



Kristinehamns  
kommun

2022-03-25  
Dnr: Ks/2020:273

**Kommunledningsförvaltningen**  
Planeringsavdelningen

**Samrådshandling**



Planbeskrivning för  
**Gottbol**

---

## VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. 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 en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

### Berörda kan påverka detaljplanen:

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 eftersom planen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.



Planbeskrivningen är framtagen av planeringsavdelningen vid Kristinehamns kommun. Medverkande tjänsteperson har i huvudsak varit:

Adam Nyman

adam.nyman@kristinehamn.se

0550-885 50

## INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM? .....	2
Berörda kan påverka detaljplanen: .....	2
INLEDNING .....	5
PLANHANDLINGAR .....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Uppdrag .....	6
Översiktsplan .....	6
Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser.....	7
Kulturmiljöprogram.....	7
Undersökning av miljöeffekter.....	7
LÄMPLIGHETSBEDÖMNING .....	7
Markens lämplighet.....	7
Värdefulla områden .....	8
Riksintressen .....	11
Miljökvalitetsnormer.....	11
Strandskydd.....	12
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	13
Natur och markförhållanden .....	13
Bebyggelse .....	18
Friytor .....	20
Service och verksamheter.....	21
Gator och trafik.....	21
Risk och säkerhet .....	23
Teknisk försörjning.....	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING .....	26
Inledning.....	26
Organisatoriska frågor .....	26
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Tekniska frågor.....	29

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

Ekonomiska frågor .....	30
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	30

### INLEDNING

Kommunstyrelsen fattade 9 mars 2021 beslut om att ge positivt planbesked till att ta fram ny detaljplan för Gottbol för att utreda möjligheten att bygga bostäder på Gotthem 2:2.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

### PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Undersökning av miljöeffekter
- Fastighetsförteckning

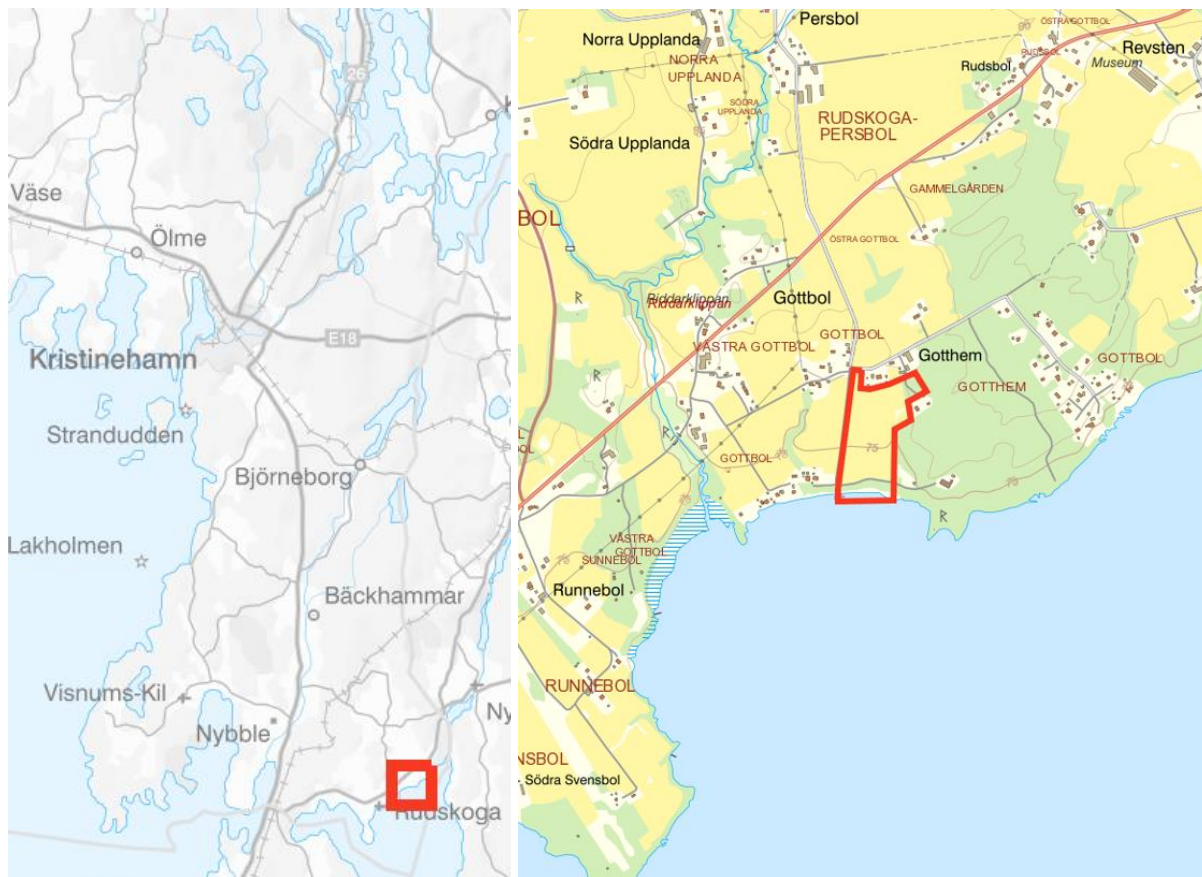
### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att lämplighetspröva tidigare planlös mark för bostadsändamål samt att förbättra badplatsen.

Detaljplaneförslaget möjliggör byggnationen av 18 småhus på fastigheten Gotthem 2:2. På fastigheten upplåts del av det befintliga fältet som säsongsparkering till Gottbols badplats och i anslutning till badplatsen planeras en toalettbyggnad. Det ges också möjlighet att uppföra en mindre service-/kioskbyggnad.

## PLANDATA

### Lägesbestämning



Karta: Planområdets läge vid Skagern i den sydöstra delen av Kristinehamns kommun.

Planområdet ligger vid sjön Skagern i Rudskogabygden i kommunens sydöstra del. Avståndet till Kristinehamn är ca 35 km.

### Areal

Planområdet är ca 5 hektar stort.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Skagern Fastigheter AB. Inom planområdet finns även ett samfällt område.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Uppdrag

Kommunstyrelsen fattade 9 mars 2021 beslut om att ge sökanden positivt planbesked och gav kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

### Översiktsplan

I Kristinehamns kommuns gällande översiktsplan ingår planområdet i LIS-område L7 Gottbol, ett av fem utpekade LIS-områden i Rudskogabygden. LIS-utpekanden har gjorts för områden som

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

kommunen bedömer är särskilt lämpliga för bebyggelseutveckling i syfte att landsbygderna även i framtiden ska vara attraktiva och levande boendemiljöer. Gottbols badplats, som delvis ingår i planområdet är en viktig målpunkt för friluftsliv i Rudskogabygden och är i översiktsplanen utpekad som ett prioriterat grönt besöksmål. Kommunen har i översiktsplanen gjort bedömningen att Gottbol är lämpligt för bostads- och verksamhetsutveckling. Med planläggningen avser kommunen att stärka badplatsen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med ställningstaganden gjorda i översiktsplanen. Sammantaget bedöms Rudskogabygden stärkas av planförslaget då det medför ett ökat kundunderlag till lokal service, stärker Gottbols badplats som besöksmål samt bidrar till att förbättra möjligheterna att kollektivtrafikförsörja väg 204.

### Detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Ca 300 m österut finns byggnadsplan för fritidsområde inom fastigheterna Gottbol östra 1:15, 1:16 och 4:1. Byggnadsplanen antogs 1960 och omfattar 24 bostadsfastigheter.

### Kulturmiljöprogram

Inga byggnader eller miljöer inom planområdet är upptagna i ”Ditt Värmland - Kulturmiljöprogram för Värmlands län” eller i Kristinehamns kommuns kulturmiljöprogram ”Sevärt – värt att vårda”.

### Undersökning av miljöeffekter

I samband med den nu aktuella planläggningen har en undersökning av miljöeffekter gjorts. Detaljplanen bedöms inte medföra någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) varför ingen MKB behöver upprättas.

