

Antagandehandling för

Vålösundet östra, del 4

Kristinehamns kommun, Värmlands län

Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning



*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2014-06-17, §71.*



**Kristinehamns
kommun**

**Kommunledningsförvaltningen
planeringsavdelningen**

Datum: 2014-05-05, laga kraft: 2015-05-22

Diarienummer: 11:159-011

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2015-05-22

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. Till planen hör även en grundkarta och en fastighetsförteckning, en behovsbedömning och för denna detaljplan har även ett gestaltungsprogram arbetats fram. I samband med planarbetet har även en dagvattenutredning (utförd av Sweco, daterad 2012-04-27, kompletterande PM 2013-04-15) och en geoteknisk besiktning (Sweco, 2012-10-05) tagits fram. Det har även gjorts en naturvärdesinventering (2013-12-02) samt trafikutredningar (Sweco, 2013-10-18 och 2013-11-12).

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; denna plan var på samråd under mellan den 18 maj - 29 juni 2013 och då inkom en hel del synpunkter på förslaget, både från kommunala, regionala och privata aktörer. Synpunkterna ledde till att planförslaget arbetades om och det uppdaterade planförslaget var på utställning mellan den 23 januari - 21 februari 2014. Ytterligare synpunkter inkom under utställningen och planen arbetades om igen. En antagandehandling har upprättats som Kommunfullmäktige antog 2014-06-17. Detaljplanen vann laga kraft i högsta instans (Mark- och miljööverdomstolen) i och med beslutet att inte ge prövningstillstånd. Detaljplanen ligger nu 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)

Detaljplan för Vålösundet östra del 4

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddragen i planen är bestämmelser som reglerar bostadsbebyggelsen med utgångspunkt i kommunens intentioner, som är att möjliggöra permanentboende och bevara områdets karaktär, samt trygga allmänhetens tillgänglighet till strand- och grönområden.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet omfattar den udde, Strandudden, som är belägen längst ut i Vålösundet cirka 5,5 kilometer sydväst om Kristinehamns centrum. I väster gränsar Strandudden mot Vålösundet och i öster ligger Jutviken.

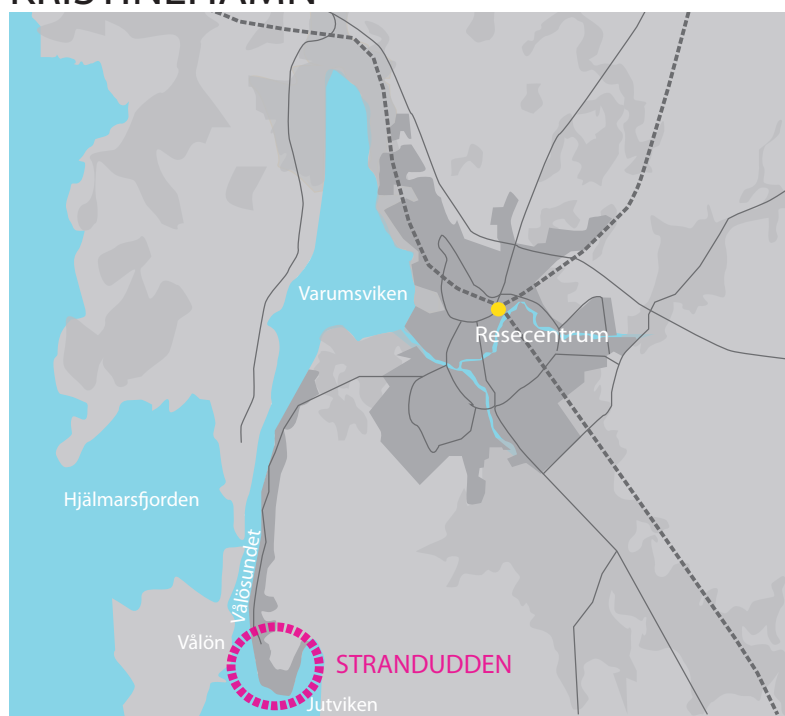
AREAL

Området utgör ca 54,4 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Bebyggd kvartersmark, mindre delar 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.

KRISTINEHAMN



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

UPPDRAG

2007-11-06, §206, uppdrog kommunstyrelsen att upprätta förslag till detaljplan för Strandudden.

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med fritidshuskaraktär. Planen syftar till att säkerställa kommunens intentioner enligt den kommunövergripande översiktsplanen från 2004, antagen 2006-06-20 §76, som bland annat anger att kommunen ska möjliggöra för den som så önskar att utveckla sitt boende 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 är Vålösundsområdet markerat för utredning där bostadsbebyggelse ska prövas. Strandudden är redovisad med användning turism, rekreation och fritidsboende.

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

Detaljplanen följer gällande översiktsplan och den fördjupade översiktplanens intentioner. Den skiljer sig dock från den fördjupade översiktsplanen när det gäller andelen nya tomter, som är färre inom detta planområde än i Föp:en. Detta är ett ställningstagande som gjorts när området nu, i och med detaljplaneläggandet, har studerats närmare gällande trafik- och byggnadsstruktur, terräng, karaktär, rekreations-och naturvärden.

Naturmarken anses värdefull för att kunna utveckla turism och rekreation i området, vilket poängteras som viktigt i området både i ÖP och FÖP. Det finns stora möjligheter att förstärka Picassoudden med stigar och mål därifrån, genom skogsmarken och vidare söderut mot Jutviken bl.a. Att ha ett sammanhängande naturområde höjer också boendets kvalitet, tar ner skalan på bebyggelsen, skapar rekreativsmöjligheter och bevarar områdets karaktär av boende i naturmark.

Jutviken, öster om Stranduddens ses snarare som det första av flera fritidshusområden än en förlängning av tätorten, vilket påverkar Stranduddens utveckling, som en översgångszon mellan Vålösundet och fritidshusområdena. Fler bostäder och tomter ska planeras längre norrut i Vålösundet än på Strandudden, då det är närmare befintlig service och trafikstruktur vilket skulle bidra till en mer hållbar utveckling av staden.

DETALJPLANER

I norr angränsar planområdet till detaljplan för Vålösundet östra del 3, som vann laga kraft 2013-09-23 . En mindre del av planområdet omfattar gällande detaljplan för Södra Dye 1:147 m fl. antagen 1994-10-27. Den upphör att gälla i och med att detta detaljplaneförslag vinner laga kraft.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Längs med Vålösundets östra strandlinje finns områdesbestämmelser som antogs 1993-05-12. Dessa upphör att gälla i de delar som motsvarar detaljplanen i och med att den vinner laga kraft.

KULTURMILJÖPROGRAM

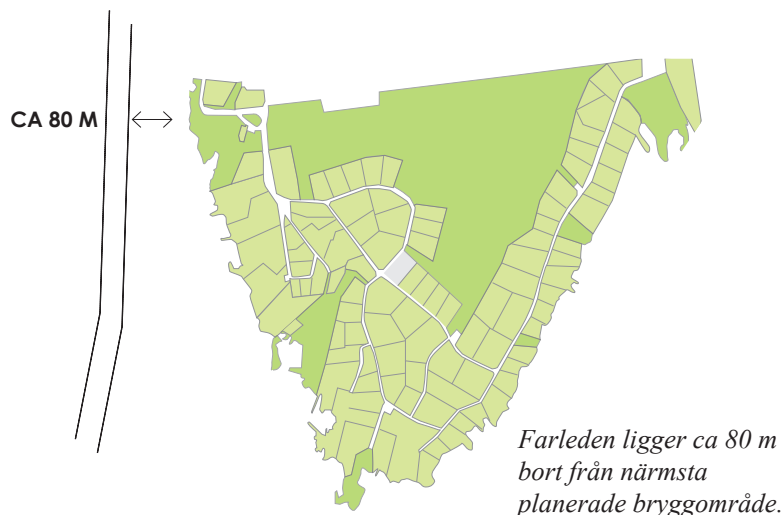
I kommunens kulturrekursprogram, antaget 1992-01-30, beskrivs fyrstugan och det fristående fyrtornet från 1800-talets slut (på dåvarande S Dye 1:116, nu 1:43 och 1:44) som goda exempel på äldre kustbebyggelse vid Väneren. I programmet bedöms de som byggnadsminnesvärda och ges skyddsföreskrifter.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSEN, SKYDDSOMRÅDEN, MKN

Planområdet berörs av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB), dvs. det rörliga friluftslivet för Vänern med dess öar och strandområden, riksintresse för friluftslivet enl. 3 kap. 6 § MB och av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB.

Vattenområden i planen berörs även av det geografiskt avgränsade riksintresseområdet för trafiklagens anläggningar, sjöfart farled (Djurö-Kristinehamn) respektive sjöfart hamn (Kristinehamns hamn, allmän hamn, Vänern).



