1781-P15/1

Kristinehamns kommun
Kommunledningsförvaltningen
Hanna Åsander, 0550-88524
Hanna.asander@kristinehamn.se

LAGAKRAFTBEVIS

Datum
2015-01-09

Referens

DETALJPLAN FÖR VÅLÖSUNDET ÖSTRA DEL 2, KRISTINEHAMNS KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

Detaljplanen som upprättades 2011-09-16 och har reviderats under 2014, antogs av kommunfullmäktige 2014-09-25.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft 2014-12-30.

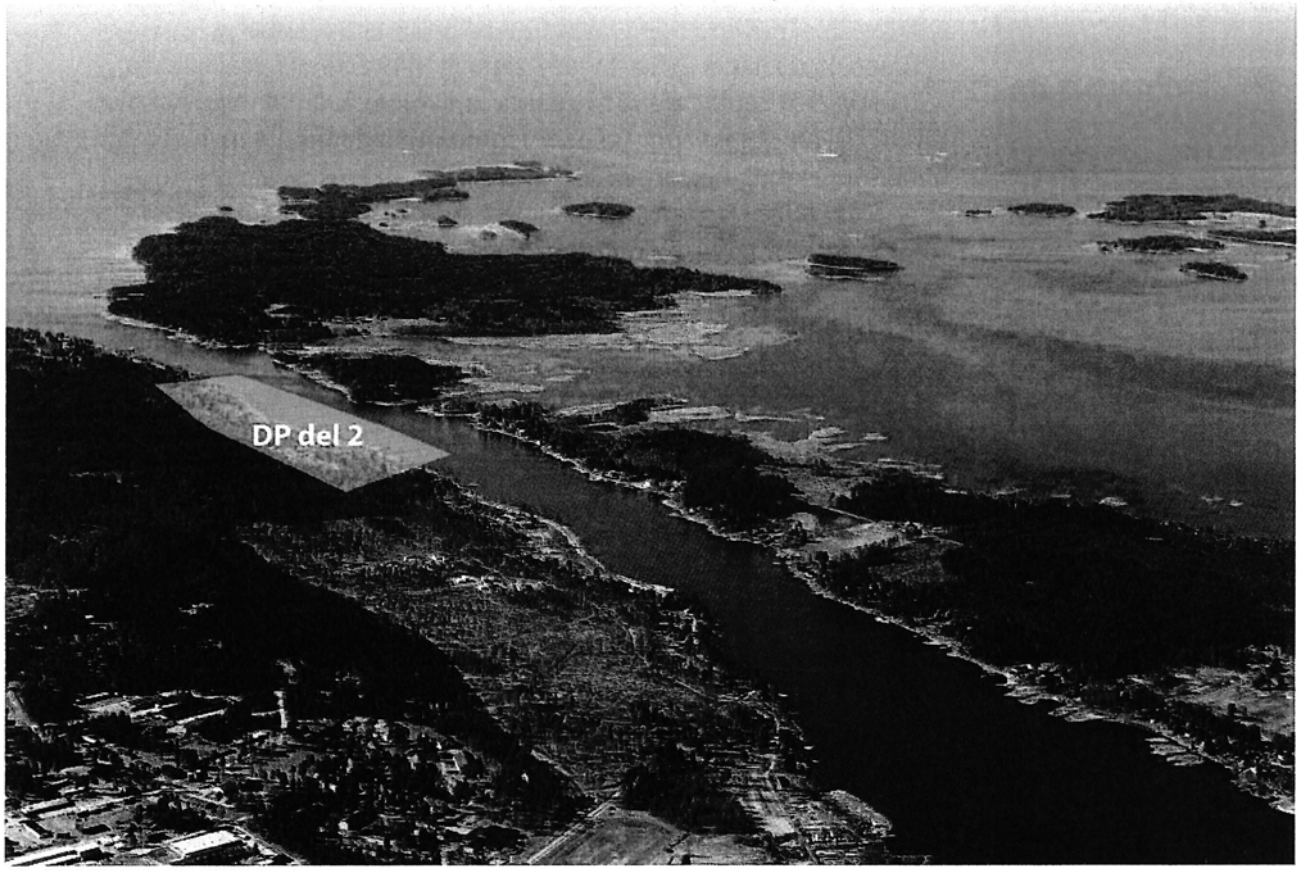
Hanna Åsander

1781-P15/1

Antagandehandling för

Vålösundet östra, del 2
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning



HANDLINGAR
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Gestaltningsprogram
(inklusive Illustrationskarta)

Kristinehamns kommun

Kommunledningsförvaltningen
planeringsavdelningen
Diarienummer: 10:137-011
Datum: 2014-07-11

Observera att ett område är undantaget från antagande (se plankartan)

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar användningen av mark och vatten inom ett område. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av flera handlingar, men det är plankartan med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokument som kommunfullmäktige antar för att bestämma användningen av mark och vatten. Utöver plankartan tas även en planbeskrivning fram som förklarar syftet med planen och olika förutsättningar för det planerade området, samt en genomförandebeskrivning som talar om hur planen ska verkställas (dessa ses i detta dokument). En grundkarta och en fastighetsförteckning upprättas alltid för en plan, tillika finns även en behovsbedömning och för den här detaljplanen har även ett gestaltningsprogram tagits fram. I samband med planarbetet har även utredningar av markföroreningar (WSP, Riskbedömning 2012-12-27) och (Sweco PM 2014-01-08) samt riskanalys avseende brand (Brandskyddslaget 2013-06-25) samt trafikutredning Vålösundet (Sweco, 2013-11-12) tagits fram. En särskild arkeologisk utredning har också tagits fram för ett objekt som tidigare låg inom planområdet men som nu ligger utanför detaljplanegränsen.

Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen 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 perioden 2011-09-26 till 2011-11-04 och då inkom synpunkter på förslaget, från kommunala, regionala och privata aktörer. Synpunkterna tillsammans med de utredningar som nämns ovan, de diskussioner som förts med båtklubben CMBK samt de förändringar som planarbetet i övriga detaljplaner i Vålösundet östra fört med sig ledde vidare till att planförslaget omarbetades till en fas i planprocessen som kallas för utställning. Alla inkomna synpunkter från det första skedet har tagits om hand, besvarats och sammanställts i en samårdsredogörelse som finns tillgänglig under utställningen av detaljplanen. Under utställningen fick berörda ytterligare en chans att skriftligen lämna synpunkter och därmed kunna påverka planen. Denna planen var på utställning under perioden 2014-05-12 till 2014-06-13.

Det kan komma att ske ändringar i planen ända fram tills upprättandet av en antagandehandling som kommunstyrelsen och därefter kommunfullmäktige antar. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under utställningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda. Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning i planområdet.

KRISTINEHAMNS KOMMUN
organisationsnr 2120000-1868

Postadress
1. Planeringsavdelningen
68184 Kristinehamn

Besöksadress:
Uroxen
Kungsgatan 30

Telefon:
0550-88 000 (vxl)

Fax:
0550-82879

Kontaktperson detaljplan Vålösundet östra, del 2:

Hanna Åsander 0550-885 24
hanna.asander@kristinehamn.se

Detaljplan för Vålösundet östra del 2

För östra Vålösundet finns en fördjupning av översiktsplanen som ligger till grund för de detaljplaner som upprättas etappvis. Detaljplanen heter del 2 även om del 3 och del 4 också finns upprättade och dessutom ligger före del 2 i planprocessen. Nedan visas en kartbild över geografisk placering av planområdet. Planläggningen sker enligt normalt planförfarande och plan- och bygglagen (PBL 1987:10) tillämpas då planuppdraget (från 1998) är påbörjat innan den nya plan- och bygglagen trädde i kraft 2 maj 2011.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Huvuddragen i planen är bestämmelser som reglerar bostadsbebyggelsen med beaktande av kommunens intentioner, vilket är att möjliggöra permanentboende samt att bevara den karaktär som finns i området. Planen syftar även till att legalisera befintliga bryggor och att utveckla bryggområden inom planområdet, men även att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till strand- och grönområden.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget längs Vålösundets östra strandlinje cirka 5 kilometer sydväst om Kristinehamns centrum. Detaljplanens västra gräns sträcker sig längs farledens östra begränsningslinje.

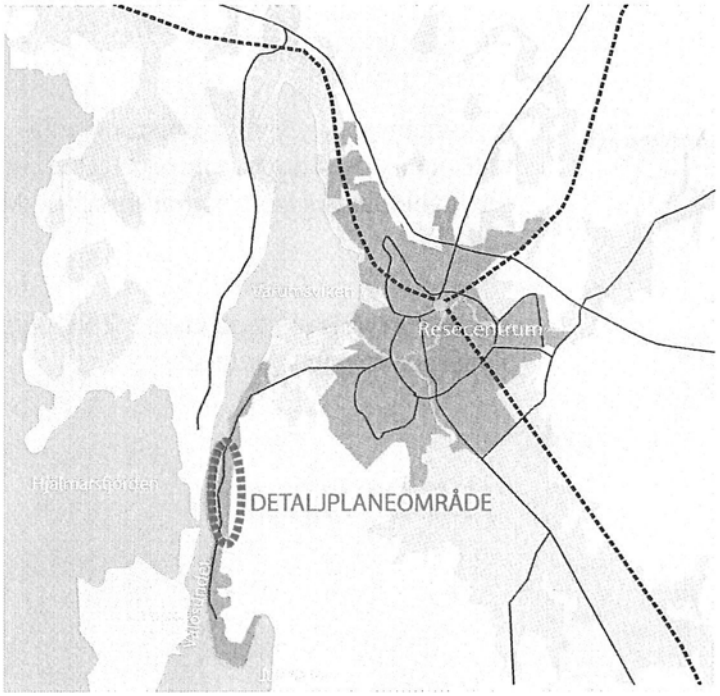
AREAL

Området utgör ca 40 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Bebyggd kvartersmark inom planområdet ägs till huvuddelen av privatpersoner, några fastigheter är föreningsägda. Befintlig båtuppläggningsplats, Kapurja 1, ägs av båtklubb. Övrig mark och vatten inom området ägs av kommunen. Ett flertal servitut reglerar vägar och utfarter från fastigheter.

KRISTINEHAMN



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med fritidshuskaraktär, samt småbåtshamn och båtupplag. Planen syftar till att säkerställa kommunens intentioner enligt den kommunövergripande översiktsplanen, som bland annat anger att kommunen ska möjliggöra för den som så önskar att utveckla sitt boende inom de områden som i gällande planer är avsatta för fritidsboende, om detta kan ske utan att väsentliga allmänna och enskilda intressen äventyras.
I översiktsplanen från 2004, antagen 2006-06-20 §76, är Vålösundsområdet markerat för utredning där bostadsbebyggelse skall prövas.

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

Detaljplanen gör dock några avsteg från FÖP:ens struktur när det gäller båtupplagets placering och den nya lokalgata som var tänkt att förbinda Vålösundsvägen med den i framtiden utbyggda Tranvägen. I övrigt är detaljplanen i stort sett förenlig med gällande översiktsplan och fördjupade översiktplan.

DETALJPLANER

I norr angränsar planområdet till detaljplan för Välösundet östra del 1, antagen av Kommunfullmäktige 2012-06-19 §95. I söder gränsar planområdet till detaljplan för Vålösundet östra del 3 som antogs 2013-06-18 §78.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Längs med Vålösundets östra strandlinje finns områdesbestämmelser som antogs 1993-05-12 och upphör att gälla inom aktuellt område i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

KULTURMILJÖPROGRAM

I kommunens kulturresursprogram, antaget 1992-01-30, beskrivs Välösundet östra som sommarstugeområde från 1950-1960. Ingen värdefull bebyggelse anges inom avgränsning för detaljplan för vålösundet östra del 2.

UPPDRAG

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

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet berörs dels av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB) dvs. det rörliga friluftslivet för Vänern med dess öar och strandområden, dels av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB. Planområdet berörs även av riksintresset för Kristinehamns hamn samt farleden på Vänern, sträckan Djurö-Kristinehamn (farledsklass 1).

Det finns nationella miljökvalitetsnormer 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

Planläggningen bedöms inte inkräkta på rådande riksintressena för det rörliga friluftslivet och det för yrkesfisket. Planläggningen bedöms heller inte inkräkta på farleden då hänsyn tagits så att avståndet mellan bryggor och farled ska vara så pass stora att sjöfarten tryggas (minst 50 meter). Vidare anses miljöbalkens allmänna hänsynsregler uppfyllas enligt 2 kapitlet MB.

Planen bedöms inte heller påverka den aktuella vattenförekomsten negativt framförallt för att utbyggnaden av det kommunala VA-nätet kommer ansluta samtliga fastigheter i området, vilket medför att de enskilda avloppen försvinner som annars kan påverka statusen negativt. En annan strategi är att ta hand om dagvattnet från de hårdgjorda ytorna som finns i planområdet (parkeringsytor) med hjälp av en filterkasett som placeras i dagvattenbrunnar för en förbättrad rening.

En dagvattenutredning har gjorts för området kring Kapurja. Där föreslås en fördröjning och rening av dagvatten genom öppna diken och dammar. Fördröjningen av övrigt dagvatten inom planområdet ska ske på respektive fastighet och sedan ledas till öppna diken. Planen kommer inte att tillåta någon verksamhet som kan motverka att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. MB överträds. Vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter finns inga kända intresseområden inom området.

Utmed Vänern råder strandskydd till ett avstånd av 300 meter från strandlinjen. Därmed omfattas planområdet av skydd enligt 7 kap. MB. Strandskyddet avses dock upphävas i delar av planområdet (se nästkommande rubrik). Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark och vatten eller andra resurser som avses i 6 kap. §11 MB (tillika det som avses i PBL: 1987 5kap. §18) att den behöver föregås av en miljöbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR. FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

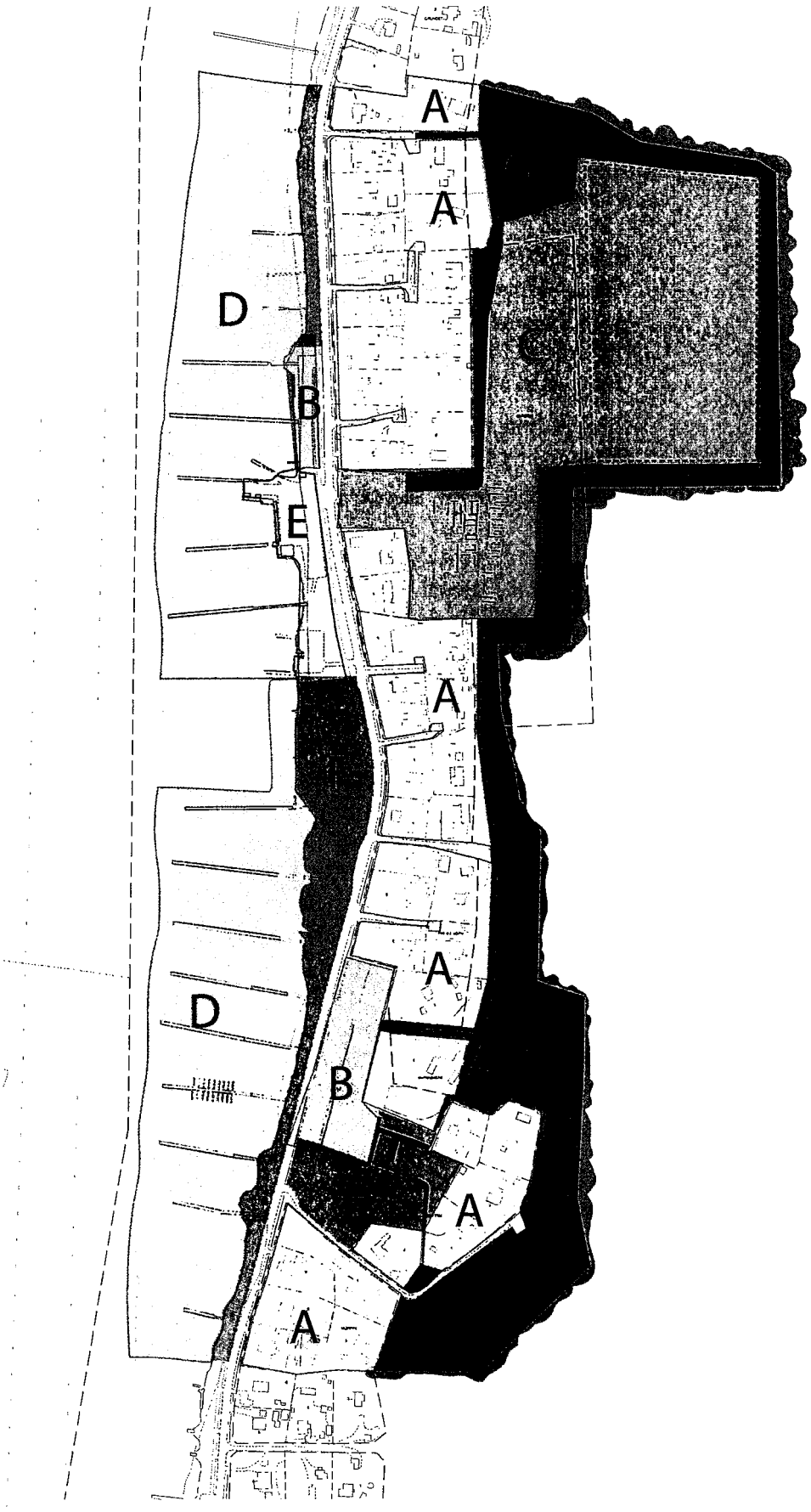
Strandskydd

När områdesbestämmelserna ersätts av detaljplanen återinträder det strandskydd som idag är upphävt för de delar som innefattas av områdesbestämmelser. Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom delar av planområdet (enligt 7 kap. §18 MB). Kommunstyrelsen kommer att ansöka om upphävande av strandskyddet till Länsstyrelsen när detaljplanen blivit antagen, enligt gamla strandskyddslagen då planarbetet påbörjades innan 2009 då de nya strandskyddsreglerna trädde i kraft. Kartbilden nedan visar var strandskyddet föreslås upphävas.

De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskydd är att det skall finnas särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, dvs. att djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.
Strandskyddet föreslås upphävas på all kvartersmark, lokalgator samt i en del vattenområden där befintliga såväl som nya bryggor får uppföras. Skälen som ligger till grund för strandskyddets upphävande för de delar som markeras enligt nedan:

Områden som innefattas av befintlig bebyggelse har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Den nya tomt som föreslås i planen avgränsas från vattnet av Vålösundsvägen, vilket gör att strandskyddets syfte kan anses uppfyllas **(A)**. Detsamma gäller även för befintliga parkeringsplatser samt de nya parkeringsytor **(B)** som planen föreslår samt båtupplaget **(C)**.

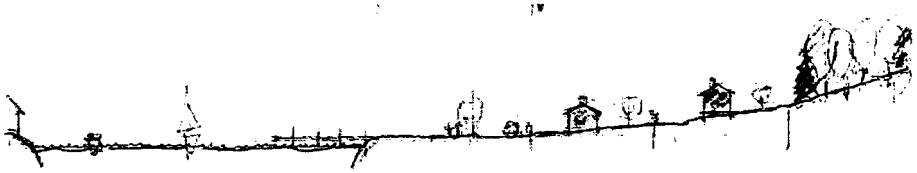
De större bryggområden som skall tryggas i planen är områden som redan idag i stor utsträckning är ianspråktagna. Bryggor är i sin funktion beroende av vatten och behöver därmed finnas vid strandområdet **(D)**. I detaljplanerna för Vålösundet östra finns en tanke med utplacering av bryggområden, där det utmed hela sträckan finns ett antal bryggfria zoner med öppet vattenområde och ett antal mindre bryggor som ska vara allmänt tillgängliga, vilket ger fler människor möjligheten att vistas vid vattnet. Hamnområdet med funktioner för spolplatta, drivmedelsstation m.m. vid Kapurjas hamn måste i sin funktion ligga nära vattnet för att kunna erbjuda sin service till båttrafiken **(E)**. Dessa redan befintliga aktiviteter kommer i och med planen att ges bättre förutsättningar att på ett organiserat sätt medge fler människor att kunna nyttja platsen (och dess faciliteter).
Inom parkområdena **(F)** finns från kommunens sida önskemål om att kunna sätt upp rekreationsfrämjande redskap och utrustning så som idrotts- och lekredskap, grillplatser och liknande som främjar områdets inriktning mot rekreation. Även möjlighet att anlägga diken och våtmark för att ta hand om dagvattnet i park- samt naturområdena **(G)**. Detta är förenligt med så väl användningarna park och natur samt översiktsplanens intentioner för området. Så länge redskapen och utrustningarna inte är att betrakta som byggnader, hindrar allmänhetens tillgång till stranden eller på annat sätt motverkar strandskyddets syfte behöver därför inte strandskyddet upphävas. För att uppföra byggnader eller andra anläggningar än de ovan uppräknade krävs strandskyddsdispens i de enskilda fallen.



Karta över planområdet och delområden där strandskyddet ska upphävas och varför.

FÖRUTSÄTTNINGAR. FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation



Marken i planområdet höjer sig från strandlinjen och österut upp mot skogen. Lägst belägen bostadsbyggnad ligger cirka + 46,5 meter ö.h. (RH 00 Kristinehamn)

Planområdet består till större del av iordningställd park- och kvartersmark som angränsar till en skogsridå i öster med nordsydlig riktning. En genomgående karaktär för hela planområdet är att bebyggelsen ligger insprängd i naturmark. I vissa områden är marken relativt kuperad vilket har medfört att bebyggelsens placering har skett genom att hänsyn har tagits till naturens förutsättningar och topografi. I tomtgräns är det vanligt att enstaka träd eller träddungar alternativ buskvegetation finns för att skärma av mot närliggande granne. Berghällar, ris och stenmurar kan också förekomma.