## LÄMPLIGHETSBEDÖMNING

### Markens lämplighet

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och bedöms utgöra en lämplig plats för vidare utveckling av bostäder i Rudskogabygden. Ett tillskott av boende i Rudskoga kan få positiva effekter för offentlig och kommersiell service. Detaljplanen stärker även Gottbolsbadet som besöksmål. Planområdet tar potentiell jordbruksmark i anspråk, men omöjliggör inte för fortsatt brukning av jordbruksmark i planområdets omgivning. Marken som föreslås exploateras är tydligt avgränsad från angränsande jordbruksmarker genom vägar, bostadsmark och skogsmark.

Befintlig väginfrastruktur bedöms vara lämplig att nyttja. De tillkommande bostäderna ska anslutas till en gemensam vatten- och avloppsanläggning.

Enligt 2 kap PBL ska planläggning syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områden är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Planläggningen bedöms uppfylla detta, samt innebär god hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 kap 1 § miljöbalken (MB).

### Värdefulla områden

#### Jordbruksmark

Tillgången till jordbruksmark är en viktig samhällsresurs som ska värnas. Miljöbalken slår fast att brukningsvärd jordbruksmark endast ska bebyggas för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Frågor som bör besvaras vid bedömning av lämpligheten av en exploatering är alltså:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen av väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Planområdets mark är blocklagd, men har inte använts för odling på över 20 år. En avvägning har gjorts där bebyggelse i detta läge bedöms vara både lämplig och motiverar ett ianspråktagande av marken för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Behovet kan inte tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk eftersom lokaliseringsprövningen har skett under översiktsplaneprocessen i form av utpekandet av LIS-områden. Den slutgiltiga bedömningen att fem LIS-områden i Rudskogabygden är lämpliga att utreda för bostäder och verksamheter har gjorts med hänsyn till påverkan på jordbruksmark. En fördjupning av kommunens bedömning av ianspråktagandet av marken på Gotthem 2:2 följer på nästkommande sidor.



Marken som är föremål för planläggning centralt på kartan. Uppodlade jordbruksmarker finns norr och väster om planområdet.



## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

Kristinehamns kommun vill verka för utveckling och ökad befolkning i Rudskogabygden och en viktig fråga för kommunen att ta ställning till är var någonstans Rudskoga kan och ska växa. I översiktsplanen gör kommunen ett tydligt ställningstagande gällande detta i form av utpekandet av fem LIS-områden. Under översiktsplaneprocessen prövades sex LIS-områdens lämplighet, varav samtliga utom ett område delvis omfattade jordbruksmark. Översiktsplaneprocessen resulterade i att utbredningen minskades på ett LIS-område och att ett LIS-område utgick helt och hållet, mycket på grund av att båda områdena berörde stora sammanhängande jordbruksmarksområden.



Karta över de fem LIS-områdena i Rudskogabygden från kommunens översiktsplan. Gottbol är område L7.

Kommunen bedömer att marken inom och i anslutning till de fem kvarvarande och gällande LIS-områdena är lämpliga och strategiska för att utreda nya bebyggelsesamlingar med bostäder och verksamheter. Exploatering i ett LIS-område är att betrakta som strategisk landsbygdsutveckling, vilket är ett väsentligt samhällsintresse. I Rudskogabygden finns ingen gammal verksamhetsmark som kan omvandlas för nya användningar. Områdena som är möjliga att utreda för exploatering kan därför utgöras av potentiell jordbruks- och skogsmark. Även skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk enligt 3 kap. 4 § MB. I ett område där markerna till största del består av öppna fält och jordbruksmarker är sammanhängande skogspartier särskilt värdefulla för närboendes rekreation och för djur- och växtliv. Det bedöms därför vara motiverat att i det här fallet exploatera en avgränsad del av potentiell jordbruksmark framför att exploatera i det angränsande skogsområdet.

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling



LIS-område L7 (Gottbol) inom heldragen markering och det större sammanhängande skogsområdet som omgärdas av jordbruksmark inom streckad markering. Fältet som föreslås för nya bostäder är svartskrafferad.

Enligt Jordbruksverkets rapport *Exploatering av jordbruksmark 2016-2020* minskade arealen åkermark i Sverige med drygt 30 000 hektar mellan 2016-2020. Rapporten visar att exploatering av bebyggelse och infrastruktur endast stod för ca 10 % av den totala minskningen av åkermarken. Närmare 90 % av minskningen utgjordes av mark som inte längre brukas och som långsamt växer igen så det småningom blir skog. Igenväxten kan dock återställas till åker- eller betesmark igen om det skulle behövas i framtiden. I Värmland exploateras jämförelsevis lite jordbruksmark och detsamma gäller för Kristinehamns kommun. Uppsala och Skåne var kommunen respektive länet som exploaterade störst areal jordbruksmark under den studerade perioden. Rapporten visar alltså att i områden som till stor del täcks av jordbruksmark exploateras mycket jordbruksmark.

Rudskogabygden består till stor del av jordbruksmark. Bygdens spridda bebyggelse är främst lokaliserad till det öppna jordbrukslandskapet längs Skagerns norra strand. Att detaljplanlägga för nya samlingar av bostadsbebyggelse i Rudskoga bedöms främst vara möjligt i Skagerns närhet eftersom vatten är mycket attraktivt för lantligt boende. Det är inom och i anslutning till de fem LIS-områdena som bedömningen har gjorts att det är möjligt att utöka befintliga bebyggelsegrupper eller anlägga nya bebyggelsegrupper. En förutsättning är dock att jordbruksmarksområdena i fråga är avgränsade från övrig jordbruksmark på ett sätt som gör att exploateringen inte hindrar brukandet av annan jordbruksmark.

Planområdet omfattar merparten av ett ca 4 hektar stort blocklagt område som sedan mer än 20 år tillbaka inte har odlats. Marken är sandig och har varit utmanande att odla utan bevattning och därför har tankar om avstyckning av bostadstomter funnits sedan många år tillbaka. Nuvarande fastighetsägare önskar inte bruka marken. Direkt väster om planområdet finns ett ca 2 hektar stort blocklagt jordbruksmarksområde på fastigheten Gottbol 6:16. Fälten är avgränsade från varandra genom en väg på ett sätt som innebär att det ena området kan exploateras utan att brukandet av det andra området hindras. Områdena är också väl avgränsade från övriga ytor av jordbruksmark genom skog, vägar och bostadsbebyggelse.

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

Risken för att konflikt ska uppstå mellan husägare och den som vill bruka jordbruksmark när det kommer till skilda intressen i hur marken ska brukas bedöms vara liten. Det kan röra sig om användningen av olika former av gödsel och bekämpningsmedel och den områdespåverkan som dessa har. Detta är redan idag en förutsättning för den befintliga bostadsbebyggelsen i Gottbol. Den föreslagna kvartersmarken ligger som närmast ca 35 m från brukningsbar jordbruksmark.

### Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av MB 5 kap. Idag finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

#### Utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar och bensen bedöms inte riskera att överskridas varken av nuvarande trafikmängder eller av trafiken som tillkommer till följd av planförslaget.

#### Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Göta älvs huvudavrinningsområde och avvattnas bl.a. via Skagern, Gullspångsälven och Vätern. Gullspångsälven och Vätern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas. Vätern klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Dagvatten från planområdet kommer att passera markinfiltration innan det når recipienten. Spillvatten renas i avloppsreningsverk. Plangenomförandet bedöms därmed inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

#### Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

#### Vattenförvaltning

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts och miljö kvalitetsnormer har antagits.

Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Skagern (SE654174-140266) med miljö kvalitetsnormer god ekologisk status till 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning har Skagern måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Alla vattenförekomster har problem med att halterna av kvicksilver och PBDE överskrider gränsvärdet i fisk. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Likaså beror problemet med höga halter av PBDE främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det.