Utöver dessa riksintressen betecknas ön i planområdets sydvästra del som fågelskyddsområde enligt 7 kap. 12 § MB.

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

STÄLLNINGSTAGANDE Riksintressen, MKN m.m.

Planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintressena eller rådande skyddsbestämmelser angående fågelskyddsområde. Planläggningen bedöms inte inkräkta på farleden då hänsyn tagits så att avståndet mellan bryggor och farled ska vara så pass stora att sjöfarten tryggas. Vidare anses planen uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler enligt 2 kapitlet. Inga intresseområden vad gäller nyckelbiotoper är kända inom området. Enligt kommunens naturvärdesinventering (bifogad bilaga 2013-12-02) är de hotade arter som upphittats grönskära, skägglavmätare (i närheten av planområdet) och tretåig hackspett (spår av den). Dessa anses inte påverkas på ett oacceptabelt sätt av planförslaget.

Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. Miljöbalken överträds. Planens genomförande bedöms påverka vattenkvalitén i Varnumsviken positivt, då utbyggnaden av det kommunala VA-nätet ansluter samtliga fastigheter i området vilket medför att de enskilda avloppen försvinner.

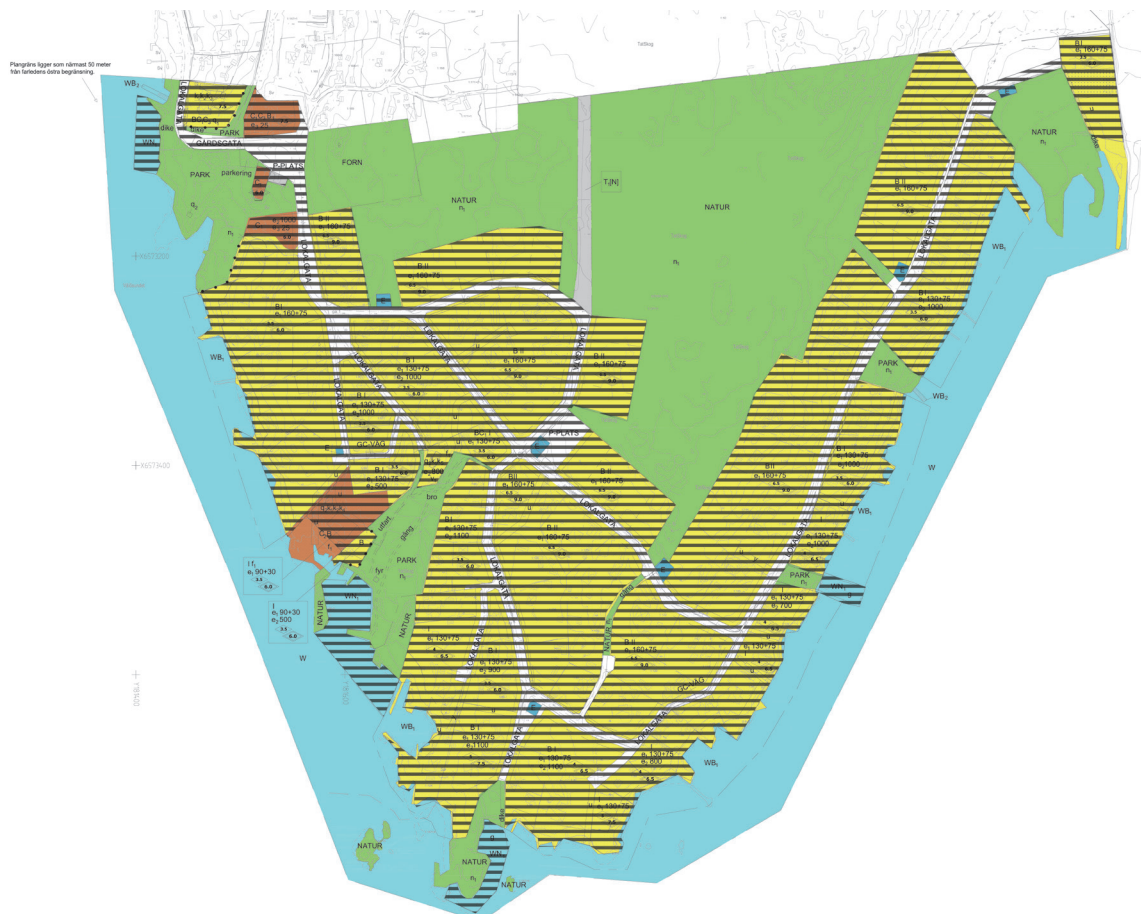
STRANDSKYDD

I och med upprättandet av denna detaljplan och upphävandet av idag gällande områdesbestämmelser/detaljplaner för området, återinträder strandskyddet för hela planområdet. Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom delar av planområdet (enligt 7 kap. §18 MB). De två förutsättningar som ska vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är att det ska finnas särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, dvs. djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Strandskyddet föreslås upphävas på all kvarterersmark, lokalgator samt i en del vattenområden där bryggor får uppföras. De särskilda skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande är följande:

- De områden som innefattas av befintlig bebyggelse, har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de redan idag saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Bryggområdena som finns tryggade i planen är sådana som redan idag till stor del är ianspråktagna. Bryggor med sin funktion är beroende av vatten och behöver därmed finnas vid strandområdet. Vid de offentliga ytorna tillåts brygga eller spång som ska vara allmänt tillgänglig. De skapar tillgänglighet till vatten och andra naturområden.
- De nya tomter som tillåts i planen avgränsas från vattnet av Jutviksvägen, vilket gör att strandskyddets syfte kan anses uppfyllas.

Kommunstyrelsen kommer att ansöka om upphävande av strandskyddet till Länsstyrelsen när detaljplanen blivit antagen, enligt gamla strandskyddslagen eftersom planarbetet påbörjades innan 2009 då de nya strandskyddsreglerna trädde i kraft. Kartbilden nedan visar var strandskyddet föreslås upphävas.

Strandskyddet
föreslås
upphävas



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Marken i den norra delen av planområdet består av skogsmark som öster om Picassoskulpturen till viss del utgörs av sumpskog, i övrigt förekommer en blandning av barrskog och bestånd med lövrik blandskog. Här återfinns också fin tall-hällmark. Skogen bedöms vara 60-75-årig med stora rekreativvärden. Den är relativt opåverkad av skogsbruk, vilket gör den varierande och artrik. Kvarvarande skogspartier kommer att ingå i kommunens skötselplan för tätortsnära skogar. Där ska naturtypernas karaktärer, besöks- och naturvärden prioriteras och förstärkas genom naturvårdsröjning.

Den vattenhållande förmågan i skogsområdet ska också bibehållas i största möjliga mån. Detta kan göras genom att man undviker att avvattna fuktstråk och sumpskogar, vilket även bevarar biologiskt viktiga miljöer, eller att artificiella fördröjningsmagasin anläggs. Planbestämmelsen n_1 finns i planen som säger att *Marken ska vara tillgänglig för öppen dagvattenhantering.*

Skogsmarken förgrenar sig sedan ner mellan tomterna bland planområdets bostadsbebyggelse. Här växer mest tall och undervegetationen utgörs av ljung och bärris. Marken utgörs av morän som är övervägande sandig samt berg i dagen.

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



Klippor och berg i dagen bidrar till kustkänsla i området. Tall är ett karaktäristiskt träd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk besiktning av planområdet har genomförts av Sweco (okulär besiktning, daterad 2012-10-05). Enligt besiktningen utgörs området huvudsakligen av partier med fast mark, morän och berg i dagen. Närmast vattenlinjen kan sediment förekomma ovan fast friktionsjord på berg. Inom området påträffades mindre partier med ytlig organisk jord (torvmosse). Bedömd torvmäktighet är $< 0,5$ m.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Byggnader kan grundläggas ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord eller på berg. Grundläggning ska utföras frostfritt och väl-dränerad. Marken utgörs av icke sättningskänsliga jordarter. All eventuell organisk jord under planerade byggnader ska utskiftas i sin helhet. Vid schaktarbeten ska särskild riskanalys upprättas för specifikt arbete. Bergschakt för ledningar i mark och grundläggning av bostadshus kan erfordras. Vid sprängningsarbeten ska särskild riskanalys upprättas för specifikt arbete.

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande. Ett undantag är ett litet markområde i planområdets nordöstligaste del där mer finkorniga sediment återfinns som sand/silt på lös lera. Utökad undersökning för att bestämma stabilitetsförhållandena där rekommenderas. Vidare anges för hela planområdet att med hänsyn till eventuell vattennivåhöjning kan ur stabilitetssynpunkt utfyllnad med 1,0-1,5m friktionsjord ske utan att det påverkar stabiliteten negativt.