Den norra delen av planområdet präglas av befintlig bebyggelse som ligger intill Vålösundsvägen i väst. Väster om vägen återfinns en relativt smal remsa allmän platsmark som angränsar till sundet. Landskapet i den mellersta delen av planområdet består av en omfattande marin verksamhet med sjösättningsramp, sjösättningskran, sjöräddningsstation, upplag för fritidsbåtar m.m. Mellan Vålösundsvägen och vattnet finns en större parkeringsyta med en återvinningsstation för avfall, samt en öppen grönyta innehållande några lekredskap. Grönytan nyttjas idag till spontana fritidsaktiviteter. Ambitionen är att ytterligare förstärka denna centrala del av Vålösundet för både sjö- och landbaserade fritidsaktiviteter. För att medge detta flyttas parkeringen till den parkering som ligger vid kvarteret Bukten där det finns en långsmal parkeringsyta där det öster om vägen öppnar sig en stor ängsliknade grönyta som sluts av ett skogsbryn med inslag av småhustomter. Den öppna grönytan bibehålls för att disponeras till ängsmark/naturpark. Parkeringsytan omarronderas och koncentreras till den nordöstra delen av befintlig parkering. (Se Illustrationskarta). Avfallsstationen som tillhör FTI är tänkt att flyttas till Tranvägen där plats reserverats i detaljplanen för Sörkastet.

För att lyckas behålla områdets karaktär gäller det för den enskilde fastighetsägaren, vid planerandet av den enskilda tomten, att ta hänsyn till naturmarksinslagen som finns idag och värna om dessa. I plankartan under rubriken "Begränsningar av markens bebyggande" finns planbestämmelsen för prickmark, dvs. marken får ej bebyggas. Tanken är att restriktioner såsom denna bestämmelse tillsammans med bestämmelsen om att markens höjd inte får ändras och schaktning, sprängning och utfyllnad inte får göras mer än i direkt anslutning till uppförandet av nya byggnader, ska kunna ge en indikation på att de naturliga gröna strukturerna såsom träd, buskar, hällmark och stenmurar som finns idag inom tomtgränserna bör bevaras. (Se gestaltningsprogrammet)

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk bedömning av planområdet har genomförts i oktober 2010. Öster om vålösundsvägen består marken av naturligt lagrad jord på berg under ett tunt vegetationsskikt. Partier med berg i dagen förekommer. Bedömningen som gjorts är att totalstabiliteten är tillfredsställande för nyexploatering och att endast små försumbara sättningar kan komma att utvecklas. Byggnader skall grundläggas frostfritt och väldränerade. Vid alla schaktarbeten skall aktuell jordart och grundvattenytans läge beaktas.

Vid uppförande av huvudbyggnad på tillskapad fastighet skall geoteknisk undersökning genomföras innan byggskede.

Fri vattenyta har vid tidigare undersökningar noterats på nivåer mellan ca +43,6 och +45,1 m (RH00 Kristinehamn). Grundvattenytans läge skall förväntas variera med nederbördsmängd och årstid. Vidare bedöms grundvattenytans läge i hög grad vara styrd av aktuellt vattenstånd i Vänern.

Förorenad mark

Inom planområdet finns en båtuppläggningsplats som har funnits sedan 1950-talet vid kvarteret Kapurja. På våren och hösten pågår här båtunderhåll exempelvis målning, färgskrapningm.m. Under våren 2011 togs vattenprover i nära anslutning till småbåtshamnen och iläggningsplatsen. Dessa vattenprover innehöll höga halter av tributyltenn (TBT). Marken inom båtupplaget består till största del av grusade ytor. Detta gav misstankar om att även marken kunde vara förorenad med diverse tungmetaller och oljeprodukter. För att undersöka detta gav kommunen WSP uppdrag att utföra provtagning och analys av Kapurjaområdet (se bilaga WSP, 2012). Vidare utredningar krävdes för att klargöra i vilken utsträckning marken och vattnet eventuellt var förorenat. Sweco fick våren 2013 vidare uppdrag att göra en riskbedömning (se bilaga Sweco, 2014). Riskbedömningen har fungerat som underlag till de ställningstaganden vi gjort inför planförslagets utställningshandling.

FAKTARUTA:

KM är en förkortning som står för känslig markanvändning. Bostäder och platser där vi vistas mycket är exempel på känslig markanvändning.

MKM är förkortning för mindre känslig markanvändning. Industrimark och i det här fallet båtupplag är exempel på mindre känslig markanvändning.

Syftet med riskbedömningen har varit att bedöma hur stor risk uppmätta halter utgör för människors hälsa eller miljön i nuläget, och om behovet av eventuella åtgärder är akuta eller inte. Riskbedömningen har utförts genom att beräkna s.k. platsspecifika riktvärden och jämföra uppmätta halter med dessa riktvärden. För att få veta om marken är förorenad på ett sätt som utgör en risk för människors hälsa och miljö (på kort eller lång sikt) har vi tittat på om uppmätta halter överskrider riktvärdena. Avgränsningen i riskbedömningen förhåller sig till TBT (Tributyltenn), arsenik och koppar vilka är det ämnen som påvisats förekomma i halter över MKM (Mindre känslig markanvändning) i samlingsproverna (Sweco 2014).

TBT

Inga uppmätta halter i grundvattnet (Sweco 2014 b) överstiger dricksvattenkriteriet för TBT. Inga oacceptabla hälsorisker kan antas föreligga vid vistelse på båtupplaget, då inga uppmätta TBT-halter i jord överstiger riktvärden för hälsa. Ett prov på ytvattnet har tagits, vilket visade på halter under rapporteringsgränsen för TBT. Rapporteringsgränsen var dock 5 gånger högre än MKN (miljökvalitetsnormen) för TBT.

Samantaget indikerar resonemanget i Swecos rapport att det inte finns några akuta risker för var sig människors hälsa eller påverkan på ytvatten med avseende på TBT.

Arsenik

I ett av de undersökta delområdena på Kapurja (SP1331-1335 0-0,1m) har arsenikhalter på max 70 mg/kg uppmätts. Uppmätt maxhalt ligger under akuttoxvärdet för arsenik på 100 mg/kg TS, vilket indikerar att *inga akuta risker föreligger.*

Om man utgår från uppmätt medelhalt av arsenik kan barn och vuxna riskfritt vistas inom området i en omfattning som motsvarar 75% av MKM-vistelse vilket för vuxna innebär 150 dagar per år och barn 45 dagar per år. Om man utgår från uppmätt maxhalt av arsenik kan barn och vuxna vistas riskfritt inom området i en omfattning som motsvarar 35 % av MKM-vistelse. Detta motsvarar 21 dagar för barn och 70 dagar för vuxna under ett år.

Koppar

Uppmätt halt koppar visar värden över MKM i ett delområde (SP1301-1305 0-0,1m) och överstiger riktvärden för skydd av markmiljön. Ytjorden inom båtupplaget bedöms inte ha ett högt skyddsvärde ur ekologisk synpunkt i nuläget. Denna bedömning grundar sig på att det sannolikt inte är önskvärt med växtlighet mm på själva båtplatserna. Ytlig fyllnad i detta fall är i huvudsak grus eller sandig grus vilket i sig ger dåliga ekologiska förutsättningar. *Motiven för sanering i nuläget till förmån för markmiljön bedöms därför tveksamma, menar Sweco i sin utredning.*

Slutsatser och rekommendationerna i Swecos rapport är att: Halter över MKM har konstaterats i ytjorden (0-0,1m) i samtliga analyserade samlingsprover. Detta indikerar att större delen av ytjorden inom båtupplaget innehåller halter över MKM. Syftet med riskbedömningen var att bedöma om undersökningsdata indikerar om en akut risk eller inte, om det finns tid att planera för att vidta åtgärder på sikt. Tidsaspekten på åtgärdsbehovet bedömdes viktigt med hänsyn till att båtupplagsverksamheten är pågående och att årgärderna sannolikt är relativt kostsamma. *Föreliggande riskbedömning indikerar att påträffade föroreningar i jord inte innebär några akuta risker för människors hälsa eller miljön i nuläget och i ett kortare tidsperspektiv (upp till ca 5-10 år).*

De ytor som endast ianspråktagits de senaste 20 åren uppvisar inte högre värden än MKM avseende TBT.
Miljöpåverkan kan därför antas minska över tid då de ytor som är yngre inom området endast hade förhöjda värden gällande arsenik.

Det pågår förnärvarande utredningar inför planerad utbyggnad av båtupplaget och åtgärder av dagvattensystement. Här har beslut tagits att genomföra åtgärder i syfte att hindra föroreningsspridning till Vålösundet via dagvattensystemet. För kompletterande beskrivning se text under rubriken "Båtupplag" samt "Dagvatten". För angivna rekommendationer, se bilagor med resultat och bedömningar av genomförda provtagning av sediment och vatten i dagvattensystemet (Sweco 2014c) samt dagvattenutredning med hänsyn till påträffade föroreningar.

Radon

Kommunens översiktliga kartläggning av radon visar att planområdet ligger inom s.k. lågriskområde. Gällande riktvärde, 200 Bq/m3 luft för radon i inomhusmiljö i bostäder skall följas. Byggnad för bostadsändamål skall utföras i radonskyddat utförande om detta behövs. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Vid den geotekniska bedömningen har totalstabiliteten öster om Vålösundsvägen bedömts vara tillfredsställande för nyexploatering. Lägsta nivån inom planområdet är vattenytan som normalt varierar mellan +43,6 och +45,1 meter över havet (RH00 Kristinehamn). Då Vålösundsområdet är ett omvandlingsområde och inte nyexploateringsområde har en bedömning gjorts att befintlig bebyggelsestruktur kommer att ges byggrätter och de särskilt lågt belägna fastigheterna ges en planbestämmelse som innebär att huvudbyggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,1 (RH00 Kristinehamn) inte skadar byggnaden (för nya bostadstomter) .

Länsstyrelserna i Västra Götaland och Värmland har gett ut rapporten Stigande vatten (2011) som ger stöd i planeringen av översvämningsutsatta områden. I denna delas översvämningsutsatta områden in i zoner där zon 4 löper störst risk att översvämmas och zon 1 är området över den dimensionerande nivån. Värdena inom zon 1 är de vi har att förhålla oss till när det gäller bostäder.

För Kristinehamn är den dimensionerande vattennivån, eller högsta beräknade flöde 47,11 m (RH00 Kristinehamn). 100-årsnivån ligger på 46,33 m och 200-årsnivån på 46,66 RH00 Kristinehamn.

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 nya bostadstomter 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.

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 (RH 00 Kristinehamn). 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. Källare är inte tillåtet inom området. 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 föreslås lämliga åtgärder. 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).

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

Fornlämningar

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen utförde Värmlands museum en kulturmiljöutredning gällande hela Vålösundet östra. I angränsning till planområdets nordöstra del finns det ett objekt som Värmlands museum krävde en vidare utredning på. Detta för att fastställa om objektet utgör fast forn lämning eller ej. Kristinehamns kommun gav Värmlands museum uppdraget om särskild arkeologisk utredning och utredningen var klar i september 2012 och den visade att objektet ej utgör fast fornlämning. Under planprocessen var det aktuellt att den mark där objektet återfinns skulle planläggas som båtupplag eller naturmark men i planförslagets slutliga utbredning ligger objektet strax utanför detaljplanegränsen.

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 gynnats 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 ägogränser. 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 på 1200 m^2 i området. För större tomter ges därmed möjlighet att stycka av om bestämmelsen om minsta tomtstorlek går att uppfylla.

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 m^2, till mellan 130 + 75 m^2 till 160 + 75 m^2, 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). Tillåten area hänger samman med läge och tillåten tomtstorlek, dvs. på mindre tomter tillåts mindre hus och på större tomter tillåts något större hus.

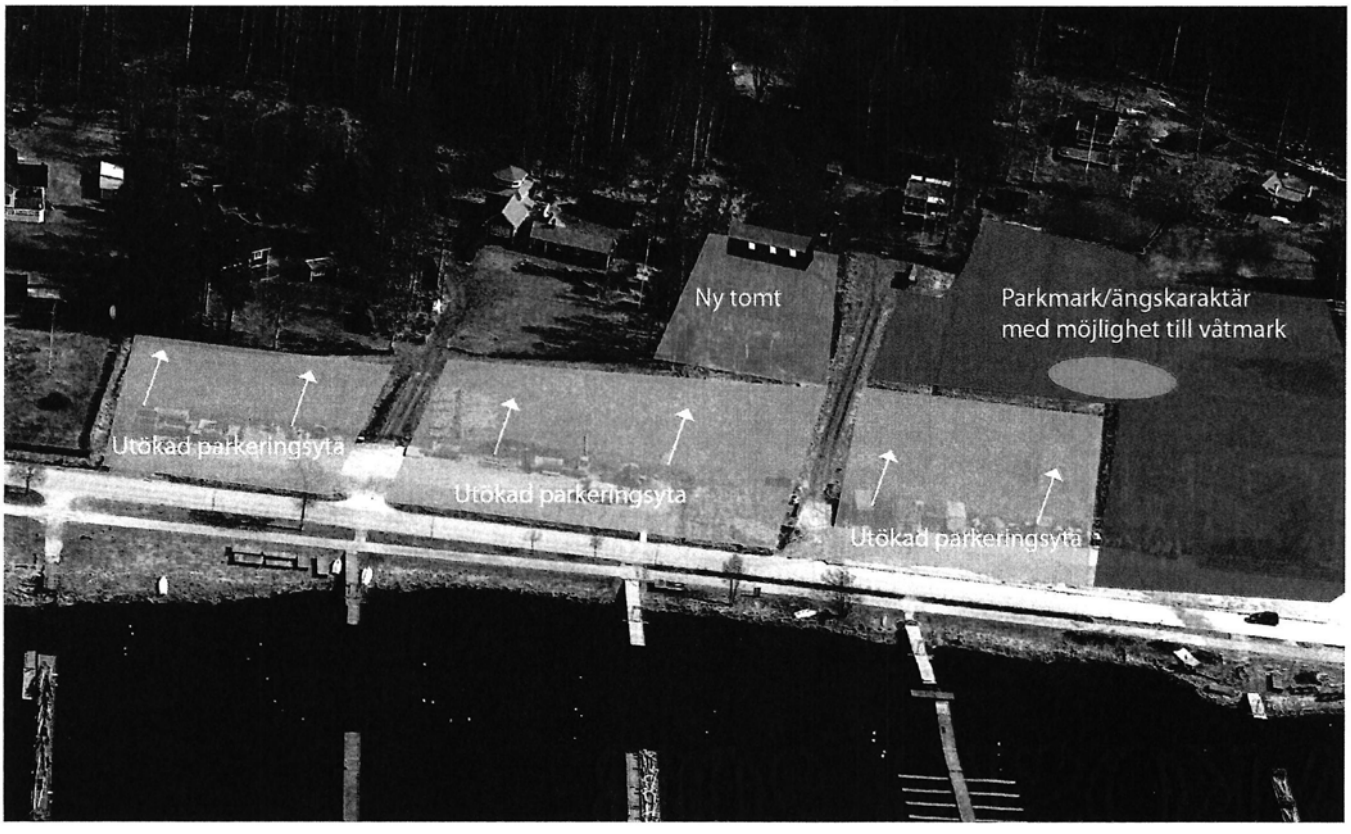
Exploateringsgraden är också framtagen genom några grundprinciper där tomtstorlek är en faktor och var fastigheten ligger i förhållande till Vålösundsvägen (främre, bakre eller mellanled) en annan. När det gäller våningsantal är grundprincipen att fastigheter som ligger i främre led, dvs. närmast Vålösundsvägen, tillåts ha en våning. I bakre led tillåts det två våningar. Komplementbyggnader skall uppföras fristående (dvs. inte byggas ihop med huvudbyggnaden) med en maximal nockhöjd på fem meter. En enskild komplementsbyggnad får inte heller vara större än 50 m^2. Nockhöjden för huvudbyggnad regleras till sex meter för fastigheter i främre led respektive nio meter för fastigheter i bakre led.

Takkupor, med en bredd upp till 1/3 av fasadlängd, inräknas inte och det är utöver våningsantalet tillåtet att inreda vinden. Vid två våningar räknas t.ex. 80+80. (80 kvm på marken). Detta för att minska volymen på husen. 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 i planen för att bibehålla karaktären med mindre byggnadsvolymer i området (se gestaltningsprogrammet).

För tillkommande bebyggelse inom planområdet gäller även bestämmelser som justerar fasadmaterial (till trä) och kulör (typ Falu rödfärg eller ljusa, traditionella oljefärger) samt takmaterial (lertegel, betongpannor, slät falsad plåt eller gröna tak, typ sedum) och takmodell (sadeltak).

Mer om kommunens önskemål kring bebyggelseutformningen går att läsa i gestaltningsprogrammet. Där finns förutom inspiration till fastighetsägare också en exempelsamling på volymer och beräkning av byggarea samt hur den kan fördelas vid 2 våningar.

Detaljplanen reglerar främst befintlig bebyggelse men inom planområdet utökas kvarteret Bränningen med en ny tomt för bostadsändamål. I kvarteret Näset sker en fastighetsreglering där delar av Näset 15 föreslås regleras till Näset 7 och 8. I övrigt tillkommer bostadsmark längs den östra kanten av befintlig bebyggelse. Detta berör de fastighter som idag ligger i östra kanten av planområdet, dvs. upp mot skogen, där de fastigheter det gäller ges en möjlighet att köpa till mark i enlighet med planförslaget.



Ny tomt vid Bränningen/Bukten föreslås.

Övrig bebyggelse

Båtupplag

Vålösundets fritidsbåtsverksamhet är i huvudsak koncentrerad till planområdets centrala del, kvarteret Kapurja. Här finns kran och ramp för sjösättning av båtar, sjöräddningssällskapets hamn med tillhörande lokal, Christinehamns motorbåtsklubbs klubbstuga och en båtuppläggningsplats för vinterförvaring. Planförslaget innebär inte någon större förändring för varken båtupplaget eller sjöräddningssällskapets verksamhet, utan dessa användningar tryggas genom planen och kan i stort fortsätta på befintlig plats. En riskanalys har tagits fram för att utreda vilka säkerhetsavstånd som krävs mellan befintligt båtupplag och befintliga bostadsfastigheter (Se bilaga, Brandskyddslaget, 2013). I riskanalysen studeras vilka olycksrisker som kan påverka omkringliggande bebyggelse. I analysen ges också förslag på hur risker ska hanteras för att en acceptabel säkerhet kan uppnås. Planförslaget har utformats så att inga bostadsfastigheter ska kunna uppföras inom 20 meter från de skjul eller båtuppställningsplatser som finns på båtupplaget. Den mark som utgör de 20 meter som får fungera som det skyddsavstånd som syftar på brandspridningsrisken och de är i plankartan prickmarkerade, dvs. mark som ej får bebyggas. Det innebär också att de skjul som ligger inom prickmarken idag kommer att flyttas alternativt rivas (vilket sker i genom ett avtal mellan båtklubben och kommunen).

Christinehamns motorbåtsklubbs båtupplag är uppdelat i båtskjul av varierad ålder och skick samt presenningsskjul av olika storlekar och karaktärer, även en miljöstation ligger i anslutning till dessa. I planen ges bestämmelser för båtupplaget där största sammanhängande kvarter för utomhusförvaring respektive för båtskjul anges samt minsta byggnadsfria avstånd mellan kvarter anges. Bygglovsbefrielse för båtskjul och presenningsskjul gäller inom användningen båtupplag med hänvisning till gestaltningsprogrammet som föreskriver en viss typ av utseende.

Tekniska anläggningar

Pumphus och elnätsstationer finns uppförda inom planområdet och förslaget ger även möjlighet att uppföra gemensamma sophus inom användningen E_1.

Centrumbebyggelse

Planområdets centrala del, runt småbåtshamnen, ses idag som "hjärtat" för båtlivet i sundet och denna prägel önskas bibehållas och förstärkas genom att skapa möjlighet för centrumverksamhet genom bestämmelsen C. Detta ger en möjlighet att kunna uppföra exempelvis restaurang-, kiosk- och caféverksamhet och små butiker/affärslokaler/försäljningsbodar/ vandrarhem/B&B.

Området föreslås även gestaltas på ett sådant sätt att rådande karaktär bibehålls och förstärks. Detta kan ske genom att skapa ett differentierat gaturum på den del av Vålösundsvägen som ligger närmast hamnen (se illustrationskarta i gestaltningsprogrammet för exempel).

Byggnadskultur och gestaltning

Värmlands museum genomförde år 2009 en kulturmiljöutredning över området öster om Vålösundet. I samband med utredningen gav Värmlands museum förslag på byggnader som enligt PBL (SFS 1987:10) 3 kap 12§ bör ges särskilda skyddsbestämmelser. I plankartan regleras fastigheten Klippan 9 som skyddsvärd och med en särskild precisering.

