Antagandehandling för

Vålösundet östra, del 1
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning



Kristinehamns Kommun

Kommunledningsförvaltningen
planeringsavdelningen
Diarienummer: 10:136-011
Datum: 2012-05-04

ANTAGANDEHANDLINGAR TILLHÖRANDE PLANEN
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

Vad är en detaljplan?

En detaljplan upprättas av planeringsavdelningen och vidareutvecklas genom en planprocess där berörda ges möjligheten att påverka utformningen genom att lämna synpunkter på föreslagen plan. Vid normalt planförfarande till skillnad från enkelt planförfarande (som är ett snabbare förfarande) ingår följande moment i planprocessen: Ett planförslag upprättas och under samrådstiden ges berörda en första möjlighet att lämna in skriftliga yttranden som också besvaras skriftligen i en efterkommande samrådsredogörelse. Planförslaget bearbetas efter inkomna synpunkter och kommunstyrelsen fattar beslut om utställning av planen. Under utställningstiden har berörda återigen möjligheten att inkomma med skriftliga synpunkter som besvaras av planeringsavdelningen i ett sk. utlåtande. Efter utställningen antar slutligen kommunfullmäktige planen, som sedan vinner laga kraft tre veckor efter antagandet, om ingen överklagar eller om länsstyrelsen inte väljer att överpröva planen.

Detaljplanens antagandehandlingar består av en plankarta med bestämmelser. Till planen fogas en planbeskrivning och genomförandebeskrivning (det här dokumentet). Utöver det finns det ett gestaltningsprogram och ett utlåtande som sammanfattar inkomna synpunkter under utställningsskedet. Utöver detta har en del övriga handlingar tagits fram under planprocessens olika skeden, däribland en behovsbedömning, illustrationer/skisser, en bilaga med utformningsförslag samt en bilaga avseende bryggor och parkeringar, en samrådsredogörelse (som är en sammanställning av inkomna synpunkter under samrådsskedet). En fastighetsförteckning och grundkarta upprättas också för varje detaljplan.

Plan- och genomförandebeskrivningen liksom gestaltningsprogrammet 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. Detaljplanekartan är det juridiska dokument som ligger till grund för bygglovprövning i planområdet.

KRISTINEHAMNS KOMMUN
organisationsnr 2120000-1868

Postadress
1. Planeringsavdelningen
68184 Kristinehamn

Besöksadress:
Uroxen
Kungsgatan 30

Telefon:
0550-88 000 (vxl)

Fax:
0550-82879

PLANBESKRIVNING

För Vålösundsområdet finns en fördjupning av översiktsplanen som ligger till grund för de detaljplaner som upprättas etappvis. Den här detaljplanen är den första delen och ligger i norra delen av den fördjupade översiktsplanens avgränsningsområde. Nedan visas en kartbild för en geografisk placering av planområdet. Planläggning sker med normalt planförfarande och plan- och bygglagen (SFS 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, som är att möjliggöra permanentboende och bevara karaktären samt trygga tillgängligheten till strand- och grönområden med funktioner som lekplatser, bad, cykel- och promenadstråk samt bryggor för fritidsbåtar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Planområdet består i huvudsak av bostadsbebyggelse med fritidshuskaraktär. Planen syftar till att säkerställa kommunens intentioner enligt den kommunövergripande översiktsplanen som bland annat anger att kommunen skall 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, att bostadsbebyggelse skall prövas.

I en fördjupning av översiktsplanen för Vålösundet Östra, som vann laga kraft 2011-06-23, har kommunens intentioner förtydligats och förstärkts. Bland annat anges här att områdets attraktivitet skall förstärkas ur turistsynpunkt och allmänhetens tillgänglighet till vattnet i linje med riksintressena för det rörliga friluftslivet skall tryggas samt att områdets karaktär skall värnas med avseende på natur, kultur och upplevelse. Detaljplanen är därmed förenlig med gällande översiktsplan och fördjupade översiktsplan.