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

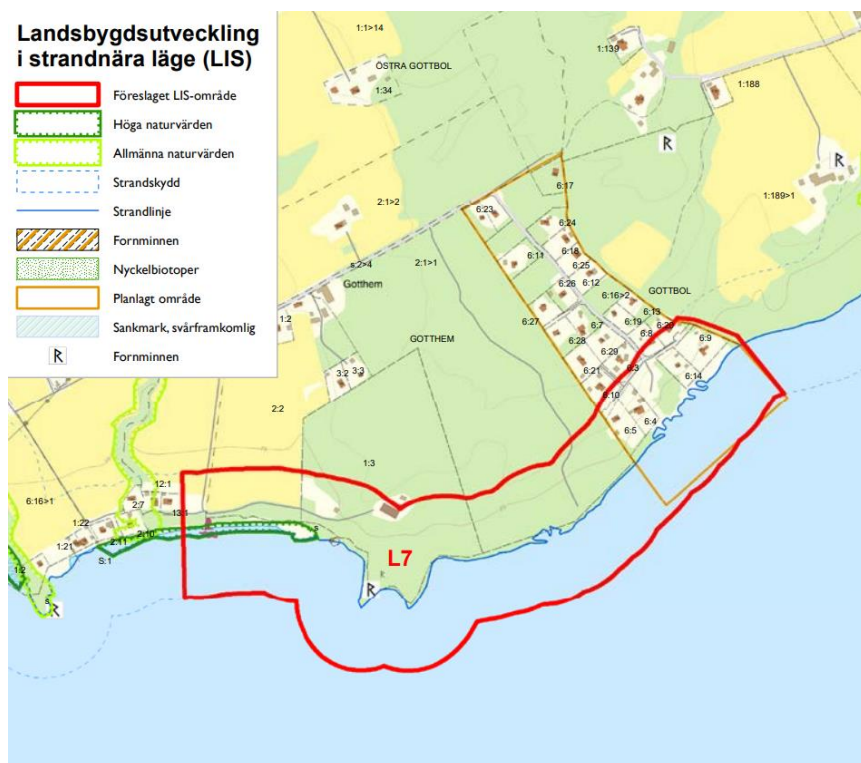
Spillvatten kommer att renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten genom rening i avloppsreningsverk. Det kommer att finnas stora ytor av permeabel mark för att låta dagvatten infiltrera i marken. På bostadsmarken är andelen genomsläpplig mark reglerad till minst 50 %. Bedömningen görs att ytvattenförekomstens miljökvalitetsnormer inte kommer att påverkas.

### Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och vatten. Planområdet berörs delvis av det generella strandskyddet, 100 m från Skagern. Området är utpekad som LIS-område, vilket kommunen åberopar som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom en begränsad del av planområdet.

Strandskyddet föreslås upphävas ( $a_2$ ) inom kvartersmark för bostäder (B), pumpstation ( $E_3$ ) och en avgränsad del av friluftsbad ( $N_1$ ) där funktioner kopplade till badplatsen föreslås få uppföras. Strandskyddet föreslås även upphävas ( $a_1$ ) inom allmän platsmark för gata (GATA). Då hela området som omfattas av strandskydd är utpekad som LIS-område finns särskilt skäl för ett upphävande enligt MB 7 kap 18 d §. Inga förändringar föreslås söder om slänterna i planområdets södra del, vilket innebär att sandstrandens område lämnas opåverkat av planförslaget. De bostäder som möjliggörs bedöms kunna förbättra underlaget för olika typer av service och näringsverksamheter i Rudskogabygden. Merparten av marken inom strandskydds-zonen planläggs som friluftsbad där strandskyddet kvarstår.

Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka strandskyddets syften då sandstranden med angränsande vegetation samt ängsmark inom ca 60-80 m från strandlinjen undantas från exploatering. Det enda undantaget är möjligheten att uppföra t.ex. toalett- och kioskbyggnad i anslutning till stranden. Att del av badplatsen planläggs som friluftsbad ( $N_1$ ) med en mindre byggrätt samt möjligheten att skapa nya parkeringsytor bedöms stärka badplatsen som besöksmål.



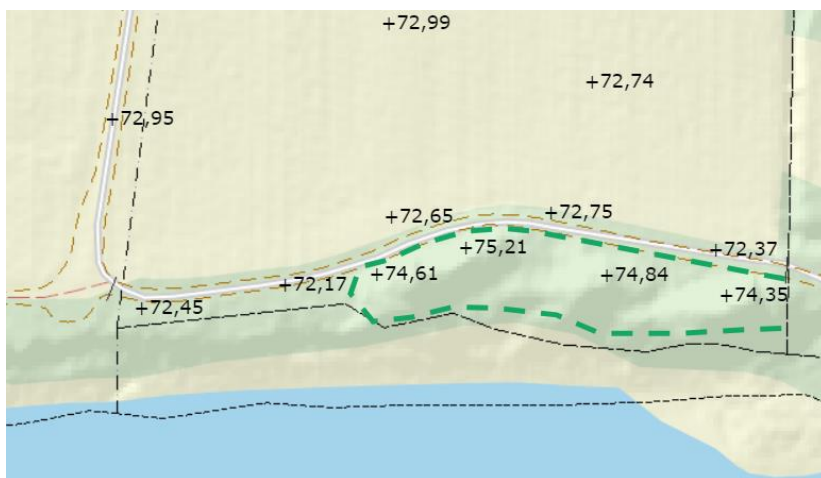
LIS-område L7 Gottbol i Kristinehamns kommuns översiktsplan. Planområdet ligger längst västerut inom LIS-områdets avgränsning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur och markförhållanden

#### Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt och består främst av ett öppet fält men omfattar också en del av sandstranden. Topografin är genomgående svagt sluttande söderut, från ca +79 m (RH 2000) i fastighetens nordligaste del till ca +72 m i den södra delen. Sandstranden ligger dock på en betydligt lägre nivå. I sydöst finns en brant höjd som tydligt avgränsar sandstrandens område från Gotthem 2:2. Höjdens högsta punkt är belägen ca 2 m högre än marken direkt norr om höjden, se bild nedan. I sydväst planar höjden ut så att sandstranden endast avgränsas från övrig mark genom en brant slänt.



Befintliga marknivåer i planområdets södra del. Det branta höjdpartiet är markerat med grön streckad linje.

Växtlighet i form av träd och buskage är sparsamt förekommande inom den större delen av planområdet och är främst koncentrerad till ett område i nordost samt till höjden och släntpartiet som avgränsar stranden från Gotthem 2:2. Sandstranden har höga naturvärden.



Träd och buskage längs höjd och slänter som avgränsar sandstranden från övrig mark.



Skogspartiet som ingår i planområdet markerat med röd streckad linje.

Dikt an planområdet i öster finns ett större skogsområde. En ca 3500 m<sup>2</sup> stor del av skogsområdet ingår i planområdet. Skogspartiet i fråga är delvis avgränsad från den övriga skogen genom bebyggda tomter norr och söder om skogspartiet. Området är en klassisk produktionsskog med främst tall, gran och inslag av björk, men utan större naturvärden. Längre österut i skogsområdet, utanför planområdet, är skogen äldre. Där finns en värdefull alsumpskog.



Skogspartiet som ingår i planområdet.

### **Planförslag**

En stor del av planområdets mark kommer i och med detaljplanen att bebyggas med småhusbebyggelse. Detta innebär att området kommer att bli mer hårdgjort än vad det är i dagsläget. Detaljplanen reglerar att bostadsfastigheterna får hårdgöras till max 50 %. I planområdets västra delar och längs badstranden sparas befintlig ängsmark för att skapa ett hänsynsavstånd till stranden och parkeringsytorna. Ängsmarken planläggs som NATUR eller N<sub>1</sub> - Friluftsbad. Varken sandstranden eller höjden och slänterna som avgränsar stranden från övrig

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

mark påverkas av exploateringen. Dessa områden planläggs som friluftsbad. Skogspartiet i planområdets nordöstra del planläggs som kvartersmark, vilket innebär att området avses avverkas för att iordningställas som bostadstomter. De omgivande skogsområdena utanför planområdet bedöms inte påverkas av planförslaget.

### Biotopskydd

Biotopskydd är en skyddsform för små mark- och vattenområden. Det handlar om områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter. Biotopskyddsområden utgörs av vissa lätt identifierbara små biotoper som är skyddade i hela landet. Dessa är alléer, källor med omgivande våtmark i jordbruksmark, odlingsrösen i jordbruksmark, pilevallar, småvatten och våtmark i jordbruksmark, stenmurar i jordbruksmark samt åkerholmar. Biotoperna finns i de flesta fall i jordbrukslandskapet och har minskat starkt till följd av effektiv markanvändning.