En fördjupning av byggnadskultur och gestaltningsprinciper genrellt för området har lyfts in i det gestaltningsprogram som kommunen har tagit fram tillsammans med KLARA arkitekter. I gestaltningsprogrammet har det utifrån Värmlands museums specificerade beskrivning av kulturhistoriska värden för berörda fastigheter lyfts in beskrivningar av dessa respektive värden. Placeringsbestämmelser liksom särskilda utformningsbestämmelser har också varit viktiga för att kunna säkerställa att det som idag är karaktärsdragen för Vålösundet också kommer att vara det i framtiden. Detta beskrivs mer utförligt i gestaltningsprogrammet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Direkt söder om sjösättningsområdet finns idag en gräsyta mellan vägen och vattnet som sommartid används för solbad, picknick, lek och spel. Nyttjandet har växt fram spontant och några enkla lekredskap har satts upp. Ambitionen är att förstärka denna funktion och låta fler nyttja området för rekreation. Detta medför bland annat att den tillgängliga ytan utökas genom att flytta befintlig parkeringsplats och återvinningsstation och området ges bestämmelsen park. För att säkerhetsställa allmänhetens tillgång till öppet vattenområde inom planområdet tillskapas en publik solbrygga som ger möjlighet för allmänheten att komma intill vattnet (se illustrationskarta). Några småbåtsbryggor flyttas (kommunens brygga 15 och 16) till annan plats.

I södra delen av planområdet, öster om Vålösundsvägen anges parkmark och där tillskapas möjlighet till våtmark för att bättre kunna ta tillvara på det vatten som leds via diken uppifrån skogen och ner mot vattnet. Den

Naturmiljö

I östra delen av planområdet löper ett skogsparti i nord-sydlig riktning som sträcker sig några hundra meter öster om plangränsen. Området används idag som närrekreationsområde av de boende. För att förbättra kontakten mellan naturmiljön och planområdet är tanken att befintlig gångväg mellan Sörkastet och Vålösundet östra fortsätter i sydlig riktning genom hela planområdet. Till denna gångväg ansluts ett flertal gångvägar i öst-västlig riktning.

SERVICE OCH VERKSAMHETER

Offentlig service

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer sydväst om stadens centrum och cirka 3 kilometer sydväst om sjukhusområdet på Djurgården där närmsta vårdcentral är belägen. Förskola, grundskola och gymnasieskolan finns på 2-5 kilometers avstånd.

Kommersiell service

I stadens centrum finns merparten av Kristinehamns kommersiella service. Längs Vålösundsvägen finns restauranger och caféer av olika slag. En livsmedelsbutik finns cirka 2 kilometer nordost om planområdet. I den planerade stadsdelen Presterud, som tidigare utgjordes av regementsområdet, möjliggörs för kommersiell service att byggas ut. Området innehåller idag bl.a. en restaurang och ett café/inredningsbutik.
I planområdets centrala delar, kvarteret Kapurja, ges möjlighet till utveckling av kommersiell service. Markeras som centrumverksamhet i plankartan.

Tillgänglighet

Att uppnå god tillgänglighet är ett av huvudsyftena med planläggningen av Vålösundet. Strandremsan längs Vålösundet är tänkt att vid ett genomförande av planen bli än mer tillgänglig då gång- och cykelstråken planeras att bli väl utbyggda och tydliga. Gång- och cykelvägar inom området skall också utformas så att de kan användas av personer med funktionsnedsättning. Att tillskapa en bättre vattenkontakt och ökade möjligheter för människor att uppleva Vålösundet är alltså mycket viktigt. Ett exempel är en vistelsebrygga/solbrygga som föreslås inom det parkområde som ligger mellan vägen och vattnet (se illustrationskarta i gestaltningsprogrammet). Nya verksamheter som riktar sig till allmänheten skall utföras så att tillgängligheten lever upp till de krav som ställs lagen om lätt avhjälpta hinder.

VATTENOMRÅDEN

10 meter väster om planområdet sträcker sig farleden för kommersiell sjöfart. Inom planområdet finns som tidigare nämnts kran och ramp för sjösättning av båtar, samt ett tjugotal småbåtsbryggor av varierande storlek och standard.

Vålösundet som helhet utgör kommunens största samlade bryggområden. I dagsläget är det mycket stor efterfrågan på båtplatser vid Vålösundet och efterfrågan väntas öka. De många bryggorna ger möjlighet för många Kristinehamnare till båtplats i ett läge som erbjuder goda möjligheter till båtturer på Vänern. Det är främst under sommarhalvåret som bryggorna och de förtöjda båtarna karaktäriserar Vålösundet. Vintertid tas alla båtar och vissa bryggor upp på land.

I den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet har samtliga bryggor mellan Skymningen och Picassoudden inventerats. Resultatet har utmynnat i en bryggstrategi som syftar till att peka ut områden där fler och/eller längre bryggor kan tillåtas och områden där bryggor inte bör tillåtas. I samband med brygginventeringen identifierades tre delområden inom planområdet. Detta har även legat till grund för de bestämmelser som anges för de olika vattenområdena i detaljplanen.

Bryggområden

Genom att avvara vissa sträckor av strandområdet för öppet vattenområde skapas ostörda utblickar över Vålösundets vattenyta samt över bebyggelsen och naturen på sundets östra sida. Att strukurera upp och reglera var det ska finnas bryggområden är ett sätt att uppnå detta och samtidigt ge plats för fler båtar. Sett till hela Vålösundet finns den största koncentrationen av bryggor inom detta detaljplaneområde.

De olika delområdena:

1. Bryggområde vid och i anslutning till småbåtshamnen, där antalet båtplatser kan utökas. Bryggorna tillåts förlängas så att dess maximala längd är begränsad av den linje i plankartan som är utgör gräns för bryggområde och motsvarar avståndet 50 meter till farled. 40 meter cc-avstånd förordas. 5 nya brygglägen beräknas kunna tillföras inom området. Servicefunktioner möjliggörs intill Kapurja-planen.

2. Öppet vattenområde där vistelsebryggor får finnas. Två bryggor flyttas för att skapa ett öppet vattenområde som är tillgängligt för allmänheten. En solbrygga liknande den typen som finns i västra hamnen i Malmö föreslås (se illustrationskarta i gestaltningsprogrammet).

3. Bryggområde där antalet båtplatser kan utökas. Bryggorna tillåts förlängas så att dess maximala längd är begränsad av den linje i plankartan som är utgör gräns för bryggområde och motsvarar avståndet 50 meter till farled. Ungefär 40 meter cc-avstånd förordas även här. 2 nya brygglägen beräknas kunna tillföras inom området.

Indelning av delområden för nämnda vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, bil- gång- cykel- och mopedtrafik

Trafikförsörjningen till området sker i huvudsak via Vålösundsvägen. Vägen fungerar också som ett "bilflanerarstråk" för många Kristinehamnare och besökare. Trafiken kan därför vara ganska intensiv under fina sommardagar. Den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet östra redovisar en långsiktig lösning där en parallellväg (Tranvägen) skall avlasta Vålösundsvägen från viss trafik. Första delen av denna väg är utbyggd och förbinds med Vålösundsvägen via Beckasinvägen cirka 500 meter norr om planområdet.

Allt eftersom den planerade parallellvägen (Tranvägen) byggs ut ska Vålösundsvägen utformas på ett sådant sätt att biltrafiken framförs med försiktighet och tar hänsyn till människor som uppehåller sig i omgivningen. Utformningen kan bestå av materialval för vägen och fartdämpande åtgärder av skilda slag. Fram till dess att utbyggnaden är klar får Vålösundsvägens utformning inte inkräkta på utryckningsfordon och kollektivtrafikens framkomlighet. I det som på plankartan markerats som LOKALGATA i Vålösundsvägens sträckning ingår, förutom själva körytan även diken, slänter och gång- och cykelväg.

Till Vålösundsvägen ansluter ett flertal enskilda utfartsvägar från fastigheter. De enskilda utfarterna försörjer allt från en upp till sex bostäder. Alla är idag tryggade med servitut i huvudsak på kommunal mark. Vägarnas bredd varierar mellan två till fyra meter och samtliga har grusslitlager av varierande kvalité. Samtliga småvägar kommer att bli allmänna med kommunen som huvudman. I huvudsak skall de allmänna vägarna bibehålla sitt nuvarande utseende. Skälet till detta är att bevara nuvarande karaktär på området. Några av de allmänna vägarna kommer även att fungera som allmän gångförbindelse mellan bostadsområden och naturmark öster om planområdet och Vålösundet. I nord-sydlig riktning längs hela planområdets östra gräns kommer det enligt den fördjupade översiktsplanen att förläggas en grusad gångväg huvudsakligen till för rekreation och motion. Inom planområdet möjliggörs fem allmänna anslutningar till denna gångväg.

En genomgående karaktär i området är att flertalet fastigheter har sin utfart direkt mot Vålösundsvägen. I vissa fall kan detta bli en olägenhet då det finns risk för skymd sikt, antingen av Vålösundsvägens dragning, buskar och dylikt eller av annan bil på intillliggande utfart. För att minska risken att utfart från fastighet placeras intill en sidogatas utfart mot Vålösundsvägen kommer vissa fastigheter få utfartsförbud mot Vålösundsvägen. Fastighetsägarna blir då hänvisade till att placera sin utfart mot sidogatan.

Längs Vålösundsvägen finns en väl använd gång- och cykelväg. Även denna har en funktion som flanerarstråk. Planförslaget möjliggör också en promenadväg/gångväg längs vattnet igenom parkområdet och hamnområdet (se illustrationskarta i gestaltningsprogrammet).

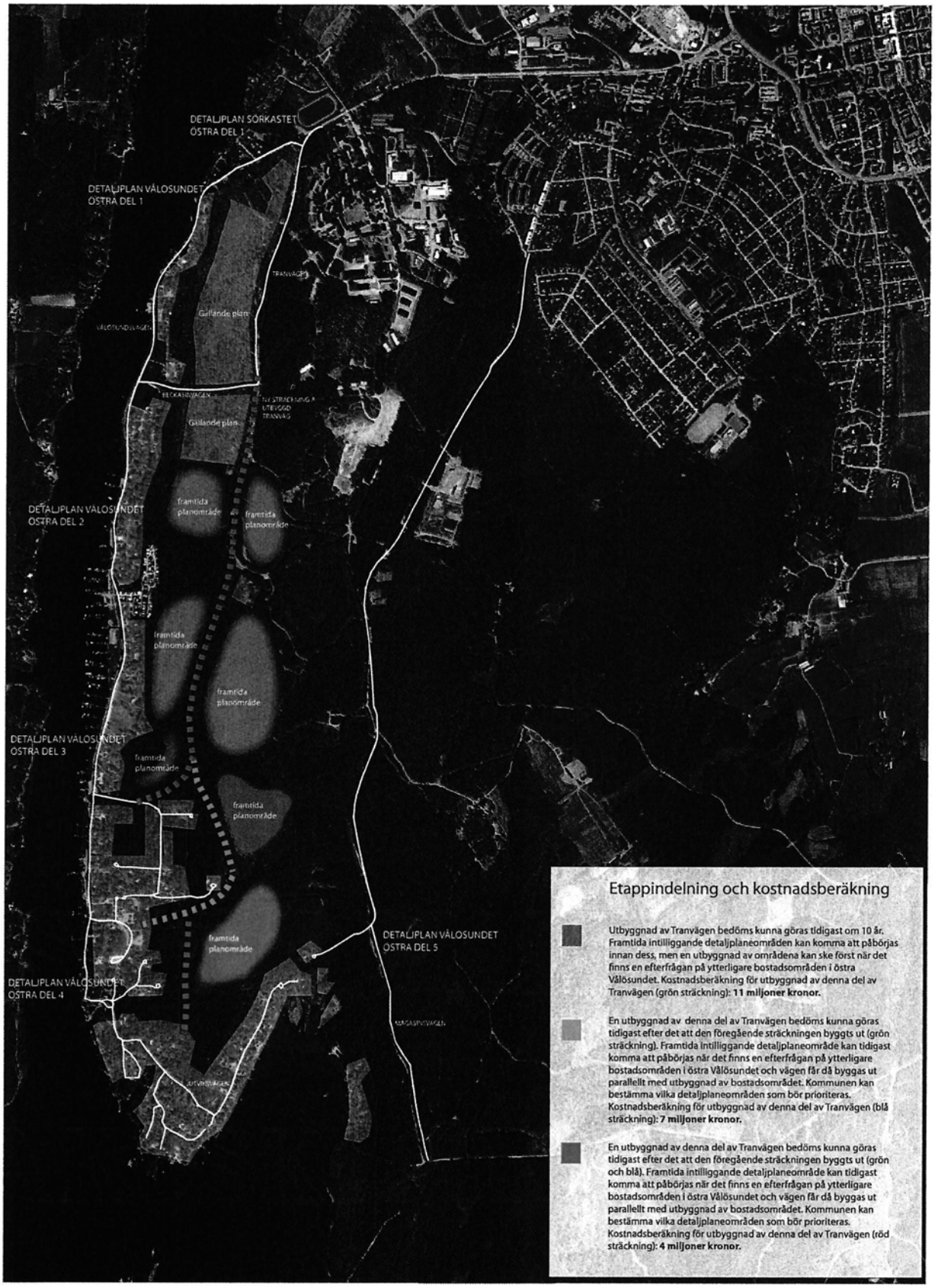
Trafikutredning och strukturskiss

I samband med att detaljplan för östra Vålösundet del 4 (Strandudden) har upprättats har två trafikutredningar tagits fram. Den ena för Strandudden och den andra för hela östra Vålösundet (SWECO, 2013). Syftet med trafikutredningarna var att beskriva hur trafiken inom Stranduddenområdet 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. Den har även ett förhållningssätt till övriga planområden inom Vålösundet östra, vilket gör att en strukturskiss som innehåller en bedömning av utbyggnadsmöjligheter av Tranvägen och kostnader för detta tagits fram.
Eftersom utställningsförslaget skiljer sig från samrådsförslaget då utformningen kring Kapurja ser annorlunda ut och en tänkt lokalgata försvinner frångår detaljplanen den struktur som den fördjupade översiktsplanen (FÖP) förordade. (Observera att den schematiska struktur som lades fram i den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet östra inte är bindande dock vägledande).
Strukturskissen får ses som en anpassning av strukturen från FÖP:en till de detaljplaner som nu föreslås efter den process som följt efter att den fördjupade översiktsplanen togs fram.

Sweco menar i trafikutredningen som anges ovan gällande Strandudden att . trafikförsörjningen i området på kort sikt inte är en anledning i sig för 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 minst fem år framåt i tiden men mer troligt 10-15 år skriver de. Tillsvidare föreslås därför att trafiken fortsatt leds via Vålösundsvägen, när det gäller Strandudden.

Stukturskissen visar hur vår bedömning är gjord, vilka områden som står på tur att utvecklas och i vilken takt Tranvägen kan tänkas byggas ut. Efter planläggningen av detaljplan del 1-4 för östra Vålösundet kommer även del 5 (Jutviken) på tur. Sedan är vår bedömning att detaljplaner för de gröna områdena är lämpliga att ta fram under en kommande 10-årsperiod och med dem en utbyggnad av Tranvägen. Troligtvis blir själva utbyggnaden av vägen tidigast aktuell om 10 år. En fortsatt förlängning av Tranvägen ner till Skulpturvägen kan sedan ske i ytterligare en etapp (blå sträckning) och sedan vidare ner mot Strandudden i en sista etapp (röd sträckning). Föreslagna detaljplaneområden (blåa och röda) bedöms kunna hamna i tidsspannet om ca 15 år och framåt, dvs. ungefär år 2030 och framåt.

På längre sikt kan nya kopplingar upp mot Tranvägen dessutom bli aktuella då kommunen har som mål att minska trafiken på Vålösundsvägen för omvandling av den till ett flanerarstråk där det ska vara låg hastighet för biltrafiken. Nytt sedan samrådsförslaget i detaljplan del 2 är att mark har reserverats för eventuella framtida vägar, beteckning $T_1(N)$. Användningen fram tills dess att eventuella vägar skulle kunna bli verklighet, är Natur. Det är inte tänkt som gator liknande Beckasinvägen, utan det är meningen att det i framtiden ska kunna finnas utrymme för ett antal nya mindre lokalgator mellan kvarteren Fjärden och Bränningen samt vid kvarteret Bukten som förbinder dessa kvarter med framtida ovanliggande kvarter. Tanken med dessa är att de kan fungera som ett alternativ för att komma till och från Tranvägen för de som bor i närområdet. Huvudgator i östra Vålösundet kommer att vara Vålösundsvägen , Beckasinvägen och Tranvägen.



Strukturskiss över Tranvägens framtida utbyggnad samt framtida möjliga detaljplaneområden. En översiktlig bedömning har gjorts gällande etappindelning och utbyggnadsmöjligheter för såväl framtida bostadsområden som Tranvägens förlängning.

Kollektivtrafik

Området är beläget drygt 5 kilometer från resecentrum vid Kristinehamns järnvägsstation. Bussförbindelse finns mellan resecentrum och Sörkastet. Sommartid tillkommer anropsstyrd linjetrafik mellan resecentrum och Picassostatyn, med hållplatser längs Vålösundsvägen (utökas troligtvis till ordinarie tur from kommande tabellskifte/slutet på december 2014). Allt eftersom fler väljer att bosätta sig permanent inom området kommer möjligheten till utökad kollektivtrafik att prövas vidare.

Parkering

Inom området finns cirka 280 allmänna parkeringsplatser fördelade på tre parkeringsområden. Parkeringsplatserna inom planområdet betjänar i huvudsak fritidsbåtsägare och besökare till områdets rekreationsytor.

För att kunna utöka grönytan söder om småbåtshamnen och utveckla möjligheterna till lek och rekreation i anslutning till sundet, tas parkeringen söder om småbåtshamnen bort. Öster om Vålösundsvägen i den södra delen av planområdet omarronderas befintlig parkeringsyta och koncentreras till den nordöstra delen av befintlig parkering. För att möta ett ökat behov genererat av fler bryggplatser och flera besökare till området ges möjligheten att utöka antalet parkeringsplatser med ungefär 50 platser vilket ger en total volym på 330 bilplatser inom planområdet. (Se illustrationskarta för helhetsbilden av de parkeringsplatser som tas bort och läggs till om planförslaget genomförs).

I området idag så bedöms det finnas ca 450 båtplatser och planen tillskapar möjligheten till ytterligare ca 200 båtplatser. Detta kan jämföras med hela sträckan längs östra Vålösundet som beräknas ha ca 650 båtplatser och att det totalt sett ska kunna tillskapas drygt 400 ytterligare båtplatser. Dessa siffror visar tydligt att de stora bryggområdena är centrerade till detta planområde och med ett naturligt centrum vid Kapurja.

Om vi räknar på antalet parkeringsplatser per båtplats för planområdet och bortser från att parkeringsplatserna även kan fylla andra behov än för de som har båtplats så ligger vi idag på ca 0,6 bilplatser per båtplats. Fullt genomförd innebär planen att siffran minskas något till 0,5.

- Exempel från Strömstad och Tanum

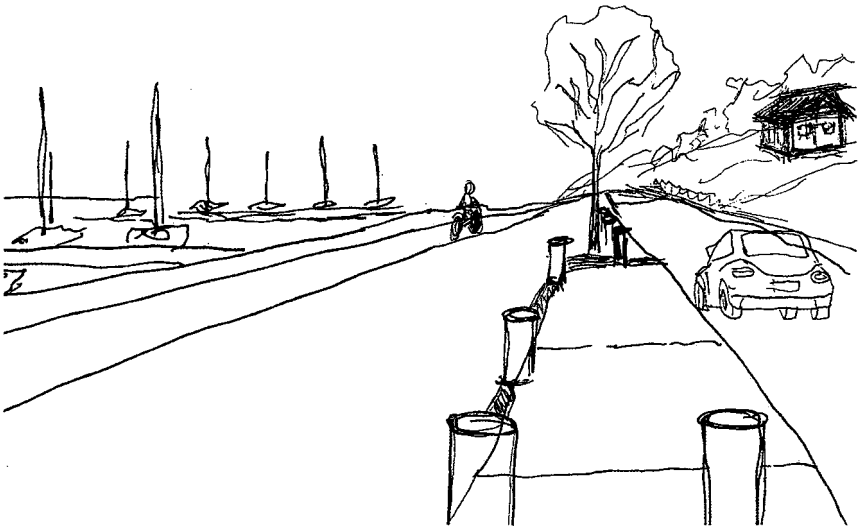
En jämförelse har gjorts med liknande planläggningar i Strömstad och Tanum kommuner där det också beräknats parkeringsbehov i jämförelse med antalet båtplatser. I Strömstad gäller det området Stare där de räknat med att maximalt 50 % av alla båtar nyttjas under de finaste dagarna. Vidare har de räknat med att 50 % av båtägarna önskar parkera sin bil i området. Övriga åker kommunalt, cyklar, samåker eller blir skjutsade till båtplatsen. Detta ger i Stareområdet ett beräknat behov på 0,25 parkeringsplatser per båtplats. I Tanum redovisas ett område i kommunen där tätheten uppgår till 0,5 parkeringar per båtplats, men det är ett område som är svårt att angöra till fots och på andra sätt då en stor trafikled som gränsar till bryggområdet måste korsas. Inom området Pluret räknar de med att omkring 75 % av båtplatserna används av de närboende, och övriga används av båtägare som behöver en parkeringsplats. Vidare antar de även där att det maximala nyttjandet av båtarna en vacker sommardag är 50 % av alla båtar. Tätheten i detta området blir därför 0,12 parkeringar per båtplats.

Utbyggnaden av parkeringsplatser bör ske i den takt som är motiverat av områdets expansion. Boendeparkering skall ske på respektive fastighet. De allmänna parkeringsplatserna ska i första hand användas för båtutflykter, tillfälliga besökare och för fritidshusägare ute i skärgården, till vilket det inte går att ta sig med bil. Korttidsparkering i anslutning till vissa bryggor föreslås för att möjliggöra i- och urlastning av båttillbehör. Med korttidsparkering menas parkering under ca.10-20 min.