Radon

Enligt utförd mätning av gammastrålning kan marken klassas som normal radonmark (Sweco, 2012-10-05). Gällande riktvärde, 200 Bq/m³ luft för radon i inomhusmiljö i bostäder ska följas och radonskyddad grundläggning krävs normalt, om inte ytterligare mätningar på den specifika tomten kan påvisa att risken för markradon just där är låg. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrids säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR).

Höga vattenstånd/ Risk för översvämning

Låglänta delar av Strandudden löper risk för översvämning vid höga vattenstånd i Vänern. Framst rör det sig om tomterna längs med strandlinjen och i de södra delarna av området.

Kristinehamns kommun använder en dimensionerande vattennivå, eller högsta beräknade flöde, på 47,11 m RH00 Kristinehamn. 100-årsnivån ligger på 46,03 m och 200-årsnivån på 46,66 RH00 Kristinehamn.

Länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmland har gett ut rapporten Stigande vatten (2011) som ger stöd i planeringen av översvänningsutsatta områden. I denna delas översvänningsutsatta områden in i zoner där zon 4 löper störst risk att översvämmas och zon 1 är området över den dimensionerande nivån.

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

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

Ny bebyggelse

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

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

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

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

Befintlig bebyggelse

Flera byggnader inom planområdet ligger idag lägre än den dimensionerade nivån vilket kan leda till svårigheter att bygga ut sitt hus till den nivån. För att undvika problem i bygglovskedet med höjdskillnader och tillgänglighet inom byggnaden accepteras därför en något lägre nivå för komplettering inom befintlig bebyggelse på +46,7 m över nollplanet. Dessa hamnar då inom zon 2, där det enligt rapporten 'Stigande Vatten' är möjligt att ha helårsboende om riskreducerande åtgärder görs.

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

Vid översvämningen vintern 2000/2001 stod Vänern i nivån 45,67 m (RH00).

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

Fornlämningar/Kulturmiljö

Fast fornlämning finns vid plangränsen i norr i form av ett gravfält och i områdets västra del i form av ett röse samt stensättning (RAÄ 16 och 17). Fasta fornlämningar är skyddade enligt kulturminneslagen och beaktas i planeringen av området. Dispens krävs från Länsstyrelsen vid grävarbeten och åtgärder intill lämningarna.

Picassoudden tas upp i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram ”Ditt Värmland”. Där beskrivs området som en fornlämningsmiljö med karaktäristiska gravrösen från bronsåldern och skulptur av Pablo Picasso. Det kulturhistoriska värdet i rösena ligger främst i lokaliseringen och de välbevarade konstruktionerna. Skogsbruksåtgärder får ske endast med hänsynstagande till dessa befintliga kulturlämningar. Årlig markvård av fornlämnings- och skulpturområdet ska ske enligt särskild skötselplan. Besöksinformation och skyltning till fornlämningarna kan utvecklas.

Värmlands museum har pekat ut fyrarna (S Dye 1:143 och 1:44), Sällskapet Blänkfyrarnas föreningshus (S Dye 1:105) och en äldre gård (S Dye 1:149) som byggnader av särskilt värdefull art enligt PBL 3:12 (1987:10). För byggnaderna föreslås särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

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

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

För att inte bebyggelsen ska bli alltför tät, och för att kunna bevara så mycket grönska som möjligt, har en bestämmelse om minsta tomtstorlek införts på plankartan. Den har generellt satts till 1200 m² i området, men då tomtstorlekarna varierar kraftigt och flera befintliga mindre tomter finns sedan tidigare, tillåts i delar av planområdet med tätare tomtstruktur något mindre tomter, om mellan 500 till 1100 m².

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

Byggrätterna utökas från dagens 80 + 20 m², till mellan 90 + 30 m² till 160 + 75 m², där den första siffran anger maximal area för huvudbyggnad och den sista siffran detsamma för komplementbyggnader. Byggrätten utgörs av ”största tillåten area” som i detta fall utgörs av summan av byggnadens bruttoarea och arean av eventuella öppningar i bjälklag inklusive öppningars omslutande väggar, samt slutligen eventuella utkragande byggnadsdelar (för illustrerande exempel, se gestaltningsprogrammet). Vind och källare medräknas inte vid största tillåten area. Tillåten area hänger samman med läge och tillåten tomtstorlek, dvs. på mindre tomter tillåts mindre hus och på större tomter tillåts något större hus.

För att inte skymma sikten för de tomter som inte ligger direkt vid vattnet, föreslås att byggnader i främre led får uppföras i en våning. Högsta byggnadshöjd har satts till 3,5 meter och högsta nockhöjd till 6 meter i de flesta fall. För lågt belägna fastigheter har en något högre höjd satts för att de ska kunna höja upp sina hus från marken p.g.a. översvämningsrisk och ändå få till en normalvåning då byggnadshöjd beräknas från markytan. Takkupor, med en bredd upp till 1/3 av fasadlängd, inräknas inte och det är utöver våningsantalet tillåtet att inreda vinden. På tomter längre upp mot skogen tillåts två våningar med byggnads- respektive nockhöjd om 6,5 respektive 9 meter. Vid två våningar räknas t.ex. 80+80. (80 kvm på marken). Detta för att minska volymen på husen. För mer exempel, se gestaltningsprogrammet.

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

Bestämmelsen: ”Om byggnadens långsida överskrider 10 meter ska fasaden uppdelas i mindre delar. Detta kan t.ex. göras genom en förskjutning av fasadliv eller med en vinkel på huskroppen. Gavlar ges en bredd på max. 8 meter” har också införts till planen för att bibehålla karaktären med mindre byggnadsvolymer i området.

Även om byggrätterna utökas, för att uppfylla planens syfte med permanentboende, så ska ovanstående regleringar syfta till att den tillåtna arean delas upp så byggnadsvolymer upplevs som mindre.



Fritidshus insmugna i naturen karaktäriserar bebyggelsen på Strandudden. Bilden visar ett exempel på hur hus och omgivning samspelar.

För ny bebyggelse inom planområdet gäller även bestämmelser som justerar fasadmateriäl (till trä) och kulör (typ Falu rödfärg eller ljusa, traditionella oljefärger) samt takmateriäl (lertegel, betongpannor, slät falsad plåt eller gröna tak, typ sedum). Tak ska utformas som sadeltak där användingen endast tillåter bostad. För de tomter som även har bestämmelsen C med tillhörande specificering tillåts valfri takmodell för att de kan få sticka ut mer.

Mer om kommunens önskemål kring bebyggelseutvecklingen går att läsa i gestaltningsprogrammet. Den är tänkt som en inspiration till såväl fastighetsägare som ett underlag för bygglovshandläggarna och innefattar även en exempelsamling på volymer och beräkning av byggarea samt hur den kan fördelas vid 2 våningar.

Byggnadskultur och gestaltning

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. Dessa, samt de byggnader som tagits upp i kommunens kulturmiljöprogram har getts särskilda skydds- och varsamhetsbestämmelser (q och k) på plankartan. Skyddsbestämmelsen q innebär att byggnaderna inte får rivas eller förvanskas. Varsamhetsbestämmelserna k₁ osv. är specifika för varje byggnad och reglerar utformning och materialval, så att byggnadens karaktärsdrag tillvaratas vid eventuella underhållsåtgärder. En fördjupning av byggnadskultur och gestaltningsprinciper generellt för området, tas upp i gestaltningsprogrammet som hör till planen.



Fyrstugan på Strandudden har både skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Bilderna visar byggnader som har tilldelats särskilda skyddsbestämmelser i planförslaget. Överst, föreningshus (Södra Dye 1:105), nedre t.v. gårdsmiljö vid Picassoudden (Södra Dye 1:149), nederst t.h. fyren (Södra Dye 1:43). Dessa får inte rivas eller förvanskas och underhåll ska ske med ursprungliga material och tekniker.

FRIYTOR

Naturmiljö, Lek och rekreation

Det finns gott om allmänt tillgängliga park- och naturområden och möjligheten till lek och rekreation är stor för såväl besökare som för boende inom planområdet. Förutom det befintliga utflyktsmålet vid Picassoudden tillvaratas och tillgängliggörs även området kring fyren och den södra udden.

Den naturmark i form av skog som finns inom planområdets norra del tryggas i planen genom bestämmelsen "Natur". Här finns idag väl använda promenadstigar som uppskattas av de boende, vilka ska finnas kvar. Ett sammanhängande större naturområde höjer boendets kvalitet, skapar rekreativsmöjligheter och bevarar områdets karaktär av boende i naturmark. Skogsområdet är en stor tillgång för de boende och bidrar till lekmiljöer för barnen. Naturmarken är också en stor tillgång för att utveckla turismen och friluftslivet i området då det finns stora möjligheter att förstärka Picassoudden som målpunkt och utöka stignätet genom skogsmarken så att man kan upptäcka strandudden till fots och med cykel, samt även bege sig vidare söderut mot bl.a. Jutvikens badplats.