Inom planområdet finns ett dike (småvatten i jordbruksmark) som omfattas av det generella biotopskyddet. Diket sträcker sig från den befintliga bostadstomten på den nordöstra delen av Gotthem 2:2 söderut för att mynna ut i Skagern strax öster om badplatsen, se karta och bilder på nästkommande sida. Ungefär halva dikets sträcka löper längs fastighetsgränsen mellan Gotthem 2:2 och Gotthem 1:3.

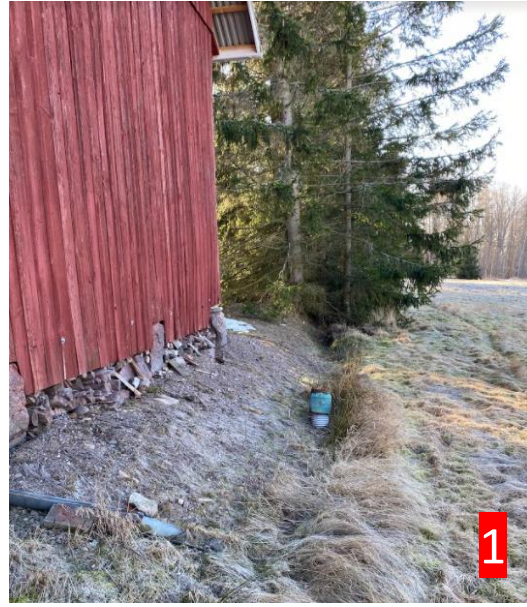
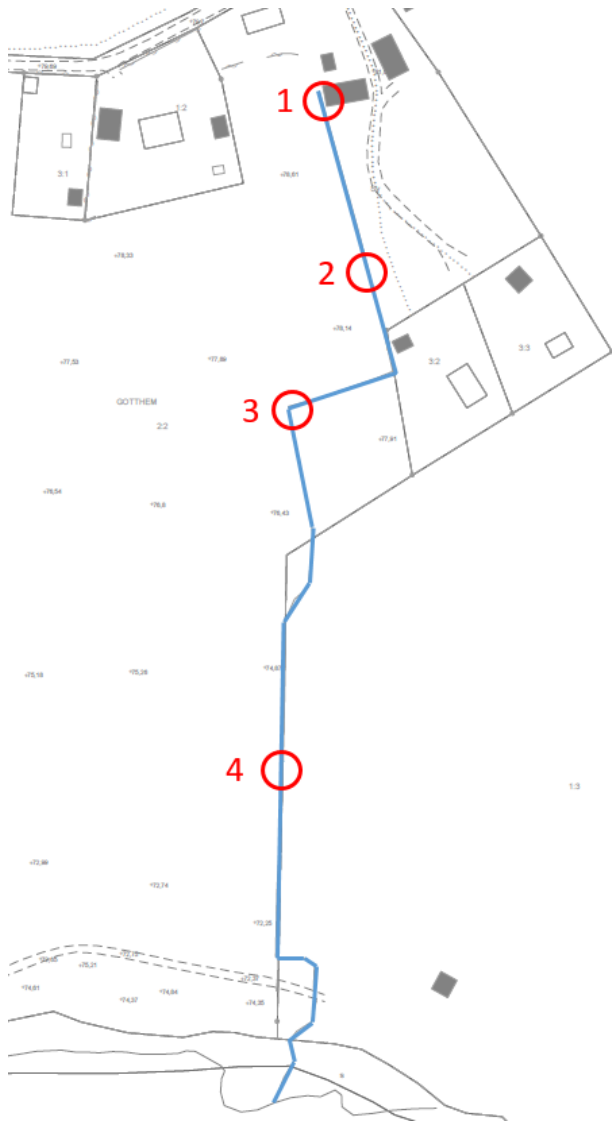
Vid punkt 1, som redovisas på nästa sida, startar diket längs fasaden på en äldre ekonomibyggnad. Diket är mycket grunt längs fasaden och varken vatten eller is är synligt vid platsbesöket i mars 2022.

Vid punkt 2 löper diket i kanten mellan skogen och fältet. Diket är några decimeter djupt och har bitvis några centimeter djupt vatten som är mer eller mindre stillastående.

Vid punkt 3 har diket vänt ut på fältet. Det är knappt 1 m djupt och bär ca 1 dm lätt porlande vatten.

Vid punkt 4 löper diket längs fastighetsgränsen (och plangränsen). Diket är här över 1 m djupt och bär strax över 1 dm djupt vatten i rörelse.

# Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling



Dikets sträckning på den östra delen av planområdet samt fyra bilder tagna längs sträckan i mars 2022.





### Planförslag

För att säkerställa fortsatt tillgänglighet till diket i dess befintliga sträckning planläggs en passage längs den östra fastighetsgränsen samt norrut in i planområdet som SKYDD<sub>1</sub>. Passagen är 1,5 m bred där diket ligger i fastighetsgränsen och 3 m bred där diket sträcker sig in i planområdet och omges av kvartersmark.

Det finns idag en passage över diket till den delen av planområdet som rundas av diket (SKYDD<sub>1</sub>). Diket rinner under passagen genom en mindre trumma. Eftersom diket föreslås behålla sin befintliga sträckning föreslås vägan slutning till den föreslagna bostadstomten att ske på den befintliga passagen. Exploatören ansvarar för att se över passagen och trumman vid anläggandet av infartsvägen.

Den norra delen av diket föreslås få en förändrad sträckning inom gatemarken i planområdets nordöstra del. Detta omfattar punkt 1 och punkt 2 på föregående sida. Punkterna 3 och 4 föreslås lämnas oförändrade. Det befintliga diket är betydligt mindre i områdets norra del än vad diket är längre söderut och bedöms rymmas inom gatemarken.



Diket planläggs som SKYDD<sub>1</sub> och behåller sin nuvarande sträckning söderifrån fram tills den korsar föreslagna gata.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark till största del av postglacial finsand (orange på kartan till höger). I nordost finns ett område som består av glacial sand (gul på kartan). Vid planområdets östra gräns övergår marken i sandig morän (ljusblå på kartan). Geoteknisk undersökning bör utföras i samband med projekteringen för att anpassa grundläggningen till specifika förhållanden. En zon som omfattar strandområdet och ca 20 m av fältet utgör hänsyns område för markstabiliteten. Ingen exploatering är föreslagen inom denna zon.



SGU:s jordartskartering

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet idag. Om fornlämningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturmiljölagen.

### Förorenad mark

Inga av kommunen kända föroreningar finns i området. I det fall föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11 §. Föroreningar inom kvarteretsmark ska saneras till nivåer som inte får överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