Parkeringsplatserna i Vålösundsområdet skall inte enbart serva båtplatserna utan också övriga besökare till området. Detta gäller framför allt de större parkeringarna kring Kapurja, vid restaurang Sjöjungfrun samt vid Picassoområdet. Sammantaget gör detta att parkeringsplatserna inte bara skall serva båtägare utan också övriga besökare. Det finns parkeringar som främst kommer att nyttjas av båtägare och det finns parkeringar som främst kommer att nyttjas av besökare till området.

Då en stor andel av besökare och båtplatsnyttjare troligen kommer att företrädelsevis nyttja området under sommarmånaderna innebär detta att en stor del av parkeringsytorna kommer att stå mer eller mindre tomma under resterande del av året.

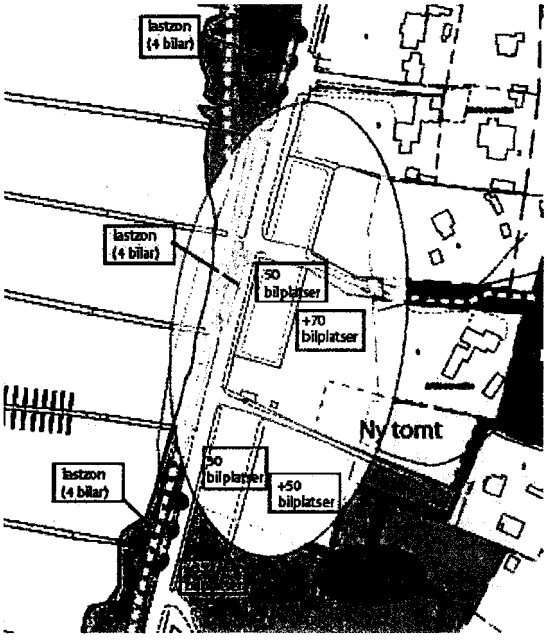
Utöver de parkeringsplatser som avses för längre parkering kommer även så kallade i- och urlastningszoner att göras i ordning i direkt anslutning till bryggfästena. Dessa p-platser är avsedda endast för i- och urlastning till båtarna. Förslagsvis bör det inte vara tillåtet att stanna längre än i storleksordningen 15 minuter, på så sätt kommer omsättningen att bli så stor att platserna kan nyttjas av så många som möjligt.



Skiss över föreslagen kantparkering längs Vålösundsvägen mellan bilväg och cykelväg för korttidsparkering /lastzon för närhet till bryggorna.

Detta är också en lösning på det problem som i dag finns där många bilister kör ner på gräsmattorna vid bryggorna och parkerar för längre eller kortare tid i samband med lastning och lossning av båtarna eller vid grillplatserna. Genom att anvisa specifika platser för dessa fordon så tydliggörs det var fordon kan komma att röra sig och på så sätt ökas säkerheten för besökande som befinner sig på gräsmattorna för att t.ex. sola eller leka. Detta kan ytterligare säkerställas med en tydlig utformning och avgränsning mellan Vålösundsvägen och parkområdet.

Utifrån ovanstående faktorer har det sammantagna parkeringsbehovet inom planområdet bedömts som rimligt, eftersom det endast är några tillfällen per år som besökstrycket kommer att vara som störst och en stor del av båtägarna besöker området. Vidare finns mycket goda möjligheter att ta sig till Vålösundsområdet till fots och med cykel, vilket redan i dag är ett populärt sätt att ta sig till området. Succesivt, genom att området detaljplaneläggs kommer också busstrafiken till området att utökas till ordinarie linjetrafik enligt tidtabell.



Illustrationskartan visar område med utökat antal parkeringsplatser vid Bränningen/Bukten.

STÖRNINGAR

Buller

Enligt rapporten "Bullerkartläggning av Kristinehamns kommun, vägtrafikbuller", 2007-09-18, ligger befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse så att de klarar de riktvärden som finns för buller.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ingår idag i kommunens allmänna VA-verksamhetsområde. Utbyggnad av VA-ledningar för att ansluta bostäder och lokaler inom planområdet till det kommunala ledningsnätet skedde 2011/2012.
Ett antal pumpstationer för avloppshantering har också uppförts inom planrådet, de markeras med bestämmelsen E_1 i plankartan.

Dagvatten

Med dagvatten menas regnvatten och vatten från snösmältning. Dagvatten uppkommer från tak, dräneringar, gator och hårdgjorda ytor. Idag avvattnas området mot Vålösundet via diken i terrängen och längs vägarna samt i vissa fall ovanifrån (berget/skogen) och ner över tomtmark (flertalet fastigheter inom planområdet har problem med detta) och vidare ner mot Vålösundet (Vänern). Dagvatten från fastigheter leds idag i många fall utan fördröjning till vägarnas diken.

I södra delen av planområdet, Kv Bukten och Bränningen, kan stora delar av området benämnas som vattensjukt. I området finns ett flertal diken för att leda bort dagvatten. Några av dessa kommer att befästas i planen för att säkra dagvattenhanteringen i området. En bestämmelse, n_1, 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.

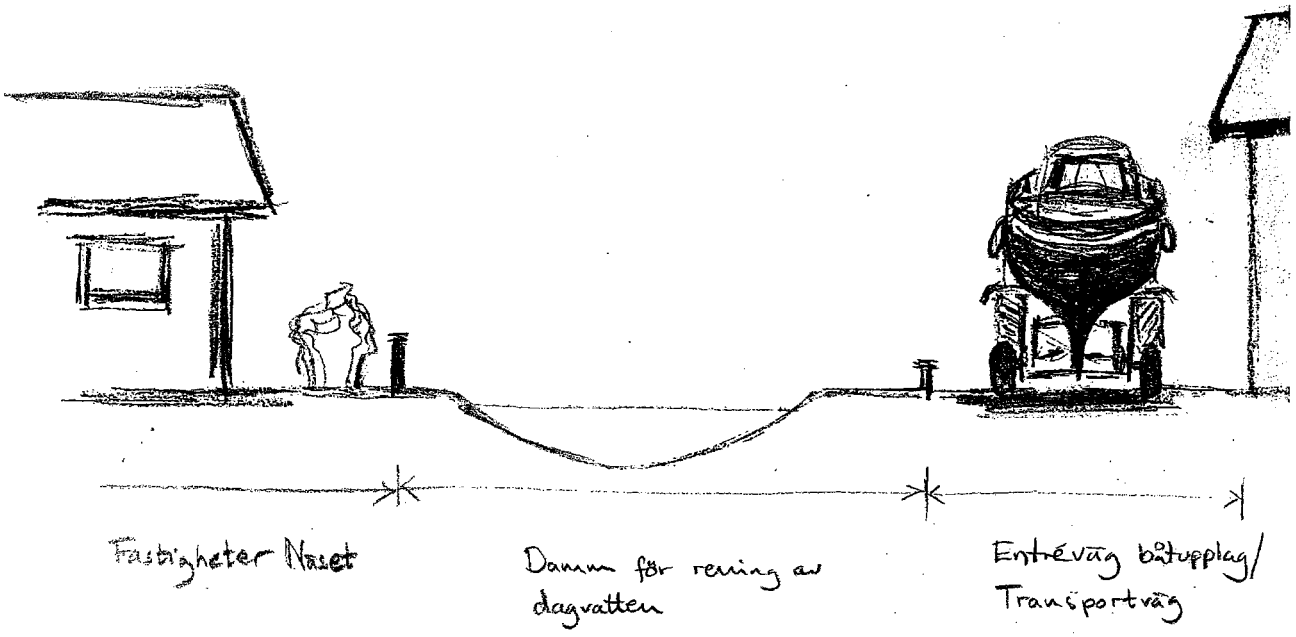
En övergripande dagvattenutredning togs fram i samband den fördjupade översiktsplanen (Sweco 2010) och sedan gjordes en mer specifik för detaljplaneområdet (Sweco 2012) och slutligen ett detaljerat dagvattenhanteringsunderlag för Kapurjaområdet (Sweco 2013/2014).

Dagvattnet från vägar och befintliga fastigheter ska även fortsättningsvis avledas till Varnumsviken 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 avsätts i planen (markerade som u alternativt dike).

Det finns även inlagt en bestämmelse om rening av dagvatten från hårdgjorda ytor (parkeringsytor), där exempelvis en typ av filterkasett kan placeras i dagvattenbrunnen för en förbättrad rening.

Dagvattenutredningen som berör Kapurjaområdet har tagits fram i samband med undersökningen av mark- och vattenföroreningar (Riskbedömning och platsspecifika värden, Sweco, 2014.

Den föreskriver att dagvatten som kommer uppifrån skogen samt det vatten som kommer att ledas igenom båtupplaget bör ledas igenom nya diken. En lösning med diken som ska kunna fungera som dagvattenmagasin vid tidpunkter då stora mängder vatten finns i området är föreslagen tillsammans med en damm för rening och infiltration av eventuella partiklar i dagvattnet innan det leds vidare ut i Vålösundet.



Skissen visar en principsektion sett från Vålösundsvägen upp mot båtupplaget med fastighetsgräns mot kvarteret Näset (Näset 6 och 7) längst till vänster följt av dammen och sedan längst till höger befintlig entré till båtupplaget och transportväg för båtvagnar.

Respektive fastighetsägare ansvarar för fördröjning av dagvatten på sin egen fastighet. Fördröjt dagvatten får ledas från fastigheten till vägarnas dikessystem för att sedan mynna ut i Varnumsviken. 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.

Exempel på hur dagvatten kan fördröjas på egen tomt:

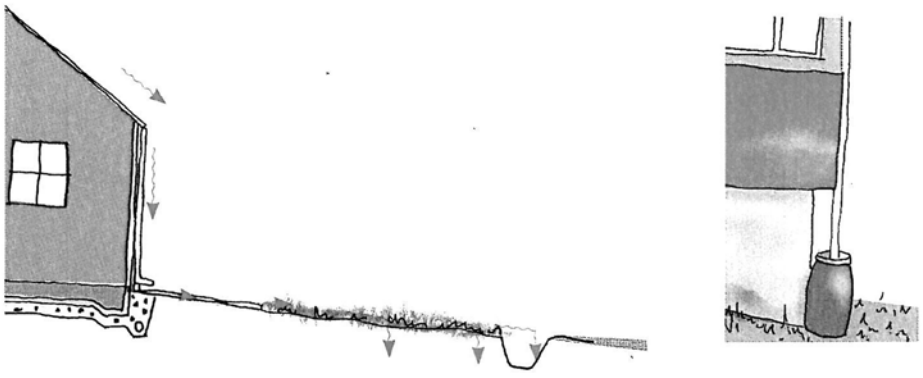
Fördröjning genom vattengenomsläppliga beläggningar

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.

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.

Infiltrationsyta

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.



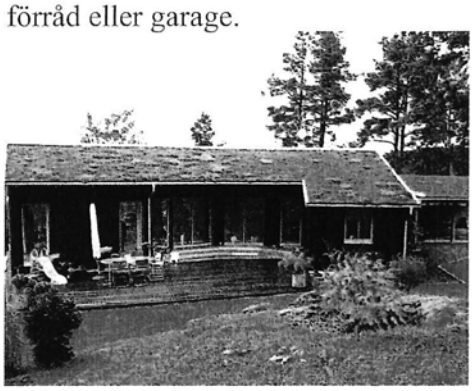
Uppsamling

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 dagvattenkasetter.

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

El

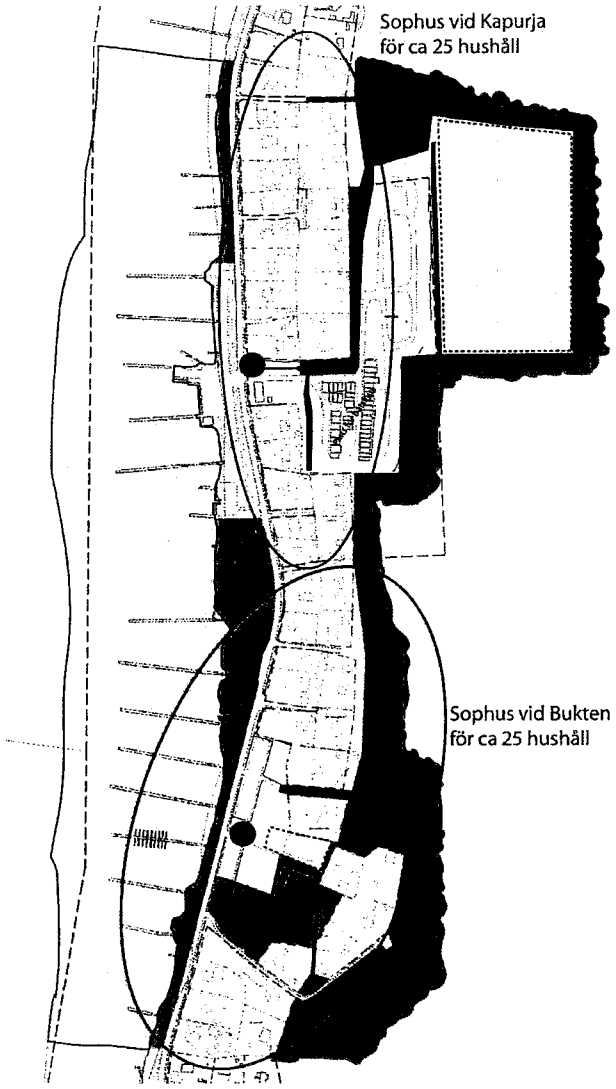
Kristinehamns Elnät AB äger ledningarna i området.

Avfall

Sophämtningen i området har idag brister vad gäller tillgänglighet/ 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 längs med Vålösundsvägen. Sophus placeras ut med jämna avstånd inom området så att varje bostad har max 500 meter till närmaste sophus. Utplaceringen sker så att sophusen ligger i anslutning till farbar väg. I/intill sophusen placeras kärl och andra behållare som möjliggör återvinning. I plankartan är tänkta placeringar för sophus markerade med E_1.

Inspiration från nyligen uppfört gemensamt sophus intill Kristinehamns bostäders Victoria Anexet på Mariebergsområdet. Tankar om hur ett sophus kan se ut.

Illustrationen nedan visar sophusens framtida placeringar:



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av planen har följande personer medverkat:
Hanna Åsander, planarkitekt
Marie Janäng, planarkitekt
Daniel Nordholm, konsult
Sofia Elfström, samhällsplanerare
Conny Wolbe, samhällsplanerare
Torbjörn Gustafson, stadsarkitekt
Kalle Alexandersson, planeringschef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanens preliminära tidsplan

Samråd	september/november 2011
Utställning	maj/juni 2014
Antagande	september 2014
Laga kraft	oktober 2014

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 skall ske. Mer preciseringar av kostnader kommer under rubriken "Ekonomiska frågor". Vid ett genomförande av planen är prioriteringsordningen följande:

Större förändringar på västra sidan om Vålösundsvägen:

- Ställa iordning **parken** vid vattnet med tillhörande utrustning
- Utveckla **hamnområdet** med en kommunal hamnbrygga för tankning, tömning av latrin och dricksvatten samt skapa gästplatser längs denna brygga (nu tillhör den båtklubben CMBK och ligger i direkt anslutning till kranen). Iordningsställa området med en spolplatta för båttvätt (spolplatta och båtlatrin finns det LOVA-ansökningar för) samt bygga en längsgående brygga från hamnen och vidare ner mot parken.

- Göra om zonen mellan Vålösundsvägen och gång- och cykelbanan och vid vissa punkter möjliggöra **lastzoner** med typen vägkantsparkering och tydliggöra även på övriga sträckan var det är tillåtet att parkera bilen och därmed förhindra att bilar kan åka upp på parkmarken/gräset.

- **Åtgärder för befintlig parkeringsyta** norr om Kapurjahamnen (Kantsten och dagvattenbrunn med exempelvis filterkasett för uppsamlande av dagvatten från parkeringsytan).

Förändringar när det gäller Vålösundsvägen:

- Tydligare **passager/övergångar** vid ett antal punkter där det blir logiskt att korsa vägen (från parkering öster om vägen till gång- och cykelväg).

- **Gångfartsområde** längs hamnområdet utanför Kapurja båtupplag där en annan typ av gaturum kan skapas kring ett eventuellt stråk med mindre butiker/caféer.

Förändringar öster om Vålösundsvägen:

- **Utöka parkeringsytan** vid Bukten.
- Tydliggör **entréerna till skogen/gångsläppen** och knyt an till befintliga stigar eller/och röj upp nya stråk för att kunna trampa upp nya stigar.
- Bättra på befintliga **diken** samt möjliggör för **våtmark** och öppna dagvattenmagasin på naturmark och parkmark.
- Anlägg nya parkeringsplatser i anslutning till ny dagvattendamm och sophus vid Näset 15/Kapurja.
- Bättra på de gator som saknar vändmöjligheter där lokalgator försörjer flera fastigheter och där planen har tagit mark i anspråk för lokalgata jämfört med idag.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

Detaljplan samt erforderliga utredningar, administration m.m. utförs av Kristinehamns kommun.

Kristinehamns kommun genom tekniska förvaltningen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp, allmänna gator, vägar, gång- och cykelvägar och andra anläggningar på allmän mark.

Kristinehamns elnät AB är huvudman för elnätet

Avtal

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avloppsförsörjning. Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Fastighetsavdelningen reglerar hur avtal gällande markarrenden för bryggor ser ut och fritidsavdelningen ansvarar för uthyrning av båtplatser på kommunens egna bryggor.

Ett genomförandeavtal upprättas av kommunen där förhållandena mellan CMBK och kommunen klargörs när det gäller fastigheten Kapurja 1.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Plangenomförandet förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomförs. Nedan finns uppräknat dessa endast för att markera vilka förrättningar som bör genomföras i samband med att planen antas.

Fastigheter som berörs av reglering till kommunens fastighet Presterud 1:1:

- Grundet 4 och 5 (vändzon på befinlig väg som övergår till kommunal lokalgata och mer utrymme krävs vid exempelvis drift av gatan på vintern/plogning av snö)
- Fjärden 9 och Fjärden 1 (vändzon på befinlig väg som övergår till kommunal lokalgata och mer utrymme krävs vid exempelvis drift av gatan på vintern/plogning av snö)
- Fjärden 2 och Fjärden 3 (vändzon på befinlig väg som övergår till kommunal lokalgata och mer utrymme krävs vid exempelvis drift av gatan på vintern/plogning av snö)
- Bränningen 3 (Mer yta behövs för anläggandet/utökning av parkering)
- Kapurja 1 (Tidigare båtklubbens mark övergår via särskilt avtal till kommunen där även en reglering sker från kommunens mark till båtklubben.)

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

Servitut, utfart 1781K-25/1991.2 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Grundet, 4 och 5, Näset 1 och 14)

Servitut, utfart 1781K-25/1991.3 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Näset 2, 3, 4 och 11)

Servitut, utfart 1781K-25/1991.4 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Näset 5 och 6)

Servitut, utfart 1781K-28/1991.1 försvinner då utfarter redan säkrats enligt ovan. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Näset 5 och 6)

Servitut, utfart 1781K-28/1991.2 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Fjärden 1 och 8)

Servitut, utfart 1781K-28/1991.3 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Fjärden 2 och 3)

Servitut, utfart 1781K-28/1991.4 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bränningen 1, 7 och Fjärden 4)

Servitut, utfart 1781K-28/1991.5 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bränningen 2, 5 och 6)

Servitut, utfart 1781K-28/1991.6 försvinner då gata blir lokalgata i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bränningen 3 och 4)

Servitut, väg 1781K-31/1991.2 försvinner då lokalgata ordnas i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheten Klippan 2 och belastar Klippan 1)

Servitut, väg 1781K-31/1991.3 försvinner då lokalgata ordnas i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheterna: Bukten 1, 2, 3, 4, Klippan 1 och 2)

Servitut, väg 1781K-31/1991.4 försvinner då lokalgata ordnas i planen vilket säkerställer utfarterna till samtliga fastigheter. (Servitutet är til förmån för fastigheten: Bukten 5) Bukten 5Bukten 1, 2, 3, 4, Klippan 1 och 2)

Föreslagna regleringar (försäljning/köp):

- Möjliga förättningar för tilldelning av ytterliggare bostadsmark för följande fastigheter: Grundet 4, Näset 1, 2, 7, 8, Fjärden 1,2 ,3 ,4, Bränningen 1 ,2 ,3 och 4.

Avstyckning bostadstomter

- Förättning, avstyckning kvartersmark för bostadsändamål Presterud 1:1 (Bränningen ny tomt)

Framtida försäljning av kvartersmark som ägs av Kristinehamns Kommun sker via kommunens fastighetsavdelning. För övriga förrättningar, som inte är för allmänhetens nytta, ansvarar fastighetsägarna själva för ansökan och bekostnad.

Bildande av ledningsrätter (u-områden) och servitut:
- Rätten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

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

Kristinehamns kommun bekostar anläggningar på allmän mark med undantag av bryggor och funktioner för sjösättning och upptagning av båtar som bekostas av nyttjarna.

För lokalvägar som blir allmänna och i huvudsak bibehåller sin nuvarande geometriska standard utgår ingen gatubyggnadskostnad.

En kostnadsbedömning har gjorts inför utställningsförslaget. Detta för att se hur mycket detaljplanen skulle kosta att genomföra. Det som beräknats är kostnader för investeringar i den offentliga miljön. En detaljerad kostnadskalkyl finns som underlagsmaterial inför genomförandet av detaljplanen.