DETALJPLANER

I norr angränsar planområdet till detaljplan för Skymningen, antagen 2010-04-29, §42. Planområdet angränsar i öster till detaljplan för Vålösundet del av Sörkastet norr, antagen 2009-03-31, §75. En del av den sistnämnda planen har en vägsträckning som går in i planområdet för Vålösundet östra del 1, vilket medför att den delen av Sörkastet-planen upphör att gälla när Vålösundet östra del 1 vinner laga kraft.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Längs med Vålösundets östra strandlinje finns en generalplan, antagen 1986-04-21. Generalplanen utgörs numera av områdesbestämmelser som antogs 1993-05-12. Del av områdesbestämmelser för Vålösundet antagen 1993- 05-12 upphör att gälla inom aktuellt område i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

KULTURMILJÖPROGRAM

I kommunens kulturresursprogram, antagen 1992-01-30, beskrivs Vålösundet östra som sommarstugeområde från 1950-1960. Programmet anger Presterud 1:1, Majro, (Grynnan 2), som en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Sedan samrådshandlingen togs fram har fastighetsägaren beslutat sig för att fullfölja rivningslov som denne fått beviljat sedan tidigare (MBN 2009-10-21 §152). Därmed finns numer inga möjligheter att sätta någon skyddsbestämmelse för Grynnan 2 i detaljplanen.

UPPDRAG

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

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING

Planområdet är beläget längs Vålösundet cirka 3 kilometer sydväst om Kristinehamns centrum.

AREAL

Planområdet utgör 34 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

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

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet berörs dels av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken Vänern med dess öar och strandområden, dels av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.
Utöver dessa riksintressen så har ytterligare ett riksintresse avseende trafikslagens anläggningar, sjöfart (hamn och farled) beslutats om av Trafikverket. Planområdet berörs således även av riksintresset för Kristinehamns hamn samt farleden på Vänern, sträckan Djurö-Kristinehamn (farledsklass 1).

Det finns också krav avseende miljökvalitetsnormer för vatten vilket innebär att planens påverkan på den aktuella vattenförekomsten Varnumsviken utreds.

STÄLLNINGSTAGANDE

I samrådshandlingen togs en behovsbedömning fram för att belysa ett antal frågor där miljöbalken tolkas för det aktuella planområdet. Behovsbedömningen uppdaterades till utställningshandlingen gällande riksintresset för sjöfart samt miljökvalitetsnormer för vatten. Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintressena och anses vidare uppfylla miljöbalkens allmänna hänsynsregler m.m. enligt 2 kapitlet. Planen bedöms heller inte negativt påverka den aktuella vattenförekomsten framförallt då utbyggnaden av det kommunala VA-nätet ansluter samtliga fastigheter i området, vilket medför att de enskilda avloppen försvinner, vilket annars kan påverka statusen negativt. En annan strategi är att ta hand om dagvattnet från de hårdgjorda ytorna som finns i planområdet (parkeringsytor) där en typ av filterkasett skall placeras i dagvattenbrunnen för en förbättrad rening. Fördröjning av övrigt dagvatten inom planområdet sker genom öppna diken och på vissa platser i form av våtmark. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljökvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter är kända inom området.

Utmed Vänern råder strandskydd intill 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 miljöbalken (tillika det som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen), att den behöver föregås av en miljöbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR. FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

