Kristinehamns Kommun
Kommunledningsförvaltningen
Peter Tomtlund, 0550-88550
peter.tomtlund@kristinehamn.se

ANTAGANDEHANDLING

Datum
2009-03-05

Referens

Planbeskrivning för

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VÅLÖSUNDET, DEL AV SÖRKASTET NORR

Kristinehamns kommun, Värmlands län

© Lantmäteriet MS2006/02631

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Detta dokument utgör ett komplement till den planbeskrivning som upprättades till detaljplan för Sörkastet, del av Vålösundet Norr (laga kraft 2008-03-29) och bör läsas ihop med densamma. Planbeskrivningen behandlar enbart de förändringar som avses att genomföras i samband med planändringen.

Handlingar

Samrådshandlingarna

- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Tillägg till plankarta
- Fastighetsförteckning
- Illustrationskarta

Som svar på de inkomna yttrandena under samrådstiden upprättas ett särskilt utlåtande som sedan bifogas antagandehandlingarna.

Planbeskrivningen skall underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa förutsättningar och syften för planen. Dessa har som avsikt att vara vägledande vid tolkningen av planen men har ingen egen rättsverkan. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan.

Bakgrund

2008-03-29 vann detaljplanen för Sörkastet, del av Vålösundet norr laga kraft efter att kommunfullmäktige 2008-02-28 antagit planen. I efterhand har det framkommit omständigheter från såväl exploatörers som kommunens håll om förändringar av den grad att en planändring krävs för att möjliggöra det önskade genomförandet. Parallellt som planändringen upprättas fortlöper exploateringen inom området i enlighet med den laga kraft-vunna detaljplan som finns.

Förfarande

De sammanlagda förändringarna bedöms inte vara av intresse för allmänheten men ändå så pass stora att de inte skulle kunna prövas som ”mindre avvikelse” i bygglovet enligt PBL 8 kap. 11§. Syftet med den tidigare laga kraft-vunna planen från 2008-03-29 förändras heller inte. Med anledning därav sker ändringen av detaljplanen med s.k. enkelt planförfarande. Det innebär att planen kommer att samrådas med myndigheter, organisationer och sakägare under två veckors tid för att därefter prövas för antagande av kommunstyrelsen.
Tilläggen till planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen skall läsas tillsammans med den detaljplan ändringen avser.

Planens syfte och huvuddrag

Planändringen syftar till att justera dispositionen av kvartersmarken i planområdet och att göra vissa tillägg i planbestämmelserna avseende restriktioner i utformningen av bebyggelsen. I planändringen ingår även vissa andra småjusteringar av vändplatser och gatubredder samt reserverande av mark för renhållningsanläggningar och transformatorstationer som inte kunde förutses vid den tidigare planläggningen.

Hur skall planändringen tolkas?

När planändringen vunnit laga kraft gäller den parallellt med den ändrade detaljplanen. Eftersom planändringen överlappar det ändrade planområdet helt och hållet så innebär det följande:

- Där planändringen överlappar den ändrade planen gäller planändringen. De gråmarkerade bestämmelserna kan inte överklagas i samband med planändringen då den gråmarkerade texten skall ses som en illustration för att visa vad som kvarstår från den ändrade planen och således inte ingår i planändringen. Rent praktiskt är det också lämpligt att kunna se samtliga gällande planbestämmelser på samma plankarta.