### Radon

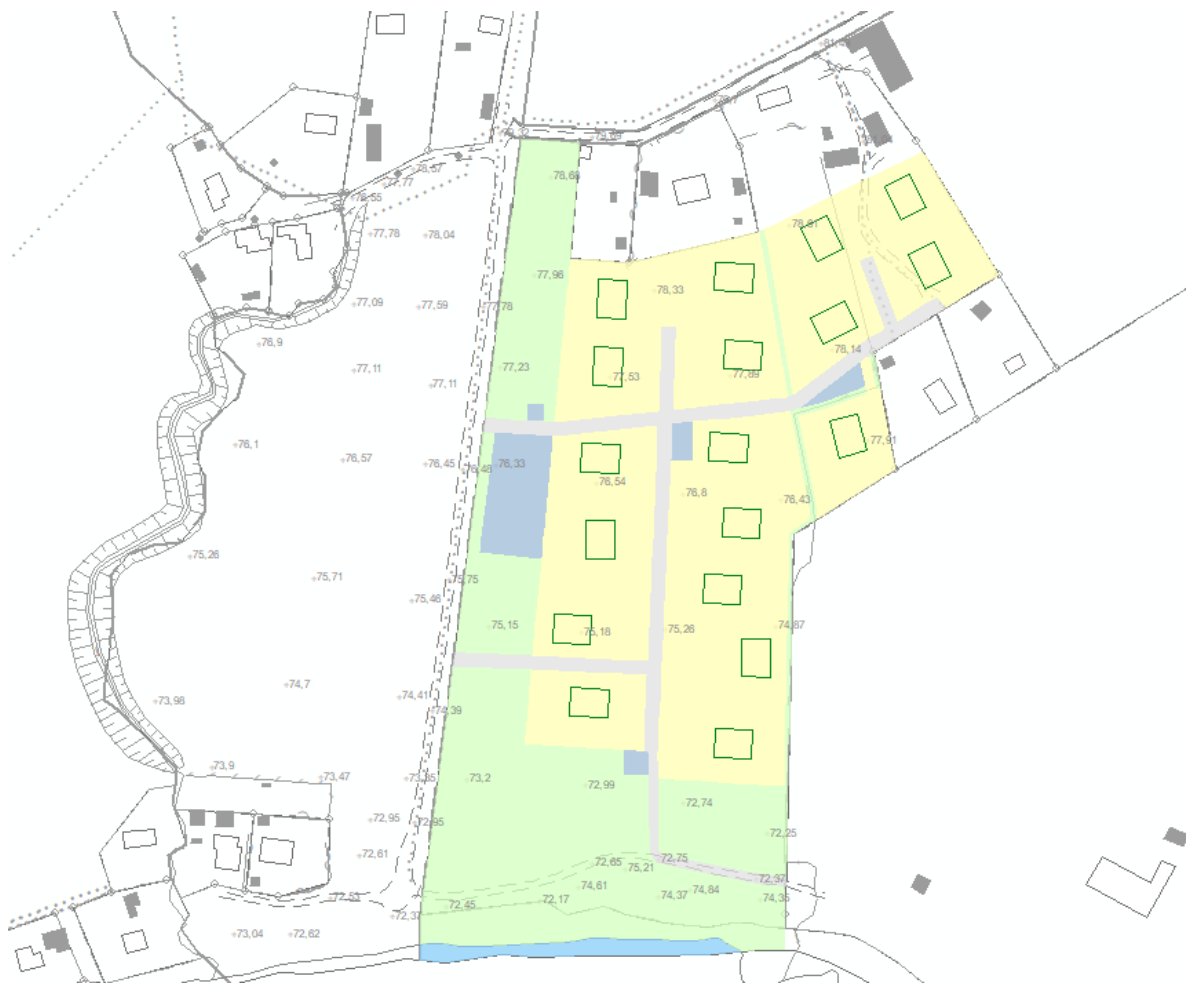
Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet. Gasen kan förekomma i marken runtom och under bostaden, i byggnadsmaterial och i hushållsvatten. Vid byggnation ska hänsyn tas till eventuell förekomst av markradon. Frågan om hänsyn till radonförekomst prövas alltså i bygglovet varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

## Bebyggelse

### Nuvarande bebyggelse

Planområdet är obebyggt men i dess anslutning finns ett antal permanentbostäder och fritidshus i varierad utformning. Flertalet av byggnaderna i Gottbol har faluröd stående träpanel med vita knutar och rött tak, men det förekommer även byggnader i helt annan utformning. Det finns friliggande småhus från olika tidsåldrar i 1,5-2 plan samt mindre fritidshus i 1 plan. I planområdets närmaste omgivning ligger bebyggelsen relativt spridd i jordbrukslandskapet. En mer samlad bebyggelse, likt förslaget enligt detaljplanen, återfinns ca 300 m öster om planområdet. På badplatsen finns ett gammalt igenbommat utedass.

## Planförslaget



Samrådsförslaget innebär att en maximalt utnyttjad plan rymmer 18 småhus som kan placeras som på bilden.

### Bostäder

Detaljplanen möjliggör för friliggande enbostadshus. En maximalt utnyttjad detaljplan innebär att området bebyggs med 18 enbostadshus. Detta regleras genom minsta tillåtna fastighetsstorlek som har reglerats till 1200 m<sup>2</sup>. Huvudbyggnad ska placeras minst 3 m från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 m från fastighetsgräns. Som en hänsynsåtgärd för befintlig bebyggelse norr om planområdet föreslås att endast envåningshus får uppföras inom planområdets västra del, detta för att åstadkomma en så liten påverkan som möjligt på utsikten söderut mot sjön. Den västra bebyggelsens maximala nockhöjd regleras till 5 m och den högsta byggnadshöjden till 3,5 m. Den östra bebyggelsen, närmast skogsområdet, föreslås få en maximal nockhöjd på 8 m och en högsta byggnadshöjd på 6,5 m, vilket innebär att tvåvåningshus kan uppföras. En exploateringsgrad på max 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet införs i det östra området där tvåvåningshus inryms. En exploateringsgrad på max 225 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet införs där endast envåningshus inryms.

Förutom regleringen av envåningshus på områdets västra del värnas siktlinjerna söderut genom införande av prickmark samt bevarande av ängsmark. Siktlinjen söderut från befintliga fastigheter norr om planområdet värnas genom införandet av två stycken 15 m breda zoner av prickmark på båda sidor av den föreslagna nordsydliga gatan. Detta innebär att en bebyggelsefri zon skapas med en total västöstlig bredd av 36 m (15 m prickmark + 6 m gata + 15 m prickmark) genom hela planområdet. Från vägen som löper söderut strax väster om planområdet är vyn söderut mot Skagern mycket värdefull. Ett brett stråk (ca 27 m i norr och ca 34 m i söder) av befintlig

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

ängsmark planläggs som naturmark eller friluftsbad för att säkerställa att ängsmarken och utblicken söderut från vägen bevaras. Detaljplanen möjliggör för att uppföra ett reningsverk inom den här zonen av ängsmark. Reningsverket kommer till största del att vara nedgrävd och därmed mycket lite synlig ovan jord. Reningsverket bedöms därför kunna vara placerat på den här platsen utan att störa vyn. Egenskapsbestämmelse reglerar att reningsverkets yta till minst 75 % ska ha gräsvegetation. Markytan i fråga föreslås avgränsas med en gårdesgård i trä.

Områdets naturliga topografi i form av svagt sluttande mark söderut mot sjön värnas genom regleringen av att markens höjd inte får ändras mer än +/- 1,0 meter genom schaktning eller utfyllnad. Stödmurar är sparsamt förekommande i Rudskogas lantliga bebyggelsemiljöer. Detaljplanen reglerar därför att murar och stödmurar får vara högst 0,5 m höga.

För att minimera mängden dagvatten införs en bestämmelse om att minst 50 % av bostadsmarken ska vara genomsläpplig yta. Detta ger en möjlighet till lokalt omhändertagande.



Vy över Skagern från vägen som löper strax väster om planområdet. Marken till vänster i bild utgör planområdet och här föreslås en bred zon av ängsmark bevaras.

### Badplatsen

Gottbols badplats är en av Kristinehamns kommuns mest välbesökta badplatser. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av badplatsen och stärka den som grönt besöksmål. Den del av badplatsen som ingår i planområdet planläggs som N<sub>1</sub> - Friluftsbad, vilket säkerställer allmänhetens tillträde eftersom markanvändningen ska tillämpas för områden som tjänar det rörliga friluftslivet. En avgränsad yta i anslutning till stranden, där befintlig lekplats och utedass finns, föreslås få upphävt strandskydd och en byggrätt (50 m<sup>2</sup> byggnadsarea). Här blir det möjligt att till exempel uppföra en kiosk- eller servicebyggnad samt utveckla lekplatsen. En ny toalettbyggnad planeras att uppföras inom området. Strandskydd gäller för större delen av friluftsbadsområdet. Inom användningsområdet ska träd och växtlighet bevaras, men på det öppna fältet kan säsongsparkering för badplatsens räkning upplåtas.

### **Friytor**

#### Lek och rekreation

Inom planområdet finns Gottbols badplats med tillhörande mindre lekplats. I öster finns ett skogsområde som används som rekreationsområde.

### Park och naturmiljö

Gottbol ligger i ett område som domineras av öppna jordbruksmarker längs sjön Skagerns norra strand. Det finns god tillgång till promenadstråk längs sparsamt trafikerade grusvägar. Inom det större skogsområdet i öster finns upptrampade stigar. Leden Skagern runt passerar strax norr om planområdet.

### Service och verksamheter

#### Offentlig service

Förskola och särskilt boende finns i Skottlanda, ca 4,5 km norr om planområdet. F-6-skolan Grunnebacka ligger ca 2,5 km väster om planområdet. 7-9-skolor finns i Kristinehamn, där Djurgårdsskolan tillhör samma skolområde som Grunnebacka. Närmaste vårdcentral finns i Nybble.