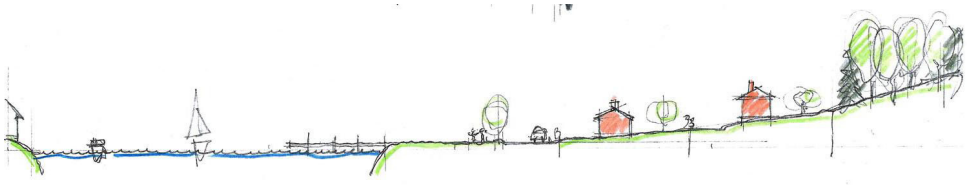
NATUR

Strandskydd

När områdesbestämmelserna ersätts av detaljplanen återinträder strandskyddet som idag är upphävt för de delar som innefattas av områdesbestämmelser. Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom delar av planområdet (enligt miljöbalken 7 kap. 18§). Detta redovisas med en särskild bestämmelse i plankartan (a_1).
De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är att det skall finnas särskilda skäl samt att syftet med strandskyddet inte påverkas, dvs. djur- och växtliv inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.
De skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande för de delar som markeras med a_1 i plankartan är följande:

- De områden som innefattas av befintlig bebyggelse, för att de redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de, redan idag saknar betydelse för strandskyddets syften. Detsamma gäller även för befintliga parkeringsplatser.
- De större bryggområden som finns tryggade i planen är sådana områden som redan idag i stor utsträckning är ianspråktagna. Bryggor med sin funktion är beroende av vatten och behöver därmed finnas vid strandområdet. I detaljplanerna för Vålösundet östra finns en tanke med utplaceringen av bryggområden, där det utmed hela sträckan finns ett antal bryggfria zoner med öppet vattenområde och ett antal mindre bryggor som ska vara allmänt tillängliga, vilket ger fler människor möjligheten att vistas vid vattnet.
- För de områden (en fastighet kvarteret Böljan och en fastighet kvarteret Hällen), där i planen 2 nya tomter tillåts, avgränsas fastigheterna från vattnet av Vålösundsvägen , vilket gör att strandskyddets syfte kan anses uppfyllas. Detsamma gäller även för de nya parkeringar som tillkommer i området.

Upphävande av strandskyddet kommer att ske i samband med att detaljplanen blir antagen av kommunfullmäktige.



Mark och vegetation

Marken i planområdet höjer sig från strandlinjen och österut upp mot skogen. Höjdskillnaden inom området är cirka 13 meter, från cirka +44 (RH00 Kristinehamn) meter ö.h. (Vänerns vattenyta) till + 57 meter ö.h.
Marken inom planområdet är till största delen iordningställd trädgårdsmark. I den norra delen av planområdet domineras den allmänna marken av mäktiga pelartallar som ger området dess särskilda karaktär. Tallarna är betydelsefulla visuella element i den gröna strukturen. Det finns utblickar mellan träden ut mot vattnet som också är mycket värdefulla och som kan

ytterligare stärkas exempelvis genom att det vid Skymningens badplats öppnas upp mer.

Trädgårdarna i den norra delen präglas också av stora träd, framförallt ek, björk och tall. Även dessa har betydelse för den visuella miljön. 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 idag finns i många av tomtgränserna bör bevaras.



Vid fastigheterna Böljan 1 och 2 finns ett fint exempel på hur vegetation och stenmur mellan två tomter fungerar som en naturlig och vacker avskiljare.

I den mellersta delen av planområdet möts vi av ett mer öppet landskap och ett öppet vattenområde. Landskapet präglas här av ljusa björkdungar och fria ytor. Denna karaktär skapar kontrast och variation gentemot omkringliggande landskap och är viktig att behålla, samtidigt som det går att vidareutveckla och förstärka vissa drag genom inslag av nyplanteringar vid vägområdet och i parkmiljön.

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 väldränerade. Vid alla schaktarbeten skall aktuell jordart och grundvattenytans läge beaktas.

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

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.