Beräkning av total kostnad för genomförande av planens intentioner för den allmänna platsmarken är beroende på ambitionsnivå på parkområdena och lokalgatorna upp till 19 miljoner kronor. I den siffran ingår bland annat ny utformning och iordningsställande av parkområdena, utbyggnad och nybyggnation av vägar, parkeringsplatser, flytt av kommunens bryggor (15 och 16), flytt av återvinningsstaion, belysning, diken och dagvattenmagasin/ våtmark/damm, förrättningskostnader och inlösen av privatägd mark samt uppförande av gemensamma sophus. Projektering, byggledning och oförutsett ingår då också i kostnadsberäkningen. Utöver detta tillkommer ökade driftskostnader för den allmänna platsmarken där den totala årliga driften beräknas till ca 300 000 kr. Summan på nyinvesteringar kan fördelas

Inlösen/ ersättning

I och med att planen genomförs möjliggörs en utbyggnad av bryggområdena. Befintliga mindre bryggor med arrendeavtal som idag ligger inom bryggområdena kommer att få sina avtal uppsagda när bygglov för ny och större brygga söks på samma plats. Arrendator med hyresgäster kan erbjudas båtplats bland kommunens egna utbud av båtplatser. Annat alternativet är att bilda en bryggförening och söka bygglov för en ny större brygga.

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.

Vid uppförande av bryggor bör vattendjup och avstånd till farled studeras mer noggrannt för att kunna fastslå bästa placering och storlek.

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:

Hanna Åsander, planeringsarkitekt
Conny Wolbe, samhällsplanerare
Kalle Alexandersson, planeringschef

Det här är detaljplanen för Vålösundet östra, del 2!

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

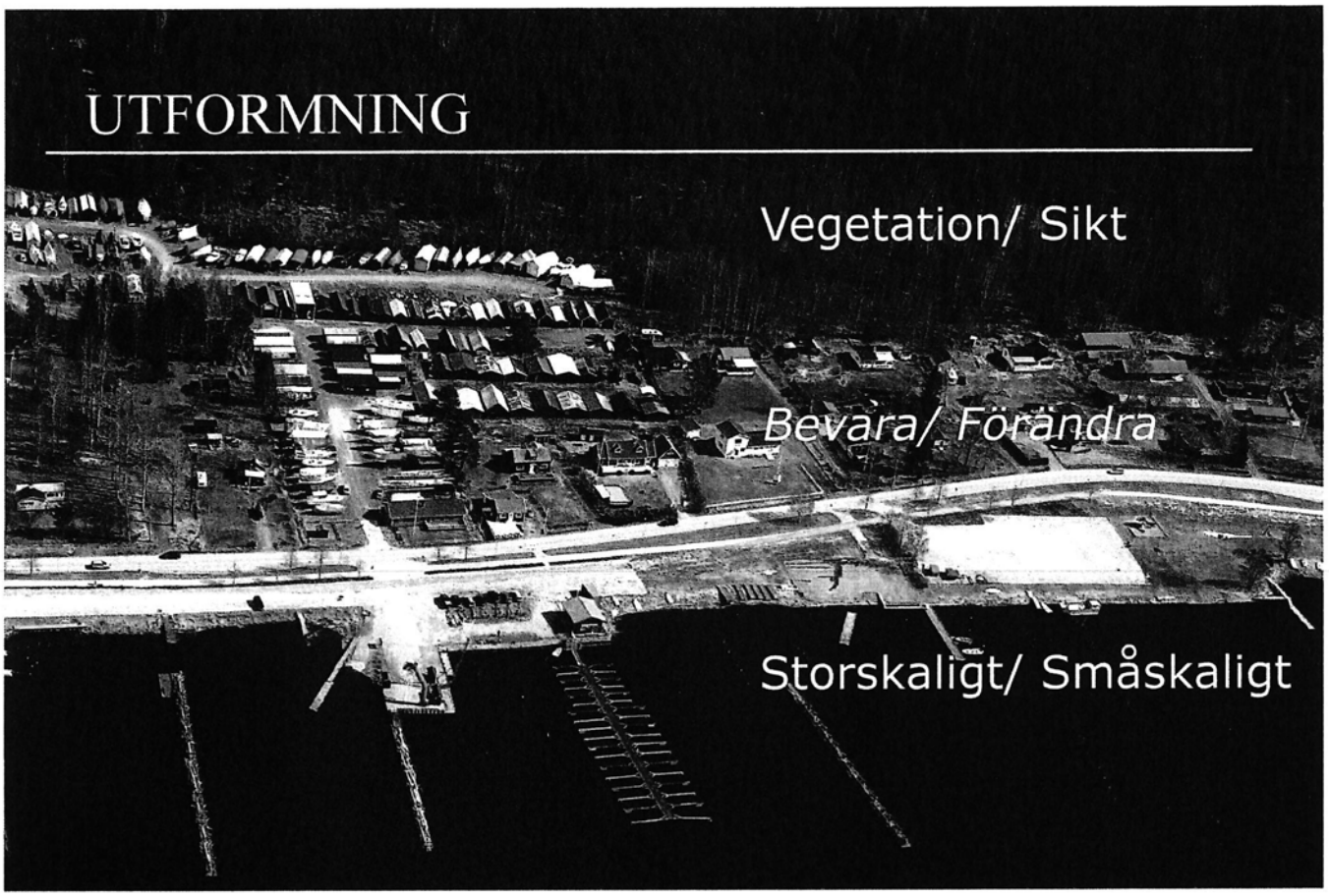
Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn enligt beslut 2014-09-25, § 83

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2014-12-30

Kristinehamns kommun

1781-P1511



GESTALTNINGSPROGRAM

för detaljplan för Vålösundet östra del 2, Kristinehamns kommun

Kristinehamn 2014-04-07

Kristinehamns kommun

Gestaltningsprogrammet för detaljplan för Vålösundet östra del 2 i Vålösundet är framtaget av planeringsavdelningen, Kristinehamns kommun tillsammans med KLARA arkitektbyrå ab. Värmlands museums preciseringar av den bevarandsvärda bebyggelsen har också inarbetats i gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet har reviderats sedan samrådshandlingen och även uppdaterats med en illustrationskarta som återfinns på sista sidan.

Index:

Sida 1. GESTALTNINGSPROGRAMMETS SYFTE OCH BAKGRUND

Sida 2. KORTFATTAD HISTORIK

Sida 3. OMRÅDETS KARAKTÄR - topografi

Sida 4. - struktur

Sida 5. - bebyggelse

Sida 6. RIKTLINJER FÖR FRAMTIDEN - tomter

Sida 7. - Bostadsbebyggelse

Sida 8-9. - Skyddsvärd kulturhistorisk bebyggelse

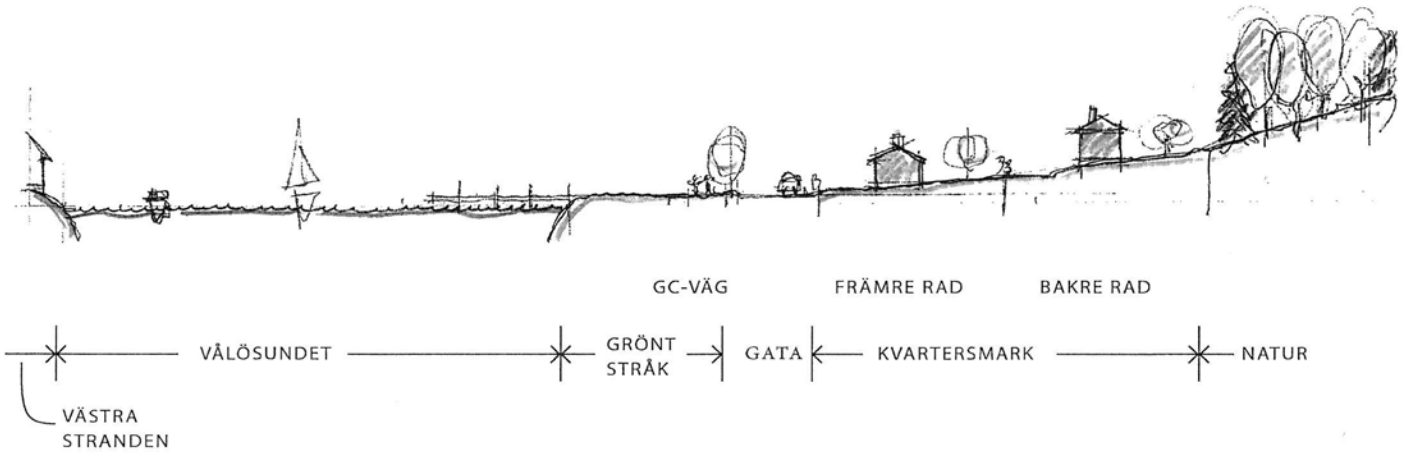
Sida 10. - Offentliga byggnader, utformningsprinciper

Sida 11. - Byggnationer på båtupplaget, utformningsprinciper

Sida 12. - Kapurjaområdet, båtupplag, hamn och bryggor

Sida 13-17. EXEMPELSAMLING - utformning av bostadsbebyggelse

Sida 18. ILLUSTRATIONSKARTA - visualisering/beskrivning inför ett genomförande av planen



GESTALTNINGSPROGRAMMETS SYFTE OCH BAKGRUND

Planområdet ligger i anslutning till Vålösundet, Kristinehamns kommun. Bebyggelsen, som är småskalig och karaktärsfull, ligger nästintill utmed hela sträckan i två till tre rader öster om Vålösundsvägen. Inom området finns en variation av byggnader som bl.a. omfattar äldre gårdsbebyggelse, maritima byggnader, sommarvillor och fritidshus samt en del föreningshus och sommarhem.

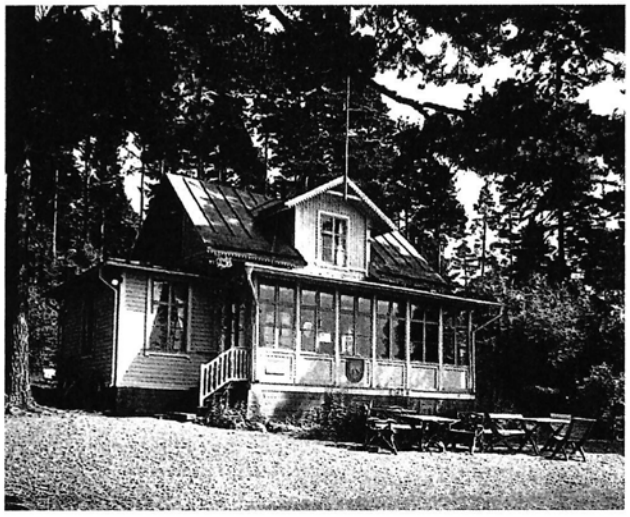
Den nuvarande bebyggelsen ger, trots olika ändamål och ålder, ett samlat och karaktäristiskt intryck och utgör en attraktiv boendemiljö.

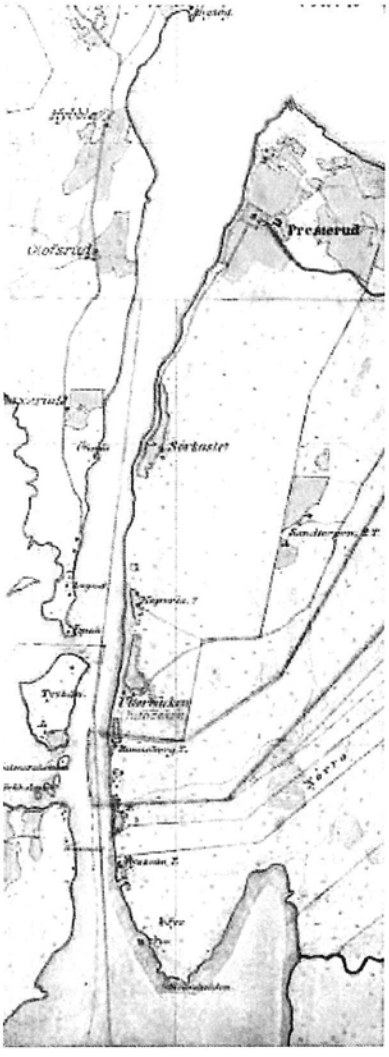
Syftet med gestaltningsprogrammet är att analysera områdets kvalitéer och att ge riktlinjer för fortsatt utveckling.

Detaljplanen för Vålösundet östra del 2 fastställer de bestämmelser som juridiskt måste följas vid byggande. Detta program är ett förtydligande av planens bestämmelser. Programmet skall dessutom hjälpa till att nå de ambitioner som finns för området vad gäller utformning och karaktär av bebyggelsen. Planbestämmelserna har utformats så att gestaltningsprogrammets innehåll ska kunna säkerställas. Det riktar sig till både den enskilde byggherren och till kommunen som hjälp vid bygglovshanteringen och ska läsas tillsammans med plankartan och planbestämmelserna.

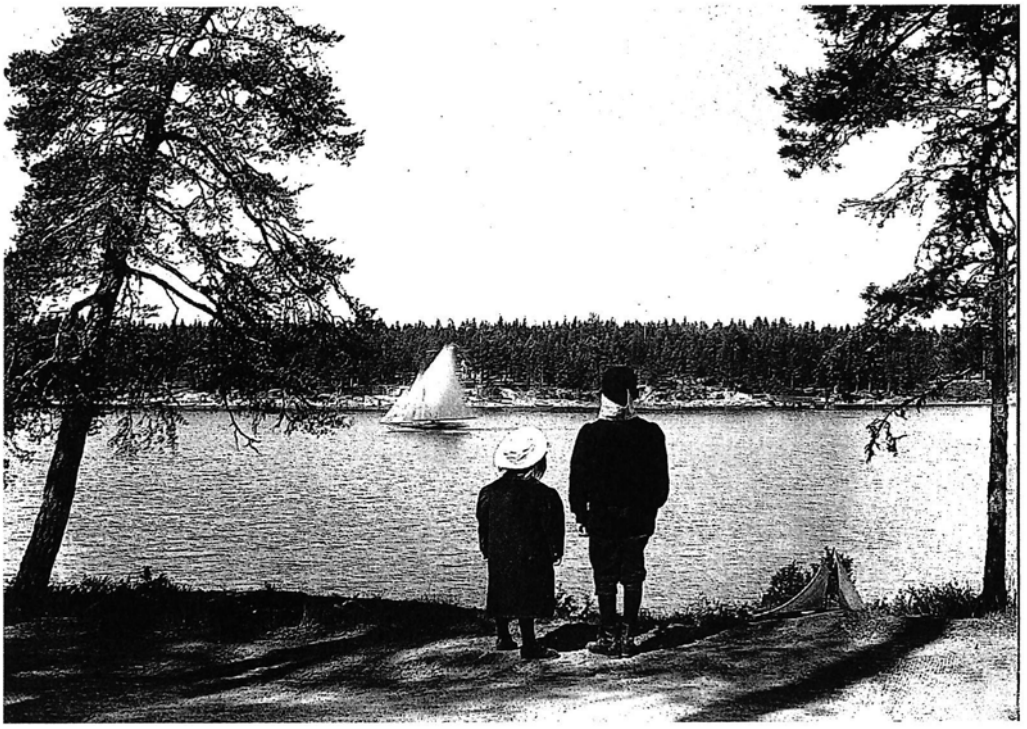
KORTFATTAD HISTORIK

Bebyggelsen vid Vålösundet kan spåras flera hundra år tillbaks i tiden. Den nuvarande bebyggelsens äldsta hus är gårdar och torp från 1800-talets bondesamhälle. Under det tidiga 1900-talet byggdes en del sommarhus såsom schweizeriinspirerade sommarvillor och enkla föreningshus. Från 1940-talet och framåt har ett stort antal mindre och enkla fritidshus uppförts, tillsammans med ett stort antal båthus. I senare tider har ett mindre antal nya bostadshus uppförts och många gånger har dessa fått en annan karaktär än den för området traditionella. En del av den äldre bebyggelsen har under åren kompletterats och omvandlats till permanentboende.





T.v. ovan, Doktor Strandmans villa (senare Länkarnas) tillhör del av den historiska bebyggelsen som försvunnit. T.v. nedan skymtar CSS villa och till höger fastigheten Klippan 9 som finns kvar än idag och som troligen är en av de äldsta byggnaderna i östra Vålösundet. På den häradsekonomiska kartan från 1883 finns endast ett fåtal bebyggelseobjekt med. (Foton ovan är från Bildarkivet och kartan är lantmäteriets.)

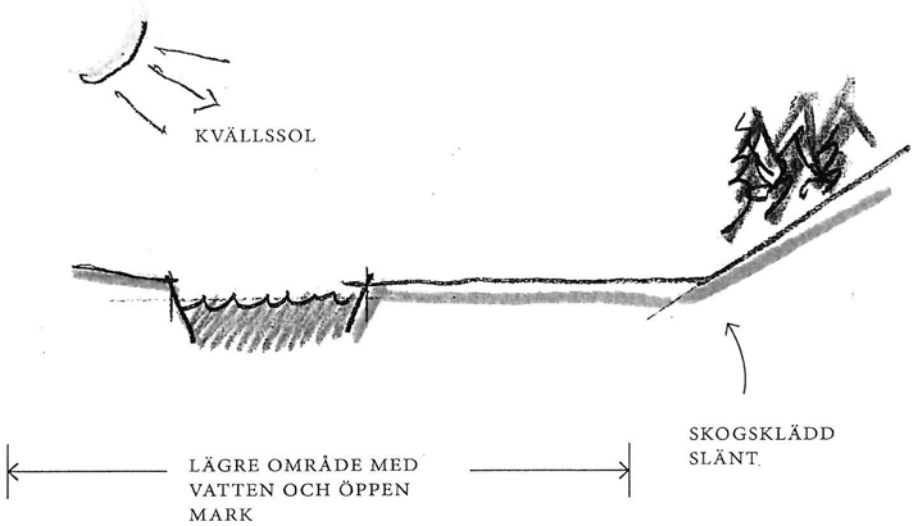


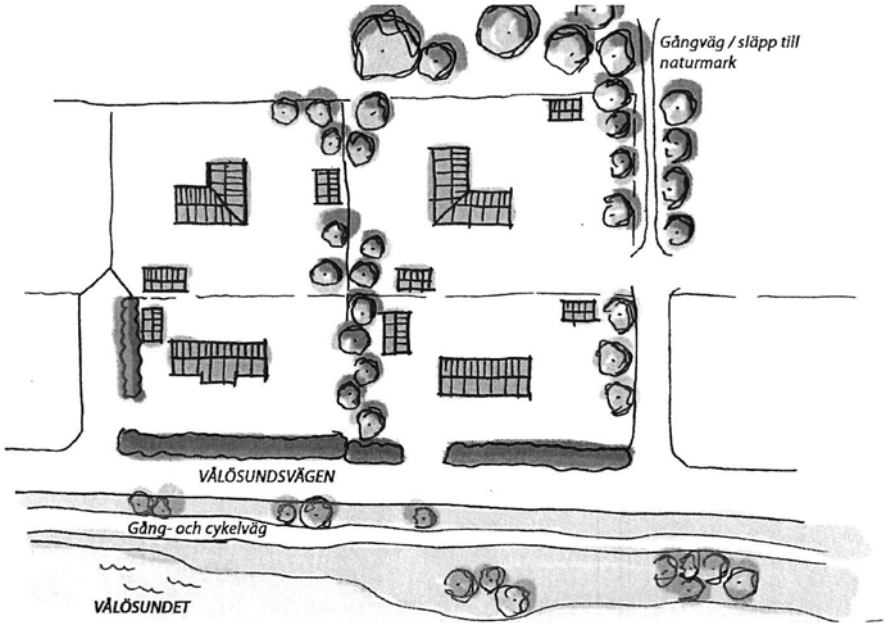
Historisk bild från Vålösundet (Bildarkivet).

OMRÅDETS KARAKTÄR

Topografi

Området har en tydlig grundform. Vålösundet, som sträcker sig i nord-sydlig riktning mellan centrala Kristinehamn i norr till den öppna Vänern i söder, har vid respektive planområde en bredd av c:a 200 m. På västra sidan ansluter sundet mot en skogbevuxen halvö och några mindre öar. På östra sidan, där planområdet är beläget, är markområdet öppet och långsluttande med en bredd av ca 100 meter. Österut höjer sig marken och skogen tar vid. Detta har skapat förutsättningar för ett attraktivt område med vattenkontakt och kvällssol.



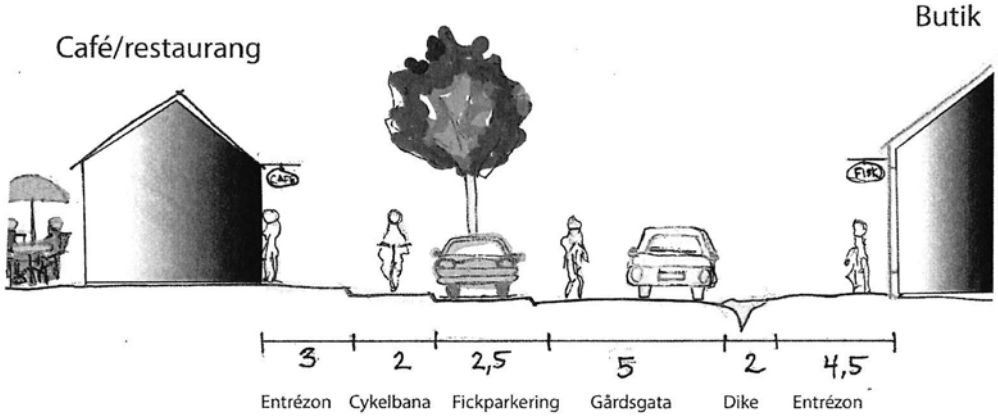


Princip för bebyggelsestrukturen längs Vålösundsvägen.

