innebär andra krav på kommunalt ägande och underhåll av exempelvis vägar och gemensamma anläggningar. Traditionen i området är att detta sköts via gemensamhetsanläggningar och andra enskilda lösningar. Idag förekommer inga standard- eller funktionskrav från kommunens sida på de enskilda vägarna mer än att de ska vara öppna och tillgängliga (för bl.a. räddningstjänst och sopbilar). Även vid en viss utbyggnad av området bedöms behovet av kommunal närvaro som lågt.

Planområdet kan sägas delas på mitten i nordsydlig riktning, där västra delen har en koppling till Ölme och den östra delen kan kopplas till Kristinehamn. De finns enbart en koppling (för bilar) i östvästlig riktning (i den norra delen). Detta tyder på att det inte är lämpligt med en större exploatering i västra delen av området utan att vägnätet stärks.

Ingen separat gång- och cykelväg finns inom planområdet. Idag finns ett påbörjat stråk mellan Kristinehamns tätort och området runt Gustavsvik, denna förbindelse skulle kunna förlängas till västra Vålösundet.

Planområdet utgör idag inte ett område som besöks av andra än boende på platsen. I västra Vålösundet skulle det gå att längs Hjälmarsnäsvägen skapa ett naturnära gc-stråk som kan erbjuda småskalig och trivsam naturväg med bitvis utsikt över Vänern som en del av ett längre Vänerstråk som kopplar ihop delar av kommunens sjönära målpunkter. Det skulle vara möjligt att genom något förbättrad koppling förbi ”träsket” i söder ta sig vidare på den västra sidan på befintliga grusvägar för ett förlängt stråk.

Det sker utveckling på flera håll längs Vänern i

Kristinehamn och genom att ordna ett sammanhängande gc-stråk mellan olika besöksmål skulle målpunkter längs Vänern kunna förenas, samtidigt som det kan ge en naturupplevelse i själva gång- och cykelstråket. Detta skulle kunna ge ökad tillgänglighet till fler platser för både boende och besökare i kommunen att lättare ta del av de värden för friluftsliv och kust-turism som finns för Vänern med öar.

Fågelvägen upplevs inte avståndet vara långt till Kristinehamn, men då det saknas förbindelse över Vålösundet blir både bil och gc-väg lång. Detta innebär att områdets koppling till tätorten är begränsad. En förbindelse skulle kunna tillgängliggöra västra Vålösundet för både besökande och boende i kommunen och delvis ingå i besöksmålet östra Vålösundet (Picasso statyn). En förbindelse över sundet skulle kunna utformas på olika sätt, från en enklare cykelfärja till en fast bro, vilka inverkar olika mycket på befintliga funktioner i viken framförallt med hänsyn till riksintresset för sjöfart.

Områdets närhet till både Ölme och Kristinehamn är också relativt med bebyggelsens användning. Som fritidsboende upplevs området ha nära till service, medan upplevelsen som permanentboende kan vara att avståndet känns längre då man behöver nå service och arbetsplatser mer frekvent.

Fler åretruntboende kommer att ställa ökade krav på gång- och cykelvägar till Kristinehamn (även Ölme på mycket lång sikt) både för arbetspendling men också för att klara av vardagsliv (barnen som ska ta sig till skolbussar, aktiviteter och vänner).

Utifrån kommande VA-utbyggnad som avses att genomföras vid västra Vålösundet (dvs. områdets östra del) samt att ett ev. turiststråk förmodligen skulle vara aktuellt att lägga inom samma område är det här en ev. gc-väg bör prioriteras. De västra delarna av områden kan på mycket lång sikt vara aktuella att förstärka med gc-kopplingar, särskilt om tanken med en gc-väg kring Vänern genomförs.

Då det råder enskilt huvudmannaskap inom området idag, dvs. kommunen har inget ansvar för vägarna, föreslås fortsatt enskilt huvudmannaskap.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄM- MELSER

Detaljplanerna (byggnadsplanerna) och områdesbestämmelserna (OB) över området styr idag utbyggnadsmöjligheterna. Planernas byggrätter är till stor del fullt utnyttjande och vissa avvikelser har tillåtits. Det förekommer stort nyttjande av Attefallsreglerna vilket tyder på en stor efterfrågan av större boendeytor.