#### Kommersiell service

Den närmaste livsmedelsbutiken finns i Åtorp i Degerfors kommun. Inom Kristinehamns kommun finns livsmedelsbutiker i Nybble och Bäckhammar.

### Gator och trafik

#### Gatunät

Planområdet nås via en 4 m bred grusbelagd väg som i norr ansluter till väg 204 (statlig väg). Grusvägen omfattas av gemensamhetsanläggning, Gottbol GA:1, och är ca 700 m lång från korsningen med väg 204 till badplatsen. Planområdet nås efter ca 400 m från väg 204. Grusvägen fungerar som angöringsväg för 30-40 befintliga bostadsfastigheter. Det är endast tre av bostadsfastigheterna som är beroende av de södra 300 m av vägen som löper längs med planområdet. Den största belastningen på vägen kommer idag från trafiken till och från Gottbols badplats. Under de finaste högsommardagarna kan det röra sig om mer än 200 bilar under en dag. Klippa gräsytor för parkering finns under sommaren på västra sidan av vägen, på Gottbol 6:16.

Längst söderut på vägsträckan ansluter en liten grusväg österut för att angöra fastigheten Gotthem 1:3. Vägen sträcker sig längs med strandområdet och genomkorsar planområdet. Även de två fastigheterna Gotthem 3:2 och 3:3 har angöringsvägar som korsar planområdet i nordost. Deras angöring sker idag från vägen norr om planområdet (Västra Gottbol S:2).

#### Planförslaget

Kommunens bedömning är att grusvägen som leder från väg 204 till planområdet och badplatsen klarar den tillkommande trafiken som planförslaget innebär i befintligt skick och med befintlig bredd. Vägen ligger utanför planområdet på fastigheten Gottbol 6:16. Gemensamhetsanläggningen Gottbol GA:1 har i dagsläget inaktuella andelstal och behöver omprövas för att aktualiseras. Detta behov föreligger oavsett om nya bostadsfastigheter tillkommer längs vägen eller inte.

Två vägkopplingar från planområdet till den befintliga grusvägen föreslås. Genom att ha två vägar till området möjliggörs rundkörning och därmed finns inget behov av vändplats inom området.

Gotthem 1:3 som idag angörs via grusvägen som korsar Gotthem 2:2 i söder föreslås få en förändrad angöringsväg. Den västra delen av dagens vägsträcka planläggs som friluftsbadsområde. Den kan behöva användas för servicefordon som behöver nå t.ex. toaletten, men föreslås för övrigt ingå i strandens bilfria rekreationsområde. Angöringen till Gotthem 1:3

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

föreslås istället ske genom den nya vägstrukturen där en nord-sydlig väg kopplas samman med den östra delen av den befintliga vägen.

Gotthem 3:2 och 3:3 som idag angör över Gotthem 2:2 i nordost föreslås också få en förändrad angöringsväg. Marken där fastigheternas befintliga angöringsväg sträcker sig planläggs som kvartersmark och därför föreslås att fastigheterna istället angör via den nya vägstrukturen västerifrån.



T.v. de två befintliga vägarna som korsar planområdet och t.h. den föreslagna nya vägstrukturen som innebär förändrade körvägar för att nå fastigheterna Gotthem 1:3, 3:2 och 3:3.

### Kollektivtrafik

Det finns idag ingen kollektivtrafik genom Rudskogabygden. I Kristinehamns kommuns översiktsplan pekas ett nytt stomnät för kollektivtrafik ut som inkluderar väg 204 genom Rudskoga. Kristinehamns kommun ser en möjlighet att successivt utveckla kollektivtrafiken på sträckan.

### Parkering

Gottbols badplats har under större delen av året mycket få besökare, men blir ett stort besöksmål under sommarmånaderna. Antalet parkerade bilar kan uppgå till över 200 stycken under en fin sommardag. Parkering till badplatsen har sedan många år tillbaka skett på klippta gräsytor på planområdets grannfastighet Gottbol 6:16.

### Planförslaget

Längs planområdets västra gräns, intill befintlig grusväg, regleras naturmarken som gräsbelagd säsongsparkering. Detta innebär att marken bibehålls i nuvarande skick men klipps under sommaren för att kunna fungera som parkering till badplatsen. Inom friluftsbadsområdet (N<sub>1</sub>) blir det möjligt att tillskapa än mer parkeringsplatser för badplatsens räkning. Parkering till de tillkommande bostäderna ska ske på respektive fastighet.

### Risk och säkerhet

#### Översvämning

Planområdet angränsar till Skagern som är Sveriges artonde största sjö. Skagerns vattennivå regleras från kraftstationen i Gullspång. Vattenytans nivå får enligt gällande vattendom variera 2,5 till 3 m. Den högsta tillåtna nivån är +69,39 m RH00 (dämningsgräns). Den minsta tillåtna nivån är sommartid +66,89 m och vintertid +66,39 m RH00. I Kristinehamns kommun kan ca 0,519 m tillföras på nivåer enligt det gamla höjdsystemet RH00 till dagens system RH2000, vilket används vid detaljplaneläggning. Högsta tillåtna nivå i RH2000 ligger därmed på ca +69,909 m. De lägst belägna bostadstomterna har placerats där marknivån är ca +73,00 m RH2000. Skagerns stora nivåvariation blir tydligt märkbar på den långgrundna sandstranden men den stora höjdskillnaden mellan sandstranden och exploateringsområdet innebär att de föreslagna bostäderna inte riskerar att påverkas vid högt vattenstånd. Även 200-årsflöde och BHF berör endast sandstrandens område men inte området norr om slänterna.



100-årsnivå (mörkblått) och 200-årsnivå (ljusblått) påverkar endast delar av sandstranden.

#### Badvattenkvalitet

Under sommarmånaderna tar Kristinehamns kommun vattenprover vid Gottbols badplats för att mäta badvattenkvaliteten. Vid det senaste provtillfället 2021-08-10 var vattenprovet tjänligt med låga nivåer av E. coli och enterokocker. Det fanns inte några spår av algblomning. Sedan flera år tillbaka har Gottbols badvatten fått klassificeringen ”utmärkt kvalitet” enligt Havs- och vattenmyndigheten. Kristinehamns kommun avser att fortsätta med badvattenprovtagningen. En exploatering på Gotthem 2:2 ska inte påverka badvattenkvaliteten.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte Kristinehamns kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga fastigheter i området har enskilda VA-lösningar.