Struktur

Vålösundet är det viktiga inloppet till Kristinehamns hamn och är områdets ryggrad. Nyttotrafiken på vattnet kombineras med en tidvis ganska omfattande trafik av fritidsbåtar, turbåtar, fiskebåtar m.m. Vattnets motsvarighet på land är Vålösundsvägen, som tillsammans med den anslutande gång- och cykelvägen är ett attraktivt stråk för boende och besökare. Däremellan finns en grön zon som används som parkområde och delvis som område för bryggor och fritidsändamål. Fastigheterna i öster ligger i två eller flera rader som ansluter direkt mot vägen, omväxlande med öppnare markområden. Tomterna följer i de flesta fall naturmarkens lutning. Tomtavgränsningarna är i många fall informella, ibland består de av låga stenmurar, låga staket eller häckar. Naturmarken övergår i öster alltmer till skogsmark.

GATURUM



Vålösundsvägens utformning kan se lite olika ut längs med sträckan. Här en sektion för området söder om Kapurja hamnområde.

Bebyggelse

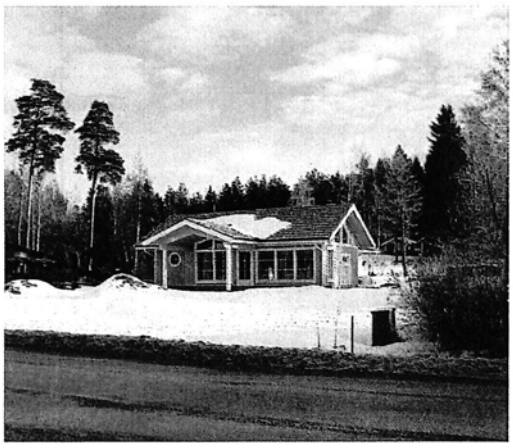
Byggnaderna i området har tillkommit under flera tidsperioder. De äldsta husen är torp och gårdar från 1800-talet. Här finns förutom bostadshus även faluröda ekonomibyggnader, sjöbodar m.m. Föreningshusen och sommarhemmen från 1900-talets början är också uppförda med faluröd träpanel och tak av tegel eller slät falsad plåt. Sommarvillorna från samma tid har ljust målade fasader med artikulerade detaljer i paneler, foder, tak m.m. Fritidshusen, "sportstugorna", som är från 1940-talet och framåt är ofta enkla och låga byggnader i en våning med rödfärgad eller brunlaserad träpanel. Trots att byggnaderna kommer från olika tidsperioder kan man ändå finna ett gemensamt släktskap. Byggnaderna uppvisar en småskalighet som återkommer i såväl hus som tomter, även om vissa tomter är stora till ytan. Storlek och proportioner ger en helhet och karaktär till området.

Några av de kulturhistoriska byggnaderna är särskilt bevarandsvärda och bidrar till helhetsintrycket av östra Vålösundet. De har vi valt att sätta särskilda skyddsbestämmelser på (se rubriken "Skyddsvärd kulturhistorisk bebyggelse").

Senare tiders byggnader har med några få undantag till stor del anpassats till områdets småskaliga karaktär. Här nedan visas ett par fina exempel.

FÖRENINGSHUS (SIMSÄLLSKAPET)

SOMMARVILLA



MODERNT SOMMARHUS / VILLA

SPORTSTUGA 1950-60-TAL

RIKTLINJER FÖR FRAMTIDEN

För att bibehålla områdets charm och karaktär med stora kvalitéer för såväl boende, fritid och besöksnäring, formuleras här nedan riktlinjer för såväl nybyggnad som tillbyggnad av befintliga hus. Varje enskild byggnad bidrar till områdets helhetsintryck.

Tomter

Nuvarande struktur ger bara små möjligheter att komplettera med nya tomter. Tomternas avgränsning skall fortsatt följa de gamla principerna dvs. vara enkel och diskret. Häckar och glesa staket är att föredra. För häckar som ligger i fastighetsgräns mot Vålösundsvägen rekommenderas lövbärande häckar med en sluthöjd upp till ungefär 1,5 meter. Staket får vara upp till 1,3 meter om de är genomsiktliga till minst 50 procent.

För att områdets topografi skall kunna bevaras så långt som möjligt finns särskilda bestämmelser angående schaktning av marken vid uppförande av ny bebyggelse.

Huvudbyggnaden placeras mitt på tomten för att erhålla siktlinjer på båda sidor. Komplementbyggnader såsom garage, förråd eller gäststuga skall utföras som fristående byggnader för att behålla småskaligheten. För det främre bebyggelseledet, som ligger närmast Vålösundsvägen, gäller att komplementsbyggnader placeras i liv med eller bakom huvudbyggnaden.

EXEMPEL PÅ UTFORMNING AV HÄCKAR OCH STAKET LÄNGS VÅLÖSUNDSVÄGEN.

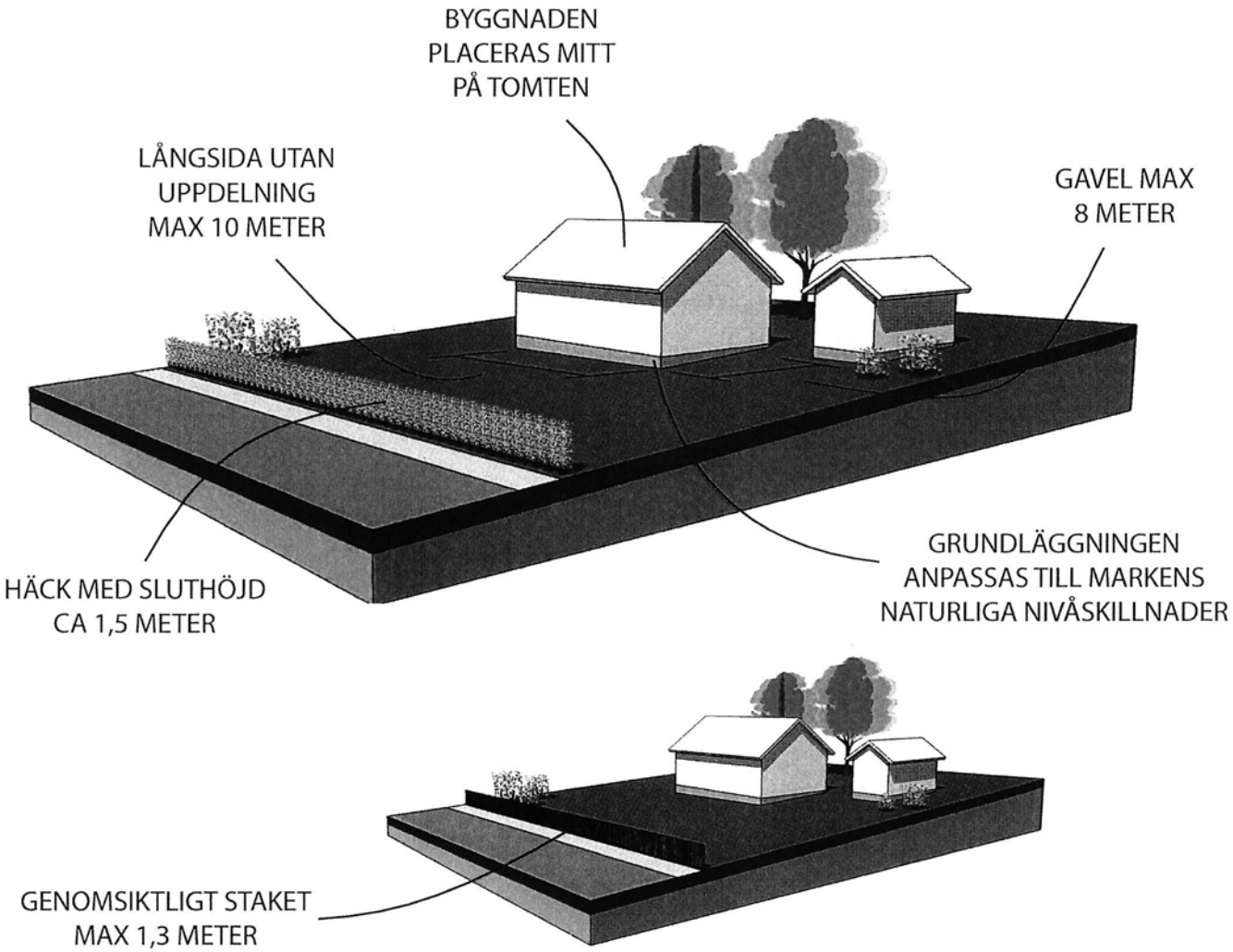
Bostadsbebyggelse

Nya byggnader skall utformas med en grundläggning som medger god markanpassning (grundmur eller plintar) vilket gör att markens naturliga nivåer kan behållas. Vid placering på låglänta områden finns särskilda bestämmelser pga. av bland annat översvämningsrisk, där färdigt golv kan komma att hamna högt över marknivå. I dessa fall bör sockeln "kläs in" så att den ändå smälter in med omkringliggande marknivåer.

Byggnadens långsida vändes mot gatan (väster). Om byggnadens längd överskrider 10 m skall fasaden uppdelas i mindre delar. Detta kan göras genom en förskjutning av fasadliv eller med en vinkel på huskroppen. Gavlar ges en bredd på max 8 m.

Fasader bekläds med träpanel och avfärgas i slamfärg av typen Falu Rödfärg eller ljusa traditionella oljefärgskulörer. Fasader av timmer bör dock undvikas.

Tak skall utformas som ett sadeltak med taktäckningar av traditionella material såsom lertegel eller tegelröda betongtakpannor, papp, eller slät falsad plåt. Även gröna tak såsom sedum får användas som taktäckning.



Skyddsvärd kulturhistorisk bebyggelse

Den specifikation av kulturhistoriskt värde som följer nedan har tagits fram av byggnadsantikvarisk kompetens på Värmlands museum.

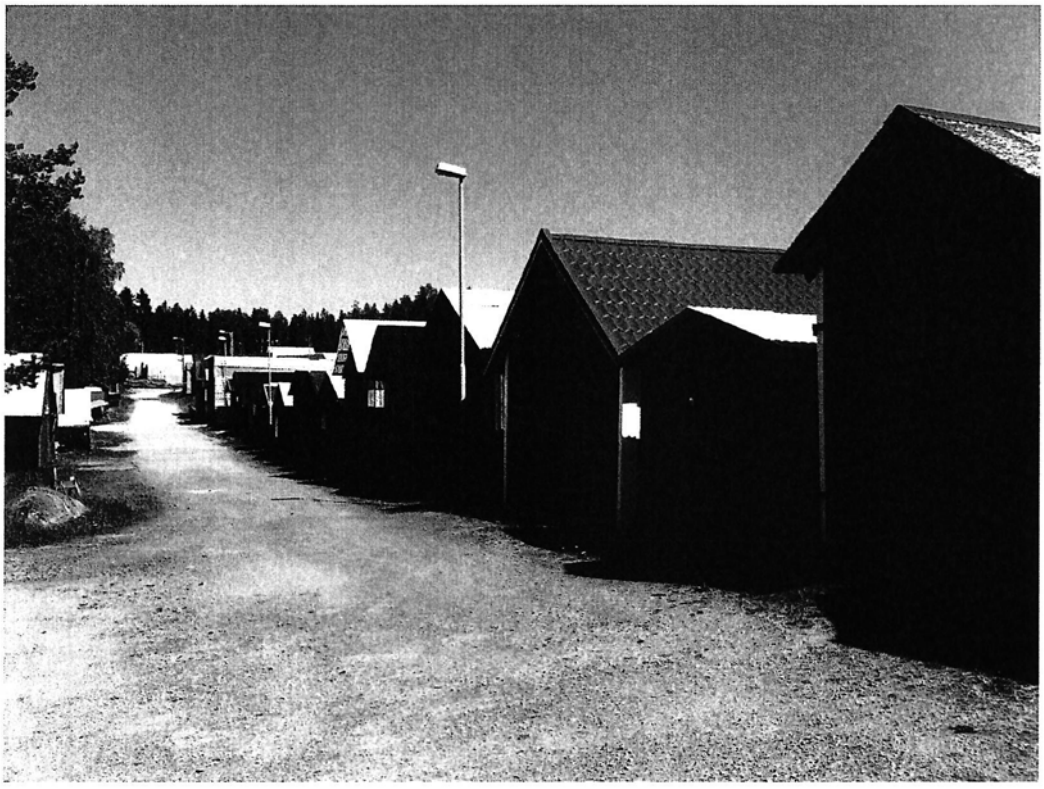
Klippan 9, Vålösundsvägen 103

Byggnaden är en god representant för en torp- och backstugebebyggelse med rötter i ett självhushållningssystem som verkat under en lång tid. Denna bebyggelse är knuten till ett i hög grad självförsörjande system av jordbruk och fiske. Byggnaden på fastigheten Klippan 9 är sannolikt en av de tre äldsta byggnaderna längs den östra sidan av Vålösundet. Bebyggeseläget utgör ett av sex bebyggelselägen som markeras på den häradsekonomiska kartan, uppmätt 1883-1895. Platsen benämns här Utterbäcken (Jutbäcken). Möjligen är samma bebyggelseläge markerat på 1766 års sjökort, då med klassificeringen "torp". Det kulturhistoriska värdet är alltså dels samhällshistoriskt, dels kopplat till byggnadens gestaltning. Trots en större tillbyggnad i form av en glasveranda längs den västra långsidan är byggnadens historiska kontext tydligt läsbar. Bygganden härrör i sin grund åtminstone från 1800-talet, men det är fullt möjligt att den är av ännu högre ålder. Till byggnadens karaktärsdrag hör den låga, satta formen samt fasaden av ojämnt dimensionerad lockpanel. Glasverandan må synas främmande på denna byggnadskropp, men visar samtidigt på ett mycket karaktäristiskt tillägg till befintliga byggnader vid tiden kring sekelskiftet 1900. Även naturtomten bär upp en del av fastighetens kulturhistoriska värde. Typiskt för tiden är hänsynen till platsens förutsättningar. Tomten har tagits i anspråk utan att stora markarbeten förändrat dess karaktär.

Klippan 9

Kapurja 1

Området spelar en avgörande roll vad gäller att tydliggöra östra Vålösundsmiljöns starka koppling till det maritima. På ett rättframt sätt speglar området båtlivets stora expansion under 1900-talet. Kapurja 1 berikar på ett påtagligt sätt den bebyggda miljön i östra Vålösundsområdet såväl genom den byggnadskategori som här är företrädd som genom sin särskilda karaktär. Det kulturhistoriska värdet är såväl samhällshistoriskt som miljöskapande. Det kulturhistoriska värdet är förankrat i helhetsmiljön snarare än i den enskilda byggnaden. Områdets karaktär kombinerar det till synes organiskt, fritt framvuxna, närmast kåkstadsartade med en tydlig struktur där de tätt placerade skjulen bildar räta rader längs grusbelagda gator. Variation inom en och samma grundform präglar området och bebyggelsens grundläggande karaktärsdrag kan sägas vara enkelhet. Byggnaderna har mestadels röda träfasader under enkla plåttäckta sadeltak. Det är av vikt att områdets spretiga karaktär och enkla bebyggelse respekteras som en betydelsefull byggsten i östra Vålösundets helhetsmiljö.



Kapurja 1

Offentliga byggnader - utformningsprinciper

De olika offentliga byggnader som hör till området skall naturligtvis anpassas till den övriga bebyggda miljön. När det gäller nybyggnation och tillbyggnader så gäller samma utformningsprinciper som för bostadsbebyggelsen vad gäller fasad och taktäckning.

De pumphus som är uppförda fick en utformning som är anpassad till hur bebyggelsen i området ser ut.

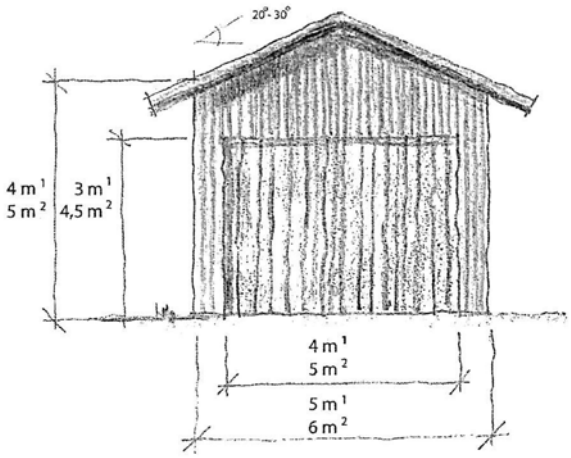
När det gäller sophus är placeringarna något mer uppdragna från Vålösundsvägen och de bör utformas med hänsyn till kringliggande bebyggelse. Förslag till lite lättare utformning enligt nedan. Exempel från det nyligen byggda sophuset på Marieberg.

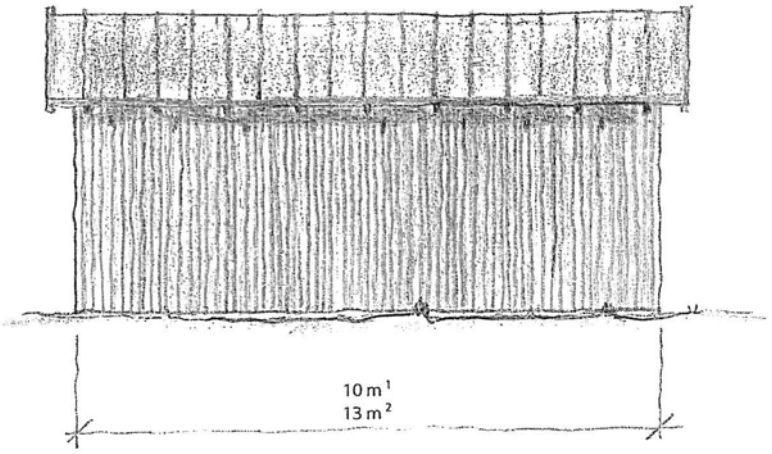
Byggnation på båtupplaget - utformningsprinciper

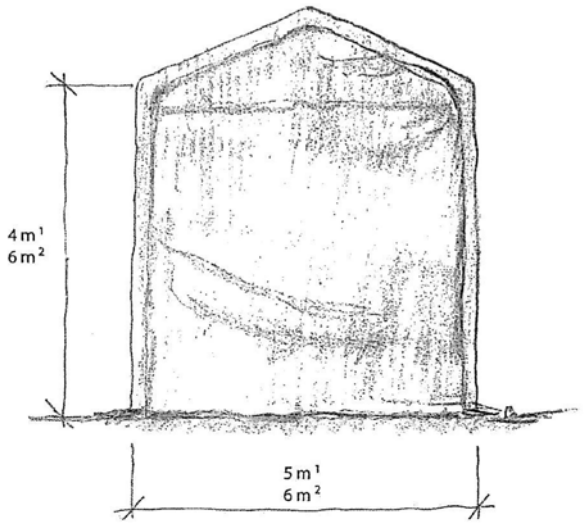
För bygglovsbefriade båtskjul gäller:
Byggnad får uppföras med största mått enligt nedan. Fasadmaterial skall vara träpanel, alternativt panelliknande plåt. Taket skall vara av typ sadeltak och med en taklutning inom intervallet 20-30 grader. Takmaterial skall vara takpannor, alternativt plåt, alternativt papp. Kulör på fasaden skall vara röd. Kulör på taket skall vara svart eller röd. Kulören på portar skall vara svart eller röd.

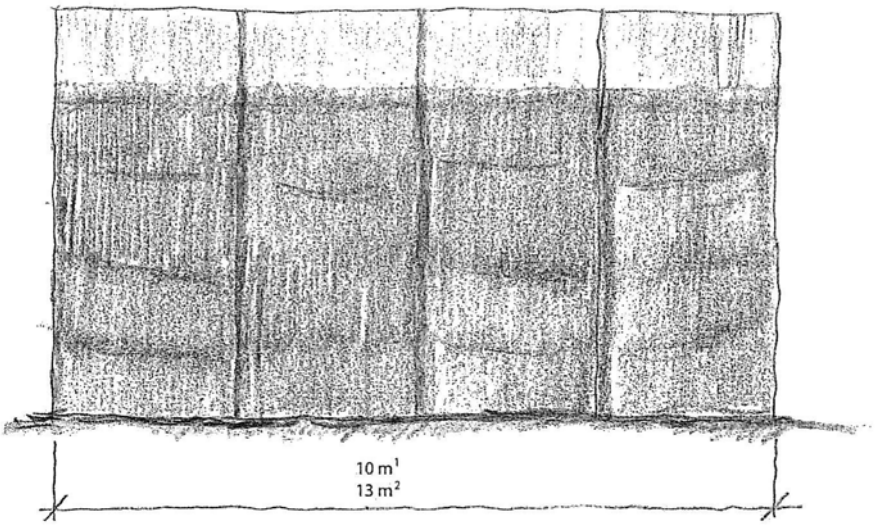
För bygglovsbefriade presenningsskjul/tälthall gäler:
Presenningsskjul/tälthall får uppföras med sörsta mått enligt nedan. Takutformningen skall vara av typ sadeltak. Duk till presenningsskjulet/tälthallen får ej vara försedd med reklamtext.