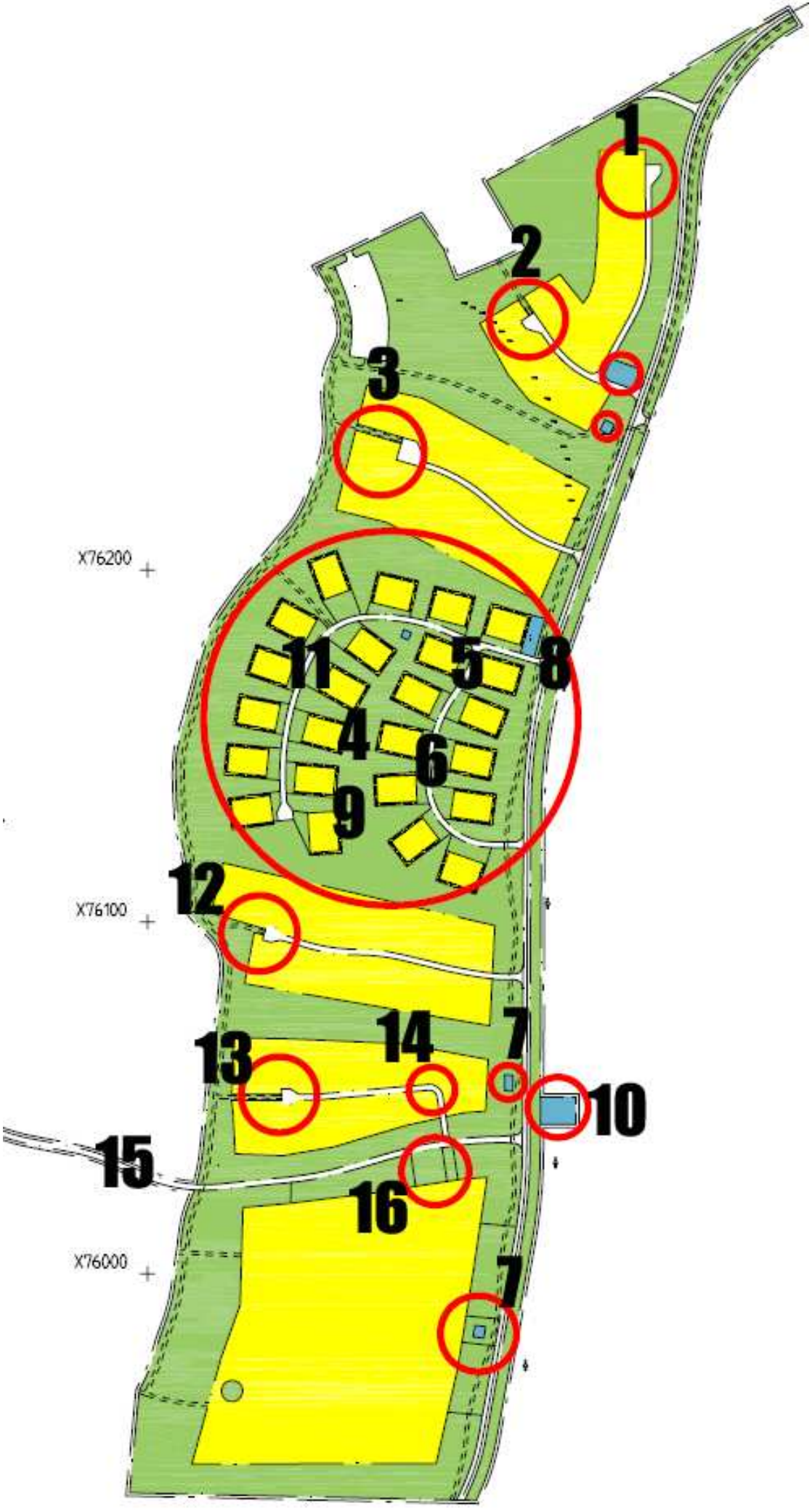
- Genomförandetiden för de bestämmelser som markerats med grå färg i teckenförklaringen på planändringen gäller från och med 2008-03-29 då den ändrade planen vann laga kraft.

- Genomförandetiden för de bestämmelser som markerats med svart färg i teckenförklaringen på planändringen samt för den disposition av markanvändningen som anges på kartan av planändringen gäller från och med då planändringen vinner laga kraft.