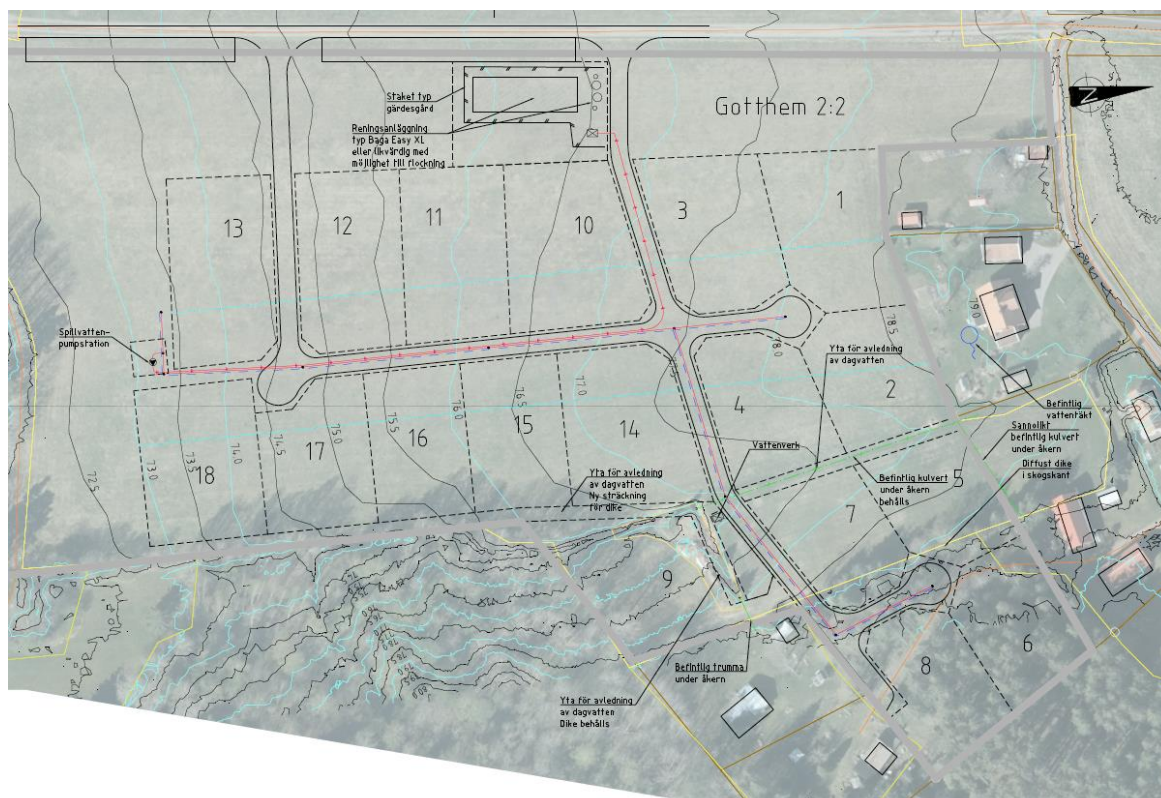
#### Planförslag

Det bedöms inte vara lämpligt för nya bostäder i den föreslagna bebyggelsesamlingen på Gotthem 2:2 att ha enskilda dricksvattentäkter och avlopp. Bebyggelsen ska istället försörjas av en gemensam VA-anläggning med enskilt huvudmannaskap. En VA-utredning har tagits fram av VAP. Väster om bebyggelsen föreslås ett avloppsreningsverk på en yta av ca 1300 m<sup>2</sup>. Den större delen av reningsverket ligger under jord och ska därmed vara gräsbelagd, vilket regleras genom

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

bestämmelsen n<sub>2</sub>. Reningsverket är placerat dikt an parkering till badplatsen och det är därför viktigt att tydligt avgränsa reningsverkets underjordiska utbredning för att hålla biltrafik utanför utbredningen. Reningsverket föreslås därför omgärdas av gärdesgård i trä (j<sub>2</sub>). Innan detaljplanens granskningsskede ska en geohydrologisk undersökning tas fram för att bland annat klargöra att reningsverkets placering är godtagbar med hänsyn till de dricksvattenbrunnar som finns sydväst om planområdet.

Ett vattenverk om 180 m<sup>2</sup> föreslås i planområdets östra del och en spillvattenpumpstation om 100 m<sup>2</sup> söder om bebyggelsen.



Skiss över VA-anläggning.

### Dagvatten

Planområdet består idag till största del av ett öppet fält bestående av mestadels postglacial finsand. Dagvattnet infiltreras i marken och leds vidare mot sjön som är recipient. Ett större dike löper längs gränsen mellan skogsområdet och fältet i planområdets östra del och avvattnar området. I planområdets nordöstra del finns en kulvert som ansluter till diket. Diket mynnar ut i Skagern utanför planområdet.

### Planförslag

Dagvattnet ska så långt möjligt omhändertaras lokalt genom infiltration i marken inom den egna fastigheten. Förutsättningarna för infiltration i postglacial finsand är goda. För att möjliggöra infiltration inom egen fastighet regleras andel genomsläpplig yta till minst 50 % av fastighetens area. Vid kraftigt skyfall är det viktigt att markavrinningen sker dit dagvattnet kan infiltreras eller rinner vidare mot recipienten. Detaljplanen reglerar att bostadsmarkens höjdsättning ska ske så att dagvattnet avleds till GATA, NATUR eller SKYDD. Bostadsmarkens höjd tillåts ändras max +/- 1,0 m för att värna områdets naturligt svagt sluttande topografi söderut mot sjön.



## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

Större delen av det befintliga diket lämnas oförändrad. Den norra delen av diket föreslås få en förändrad sträckning inom gatumarken i planområdets nordöstra del, detta beskrivs under Biotopskydd. Det befintliga diket är betydligt mindre i områdets norra del än vad diket är längre söderut. Den norra delen av diket bedöms därmed rymmas inom gatumarken och uppfyller sitt syfte av avvattna området vid en sträckning längs gatumarken.

En kulvert i den nordöstra delen av planområdet behålls i befintlig sträckning och planläggs som SKYDD<sub>2</sub>.

### **Avfall**

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar.

### **Planförslag**

Kristinehamns kommun förordar att de nya bostädernas sophantering sker på en gemensam avfallsstation (E<sub>1</sub>). Ytans storlek är anpassad för att rymma behållare för alla de typer av avfall som ska samlas in bostadsnära i enlighet med ny lagstiftning. Även de befintliga fastigheterna Gotthem 1:3, 3:2 och 3:3, som föreslås få förändrade angöringsvägar genom det nya området, föreslås tillhöra den nya gemensamma avfallsstationen och behöver därmed ha andelar i ny gemensamhetsanläggning.

Väginfrastrukturen tillåter rundkörning genom området för sopbil.

### **El**

Ellevio tillhandahåller anslutning till distributionsnätet för el i området. Fastigheterna Gotthem 1:3, 3:2 och 3:3 är anslutna till ledningar som korsar planområdet.

### **Planförslag**

Ett genomförande av detaljplanen kräver att ledningar flyttas. Planområdet kräver att en nätstation uppförs inom området (E<sub>5</sub>). Placeringen har valts för att säkerställa att ingen byggnad kan uppföras inom 5 m från E-området.

### **Tele**

Skanova äger teleledningarna inom planområdet. Skanova har genomgående distributionsledningar till fastigheterna Gotthem 1:3, 3:2 och 3:3 som korsar planområdet.

### **Planförslag**

Ett genomförande av detaljplanen kräver att ledningar flyttas.

### **IT**

Telia har fiber i området.

### **Allmänna genomgående ledningar**

I dagsläget finns som nämnts ovan ett flertal allmänna genomgående ledningar på kvartersmark. Med allmänna ledningar menas här även genomgående ledningar ägda av privata intressen.

Eventuell flytt av ledningar eller andra kostnader (t.ex. kulvertering av ledningar) med ledningsrätt kommer att belasta exploitören.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Inledning

Genomförandebeskrivning ska redovisa organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska förutsättningar för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

### Organisatoriska frågor

#### Tidsplan

Samråd	april-maj 2022
Granskning	november 2022
Antagande	mars 2023

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

#### Ansvarsfördelning för genomförande

Ansvarig	Åtgärd
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen/Miljö- och byggnadsnämnden	Bygglov- och strandskyddsärenden, miljö- och hälsoskyddsfrågor, tillståndsärenden gällande VA-anläggning
Planeringsavdelningen/Kommunstyrelsen	Detaljplanearbete, marköverlåtelse, exploateringsavtal
Tekniska förvaltningen/Tekniska nämnden	Kvartersmark N <sub>1</sub> , avfall
Lantmäteriet	Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder
Ägare av Gotthem 2:2 (exploatören)	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Ansöka om och bekosta nödvändiga tillstånd, utredningar etc.</li><li>○ Bekosta lantmåteriförrättningar.</li><li>○ Ta fram geoteknisk undersökning</li><li>○ Ansvarig för utbyggnad av allmän plats (gata m m) med enskilt huvudmannaskap.</li><li>○ Ansöka om tillstånd för anläggande av avloppsanläggning.</li></ul>

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

- Ansvarig för anläggande av gemensam avfalls- och VA-lösning för de tillkommande fastigheterna samt fördröjning av dagvatten från kvartersmark.
- Avtala med berörda ledningsägare vid behov av ledningsflytt.

### Huvudmannaskap

Huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet ansvarar för om- och utbyggnad samt skötsel av allmän plats. Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats inom planområdet. Kommunen är inte ansvarig för gator inom planområdet.

Enskilt huvudmannaskap gäller för vatten och avlopp då planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

Kvartersmark för friluftsbad (N<sub>1</sub>) är att betrakta som likställt med allmän plats. Skötselansvarig och markägare för område betecknat friluftsbad är Kristinehamns kommun.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning bostadstomter

Detaljplanen ger möjlighet till nybildning av fastigheter för bostadsändamål genom avstyckning från fastigheten Gotthem 2:2. För att fastighetsbildningen ska tillåtas måste nybildade fastigheter uppfylla kravet på minsta storlek om 1200 kvm.