X m^1 gäller inom delområde 1
X m^2 gäller inom delområde 2
(se illustrationskarta)





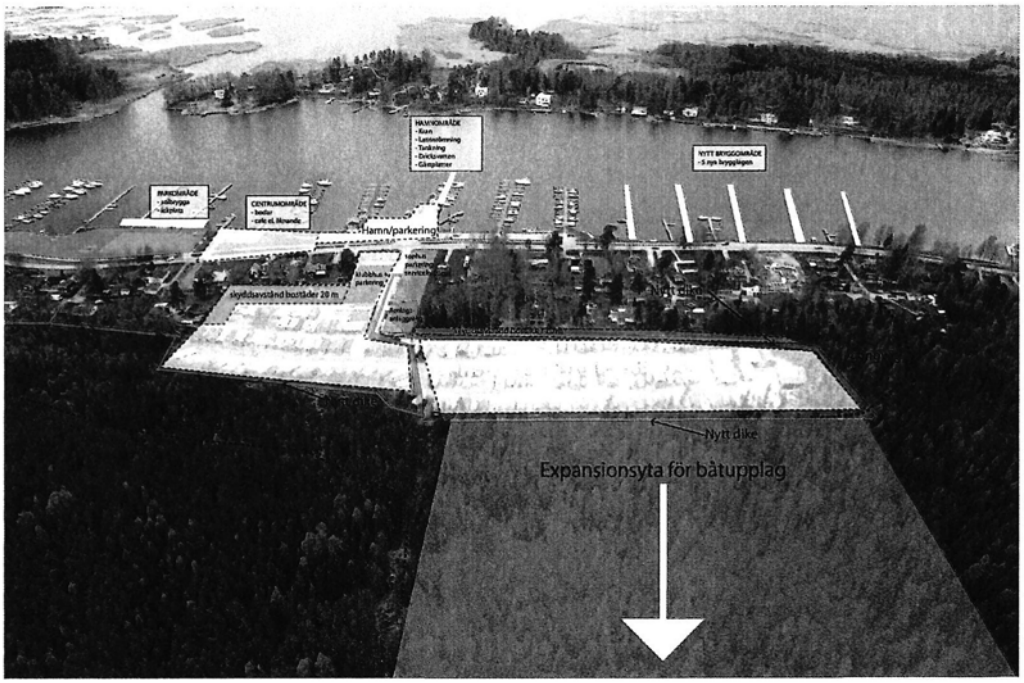




Kapurjaområdet - båtupplag, hamn och bryggor

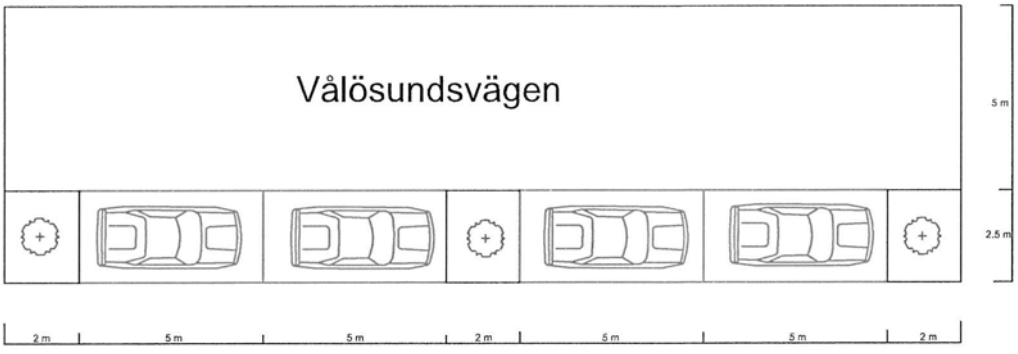
Nya bryggor för fritidsbåtar får uppföras inom de vattenområden som betecknas med småbåtshamn i plankartan. Inom dessa områden upphävs strandskyddet och det ges även möjlighet att sätta upp grind på bryggan. Inom det övriga vattenområdet råder strandskyddet och där skall strandremsan vara tillgänglig för alla. I mitten av planområdet där parken är tänkt att anläggas kommer plats finnas för en sk. solbrygga. Vid hamnområdet föreslås även plats för gästbrygga, tömning av latrin och tankningsmöjligheter.

En utbyggnadsprincip för Vålösundet är en från land sett vinkelrät utbyggnad av bryggor, vilket också bidrar till karaktären. Ett antal nya brygglägen har markerats i illustrationskartan.



Möjlig utbyggnad vid Kapurja båtupplag och hamnområdet enligt detaljplanen .

Detaljplanerna möjliggör också för en utbyggnadsprincip där lastzoner (kortare tidsbegränsade p-platser) för i- och urlastning inför båtturen, byggs ut mellan bryggor på parkmarken.



Typritning vägkantsparkering för korttidsparkering, som är tänkta att fungera som i- och urlastning för de som ska till sina båtar. En lastzon med 4 parkeringsplatser är tänkt att serva 2 bryggor när det gäller korttidsparkeringen. Tanken är att båtägare som vill parkera sin bil för längre tid hänvisas till någon av de andra parkeringsytorna.

Nybyggnad

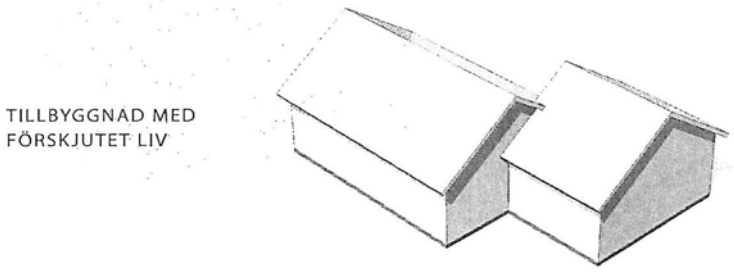
Principen för nya byggnader skall i allt väsentligt följa principerna enligt nedan.

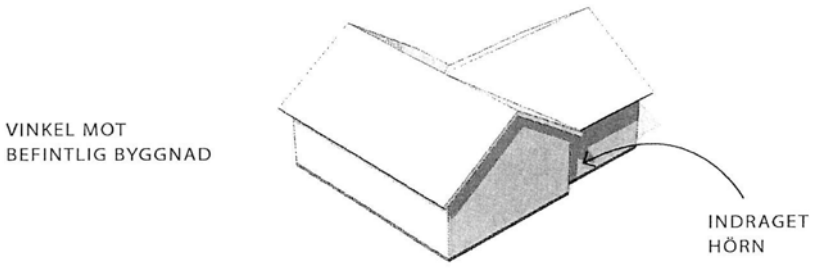
Tillbyggnad

Tillbyggnader skall utformas så att det ursprungliga husets storlek, form och karaktär respekteras. En grundregel är att den nya delen inte bör vara större än den gamla. Den bör också anpassas i färg och form, även om en kontrast mellan gammalt och nytt kan ge ett intressant möte.

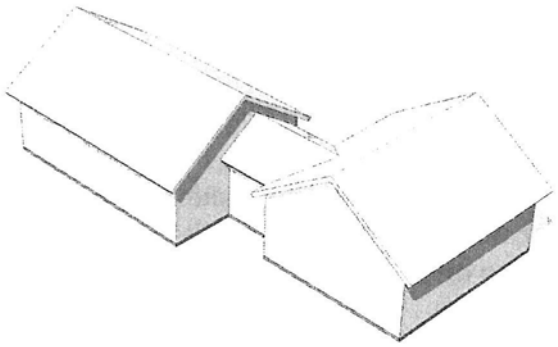
Här nedan följer några exempel på tillbyggnadsprinciper:

A. Tillbyggnad med en volym som omfattar två eller flera rum.

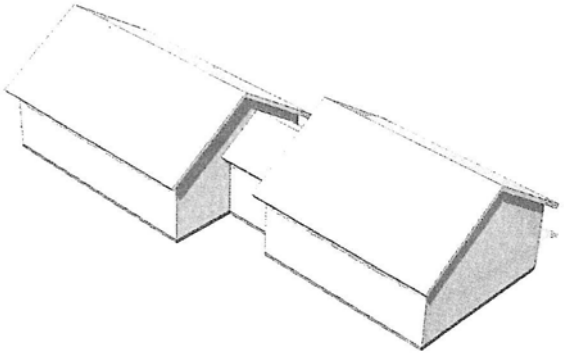


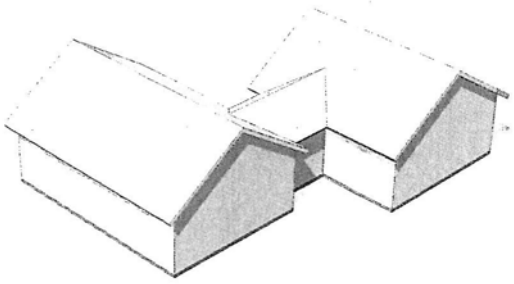


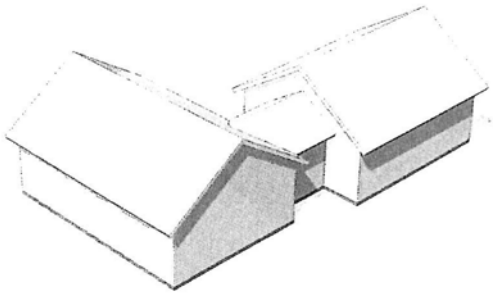
B. Tillbyggnad som kopplas med en länk. Detta sätt friställer befintlig byggnad och den småskaliga karaktären behålles.



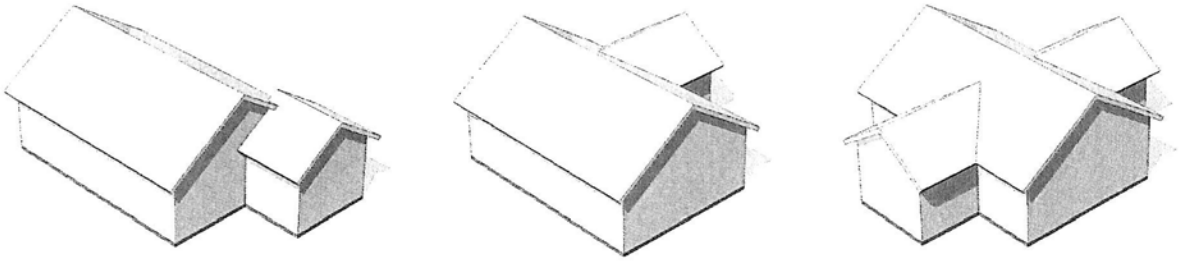
Alternativa kopplingar med länk.



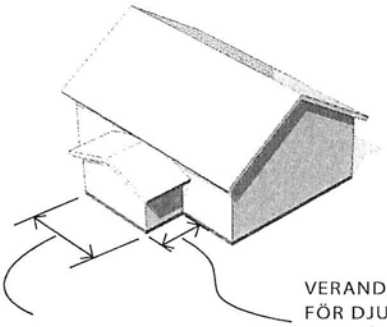




C. Mindre tillägg med enstaka rum
Tillbyggnad placeras vid gavel eller långsida.
Takform anpassas till ursprungsbyggnaden.

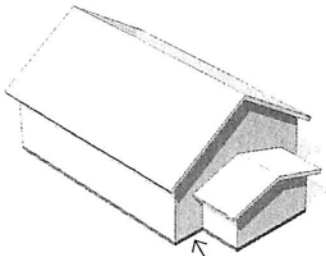


D. Mindre tillägg med veranda.
Takform kan variera. Sadeltak, pulpettak eller valmat tak beror på hustyp.

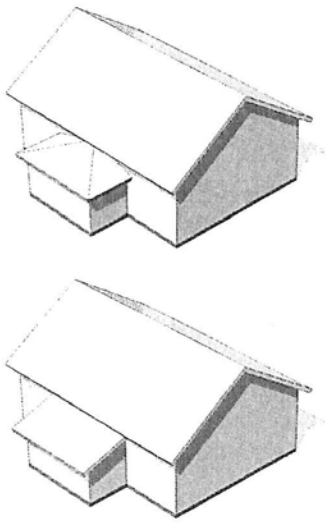


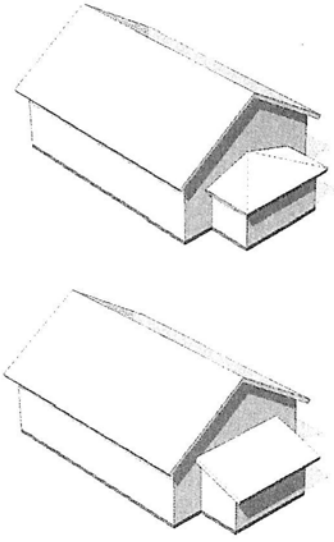
BREDD BÖR VARA HÖGST 50% AV FASADLÄNGD VID PLACERING PÅ LÅNGSIDA

VERANDAN BÖR EJ VARA FÖR DJUP. 2 METER ÄR ETT MÅTT SOM GER BRA PROPORTIONER.

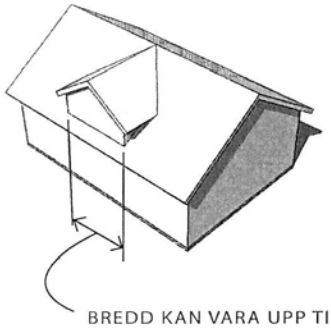


INDRAGET HÖRN ÄR VIKTIGT VID GAVELPLACERING

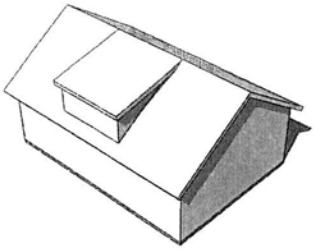


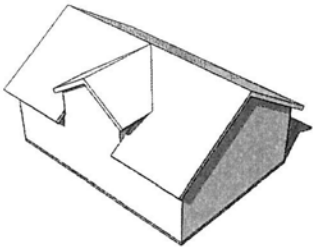


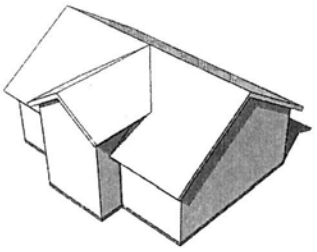
E. Takkupor och liknande.



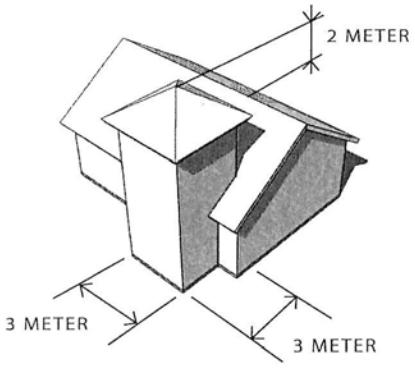
BREDD KAN VARA UPP TILL 1/3 AV FASADLÄNGD UTAN ATT PÅVERKA BYGGNADSHÖJDEN ELLER ANTALET VÅNINGAR.







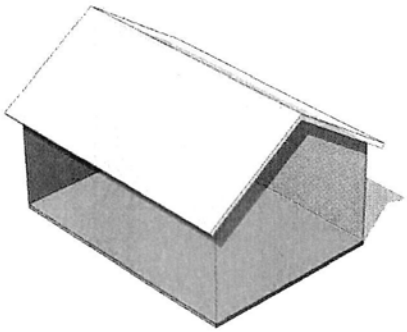
F. Torn



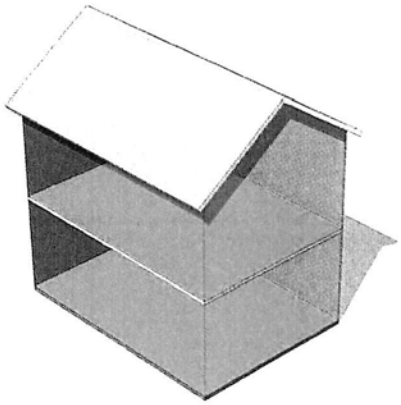
BYGGNADENS NOCKHÖJD RÄKNAS PÅ HUVUDBYGGNADEN. UTÖVER DETTA TILLÅTS ETT TORN OM DESS NOCKHÖJD LIGGER HÖGST 2 METER ÖVER HUVUDBYGGNADENS NOCKHÖJD OCH PLANFORMEN INRYMS I EN KVADRAT OM 3 x 3 METER.

EXEMPEL PÅ AREABERÄKNING VID OLIKA VÅNINGSANTAL

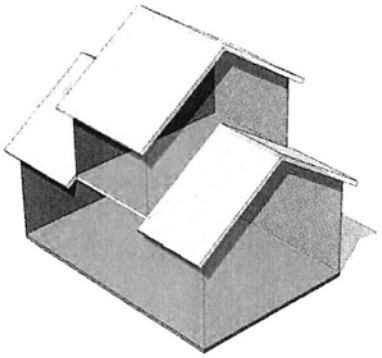
Vid beräkning av arean skall mått vara till utsida yttervägg.



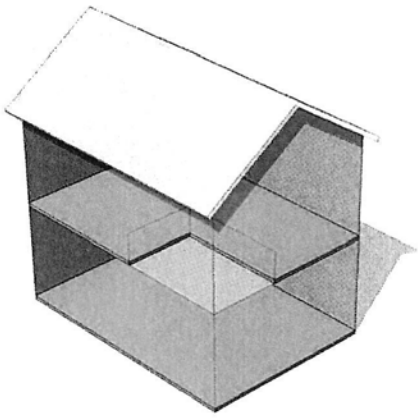
Hus i en våning
Våningen får vara så stor som det står på plankartan.
Exempelvis 150 m².



Hus med två lika stora våningar
Varje våning får vara så stor som det står på plankartan delat med två.
Exempelvis 75 + 75 m² = 150 m².



Hus delvis i två våningar
Summan av våningarnas area får vara så stor som det står på plankartan.
Exempelvis 100 + 50 m² = 150 m².



Hus i två våningar med öppning mellan våningarna
Öppningens area räknas med i den totala tillåtna arean. Summan av våningarnas area får vara så stor som det står på plankartan.

Illustrationskarta

Parkering:
Idag finns inom planområdet ca 280 bilplatser på kommunal mark.
En omfördelning mellan olika ytor enligt illustrationen nedan ger ca 160 platser med ny placering och samtidigt en minskning med 110 platser vilket ger ett totalt tillskott om 50 platser till dagens antal.
Detta ger ca 330 bilplatser totalt sett i området när planförslaget är genomfört.

Nya möjliga bryggplatser:

1
2
3
4
5

lastzon (4 bilar)
lastzon (4 bilar)
lastzon (4 bilar)

Stigar/kopplingar mellan skog och strand

Dike

Ny yta för uppställning av båtar/CMBK

Möjlighet för båtklubben att ordna parkering för sina medlemmar på egen mark

Uppställning av båtar

40 bilplatser

gästplatser

latrintömning/ tankning/ dricksvatten

Damm för rening av dagvatten

+5 bilplatser

50 bilplatser

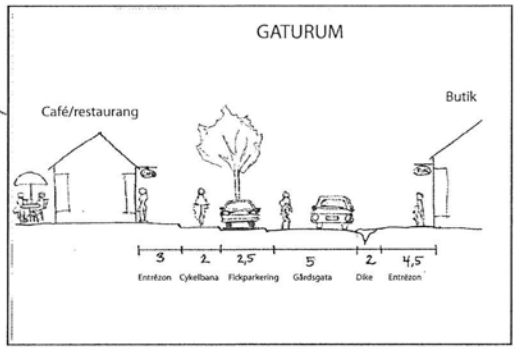
klubbstuga CMBK

Delområde 2

Delområde 1

Utformning:
För byggnationer inom båtupplaget finns utformningsprinciper (se gestaltningsprogrammet sidan 11). Dessa delas in i delområde 1 och 2 enligt denna illustrationskarta.

Nytt gaturum -gångfartsgata och möjlighet för byggnation av butik/café el liknande



Ibrygga (exempel från Västra hamnen Malmö)

+75 bilplatser

Sol/lek/ picnic-yta

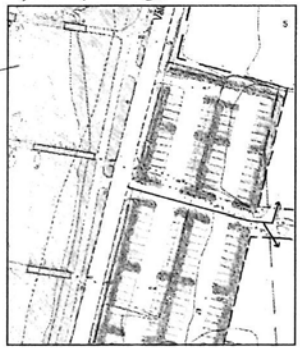
lastzon (4 bilar)

lastzon (4 bilar)

lastzon (4 bilar)

Ev. framtida mindre väg - koppling till framtida bostadsområden österut

Ny större parkering (200 P-PLATSER)



50 bilplatser

+70 bilplatser

Stigar/kopplingar mellan skog och strand

Dike

Ny tomt

lastzon (4 bilar)

30 bilplatser

+50 bilplatser

35 bilplatser

våtmark

Nya möjliga bryggplatser:

6

lastzon (4 bilar)

7

Dike

Ev. framtida mindre väg - koppling till framtida bostadsområden österut

Stigar/kopplingar mellan skog och strand

Det här är gestaltningsprogrammet för detaljplanen Vålösundet östra del 2!

Gestaltningsprogrammet är framtaget för att hjälpa till att bibehålla Vålösundets charm och karaktär med stora kvalitéer för såväl boende, fritid och besöksnäring. Alla byggnader bidrar till områdets helhetsintryck. Programmet ger riktlinjer för såväl nybyggnad som tillbyggnad av befintliga hus.