Gröna släpp har sparats mellan bostadsfastigheter och naturmarken för att tillgängligheten till skogsområdet ska vara god för de boende.

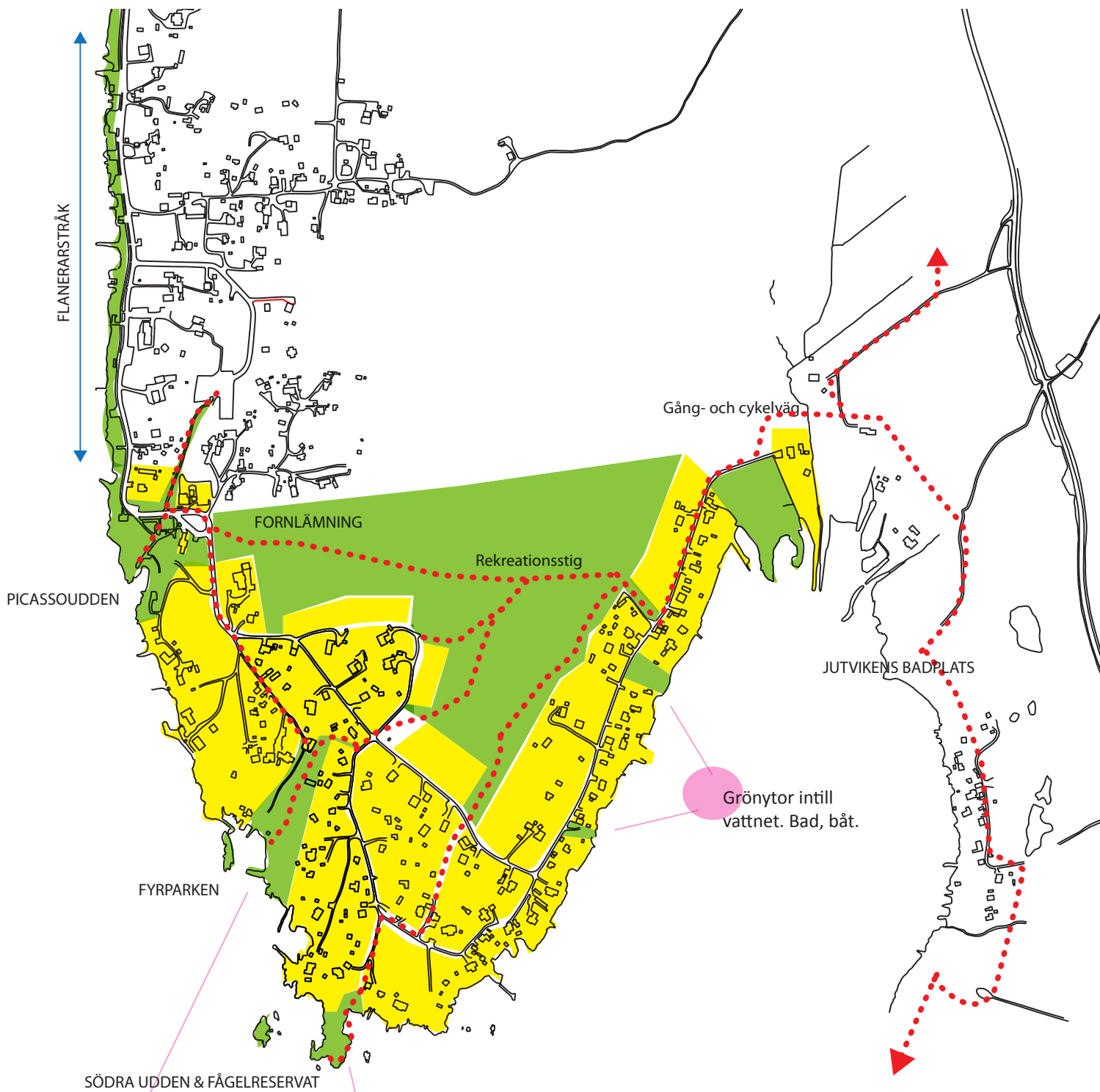
En lika viktig del i planläggningen har varit att skapa möjlighet för allmänheten samt de boende i bebyggelseleden bakom strandfastigheterna att komma ner till vattnet på olika valda ställen då strandlinjen idag till största del är bebyggd. Den vattenkontakt som de allmänna platserna skapar ger ett mervärde för boende i området, speciellt för de som inte har strandfastighet. I detaljplaneförslaget finns nu dessa allmänna platser med som Natur och Park (de gröna områdena i kartan bredvid).

För mer information kring utformning och användning av de allmänna platserna, se gestaltningsprogrammet.



Picassoudden som en given målpunkt i Kristinehamn förstärks i och med planförslaget då mer markyta blir parkmark. Bilarna ska inte dominera platsen utan den öppna parkytan ska ges större fokus. Ovan syns en bild från en utomhusteaterföreställning på Picassoudden.

Illustrationskarta, planområdet:



Fyrområdet tillgängliggörs genom en gångväg från Stranduddsvägen och från Fyrvägen. Här skapas en parkmiljö med möjlighet till bad och rekreation.

Södra Udden blir tillgänglig för allmänheten. Här skapas en träspång för att lättare kunna ta sig längst ut på udden.

SERVICE OCH VERKSAMHETER

Verksamheter inom planområdet

För att skapa möjlighet för olika verksamheter att ta plats inom området, vilket kan bidra till en levande miljö, har några fastigheter fått användningsbestämmelsen C, med tillhörande specificering.

Inom planområdet finns sedan tidigare ett café/restaurang vid Picassoudden (Södra Dye 1:150). Fastigheten har i detaljplanen användningsbeteckningen C₁ C₃ och B₁ som möjliggör verksamhet specificerat till restaurang/café, utställningslokal, kulturellt ändamål, vandrarhem eller liknande och där bostad får finnas på övervåningen. Fastigheten får bebyggas upp till 25%. Även den intilliggande fastigheten (Södra Dye 1:149) som idag används endast som bostad, ges samma möjlighet för verksamheter. Detta för att öppna upp för möjligheter inom en central plats i området. Möjlighet till ny verksamhet (två byggrätter med användningsbeteckningen C₁) ges också i sydöstra delen av Picassoudden.

Längre söderut i området ges fastigheterna (Södra Dye 1:44 och 1:61) beteckningen BC₁ som möjliggör för eventuell verksamhet, t.ex. kiosk eller café skulle kunna ordnas i samband med att fyrplatsen blir allmän park. Även Södra Dye 1:105, som idag nyttjas som gemensamhetslokal, har getts beteckningen C₂B vilket möjliggör boende och/eller föreningslokal, samlingslokal.

Offentlig service

Planområdet är beläget cirka 5,5 kilometer sydväst om stadens centrum och cirka 4,5 kilometer sydväst om närmsta belägna vårdcentral. Förskola, grundskola och gymnasieskola finns inom ett avstånd av cirka 5 kilometer.

Till största del är vattenområdet i planen betecknat W - Öppet vattenområde. Sedan har en planbestämmelse, WB₁, införts utanför befintliga strandfastigheter som tillåter att enbart en brygga per intilliggande fastighet får anordnas. Befintliga bryggor finns idag i strandområdena intill flera av dessa bostäder.

VATTENOMRÅDEN

Bryggor

Intill den allmänna platsmarken tillåts bryggor inom områden markerade med planbestämmelsen WB₂ och WN₁. Dessa bryggor *ska vara tillgängliga för allmänheten och får ej förses med grind*. Redan idag finns bryggor på de flesta av dessa platser som används för bad och småbåtar, en kvalitet som är tänkt att få finnas kvar. Genom att kunna ha bryggor på allmän platsmark ges de som inte har strandtomt i området en möjlighet att fortsatt kunna ha sin båt där. Planen skapar också möjlighet till gemensamhetsanläggning för brygga och båtplats för de boende i området intill två av de idag befintliga bryggområdena.

Nya badbryggor/spånger på vissa av allmänningarna föreslås också för att tillgängliggöra naturen/vattenområdet på ett bättre sätt än idag. Detta gäller främst den Södra udden och Fyrområdet. Närmare beskrivning av de allmänt tillgängliga bryggområdena, se nästa sida.

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

Bryggor på allmän platsmark:

0 Vid Picassoudden ska inte bryggor störa skulpturen och upplevelsen av platsen kring den varför det till största del föreslås vara öppet vattenområde här. Möjlighet för brygga skapas däremot inom ett område norrut i parkområdet där det inte är i konflikt med skulpturen. Picassoudden är den största målpunkten i Vålösundet där en mindre gästbrygga vore lämpligt.



