



Planbeskrivning och genomförandebeskrivning för
Del av Gästhamnen
Kristinehamns kommun, Värmlands län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Planprogram daterat 2008-03-20
- **Planbeskrivning**
- Behovsbedömning
- Plankarta med bestämmelser
- **Genomförandebeskrivning**
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa förutsättningar och syften för planen. Den har som avsikt att vara vägledande vid tolkningen av planen men har ingen egen rättsverkan. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan. Detaljplanen upprättas enligt gamla Plan och Bygglagen, **PBL 1987:10**.

Detaljplaneförslaget har tidigare varit utsänt på samråd samt utställt. Inkomna synpunkter under samråd och utställning har legat till grund för mindre justeringar av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en legalisering av gästhamnsverksamheten samt möjliggöra att den husbilsuppställningsplats som finns inom planområdet kan fortsätta finnas på samma lokalisering under tiden som en utredning genomförs kring en mer permanent lösning.

Avvägning enligt Miljöbalken

Planområdet ligger inom område som är av riksintresse för rörligt friluftsliv och skyddas därmed av 4 kap 2 § MB.

Den föreslagna användningen i detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap MB, som anger bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. Planområdet omfattas av bestämmelserna i miljöbalken 4 kap 2 §, "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Planområdet utgör en del av det geografiska området *Vänern med öar och strandområden*, och är uppmärksammat med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena som finns inom området. Ett genomförande av den aktuella detaljplanen bedöms inte inkräkta på riksintresset.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området. Planområdet omfattas inte av skydd enligt 7 kap MB.

Ställningstagande

Ett genomförande av planen anses inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mar, vatten eller andra resurser som avses i 5 kap 18 § PBL, vilket medför att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Varnans utlopp i Varnumsviken, omkring en kilometer väster om stadens centrum.

Areal

Planområdet utgör ca 4500 m².

Markägförhållanden

Marken ägs av kommunen och används i dag främst som gästhamnsområde och parkeringsyta för övernattande turister i husbil. Angränsande fastigheter ägs av företag och privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Översiktsplan för Kristinehamn 2004 antagen av kommunfullmäktige 2006-06-20 anges området i omedelbar anslutning till Västra Ringvägen som område för handel, området på båda sidor av Hamnvägen anges som industri samt slutligen grönområde i området beläget närmast vattnet.

Detaljplaner

Inom området gäller detaljplan ”Industriområde vid norra hamnen” antagen 19e december 1950. Detaljplaneförslaget kommer att ersätta ovanstående plan inom planområdet.

Uppdrag

Planuppdrag för Hamnmagasinet gavs 2007-04-03 §69.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Strandskyddet

I och med upprättandet av denna detaljplan och upphävandet av i dag gällande detaljplan för området återinträder strandskyddet för hela planområdet. Enligt miljöbalken 7 kap.18§ kan strandskyddet upphävas inom de områden i en detaljplan där det finns särskilda skäl. Enligt Plan- och bygglagen skall utöver de särskilda skälen detaljplanens primära syfte särskilt beaktas. De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är: 1. Det skall finnas särskilda skäl. 2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, det vill säga djur- och växtliv påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Bestämmelse (a1) har införts på plankartan som upphäver strandskyddet inom hela planområdet. Nedan listas de särskilda skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande:

– Området är redan i dag ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (Befintlig bebyggelse, småbåtshamn, kajkant m.m.) Upphävandet av strandskyddet inom aktuellt planområde bedöms således inte

påverka djur- och växtliv på ett oacceptabelt sätt, ej heller försämra allmänhetens tillgång till strandområdet.

– Gästhamn är en funktion som är beroende av vatten/att ligga i direkt anslutning till vattnet.

Natur

Mark och vegetation

Några björkar i form av sly finns inom planområdet, i övrigt består marken av en hårdjord grusad yta.

Geotekniska förhållanden

Marken består delvis av fyllnadsmassor på jordtäckte som i sin tur vilar på berg. Marken har varit ianspråktagen och nyttjad för hamn-, industri- och transportverksamhet sedan 1950-talet, varför den föreslagna markanvändningen inte bedöms föranleda något behov av ytterligare geotekniska undersökningar.