Om Du har frågor angående kommunens fysiska planering vänligen kontakta Planeringsavdelningen, Kristinehamns kommun. Kontaktuppgifter finns på kommunens hemsida:

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

Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn enligt beslut 2014-09-25, § 83

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2014-12-30

Kristinehamns kommun

1781-P1511

Fastighetsförteckning

2011-02-22, uppdaterad 2014-03-27

Ärendenummer
S10939

Handläggare
Inga-Lill Södergren

Ärende Fastighetsförteckning till förslag till detaljplan för Vålösundet östra del II

Kommun: Kristinehamn Län: Värmland

Fastigheter inom området (fastigheter, byggnad å, vattenområde).

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bockserud 1:3	Britt Maxe-Engström Döbelnsgatan 69 Lgh 1502 113 52 STOCKHOLM	Vattenområde
	Bo Engström Döbelnsgatan 69 Lgh 1502 113 52 STOCKHOLM	
Bockserud 1:5	Bo Nerman Bengt-Petters Väg 13 313 33 OSKARSTRÖM	Vattenområde, se utslag akt 17-VAR-650
	Björn Oskar Nyström Jutviksvägen 2b 681 52 KRISTINEHAMN	
	Christina Nyström Kvissle 288 Bois 840 40 SVENSTAVIK	
Bockserud 1:17	Claes Gunnar Monsén Jomtien Beach Paradise, 246/18 Moo 12, Nongprue, Banglamung 20260 CHUNBURI THAILAND	Fiskerätt, strand, vass
Bockserud 1:23	Eva Maria Englesson Borin Polovägen 31 187 31 TÄBY	Vattenområde enl. 1 kap 5§ jordabalken
	Carl Henrik Borin Polovägen 31 187 31 TÄBY	
Bockserud 1:30	Ricard Svedberg Hjälmarsnäsvägen 120 681 95 KRISTINEHAMN	Vattenområde enl. 1 kap 5§ jordabalken. Fiskerätt (del av 1:17s fiskerätt)
Bockserud 1:35	Hans Englesson Snäckvägen 3 167 53 BROMMA	Vattenområde enl. 1 kap 5§ jordabalken.

Fastigheter inom området (fastigheter, byggnad å, vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bränningen 1	Sven Jan-Erik Söderström Vålösundsvägen 91 681 52 KRISTINEHAMN	
	Birgitta Söderström Vålösundsvägen 91 681 52 KRISTINEHAMN	
Bränningen 2	Lars-Bertil Warström Vålösundsvägen 94 681 52 KRISTINEHAMN	
	Carina Warström Vålösundsvägen 94 681 52 KRISTINEHAMN	
Bränningen 3	Ulf Hernelid Laxvägen 65 663 40 HAMMARÖ	
Bränningen 4	Anna-Pia Backlund Tjäderstigen 1 671 30 ARVIKA	
	Martin Eriksson Krokvägen 11 703 65 ÖREBRO	
Bränningen 5	Eva Pettersson Andersson Korphoppsgatan 21 Lgh 1601 120 64 STOCKHOLM	
Bränningen 6	Nicklas Warström Smiskaret 68 7563 MALVIK NORGE	
	Marianne Warström Vålösundsvägen 92 681 52 KRISTINEHAMN	
	Mikael Warström Ekängsgatan 7 Lgh 1102 702 25 ÖREBRO	
Bränningen 7	Rolf Bertil Törnqvist Odengatan 4 Lgh 1502 114 24 STOCKHOLM	
Bukten 1	Helga Elvira Kärrman Tegelslagaregatan 41 A Lgh 1102 681 50 KRISTINEHAMN	
Bukten 2	Sonja Lövgren-Ternman Barrstigen 6 681 52 KRISTINEHAMN	

Fastigheter inom området (fastigheter, byggnad å, vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Ragnar Stefan Lövgren Barrstigen 6 681 52 KRISTINEHAMN	
Bukten 3	Marita Larsson c/o Marita Larsson Marita Salongen Djurgårdsvägen 2 681 54 KRISTINEHAMN	
Bukten 4	Märta Inga-Maj Andersson Vålösundsvägen 101 681 52 KRISTINEHAMN	
Bukten 5	Karl Niklas Lundgren Åsbyvägen 18 703 75 ÖREBRO	
	Malin Kristina Lundgren c/o Hans Lundgren Adolfsbergsvägen 12 C 681 43 KRISTINEHAMN	
Fjärden 1	Maj-Lis Johansson Vålösundsvägen 82 681 52 KRISTINEHAMN	
	Lars Johansson Vålösundsvägen 82 681 52 KRISTINEHAMN	
Fjärden 2	Eva Bonnerstig Gymnasistgatan 25 B 691 41 KARLSKOGA	
	Jan Bonnerstig Gymnasistgatan 25 B 691 41 KARLSKOGA	
Fjärden 3	Stefan Gunnarsson Vålösundsvägen 87 681 52 KRISTINEHAMN	
Fjärden 4	Kerstin Marianne Hedvall Krankajen 30 Lgh 1202 211 12 MALMÖ	
Fjärden 5	Kerstin Niklasson Löwenhjelmsgatan 6 681 35 KRISTINEHAMN	
	Jonas Niklasson Löwenhjelmsgatan 6 681 35 KRISTINEHAMN	

Fastigheter inom området (fastigheter, byggnad å, vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Fjärden 6	Malin Maria Strååth Mandisgatan 4 702 86 ÖREBRO	
	Mattias Strååth Källarbacken 8 681 51 KRISTINEHAMN	
	Bernt Strååth Källarbacken 8 681 51 KRISTINEHAMN	
	Eva Strååth Källarbacken 8 681 51 KRISTINEHAMN	
Fjärden 7	Erik Herlin Sofiagatan 58 A Lgh 1101 416 72 GÖTEBORG	
Fjärden 8	Lars Hellström Vålösundsvägen 83 681 52 KRISTINEHAMN	
	Rose-Marie Hellström Vålösundsvägen 83 681 52 KRISTINEHAMN	
Fjärden 9	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	
	Kristinehamns Kanotseglarförening Box 338 681 26 Kristinehamn	Taxerad ägare av byggnad på ofri grund
Grundet 4	Lisbeth Sageland Vålösundsvägen 62 681 52 KRISTINEHAMN	
	Dan Sageland Vålösundsvägen 62 681 52 KRISTINEHAMN	
Grundet 5	Mats Jansson Vegagatan 5 A 681 42 KRISTINEHAMN	
	Anna Christina Gro Ståläng Vålösundsvägen 63 681 52 KRISTINEHAMN	
Kapurja 1	Christinehamns Motorbåtsklubb Box 262 68125 KRISTINEHAMN	Transformatorstation, se ledningsr 1

Fastigheter inom området (fastigheter, byggnad å, vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Kapurja 2	Gun Birgitta Lilja Jutviksvägen 32 681 52 KRISTINEHAMN	
	Eva Eriksson Vålösundsvägen 80 681 52 KRISTINEHAMN	
Kapurja 3	Kjell Eriksson Vålösundsvägen 80 681 52 KRISTINEHAMN	
	Eva Eriksson Vålösundsvägen 80 681 52 KRISTINEHAMN	
Klippan 1	Kristinehamns Segelsällskap Box 51 681 22 KRISTINEHAMN	
Klippan 2	Kristina Eriksson Vålösundsvägen 108 681 52 KRISTINEHAMN	
	Kaj Eriksson Vålösundsvägen 108 681 52 KRISTINEHAMN	
Klippan 7	Hans Raner Vålösundsvägen 106 681 52 KRISTINEHAMN	
	Ulla Larsson Vålösundsvägen 106 681 52 KRISTINEHAMN	
Klippan 8	Mats Gunnar Alebro Tånggränd 5 681 34 KRISTINEHAMN	
	Maud Gunnel Alebro Föreningsgatan 5 693 34 DEGERFORS	
Klippan 9	Anna-Lena Svärd Vålösundsvägen 103 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 1	Gunilla Andersson Jägaregatan 56 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 2	Eva-Charlotte Isberg Bryggerivägen 3 Lgh 1201 681 50 KRISTINEHAMN	

Fastigheter inom området (fastigheter, byggnad å, vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Roger Isberg Bryggerivägen 3 Lgh 1201 681 50 KRISTINEHAMN	
Näset 3	Ann-Cathrine Johansson Vålösundsvägen 70 681 52 KRISTINEHAMN	
forts	Stefan Nykvist Vålösundsvägen 70 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 4	Gunilla Liverholm Vålösundsvägen 73 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 5	Pierre Steen Vinthundsgatan 3 Lgh 0433 174 41 SUNDBYBERG	
Näset 6	Sten Fredriksson Adolfsbergsvägen 2 C 681 43 KRISTINEHAMN	
	Cristina Fredriksson Adolfsbergsvägen 2 C 681 43 KRISTINEHAMN	
Näset 7	Mats Jonsson Åvingegränd 9 2 Tr 163 68 SPÅNGA	
	Lisbeth Linnéa Igelström Jonsson Åvingegränd 9 Lgh 1201 163 68 SPÅNGA	
Näset 8	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	
	Fub i Kristinehamn Stenstaliden 4A, 3 tr 681 36 KRISTINEHAMN	Taxerad ägare av byggnad på ofri grund
Näset 9	Hans Åberg Skogsfruvägen 7 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 10	Gunnar Åberg Södra Staketgatan 42 Lgh 1202 681 50 KRISTINEHAMN	
Näset 11	Lennart Andersson Södra Staketgatan 13 C Lgh 1201 681 40 KRISTINEHAMN	

Fastigheter inom området (fastigheter, byggnad å, vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
	Ingemar Andersson Farmvägen 1 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 12	Erik Lars Albin Larsson Vålösundsvägen 67 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 13	Ernst Bo Lennart Gustavsson Hjälmarsnäsvägen 75 681 95 KRISTINEHAMN	
Näset 14	Manfred Tramm Vålösundsvägen 64 681 52 KRISTINEHAMN	
	Gisela Tramm Vålösundsvägen 64 681 52 KRISTINEHAMN	
Näset 15	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	
Presterud 1:1	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	
	Kristinehamns Elnät AB Varnumsleden 1 681 93 KRISTINEHAMN	Taxerad ägare av 4 st byggnader på ofri grund
Presterud 1:2	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	
Presterud 1:1, 1:2	Kristinehamns kommun 6E. Fastighetsavdelningen 681 84 KRISTINEHAMN Kristinehamns kommun Fritidskontoret 681 84 KRISTINEHAMN	Avtal om bryggor se rättigheter sid. 12 Bryggor, båtplatser
Tyskön 1:3	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	

Rättigheter inom området (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Servitut 1 **1781K-25/1991.2**		Servitut, UTFART

Rättigheter inom området (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Till förmån för:		
Grundet 4	Ägare se ovan	
Grundet 5		
Näset 1		
Näset 14		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Servitut 2 **1781K-25/1991.3**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Näset 2	Ägare se ovan	
Näset 3		
Näset 4		
Näset 11		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Servitut 3 **1781K-25/1991.4**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Näset 5	Ägare se ovan	
Näset 6		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Servitut 4 **1781K-28/1991.1**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Näset 5	Ägare se ovan	
Näset 6		
Belastar:		
Kapurja 1	Ägare se ovan	
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Servitut 5 **1781K-28/1991.2**		Servitut, UTFART

Till förmån för:		
Fjärden 1	Ägare se ovan	
Fjärden 8		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Serv 6 **1781K-28/1991.3**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Fjärden 2	Ägare se ovan	
Fjärden 3		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Serv 7 **1781K-28/1991.4**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Bränningen 1	Ägare se ovan	
Bränningen 7		
Fjärden 4		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Serv 8 **1781K-28/1991.5**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Bränningen 2	Ägare se ovan	
Bränningen 5		
Bränningen 6		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Serv 9 **1781K-28/1991.6**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Bränningen 3	Ägare se ovan	
Bränningen 4		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	

Serv 10 = Serv 18 **1781K-31/1991.1**		Servitut, Elkabel,Vattenledning
Till förmån för:		
Klippan 2	Ägare se ovan	
Klippan 3, 4, 6 (Utom planområdet)	Ägare se nedan	
Klippan 7, 8	Ägare se ovan	
Belastar:		
Klippan 2	Ägare se ovan	
Klippan 4, 6 (Utom planområdet)	Ägare se nedan	
Klippan 7	Ägare se ovan	
Serv 11 **1781K-31/1991.2**		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Klippan 2	Ägare se ovan	
Belastar:		
Klippan 1	Ägare se ovan	
Serv 12 **1781K-31/1991.3**		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Bukten 1	Ägare se ovan	
Bukten 2		
Bukten 3		
Bukten 4		
Klippan 1		
Klippan 2		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Serv 13 **1781K-31/1991.4**		Servitut, VÄG
Till förmån för:		
Bukten 5	Ägare se ovan	
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Serv 14 **1781K-31/1991.8**		Servitut, Elkabel,Vattenledning

Till förmån för:		
Klippan 2	Ägare se ovan	
Belastar: Uppgift saknas		
Serv 15 **1781K-31/1991.12**		Servitut, Elkabel,Vattenledning
Till förmån för:		
Klippan 7	Ägare se ovan	
Belastar: Uppgift saknas		
Serv 16 **1781K-31/1991.13**		Servitut, Elkabel, Vattenledning
Till förmån för:		
Klippan 8	Ägare se ovan	
Belastar: Uppgift saknas		
Ledningsrätt 1 **1781-04/7.4**		Ledningsrätt, STARKSTRÖM
Till förmån för:		
	KRISTINEHAMNS ENERGI ELNÄT AB Varnumsleden 1 681 93 KRISTINEHAMN	
Belastar:		
Kapurja 1	Christinehamns Motorbåtsklubb Box 262 68125 KRISTINEHAMN	
Ledningsrätt 2 **1781-12/16.1**		VATTEN OCH AVLOPP
Till förmån för:		
	Kristinehamns kommun	
Allmän väg Vålösundsvägen	Kristinehamns kommun	
Jakträttsavtal		Nyttjanderätt till jakt. Ej inskrivet i fastighetsregistret
Till förmån för:	Företrädare, förening adress	Anm
	BJFF c/o Magnus Stenström Taggsvampsvägen 2 681 35 KRISTINEHAMN	Avtalet upphör 2011-06-30
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	

Fiskerätt		Arrendekontrakt fiske Ej inskrivet i fastighetsregistret
Till förmån för:	Ägare/innehavare, adress	
	Henrik Kihlman Grenviken 3 681 94 Kristinehamn	Avtal 2-93790-01
Belastar:		
Tyskön 1:3 (delvis inom planområdet)	Kristinehamns kommun	
Bryggor, båtplatser	Ägare/innehavare, adress	
1. Båtbryggor som ägs av Kristinehamns kommun	Kristinehamns kommun Fritidskontoret	8 bryggor. Båtplatser uthyres till privatpersoner /Fritidskontoret

2. Båtbyggor som ägs av båtklubbar		
	Christinehamns Motorbåtklubb CMBK, adress se Kapurja 1 ovan CSS Christinehamns Segelsällskap Box 51 681 22 Kristinehamn	
1. och 2. belastar:		
Presterud 1:1-1:2	Kristinehamns kommun	
Nyttjanderättsavtal **Mark och vattenområde för båtbryggor**	Ägare/innehavare, adress	Nyttjanderättsavtalen ej inskrivna i fastighets-registret. Uppgifter om namn, adresser på övriga nyttjanderättshavare finns hos Kristinehamns kommun, Fastighetsavd.
Grundet 4	Ägare se ovan c/o Dan Sageland	Brygga för 4 båtar enligt avtal 62
Klippan 6 (Utom planområdet)	Håkan Appel c/o Ingrid Appel Spelmansgatan 34 681 31 Kristinehamn	Brygga för 3 båtar enligt avtal 107 (Ingrid Appel f.d ägare av Klippan 6)
Klippan 9	Ägare se ovan	Brygga för en båt enligt avtal 103
Näset 3	Ägare se ovan	Brygga för 4 båtar enligt avtal 70. Nytt avtal 1/1-2011 saknas
Näset 10	Ägare se ovan	Brygga för 10 båtar enligt avtal 71. Obs avtalet uppsagt från 19/4-2011. *Förnyas?*
Näset 11	c/o Lennart Andersson Södra Staketgatan 13C 681 40 KRISTINEHAMN	Brygga för 16 båtar enligt avtal 69.
Näset 13	Ägare se ovan	Brygga för 2 båtar enligt avtal 66
Näset 14	Ägare se ovan	Brygga för en båt enligt avtal 64 *(står Näset 13 i avtalet)*
Belastar:		
Presterud 1:1 och 1:2	Kristinehamns kommun 6E. Fastighetsavdelningen 681 84 KRISTINEHAMN	

Fastigheter utanför området. Berörd genom rättighet eller som angränsande fastighet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bockserud 1:3 (även inom området)	Britt Maxe-Engström Döbelnsgatan 69 Lgh 0034 113 52 STOCKHOLM	Vattenområde
	Bo Engström Döbelnsgatan 69 Lgh 0034 113 52 STOCKHOLM	
Bockserud 1:5 (även inom området)	Bo Nerman Bengt-Petters Väg 13 313 33 OSKARSTRÖM	Vattenområde
	Björn Oskar Nyström Jutviksvägen 2b 681 52 KRISTINEHAMN	
	Christina Nyström Kvissle 288 Bois 840 40 SVENSTAVIK	
Bockserud 1:17 (även inom området)	Claes Gunnar Monsén Jomtien Beach Paradise, 246/18 Moo 12, Nongprue, Banglamung 20260 CHUNBURI THAILAND	Vattenområde
Bockserud 1:23 (även inom området)	Eva Maria Englesson-Borin Polovägen 31 187 31 TÄBY	Vattenområde
	Carl Henrik Borin Polovägen 31 187 31 TÄBY	
Bockserud 1:30 (även inom området)	Ricard Svedberg Hjälmarsnäsvägen 120 681 95 KRISTINEHAMN	Vattenområde
Bockserud 1:35 (även inom området)	Hans Englesson Snäckvägen 3 167 53 BROMMA	Vattenområde
Grundet 2	Inger Wahlgren Vålösundsvägen 58 681 52 KRISTINEHAMN	
Grundet 3	Christina Johansson Rosendalsvägen 36 141 43 HUDDINGE	
Grundet 6	Joacim Gullberg Vålösundsvägen 13 681 52 KRISTINEHAMN	

Fastigheter utanför området. Berörd genom rättighet eller som angränsande fastighet		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Grundet 7	Mats Ormalm Kungsgårdsvägen 18 Lgh 1502 681 53 KRISTINEHAMN	
Kapurja 1 (även inom området)	Christinehamns Motorbåtsklubb Box 262 68125 KRISTINEHAMN	
Klippan 3	Benny Svensson Östanvinden 14 C 681 38 KRISTINEHAMN	
	Eva Christina Magnusson Östanvinden 14 C 681 38 KRISTINEHAMN	
Klippan 4	Mats Olof Runberg Vålösundsvägen 109 681 52 KRISTINEHAMN	
	Annika Maria Runberg Vålösundsvägen 109 681 52 KRISTINEHAMN	
Klippan 5	Kaj Eriksson Vålösundsvägen 108 681 52 KRISTINEHAMN	
	Kristina Eriksson Vålösundsvägen 108 681 52 KRISTINEHAMN	
Klippan 6	Håkan Appel Söråsgatan 1 Lgh 1002 681 43 KRISTINEHAMN	
Presterud 1:1, 1:2 (även inom området)	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	
Tyskön 1:3 (även inom området)	Kristinehamns Kommun 681 84 KRISTINEHAMN	Vattenområde

Anläggningssamfälligheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Klippan GA:1		VATTENTÄKT,BRUNN PUMPHUS,LEDNING FRÅN BRUNNEN TILL PUMPHUSET
		Akt 1781K-31/1991

Samtliga delägarfastigheter (1/6 vardera):		
Klippan 2 (inom planområdet)	Ägare se ovan	
Klippan 3		
Klippan 4		Anläggningen ligger inom Klippan 4
Klippan 6		
Klippan 7, 8 (inom planområdet)		

Rättigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Servitut 17 **1781K-25/1991.1**		Servitut, UTFART
Till förmån för:		
Grundet 2	Ägare se ovan	
Grundet 3		
Belastar:		
Presterud 1:1	Kristinehamns kommun	
Servitut 18 = servitut 10 ovan **1781K-31/1991.1**		Servitut, Elkabel, vattenledning
Till förmån för:		
Klippan 2, 3, 4, 6, 7, 8		
Belastar:		
Klippan 2 (inom planområdet)	Ägare se ovan	
Klippan 4, 6		
Klippan 7 (inom planområdet)		
Servitut 19 **1781K-31/1991.9**		Servitut, Elkabel, vattenledning
Till förmån för:		
Klippan 3		
Belastar:		
Belastar: Uppgift saknas		
Servitut 20 **1781K-31/1991.10**		Servitut, Elkabel, vattenledning
Till förmån för:		
Klippan 4		
Belastar: Uppgift saknas		

Serv 21 **1781K-31/1991.11**		Servitut, Elkabel, vattenledning
Till förmån för:		
Klippan 6		
Belastar: Uppgift saknas		

Farled i Vålösundet	Företrädare, förening adress	Anm
	Transportstyrelsen, Farledsavdelningen Sjöfartsverket 601 78 Norrköping	
	Vänerhamn AB Stuvargatan 1 652 21 Karlstad	

Kommentarer
Allmän väg, jakträttsavtal, fiskerätt, nyttjanderättsavtal bryggar se ovan sid 11-12. Servituten 10-16, 18-21 och Klippan ga:1 bildades i akt 1781K-31/1991. Berör ledningar i samma område. Servituten 14-16, 19-21 saknas på registerkartan
Upplysning Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning. Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Inga-Lill Södergren

Uppdaterad av

Lisbeth Oikarinen