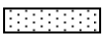
Ingen bestämmelse från den ändrade planen har tagits bort helt och hållet. De bestämmelser som justerats eller omformulerats är svartmarkerade i planändringen.

Planändringen

Planområdets yttre gräns förblir oförändrad så när som på en justering för renhållningsanläggningsområdet i planområdets sydvästra del. Plangränsens ändring bedöms som marginell och kan därmed inrymmas i planändringen.
Inom området görs däremot en mängd mindre förändringar som sammanfattas i nedanstående tabell med tillhörande karta (nästa sida).



Siffrorna på kartan representerar motsvarande siffror i tabellen med förklaring av ändringarna på nästa sida.

#	Ändringar med geografisk position	Bete-ckning	Kommentar
1	Vändplatsen sidoförskjuts		Ändringen avser en mer ändamålsenlig tomtgräns mot gatan.
2	Vändplatsen sidoförskjuts och dess läge förflyttas		Vändplatsen flyttas för att minska på hårdgjord yta och uppnå en lämpligare tomtstruktur. I gatans förlängning ges plats för en gångväg.
3	Gatans form och läge ändras.Vändplatsens läge förflyttas.		Gatans form ändras från rak till slingrande och dess läge förskjuts norrut. I vändplatsens förlängning ges plats för en gångväg.
4	Kvartersmarkens disposition förändras		Syftet med öppen struktur och friliggande tomter bibehålls men tomternas läge ändras.
5	Lokalgatans sträckning ändras och fastställs i planen		Syftet med slingrande lokalgata bibehålls. Området mellan lokalgatan och tomterna utläggs som naturmark.
6	En ytterligare lokalgata tillkommer och dess sträckning fastställs i planen.		Marken mellan lokalgatan och tomterna utläggs som naturmark. Ytterligare en utfart på huvudgatan skapas.
7	Fyra områden för transformator-stationer reserveras i planen.	E	Områdenas storlek anpassas för framtida ändamål så att eventuell utbyggnad kan ske. Tre av transformatorstationerna har redan beviljats bygglov enligt gällande plan på naturmark.
8	Två områden för sopstationer reserveras i planen.	E_2, g	En beteckning om att området skall utgöra gemensamhetsanläggning läggs in. Anläggningarna inrymmer hushållssopor och förpackningar för återvinning.
9	Område för utfart från resp. tomt över naturmarken säkerställs.	ut	Beteckningen kompletteras i plangenomförandet med ett servitut för respektive fastighet/tomt.
10	Område för återvinningsstation (modell större) införs.		Anläggningen inrymmer material som skall återvinnas.
11	Prickmark (förbud att bygga)		Inom 2,5 meter från tomtgränsen får ingen bebyggelse uppföras.
12	Vändplatsens läge förflyttas		Vändplatsen flyttas för att minska på hårdgjord yta och uppnå en lämpligare tomtstruktur. I gatans förlängning ges plats för en gångväg.
13	Vändplatsens läge förflyttas		Vändplatsen flyttas för att minska på hårdgjord yta och uppnå en lämpligare tomtstruktur. I gatans förlängning ges plats för en