#### Fastighetsbildning friluftsbad

Detaljplanen ger möjlighet till att område som planläggs som kvartersmark för friluftsbad (N<sub>1</sub>) ska bilda en kommunalt ägd fastighet.

#### Gemensamhetsanläggningar

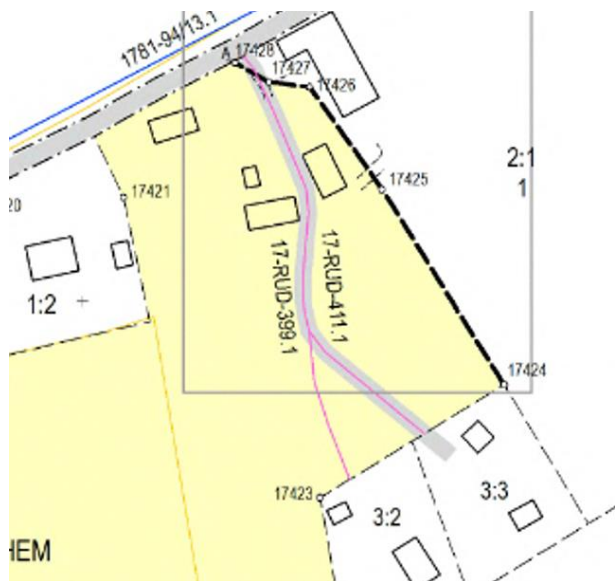
I anslutning till planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning Gottbol GA:1 (väg) som omfattar anslutande vägar. De tillkommande fastigheterna behöver ingå i Gottbol GA:1 för att säkerställa utfartsrätt till allmän väg. Gottbol GA:1 har i dagsläget inaktuella och föråldrade andelstal och behöver omprövas för att ansluta fastigheterna inom planområdet.

En ny gemensamhetsanläggning bildas för planområdets gator som sedan ansluts till Gottbol GA:1. Delägare i gemensamhetsanläggningen ska vara de som nyttjar gatorna med andelar i förhållande till sitt nyttjande. Förutom de tillkommande bostadsfastigheterna bör de befintliga fastigheterna Gotthem 1:3, 3:2 och 3:3 ges andelar i gemensamhetsanläggningen eftersom deras utfart planeras via den nya gatustrukturen inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för VA-anläggningen inom planområdet. I gemensamhetsanläggningen ska bostadsfastigheterna inom planområdet ingå.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för gemensam avfallsstation inom planområdet. I gemensamhetsanläggningen ska bostadsfastigheterna inom planområdet ingå.

Konsekvenser för rättigheter inom planområdet



Officialservitut i planområdets nordöstra del.

Rättighet	Belastar/till förmån för	Konsekvenser
Officialservitut VÄG 17-RUD-399.1	Belastar Gotthem 2:2 Till förmån för Gotthem 3:2	Servitutet upphävs när ny gata i området byggts ut och Gotthem 3:2 därmed får ny utfart.
Officialservitut VÄG 17-RUD-411.1	Belastar Gotthem 2:2 Till förmån för Gotthem 3:3	Servitutet upphävs när ny gata i området byggts ut och Gotthem 3:3 därmed får ny utfart.
Officialservitut KRAFTLEDNING 17-IM2-10/A.1	Belastat Gotthem 2:2 Till förmån för: Ellevio	Vissa ledningar kommer eventuellt behöva flyttas.
Oinskriva rättigheter för tele	Skanova har genomgående ledningar för tele.	Vissa ledningar kommer eventuellt behöva flyttas.

## Planbeskrivning Gottbol - Samrådshandling

### Konsekvenser för fastigheter och samfälligheter inom planområdet

Fastighet	Konsekvenser
Gotthem 1:3	Får förändrad utfartsväg. Får andel i gemensamhetsanläggningar för utfart till allmän väg samt gator, VA och avfall inom planområdet.
Gotthem 2:2	Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark (BOSTAD) som kan avstyckas till enskilda bostadsfastigheter. Delar av fastigheten planläggs som allmän plats (GATA) med enskilt huvudmannaskap och upplåts till gemensamhetsanläggningar för väg och VA-ledningar. Delar av fastigheten planläggs som teknisk anläggning (E). Områdena för avfallsstation och VA-anläggning upplåts till gemensamhetsanläggning. Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark (NATUR) med enskilt huvudmannaskap. Delar av fastigheten planläggs som kvartersmark (N <sub>1</sub> ) som avses bilda en kommunalt ägd fastighet. Delar av fastigheten planläggs som allmän platsmark (SKYDD <sub>1</sub> och SKYDD <sub>2</sub> ) med enskilt huvudmannaskap för dike resp. kulvert.
Gotthem 3:2	Fastigheten får ändrad utfartsväg. Vägservitut upphävs och ersätts med andel i gemensamhetsanläggning för väg när den nya utfartsvägen byggs.
Gotthem 3:3	Fastigheten får ändrad utfartsväg. Vägservitut upphävs och ersätts med andel i gemensamhetsanläggning för väg när den nya utfartsvägen byggs.
Samfällt område	Del av samfälligheten planläggs som kvartersmark N <sub>1</sub> . Området omfattar del av Gottbols badplats och avses bilda en kommunalt ägd fastighet. Del av samfälligheten planläggs som öppet vattenområde (W). Vattenområdet ingår i Gottbols badplats.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

En VA-utredning har tagits fram av VAP. Vatten- och avloppsanläggningen ska vara tillståndsgiven innan startbesked kan ges för enskilda fastigheter och färdigställd innan slutbevis för första bostad kan utfärdas.

### Gator

Nya gator anläggs inom planområdet.

### Mark

Nödvändiga geotekniska undersökningar tas fram inför byggande och anläggande inom planområdet.

### Avfall

En gemensam avfallsstation anläggs för de nya bostädernas sophantering.

### Dagvattenhantering

Dagvattnet ska så långt möjligt omhändertas lokalt genom infiltration i marken inom den egna fastigheten. Befintligt dike (SKYDD<sub>1</sub>) och befintlig kulvert (SKYDD<sub>2</sub>) behålls oförändrade.

### Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas i samband med gräv- och schaktarbete ska anmälan göras till tillsynsmyndighet (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet).

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Exploatören bekostar framtagande och genomförande av detaljplanen. Kostnaderna regleras genom planavtal. Planavgift utgår inte inom planområdet.

### Avgifter

Byggnadsnämndens avgifter (bygglov, strandskyddsdispens, planavgift, nybyggnadskarta etc.) tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande plan- och bygglovtaxa. Bekostas av byggherre/sökande.

Lantmäteriet tar betalt för sitt arbete. Priser för fastighetsbildning tas ut enligt Lantmäteriets taxa. Bekostas av sökande alternativt enligt avtal.

### Avtal

Exploateringsavtal avses upprättas mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar bland annat villkoren för marköverlåtelse av kvartersmark betecknat N<sub>1</sub> samt finansiering och ansvar för åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande. Då nyttan av detaljplanen tillfaller exploatören kommer exploatören ansvara för och bekosta genomförandet av detaljplanen. Det omfattar till exempel ansvar och kostnader för fastighetsbildning, ledningsflytt, utbyggnad av gator, VA och avfallsstation, hantering av dagvatten etc.

För att säkerställa finansiering av kommunens kostnader för detaljplanen ska exploateringsavtalet upprättas innan detaljplanen antas.

### Kommunens driftkostnader

Detaljplanen syftar till att Gottbols badplats inklusive område för parkering övergår i kommunens ägo vilket medför att kommunen kommer att svara för driftkostnader för badplats och tillhörande parkeringsytor. Kommunens fastighet kommer även att få andelstal i gemensamhetsanläggning för väg till badplatsen.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidigare planlös mark planläggs som bostadsmark för att möjliggöra byggnation av småhus. Del av Gottbols badplats planläggs som friluftsbad med kommunalt ägande, vilket säkerställer allmänhetens tillgång till stranden. Parkering till badplatsen kan upplåtas inom friluftsbadsområdet samt inom allmän platsmarken genom bestämmelse om säsongsparkering, detta för att trygga allmänhetens möjlighet att besöka badplatsen. En mindre yta där strandskyddet upphävs för att möjliggöra uppförandet av t.ex. toalett, kiosk och lekplats införs inom friluftsbadsområdet.