För områdesbestämmelserna har det gjorts vissa undantag för de fastigheter där man vid upprättandet av planerna bodde permanent. Dessa förutsättningar har med tiden ändrats och idag är det fler som bor permanent inom OB reglerat område, varvid planen är missgynnande för vissa fastigheter. I planerna pekats ut för allmän platsmark, men som används för privat ändamål och vice versa. Detta ger anledning att se över planerna då förhållandet allmänt kontra enskilt behöver ordnas upp.

Även den planerade utbyggnaden av VA inom områdets östra del föranleder en översyn av planerna för de områden som kommer att få kommunalt VA. Kommunalt VA bedöms öka intresset av att antingen bo i området permanent eller att kunna förlänga fritidssäsongen.

JORDBRUK OCH DJURHÅLLNING

Inom området förekommer flertalet mindre djurgårdar varav flera används för hästhållning. Generellt är hästintresset stort i Kristinehamn och i anslutning till västra Vålösundet finns Christinehamns ridskola. Detta gör att det bedöms finns en fortsatt efterfrågan på tätortsnära hästgårdar eller möjlighet till hästhållning. Detta är ett incitament för att fortsatt låta hålla de småskaliga jordbrukslandskapen öppna.

Det finns pågående jordbruk i området och det är vid placering av ny bebyggelse viktigt att inte hota pågående verksamheter då de större, pågående jordbruken är viktiga för näringslivet, den biologiska mångfalden och för att hålla landskapsbilden intakt.

RISKER

De områden som riskeras att svämmas över vid 100- och 200-års flöden i Väneren bör inte bebyggas och för de områden (som är belägna inom riskzon) som innehåller befintlig fritidshusbebyggelse är det tveksamt att verka för permanentboende om inte skyddsåtgärder kan vidtas.

Buller bedöms inte vara ett stort problem för befintlig bebyggelse, dock bör ny bebyggelse intill de större vägarna ex. Hjälmarsnäsvegen ta hänsyn till risk för bullerstörningar från vägtrafik.

KOMMUNAL VA-UTBYGGNAD

Bebyggelsen och VA- utbyggnaden ska stödja varandra. Inom ramen för FÖP:en och med hänsyn till VA-strukturen (reningsverkets placering och kapacitet samt bebyggelsens läge) så bedöms det därför rimligt att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp till bebyggelsen längs Hjälmarsnäsvegen i öster. Klingtorpsviken bedöms enkelt kunna anslutas till kommunalt VA, men omvandling till permanentboende kan enligt nuvarande regelverk kring översvämning inte anses lämpligt.

Den västra delen av området gränsar till Ölmeviken som har problem med övergödning och därmed påverkad vattenkvalitet. Dessa problem härrör främst från jordbruksverksamhet i området, men påverkar förutsättningarna för enskilda VA-anläggningar. Detta kan på sikt ställa krav på kommunala eller andra gemensamma alternativ på VA-lösning. Dock bedöms den västra sidan med hänsyn till områdets beskaffenhet och läge inte rimligt att låta ingå i kommunalt VA verksamhetsområde inom ramen för fördjupningen. Förutom områdets förutsättningar förekommer andra faktorer som påverkar ombyggnadstakten, såsom VA-taxan och andra VA-utbyggnadsprojekt i kommunen.

STRANDSKYDD

Stor del av strandområdena är ianspråktagna för fritidshusbebyggelse och har därmed kommit att privatiseras. Med hänsyn till den stora privatisering av stranden som råder blir de släpp som förekommer viktiga att hävda för allmänhetens tillgång. Dessa släpp är förenliga med de tre områden som har utökat strandskydd till 300 meter.

BEBYGGELSE

Andelen permanentboende i området är spritt med en viss övervägning mot den östra delen av området, samt i inlandet kring gårdarna. Vanligen förekommer mindre hushåll. Bebyggelsen är i huvudsak lokaliserad till strandkanten, med undantag för gårdsmiljöer som är kopplade till jordbruket som finns centralt i området. En egen strandtomt är en av de stora kvaliteterna i området. De olika områdena är ofta tydligt avgränsade mot varandra, vilket

stärks av att de har enskilda stickvägar som enbart leder till ett område. De allmänna ytorna (vanligtvis skog) förbinder inte områdena utan separerar dem.

Enligt kulturmiljöutredningen har många av fritidshusområdena redan utvecklats genom om- och tillbyggnader, som ett resultat av tidigare ökade bygggrätter. Det finns dock en del äldre sommarvillor (grosshandlarvillor) längs Hjälmarsnäsvegen som bör skyddas i kommande planläggningar.