			gångväg.
14	Lokalgatans sträckning justeras	LOKALGATA	Med den nya sträckningen förenklas utfart från tomterna ut på lokalgatan. En mer ändamålsenlig tomtstruktur uppnås.
15	Lokalgatan breddas från 5,5 till 6,0 m	LOKALGATA	Lokalgatan anpassas till framtida trafikökningar. Bredden ökas med 0,25 m på ömse sidor.
16	Lokalgatorna utgår ur planen. Istället reserveras markområden inom vilka lokalgator för infart får anläggas.	Ut_2	Bestämmelsen införs eftersom det vid detaljplanens antagande är osäkert exakt var infarterna lämpligtvis bör anläggas. Endast körbara förbindelser som servar ett större antal fastigheter inom området får anläggas. Utfart från enskild fastighet på lokalgatan (15) i norr eller huvudgatan i öster tillåts inte. Maximalt får fyra körförbindelser till området anläggas. Obs, denna bestämmelse måste kompletteras med vägrätt för exploatören som avser anlägga körförbindelsen. Över naturmarken tillåts gång- och cykelförbindelser.
Ändringar som gäller hela området			
	Restriktion om maximal nockhöjd på 12 m med undantag för ”tornliknande utformning”. Takkupor och torn räknas inte som våning.		Tornliknande utformning med max 3 m bredd/längd tillåts en maximal nockhöjd om 13 m oavsett om byggnaden har en eller två våningar. För takkupor gäller max nockhöjd 12 m. Skillnaden mellan tornets nockhöjd och husets nockhöjd regleras ej. Från huvudbyggnaden fristående torn tillåts ej.
	Restriktion införs om 6 m friutrymme framför garage inom tomt.		Restriktionen införs med syftet att säkerställa erfoderlig parkeringsyta på tomtmark. Detta för att undvika att parkering sker på lokalgatorna.
	Anvisningar om dagvattenhantering läggs in som planbestämmelse.		Bestämmelsen syftar till lokalt omhändertagande av dagvatten. Inom varje tomt skall dagvatten från tak och hårdgjorda ytor fördröjas. Därefter kan vattnet ledas ut till angränsande naturmark Alla tomter i planförslaget angränsar till naturmark.

TILLÄGG TILL GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande för genomförandet av planen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Allmänt

Tidsplan

Samråd	29 jan – 13 feb -- 2009
Antagande	3 mars --2009
Laga kraft	April --2009

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft. Observera att genomförandetiden för den ändrade detaljplanen upphör att gälla då planändringen övertäcker hela det gamla planområdet.

1.2 Ansvarsfördelning

Kristinehamns kommun ansvarar för upprättandet av planändringen, för iordningsställandet av allmänna platser bortsett lokalgatorna inom bostadsområdena samt för projektering, vatten, avlopp och den stora renhållningsanläggningen öster om huvudgatan.

Kristinehamns energi ansvarar för elförsörjning samt för bygglovsansökan och uppförande av transformatorstationer.

Exploatörerna själva ansvarar för att kvartermarken iordningsställs till byggklara tomter samt för lokalgatorna inom bostadsområdena och de lokala renhållningsanläggningarna.

2. Huvudmannaskap

Kristinehamns kommun är huvudman för allmänna platser. Detaljplaneområdet införlivas i allmänt VA-verksamhetsområde när planen vinner laga kraft. Kommunens huvudman för de allmänna VA-anläggningarna är Tekniska förvaltningen.

3. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning enligt planändringen utförs av Lantmäteriet på uppdrag av kommunen.
Med g betecknade gemensamhetsanläggningar skall en gemensamhetsanläggning bildas för vilken en samfällighetsförening bestående av ingående fastigheter ansvarar för drift och underhåll.

4. Ekonomiska frågor

Sedan tidigare har markanvisningsavtal slutits mellan kommunen och de fyra exploatörerna. Debitering för planändringen kommer att ske mellan kommunen och de exploatörer som har väsentlig del i arbetet med planändringen. Planavgift i övrigt tas ut i samband med markförsäljningen och regleras i markanvisningsavtalen. Köpeavtal upprättas med respektive exploatör om exakta kostnader och avgifter.

5. Tekniska utredningar

Geotekniska utredningar krävs inför projektering och bygglov för att fastställa lämplig grundläggning m.m.
Utredningarna skall genomföras innan bygglov kan ges.

6. Dokumentation och kontroll

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

7. Övrigt

8. Medverkande tjänstemän

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

Torbjörn Gustafson, planchef/stadsarkitekt
Peter Tomtlund, planarkitekt
Pernilla Carlson, chef projekterings- och investeringsavdelningen
Eva Larsson, chef VA- och renhållningsavdelningen
Jan Wetterstrand, fastighetschef