Förorenad mark

Marken inom planområdet är i dag en grusad yta som används främst som parkeringsplats. Tidigare har marken använts som upplagsplats. Ingen känd verksamhet som bedrivits inom området ger skäl att misstänka att markföroreningar skulle finnas. Det skall dock uppmärksammas att eventuella schaktmassor som uppkommer kan vara förorenade och skall hanteras efter samråd med tillsynsmyndigheten.

Risk för skred/höga vattenstånd

Kommunens riktlinjer gällande bebyggelse är + 46,4 RH00 upp till färdigt golv i byggnader för stadigvarande vistelse. Inga byggrätter för stadigvarande vistelse medges inom planområdet, utan området skall huvudsakligen användas för servicebyggnader till övernattande båt- och husbilsgäster. Husbilar är ju mobila och kan med lätthet evakueras från området vid händelse av höga vattenstånd.

Bebyggelseområden

Bostäder

Närmaste bostadsområde är det planerade området på Sannakajen som är beläget på Varnans andra strandkant, ca 60 meter från planområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Inom planområdet finns enstaka mindre servicebyggnader, uppförda i ett plan och klädda med faluröd träpanel. Ytterligare byggrätter möjliggör en viss komplettering av typen servicebyggnader. Byggnader får även uppföras för att innehålla en verksamhet inte direkt knuten till övernattande gäster i båt och husbil utan även dagsbesökare, såsom mindre handelsbod, kiosk, hantverksbutik etc. Detaljplanen gränsar till den fastighet som innehåller det gamla Tullhuset uppfört 1917, som har en betydande roll för områdets historia. Byggnaden är placerad ungefär 30 meter in från tomtgränsen som gränsar till gästhamnsområdet. Detta gör att ett erforderligt avstånd uppnås och gästhamnsverksamheten inte stör den visuella upplevelsen av tullhusbyggnaden.

Service och verksamheter

Offentlig service

Planområdet är beläget en knapp kilometer från stadens centrum där offentlig service finns.

Kommersiell service

Planområdet ligger i utkanten av ett handelsstråk som vuxit upp under senare år kring Västra Ringvägen. I närområdet återfinns stora butikskedjor såsom Coop, Jysk, Granngården och Lidl. Området kring gästhamnen planeras kunna bli en förlängning av det redan etablerade handelsområdet.

Verksamheter

I direkt anslutning till området finns i dag ett antal varierande verksamheter, de flesta med marin anknytning.

Tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt för gående, cyklande, framför allt via den gång- och cykelväg som passerar planområdets södra del och förbinder Sannakajen med Västra Ringvägen. Vidare är planområdet lättillgängligt via bil, eftersom det gränsar direkt till Hamnvägen som i sin tur ansluter ut på Västra Ringvägen.

Friytor*Lek och rekreation*

I angränsande gästhamnsområdet finns en minigolfbana. På närbelägna Sannaheden finns fotbollsplaner, ett badhus och en inomhusarena. Även en friidrottsanläggning kommer att uppföras i Sannaområdet.

Naturmiljö

Närmsta naturmiljö är belägen på andra sidan Varnan, strax väster om planerad bebyggelse på Sannakajen.

Gator och trafik*Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik*

Planområdet är tillgängligt för gående, cyklande. Området förbinds genom gästhamnen med den gång- och cykelväg som förbinder Sannakajen med Västra Ringvägen. Ytterligare en gång- och cykelväg förbinder området med den så kallade Svinvallen, belägen på andra sidan Ringvägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje trafikerar i dag Norra Ringvägen/Albinvägen, närmaste hållplats till planområdet är belägen ca 500 meter nordost om planområdet.

Biltrafik

Via Ringvägen och Hamnvägen når man enkelt planområdet med bil.

Parkering, varumottagning, utfarter

Ytan som planläggs är tänkt att på sikt, framför allt sommartid, användas som en del av gästhamnsområdet. Tillfälligt ges också möjlighet att anordna korttidsövernattning för husbilar, så kallad uppställningsplats. Ytan är i dag företrädesvis en grusad plan som lämpar sig väl för parkering och uppställning.

Industrispår

Det järnvägsspår som passerar genom området är inte längre i bruk.