1

En mindre brygga finns idag vid denna parkyta vilken används för bad och småbåtar. Det är dock mycket långgrundt inne i viken och platsen anses inte vara lämplig för fler båtplatser. Befintlig brygga anses dock få finnas kvar, men inte byggas till.



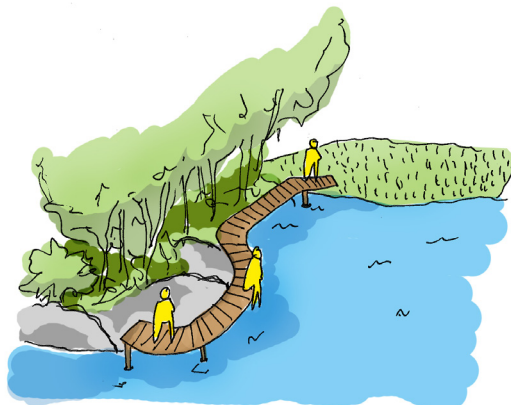
2

En stenpir sträcker sig idag ut från denna parkyta. Denna skulle kunna byggas ut och fler båtar skulle få plats i lä, norr om den. Detta anses vara en bättre båtplats än den norrom. Här finns möjligheten att skapa en gemensamhetsanläggning.

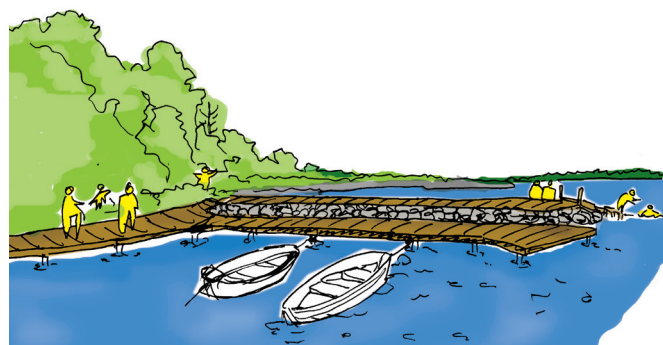


3

Vid Södra Udden finns en befintlig mindre brygga och platsen lämpar sig bra för småbåtar. Gemensamhetsanläggning får bildas. Här vill kommunen även anlägga en spång längs med udden för att tillgängliggöra den så det går att ta sig allra längst ut.



4



Vid fyrområdet finns klippor som tillhör parken och som använts som badklippor förr i tiden. Dessa föreslås tillgängliggöras med en mindre badbrygga då de idag inte går att nå på annat vis från allmän plats. Här finns även en stenpir en bit ut från viken. För att tillgängliggöra skulle spånger kunna uppföras. Innanför piren finns idag plats för småbåtar. Piren skulle kunna förses med trä för att tillgängliggöra bad från den.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Jutviksvägen, och till viss del även Stranduddsvägen, utgör stommen i gatunätet genom området. Jutviksvägen tar vid från 'vändplanen' vid Picassoudden i nordvästra delen av planområdet och fortsätter genom hela området bort till Jutviken i nordöstra delen. Från Stranduddsvägen som ansluter till Jutviksvägen i sina båda ändar, nås fastigheterna i den södra delen av området. I väster nås ett antal fastigheter även från Fyrvägen. Mindre infartsgator finns också från huvudstrukturen.

Gatunätet (markerat som Lokalgata, GC-väg och Gårdsgata på plankartan) kommer, då detaljplanen vinner laga kraft, att bli kommunalt. Några servitut kommer att kvarstå för in/utfarter över angränsande fastighetsägares mark.

Utformning

Jutviksvägen, Stranduddsvägen och Fyrvägen är idag asfalterade, med bredder om 2,5 till 4 meter och särskilda mötesplatser markerade för biltrafiken finns. Det smala gaturummet och systemet med markerade mötesplatser kommer att behållas i området (se gestaltungsprogrammet), men för att framkomligheten vid exempelvis snöröjning eller sophämtning inte ska bli alltför svår på de smala vägarna kommer de att breddas något på flera håll i området. I det som på plankartan markerats som LOKALGATA ingår, förutom själva körytan och mötesplatser, även diken och slänter. De större gatorna i området kommer, efter de grävarbeten som VA-utbyggnaden medför, att asfalteras. Mindre gator grusas, dels för att bibehålla karaktären som "fritidshusområde", men också för att grusade vägar är till fördel när det gäller dagvattenhanteringen i området, då de infiltrerar mer vatten.

Trafikutredning

Efter samrådsförslaget har två trafikutredningar tagits fram av SWECO. Den ena för Strandudden (2013-10-18) och den andra (2013-11-12) för Vålösundet i stort. Syftet med trafikutredningarna var att beskriva hur trafiken inom området kommer att påverkas i och med att en ny detaljplan över Vålösundet östra, del 4 genomförs samt hur trafikförsörjningen till detaljplaneområdet ska kunna tillgodoses på såväl kort som lång sikt.

Slutsatser från utredningen är att den befintliga trafiken på Strandudden idag är relativt sett väldigt liten. Enligt utförd trafikmätning, sommaren 2013, uppmättes årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Jutviksvägens början efter Picassoudden till 294. Denna siffra bedöms enligt trafikutredningen öka i och med att fler bosätter sig permanent och att en del nya fastigheter bildas på Strandudden. På kort sikt antas trafikökningen vara marginell, medan trafiken på lång sikt kan beräknas öka till ca 519 ÅDT om detaljplanen genomförs helt. Sammantaget bedöms trafikmängden ändå vara av ringa karaktär. Dessa siffror kan jämföras med den uppmätta trafikmängden på Vålösundsvägen under sommaren 2013 som låg på omkring ca 3000 ÅDT.

Förslag till gatusektioner med bredden 3,0- 4,0 m med mötesfickor bedöms därför fullt tillräckligt avseende det anspråk som finns på framkomlighet. Trots ökad trafik bör fordon som trafikerar gatunätet utan större trafikproblem kunna mötas. De föreslagna gatubredderna bidrar också till att hålla nere hastigheten och begränsar fordontrafikens negativa påverkan på den omgivande miljön. Bredare gator skulle ge högre hastighet och trafiken skulle upplevas mer störande.

Gällande trafikförsörjningen i området på kort sikt bedöms det inte finnas anledning att bygga ut en ny angöringsväg till området då trafikmängden enligt beräknad prognos inte kommer uppnås förrän de nya fastigheterna är bebyggda och fritidshusen omvandlade till permanenta bostäder. Det ligger uppskattningsvis cirka 10-15 år fram i tiden. Tillsvidare föreslås därför att trafiken fortsatt leds via Vålösundsvägen.

På längre sikt kan en ny angöringsgata däremot vara aktuell då kommunen har som mål att minska trafiken på Vålösundsvägen för den successiva omvandlingen av den till ett flanerestråk där det ska vara låg hastighet för biltrafiken. Längs med Vålösundsvägen kommer ett antal åtgärder att göras i och med genomförandet av detaljplanerna Vålösundet östra del 1-3, vilka innebär hastighetsdämpande åtgärder.

Då trafikutredningen visar att en koppling mellan Jutviksvägen och Magasinsvägen, som föreslogs i samrådsförslaget, inte skulle leda till en minskad trafik på Vålösundsvägen, som önskas, så läggs den som en gång- och cykelväg. Kopplingen är viktig för att vidare kunna ta sig mot Jutviken. Denna väg kommer att planläggas i detaljplan, Vålösundet Östra del 5.

En framtida angöring föreslås istället centralt i området, vilket skulle minska belastningen på Vålösundsvägen. I detaljplanen har mark reserverats för denna eventuella framtida väg, beteckning T₁(N). Användningen fram tills dess att en eventuell väg skulle kunna bli verklighet, är Natur.

Enligt trafikutredningen (Sweco 2013-10-18) blir konsekvensen av en ny central väg att trafikmängden på Jutviksvägen och påverkan på merparten av fastigheterna på Strandudden blir oförändrad eller minskad jämfört med om all trafik fortsatt ska ledas via Vålösundsvägen. De fastigheter som påverkas av en ny angöringsväg till området och får en ökad trafik jämfört med idag finns norr om Jutviksvägen vid den nya angöringsgatan. Utformning av denna gata blir viktig så den passar in i landskapet och möter den småskalighet och de smala vägar som finns i området.