BOSTADSMARKNADEN

Bostadsförfrågningar i området har primärt gällt utbyggnad av befintliga hus. Trycket på nya tomter i området har varit begränsat och bedöms fortsatt vara begränsat, främst med anledning av att det i Kristinehamn redan finns flera färdigplanerade bostadsområden som erbjuder attraktiva tomter i anslutning till tätorten. En annan anledning är att del av attraktiviteten i att bygga i ett område längs Vänerkusten såsom västra Vålösundet är närhet till sjön och vattenkontakten. Då det till stor del redan är bebyggt i strandnära läge, råder översvämningsrisk på delar av området eller är svårtillgängligt så kan det vara svårt att peka ut attraktiva områden där man kan erbjuda efterfrågade värden. Det finns heller inget kommunalt intresse av att bygga bostäder i området utan det lämnas över till enskilda markägare.

Ovanstående påverkar ställningstagandet i FÖP-arbetet gällande utpekande av antalet nya områden för bostadsbyggande. Primärt bedöms VA-utbyggnaden leda till omvandling av befintliga hus, för att sedan på sikt kunna leda till ett visst ökat intresse av att även bygga nytt. Eventuella nya områden bör då placeras inom områden som planeras att få kommunalt VA. Detta för att dels öka ekonomin i VA-utbyggnaden, dels för att dessa områden ligger närmst servicen i Kristinehamn.

För att de nya områdena, som inte hamnar vid strandlinjen, ska upplevas lockande bör de kunna erbjuda tillgång till gemensamma ytor för bad och båt i närheten.



Brygga i Varnumsviken.

SWOT-ANALYS

KVALITETER/STYRKOR

- Utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp
- Närheten till Väneren.
- Sjötomter, en stor del av områdets attraktivitet bedöms ligga i möjligheten att utveckla befintliga sjötomter med egen brygga och strand.
- Pågående jordbruksverksamheter som håller landskapet öppet.
- Skogsområden som erbjuder rekreation och skydd för flora och fauna.
- Bebyggelsen är ofta varsamt placerat i terrängen och naturen vilket minskar dess dominans både sett från sjö och land. I många fall är bebyggelsen också småskalig med många mindre uthus.
- Det pågår fiberutbyggnad.

SVAGHETER

- Avståndet till Kristinehamn - bilvägen. Båtvägen över sundet är det kortare. Avståndet är okej sommartid som fritidsboende men vid permanentboende kan avståndet upplevas som ett hinder.
- Svåråtkomlig strandlinje - antingen bebyggd eller vassbevuxen. Området upplevs generellt privat, det är till för de som bor i området. Kristinehamnare besöker generellt inte området, en anledning är att det saknas målpunkter (allmänna sådana).
- Få eller inga kommunala eller offentliga rekreationsanläggningar främst avseende båt och bad. Detta kan vara en nackdel om området ska kompletteras med ytterligare bebyggelse som inte får sjötomt utan hamnar på andra parkett.
- Vägnätet är på sina ställen dåligt och kräver utbyggnad för att klara av en ökad belastning.
- Det saknas gång- och cykelförbindelser längre ut än till Kroksviks industriområde.
- Svag kommunal närvaro.
- Detaljplaner och områdesbestämmelser som är/ blir inaktuella.

MÖJLIGHETER

- Stråk längs Varnumsviken som på längre sikt kan ingå i ett stråk längs Väneren.
- Komplettering/utveckling av bebyggelsen för att dels skapa ytterligare möjligheter att bo på platsen, dels stärka VA-utbyggnaden.
- Komplettering av verksamheter.
- En passage över sundet kan stärka områdets koppling till Kristinehamn.
- Skapa möjligheter för hästnära/lantligt boende.
- Utöka med ridstigar i området då stora delar av inlandet är obebyggt.
- Kulturmiljöer ska ses som tillskott för ett stärkande av områdets identitet och lyfta historisk koppling.

HOT

- De begränsade möjligheterna att tillskapa ytterligare båtplatser och en gemensam badplats för att möta behov från ny bebyggelse.
- Bebyggelsestrukturen innebär kostnader/svårigheter att få en god ekonomi i VA- utbyggnaden.
- Förtätning och ökat permanentboende på ”fel platser” kan öka kostnaderna för kommunal service.
- Översvämningsrisk för områden vid strandlinjen.
- Statliga intressen såsom Natura 2000 och riksintressen försvårar en omfattande utveckling.