Störningar*Omkringliggande verksamheter*

Omkringliggande fastigheter rymmer verksamheter som kan klassas som lätt industri. Det är i huvudsak butiks- och lagerverksamhet samt utrustning av

båtar som förekommer. Dessa verksamheter bedöms inte störa föreslagen markanvändning. Vänerhamn bedriver hamnverksamhet ca 150 meter nordväst om planområdet. Inte heller denna verksamhet bedöms störa föreslagen markanvändning.

Farliga godstransporter

På det industrispår som passerar öster om planområdet går tågtransporter med bland annat farligt gods till och från Aczo Nobels anläggning. Sweco Viak genomförde år 2006 en riskanalys med avseende på risken för olyckor relaterade till tågtrafiken på industrispåret. Riskanalysen genomfördes för en ca 500 meter lång sträcka av spåret som ansluter direkt söder om det aktuella planområdet. Utredningen gjordes med anledning av att ett nytt bostadsområde planlades på Varnans södra strandkant. Förutsättningarna är likadana i dag som 2006 med skillnaden att i dag trafikeras spåret av ca 1 tåg per var jämfört med ca 16 tåg per år tidigare. Riskanalysen bedömde risken för urspårningsolyckor relaterade till fasligt gods till omkring 1 per 200 000 år för urspårning respektive 1 per 10 miljoner år för skada på farligt godsvagn som passerar planområdet. Bedömningen gjordes att i de fall man inte gör några säkerhetshöjande åtgärder var 35-40 meter ett tillräckligt skyddsavstånd till bostäder. På det närmsta stället ligger planområdet ca 60 meter från spårmittpå järnvägen och avståndet bedöms därmed tillräckligt för att tillåta övernattnings inom området utan att vidta ytterligare säkerhetsåtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp/ El

Planområdet är anslutet till det kommunala va-nätet samt det kommunala el-nätet

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Återvinningscentral finns vid Strandmossen ca 5 km norr om planområdet. Återvinningsstationer finns utplacerade på ett antal ställen inom kommunen. Vid gästhamnen finns kärl avsedda för besökande båtar och husbilar, samt möjligheter till tömning av latrin.

Konsekvenser av planens genomförande

Den gästhamnsverksamhet som finns inom planområdet i dag legaliseras, och den uppställningsplats för husbilar som de senaste åren vuxit fram på platsen får möjlighet att tillfälligt stå kvar tills en mer permanent placering och utformning utretts.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 5 år

Medverkande tjänstemän

Sofia Elfström, Planarkitekt

Kalle Alexandersson, Planeringschef

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2012-04-26, §38*

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2012-05-29

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

1.1 Allmänt

Tidsplan	
Samråd	2011-11-09 – 2011-12-16
Utställning	2012-02-08 – 2012-02-29
Antagande	April 2012
Laga kraft	Maj 2012

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

1.2 Ansvarsfördelning

Exploator för kvartersmarken är respektive markägare, i detta fall Kristinehamns kommun.

2. Huvudmannaskap

Detaljplaneområdet är införlivat i allmänt VA-verksamhetsområde. Kommunens huvudman för de allmänna VA-anläggningarna är Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen.

3. Fastighetsrättsliga frågor

Ingen fastighetsbildning behöver genomföras för att planens genomförande.

4. Ekonomiska frågor

Planområdet är i dag iordningställt på så sätt att det är välanpassat för användningen som föreslås i planen.

5. Tekniska utredningar

I samband med att ytterligare byggnader uppförs inom planområdet kan det bli aktuellt med ytterligare utredningar, t.ex. geoteknik. Dessa utredningar beställs och bekostas då av byggherren.

6. Dokumentation och kontroll

Sättet för arbetenas genomförande bestäms - förutom av Miljö- och Byggnadsnämnden inom ramen för dess kompetens - av vederbörliga kommunala, regionala och statliga myndigheter och verk i enlighet med godkända ritningar och under respektive myndighet och verks kontroll.

8. Medverkande tjänstemän

Vid upprättande av detaljplan och genomförandebeskrivning har följande kommunala tjänstemän medverkat:

Sofia Elfström, Planarkitekt
Kalle Alexandersson, Planeringschef

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2012-04-26, §38*

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2012-05-29