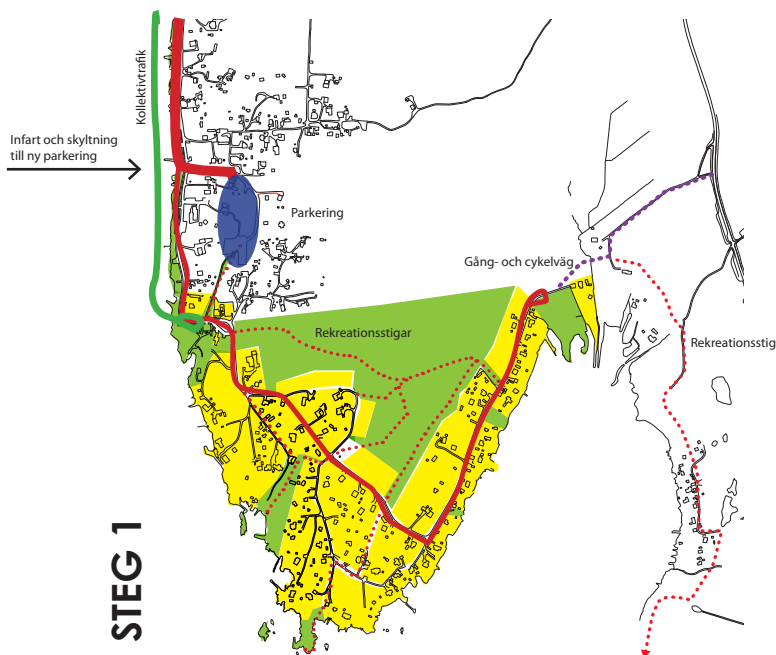
Kollektivtrafik

Planområdet är beläget drygt 5,5 km från resecentrum vid Kristinehamns järnvägsstation. Bussförbindelse finns mellan resecentrum och Sörkastet, ca 2,5 km nordväst om planområdet. Sommartid tillkommer anropsstyrd linjetrafik mellan resecentrum och Picassostatyn. Fr.o.m. 2015 kommer reguljär busstrafik att införas mån-fre mellan centrum och Picassostatyn.

Trafkförsörjning

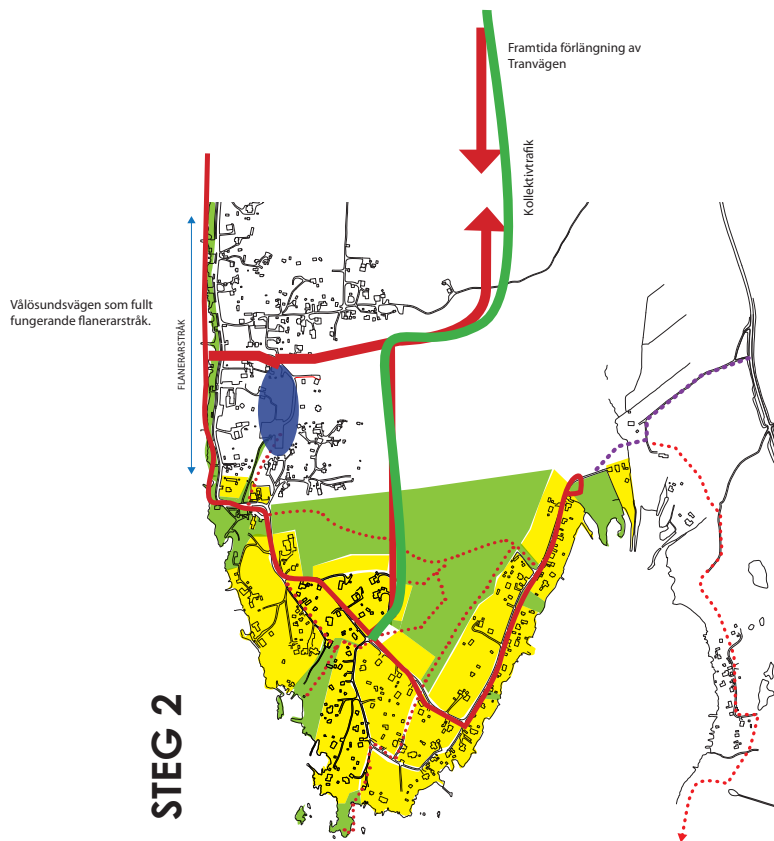
En schematisk beskrivning av framtida utveckling

STEG 1



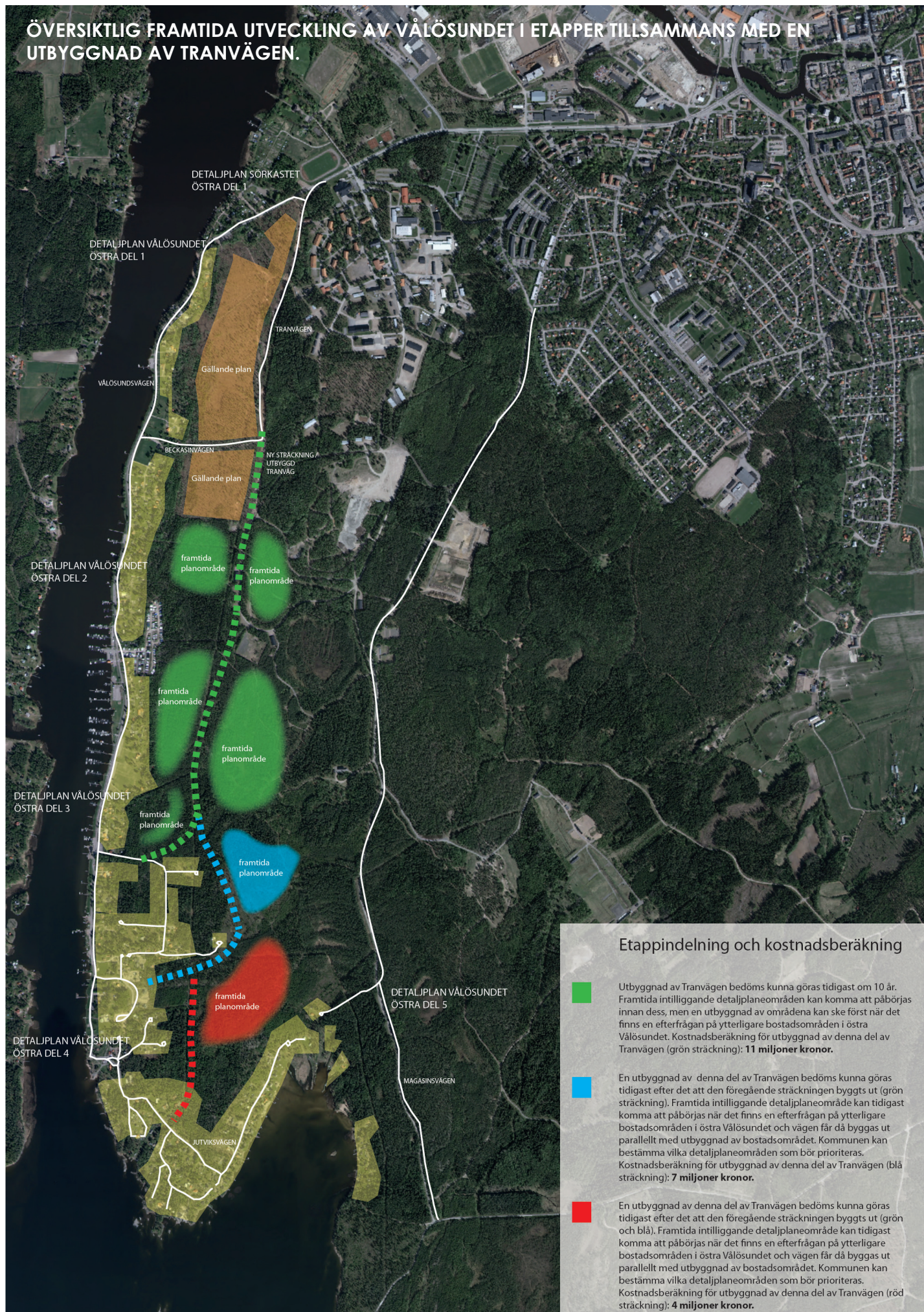
- Vålösundsvägen används som tillfart till området. Hastighetsdämpande åtgärder görs vid målpunkter längs med Vålösundsvägen och gatuområdet på Picassoudden görs till gångfartsområde, trafik på fotgängarnas villkor.
- Ytterligare parkering ska anläggas norr om Picassoudden vid befintlig parkering vid Skulpturvägen för att minska trafiken ut till Picassoudden.
- Gång- och cykelväg mot Magasinsvägen.
- Rekreativstigar från Picassoudden, vidare ner i

STEG 2



- Ny angöringsgata centralt i området skapar ytterligare en in-utfart och kan kopplas på en framtida förlängning av Tranvägen.
- En framtida förlängning av Tranvägen kan först komma att ske vid en större efterfrågan av nya tomter längs den vägen. Då krävs också nya detaljplaner för Tranvägen och nya bostadsområden. Först då kan Tranvägen fungera som en ny huvudgata i Vålösundsområdet och Vålösundsvägen fungera fullt ut som flanerarstråk.
- Kollektivtrafik på Tranvägen. Minskar restiden med upp till 10 min för boende på Strandudden.

ÖVERSIKTLIG FRAMTIDA UTVECKLING AV VÅLÖSUDET I ETAPPER TILLSAMMANS MED EN UTBYGGNAD AV TRANVÄGEN.



Etappindelning och kostnadsberäkning

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

Parkering

Boendeparkering ordnas på respektive fastighet. En besöksparkering anläggs i korsningen Jutviksvägen-Stranduddsvägen. Befintlig parkeringsplats vid Picassoudden tas bort (ny anläggs norr om planområdet intill befintlig parkering vid Skulpturvägen) men en parkeringsyta för handikappsplatser och tillfällig bussparkering ska finnas intill Picassoudden.

STÖRNINGAR

Buller

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

Fyrar och bojars funktion får inte skymmas eller störas av annan ljussättning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna är för närvarande anslutna till enskilda vatten- och avloppsanläggningar. En del fastigheter har även tillgång till sommarvatten. Utbyggnad av VA-ledningar för planområdet kommer att påbörjas när planen har vunnit laga kraft. Kommunen har en skyldighet att anvisa en förbindelsepunkt för vatten och avlopp, men det är även en skyldighet för den enskilde fastighetsägaren att ansluta. Ett antal pumpstationer för avloppshantering kommer att behöva uppföras inom planområdet, de placeras inom områden med användningen E (Teknisk anläggning) i plankartan. De vattenledningar som behövs för det kommunala ledningsnätet är förlagda på det som i plankartan är lagt som allmän platsmark, alternativt över kvartersmark, där isåfall ett u-område är inlagt. Där får marken inte bebyggas.

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

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

Illustrationen visar pumphusens placeringar:



Dagvatten

Med dagvatten menas regnvatten och vatten från snösmältning. Dagvatten uppkommer från tak, dräneringar, gator och hårdgjorda ytor. Idag avvattnas området mot Vålösundet och Jutviken via diken i terrängen och längs vägarna. Inom området förekommer det även dagvattenledningar och vägtrummor som har anlagts av den lokala vägföreningen. Dagvatten från fastigheter leds idag i de flesta fall utan fördröjning till vägnas diken.

En dagvattenutredning har genomförts av Sweco (daterad 2012-04-27) samt en kompletterande utredning (daterad 2013-04-15). Dagvattnet från vägar och befintliga fastigheter ska även fortsättningsvis avledas till Vålösundet och Jutviken genom öppna diken i terrängen, samt genom vägdiken. Öppna diken är att betrakta som en trög avledning vilket ger en fördröjande och renande effekt på vattnet. Iordningsställande av diken kommer att krävas på vissa ställen och områden för utlopp till Vålösundet respektive Jutviken avsätts i planen (markerade som u alternativt dike). I samband med utbyggnaden av VA-ledningarna kommer vägarna i området att behöva breddas för att skapa plats för diken längs med gatorna.

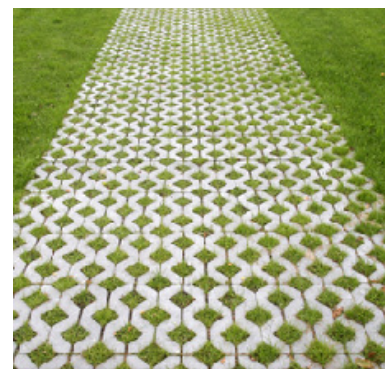
En bestämmelse, n₁, har införts på natur och parkytor där det ska finnas möjlighet att genomföra anordningar för fördröjning av dagvatten såsom t.ex. dagvattendamm, fördröjningsmagasin och eller dike. Detta för att försäkra sig om att vid en ökad nederbörd kunna fördröja vattnet innan det når nedanliggande fastigheter och därmed förhindra översvämning samt att hinna rena vattnet innan det når Vålösundet och Jutviken.

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

Fördröjning genom vattengenomsläppliga beläggningar

Exempel på hur dagvatten kan fördröjas på egen tomt:

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

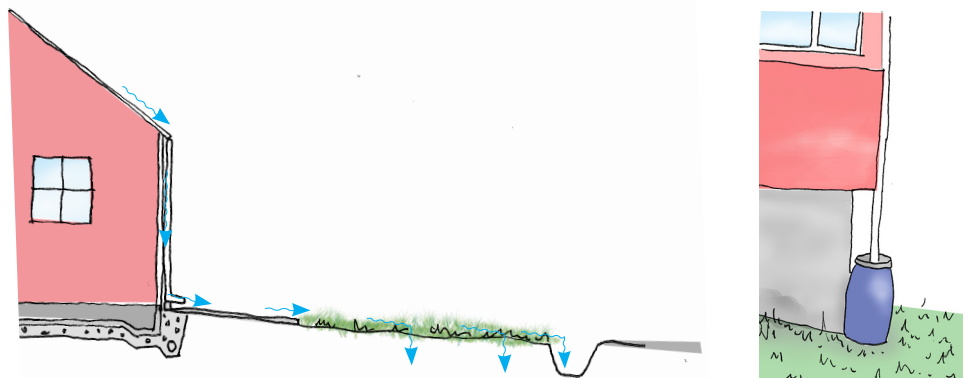


Exempel på vattengenomsläppligt ytmaterial: Grus och gräsarmering.

Infiltrationsyta

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

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



Uppsamling

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

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

Gröna tak

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



Gröna tak. Foto: Veg Tech AB

Värme

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

EI

Kristinehamns Elnät AB äger ledningarna i området. Luftledningarna planeras att grävas ner i samband med att vägar byggs ut.

Avfall

Sophämtningen i området har idag brister vad gäller framkomlighet och effektivitet, då många vägar inte är farbara med sopbil vare sig sommar- eller vintertid. En ny renhållningsordning (avfallsplan samt renhållningsföreskrifter) antogs av kommunfullmäktige, 2009-12-17, § 106. I samband med detta har en strategi tagits fram som syftar till en mer effektiv sophämtning i Vålösundsområdet. Det är en gemensamhetslösning som är tänkt i framtiden för området, där sophus ska placeras ut med jämna avstånd inom området så att varje bostad har max. 500 meter till närmaste sophus.

Plankartan ger möjlighet att kunna uppföra dessa sophus där förutsättningen är att det ska gå att följa gällande renhållningsföreskrifter samt därmed sammanhängande anvisningar. I plankartan är tänkta placeringar för sophus inom områden med beteckningen E. Några placeringar kan samordnas med övriga tekniska anläggningar såsom pumphus och eller elnätsstationer.

Illustrationen nedan visar sophusens placeringar:



DET FORTSATTA PLANARBETET

Detaljplanens antagandehandlingarna ska antas av kommunstyrelsen och sedan även kommunfullmäktige. Därefter löper en tre veckors överklagandetid och när den tiden passerat, om ingen har överklagat, vinner planen laga kraft.

Ingen fortsatt utbyggnad av VA-nätet kommer att ske och inga bygglov kommer att beviljas i enlighet med planförslaget förrän detaljplanen har vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av planen har följande personer medverkat:

Marie Janäng, planarkitekt

Åsa Lundgren, arkitekt (WSP Samhällsbyggnad)

Hanna Åsander, planarkitekt

Kalle Alexandersson, planeringschef

Torbjörn Gustafson, f.d. planeringschef/stadsarkitekt

Jenny Ohlsson, projekteringsavdelningen

Ingrid Järnefelt, projekteringsavdelningen

Conny Wolbe, planeringsavdelningen

Torgrim Dalseg, gatuchof

Stefan Johansson, miljösamordnare

Johanna Bengtsson, ekolog

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanens preliminära tidsåtgång:

Samråd	maj/juni 2013
Utställning	januari-februari 2014
Antagande	juni 2014
Laga Kraft	juli 2014 som tidigast

Genomförandetid och etappindelning

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

Vid ett genomförande av planen är kommunens prioriteringsordning att starta med lantmäteriförrättningarna så snart planen vunnit laga kraft. Då behandlas fastighetsregleringar, ersättningar för markintrång/inlösen av mark och detta hanteras av lantmäteriet. Efter det påbörjas VA-utbyggnaden och samtidigt kommer då gatorna att iordningsställas och byggas ut med de tillhörande diken. Först därefter kan åtgärder och iordningsställande av parkmark samt de gemensamma sophusen påbörjas.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ska ansvara för utbyggnad och framtida drift av gator, gång- och cykelväg samt skötsel av parkmark och andra allmänna ytor inom planområdet. Kommunen, genom tekniska förvaltningen, ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp, allmänna gator, vägar, gång- och cykelvägar och andra anläggningar på allmän mark. Planområdet kommer att införlivas i verksamhetsområde VA och kommunen är huvudman för de allmänna VA-ledningarna genom Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen. Huvudman för elnätet är Kristinehamns elnät AB.

Avtal

Ett avtal mellan kommunen och lantmäteriet ska upprättas där lantmäteriet ska stå för förrättningsarbetet. För eventuella exploateringsavtal ansvarar fastighetsavdelningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

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

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

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

Samfälligheten Södra Dye S:8 avslutas och regleras till intilliggande fastigheter. Samfälligheten var från början endast ett samfällt vattenområde utanför strandlinjen. Med tiden har det p.g.a. uppgrundning även kommit att inkludera strandområden mellan tidigare strandfastigheter och vattnet. Detta strandområde har bildat oklarheter då det med uppgrundning enligt jordabalken även följer ett servitut och rätt att använda den nya strandlinjen på samma sätt som den tidigare, även om marken inte hör till fastigheten. På många ställen inträder även hemfridszonen vid dessa strandremsor då de ligger så pass nära huvudbyggnaderna. Denna otydlighet ska i och med upplösning av S:8 redas ut. Allmänhetens tillgång till vatten, och strandområden säkras istället till de grönområden som planen redovisar som park/naturmark.

Värderingar och ersättning/ev. köp görs upp i lantmäteriförrättningen. De som blir av med en andel i S:8 och inte bor intill vattnet, och därmed inte kan byta sin andel mot ett strand/vattenområde, kommer att få en ersättning i förrättningen. Följande fastigheter upphör att vara delägare i S:8:

Södra Dye 1:38 - 1:40

Södra Dye 1:42

Södra Dye 1:50 - 1:55

Södra Dye 1:58 - 1:64

Södra Dye 1:66 - 1:70

Södra Dye 1:74 - 1:77

Södra Dye 1:80 - 1:90

- Strandudden vägsamfällighet Södra Dye GA:1 avslutas och vägarna blir kommunala gator.
- Servitut utfartsväg m.m. avslutas (17-IM2-28/72.1). Servitutet ligger till förmån för Södra Dye 1:104 och till last för Södra Dye 1:32, 1:44, 1:58-1:64, 1:68-1:69, 1:74-1:76, 1:81-1:86, 1:90, 1:93, 1:99, 1:117-1:127, 1:130, 1:132-1:143, 1:147, 1:148
- Servitut utfartsväg m.m. avslutas (17-IM2-28/73.1). Servitutet ligger till förmån för Södra Dye 1:147 och till last för Södra Dye 1:104, 1:105.
- Servitut gång- och cykelväg avslutas (1781K-5/1993.1). Servitutet ligger till förmån för fastigheten Södra Dye 1:147 och till last för Södra Dye 1:149.
- Servitut utfart avslutas (17-T-756). Servitutet ligger till förmån för Södra Dye 1:144 och till last för Södra Dye 1:147.
- Servitut på väg och badplats från avstyckningsplan akt 17-VAR-411 (upphävd) bör avslutas. Servitut på båtplats från samma avstyckningsplan kan upphävas med förutsättning att annan likvärdig rättighet fastställs, som att båtplats ordnas inom gemensamhetsanläggning t.ex. De fastigheter som har servitut på båtplats är: Södra Dye 1:118 - 1:126, 1:130, 1:132.

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

Del av fastigheten Södra Dye 1:38 regleras till naturmark.

Del av fastigheten Södra Dye 1:61 regleras till parkmark.

Del av fastigheten Södra Dye 1:68 regleras till parkmark.

Del av fastigheten Södra Dye 1:120 regleras till naturmark/gångstig.

Del av fastigheten Södra Dye 1:132 regleras till naturmark/gångstig.

Del av fastigheten Södra Dye 1:149 regleras till parkmark.

Del av fastighetsmark regleras till kommunal gatumark, detta gäller för följande fastigheter:

Del av Södra Dye 1:37, 1:40, 1:59, 1:61, 1:63, 1:67, 1:68, 1:69, 1:74, 1:80, 1:81, 1:84, 1:85, 1:87, 1:88, 1:99, 1:104, 1:118, 1:119, 1:120, 1:123, 1:124, 1:126, 1:130, 1:131, 1:132, 1:133, 1:134, 1:135, 1:137, 1:138, 1:140, 1:141, 1:143, 1:149, 1:153, 1:173

Föreslagna regleringar (försäljning/köp):

Del av Södra Dye 1:38 samt del av Södra Dye 1:147 bör regleras till Södra Dye 1:80.

Del av Södra Dye 1:147 kan tillföras Södra Dye 1:37, 1:85, 1:86, 1:93, 1:121, 1:134, 1:137, 1:138, 1:144, 1:158.

Del av Södra Dye 1:43 kan tillföras Södra Dye 1:61.

Del av Södra Dye 1:147 kan tillföras Södra Dye 1:36.

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

Åtkomsten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätter (områden betecknade med u på plankartan). Ansökan om ledningsrätter kommer att göras av kommunen hos Lantmäterimyndigheten inför VA-utbyggnaden i planområdet baserat på de u-områden som finns inritade i plankartan. De fastigheter som berörs av detta är:

Södra Dye 1:40, 1:44, 1:52, 1:54, 1:55, 1:87, 1:88, 1:105, 1:119, 1:126, 1:129, 1:133, 1:140, 1:141, 1:153

Planen skapar även en möjlighet för underjordisk ledning av dagvatten om öppet befintligt dike inte skulle fungera på Södra Dye 1:32, 1:121, 1:173 och 1:105.

Servitut för utfart föreslås där egenskapsbeteckningen *y* eller *utfart* finns på plankartan. Det berör följande fastigheter:

Till förmån för Södra Dye 1:144 vilket belastar Södra Dye 1:133.

Till förmån för ny fastighet på Södra Dye 1:43, vilket belastar Södra Dye 1:43.

Till förmån för Södra Dye 1:154 vilket belastar Södra Dye 1:153.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för båtplats och bryggor inom vattenområden där planbestämmelsen *g* finns. Detta initieras av fastighetsägare i kontakt med fastighetsavdelningen, Tekniska förvaltningen. En gemensamhetsanläggning bildas sedan vid en lantmåteriförrättning och följer regler inom anläggningslagen.

Avstyckning bostadstomter

Planförslaget ger möjlighet till avstyckningar, både på privat och kommunal mark. För att en avstyckning ska vara möjlig måste de nya tomterna uppfylla kravet på minsta tillåtna tomtstorlek. Där denna möjlighet finns i planen har bedömning gjorts att avstyckning inte påverkar befintliga förhållanden negativt och att ny bebyggelse anses tålas.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

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

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

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

Kristinehamns kommun bekostar anläggningar på allmän mark.

För lokalvägar som blir allmänna utgår ingen gatubyggnadskostnad. Det gäller under hela genomförandetiden. Driften av de allmänna gatorna ansvarar kommunen för.

Kostnadskalkyl finns som underlagsmaterial inför genomförandet av detaljplanen. Det som har beräknats är kostnader för investeringar i park- och naturmiljöerna, vägutbyggnad, belysning, sophus och inlösen av mark samt bedömda förrättningskostnader.

En total kostnad för genomförande av planens nysatsningar har beräknats till ca 16 miljoner kronor. I den siffran ingår bland annat utbyggnad och nybyggnation av väg, ny utformning och iordningsställande av parken vid Picassoudden samt fyrområdet, ny parkering, belysning, förrättningskostnader och inlösen av privatägd mark samt uppförande av gemensamma sophus. Utöver detta tillkommer ökade driftskostnader för gator, parker och naturområden där den totala årliga driften beräknas till ca 600 000 kr. Summan på investeringar kan fördelas över flera år, men tanken är att detaljplanen ska kunna genomföras inom genomförandetiden, som är satt till 15 år.

Inlösen/ ersättning

I samband med att planen ska genomföras kommer lantmäteriet att anlita värderingsmän som värderar mark som ska lösas in eller säljas och lantmäteriet kommer att sköta dialogen om ersättningar till enskilda fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska utredningar**

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

Dokumentation och kontroll

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har följande personer medverkat:

Marie Janäng, planeringsavdelningen
Åsa Lundgren, WSP Samhällsbyggnad
Hanna Åsander, planeringsavdelningen
Kalle Alexandersson, planeringsavdelningen
Conny Wolbe, planeringsavdelningen



Det här är detaljplanen för Vålösundet östra, del 4!

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

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

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

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



**Kristinehamns
kommun**