Risk för skred/ höga vattenstånd

Vid den geotekniska bedömningen har totalstabiliteten bedömts vara tillfredsställande för nyexploatering. Lägstanivån inom planområdet är vattenytan. Kommunens rekommendationer för lägsta färdiga golvnivå är på + 46,4 meter över havet (RH00) och beaktas i planen för byggnader för stadigvarande vistelse för människor. Ett planeringsunderlag ”Stigande vatten - en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden” har tagits fram av Länssyrelsen i Värmlands respektive Västra Götalands län (december 2011). Då Vålösundsområdet är ett omvandlingsområde och inte ett nyexploateringsområde har en bedömning gjorts att befintlig bebyggelsestruktur kommer att ges byggrätter och de särskilt lågt belägna fastigheterna ges en planbestämmelse m1, som innebär att huvudbyggnad skall utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +47,3 inte skadar byggnaden. Det utformningsförslag som låg med i utställningshandlingen innebär ändrade föhållanden av delar av Vålösundsvägens sträckning där marknivån föreslås höjas med 0,45 meter över vägens nuvarande höjdnivå. Detta medför i sin tur att området skyddas mer än det gör idag vid en eventuell översvämning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom planområdet representerar den exploatering som skedde i området omkring sekelskiftet 1900, med sommarvillor och mindre fritidshus. Spår från mitten av 1900-talet finns också i form av den enklare bebyggelsen av sportstugetyp. En del av bebyggelsen har ersatts efterhand, medan andra delar byggts till. I några fall har förtätning skett med stöd av gällande områdesbestämmelser, som dock har begränsningen 80m² för huvudbyggnad och 20m² för komplementsbyggnad. Tanken med de nya bestämmelserna i detaljplanen är att det ska bli möjligt att bygga mer än 80+20, allt för att öka möjligheterna till året runt-boende. Byggrätterna skiljer sig sinsemellan på grund av att de befintliga förhållandena mellan olika tomter ser olika ut. Exploateringsgraden är framtagen genom några grundprinciper där tomtstorlek är en faktor och var fastigheten ligger i

förhållande till Vålösundsvägen (främre, bakre eller mellanled) en annan. Spannet på byggnadsytor för huvudbyggnader ligger mellan 130 och 160 kvadratmeter. När det gäller våningsantal är grundprincipen att fastigheter som ligger i främre led, dvs. närmast Vålösundsvägen tillåts ha en våning, där vind får inredas. I andra, tredje osv. led tillåts det två våningar. Komplementsbyggnader skall uppföras fristående med en maximal nockhöjd på 5 meter. Nockhöjden för huvudbyggnader regleras till 6 meter för fastigheter i främre led respektive 9 meter för fastigheter i bakre led.

Ett tillskott av bostadsmark inom planområdet sker genom en utökning av kvarteren Böljan och Hällen med vardera en bostadsfastighet, i övrigt behålls befintlig bebyggelsestruktur.

Arbetsplatser/ övrig bebyggelse

Någon kommersiell verksamhet finns inte inom området. Övrig bebyggelse är de föreningshus/sommarhem som finns i området. Där anges planbestämmelsen C som ändamål och preciseras i planen som ändamål föreningslokal, för att möjliggöra att nuvarande verksamheter även i framtiden skall kunna finnas tillsammans med det i planen betecknade bostadsändamålet. Planbestämmelsen E, som står för tekniska anläggningar finns i form av pumpstationer som byggts ut i samband med VA-utbyggnaden, El-nätstationer samt sophus för framtida behov.

Byggnadskultur och gestaltning

En fördjupning av byggnadskultur och gestaltningsprinciper generellt för området har lyfts in i det gestaltningsprogram som kommunen har tagit fram tillsammans med KLARA arkitekter.

Värmlands museum genomförde år 2009 en kulturmiljöutredning över hela Vålösundet. I samband med utredningen gav Värmlands museum förslag på byggnader som enligt PBL (SFS 1987:10) 3 kap 12§ bör ges särskilda skyddsbestämmelser. I plankartan regleras de med bestämmelsen q.

I gestaltningsprogrammet har beskrivningar av respektive värden lyfts in, utifrån Värmlands museums specificerade beskrivning av de kulturhistoriska värdena för de fastigheter som berörs.

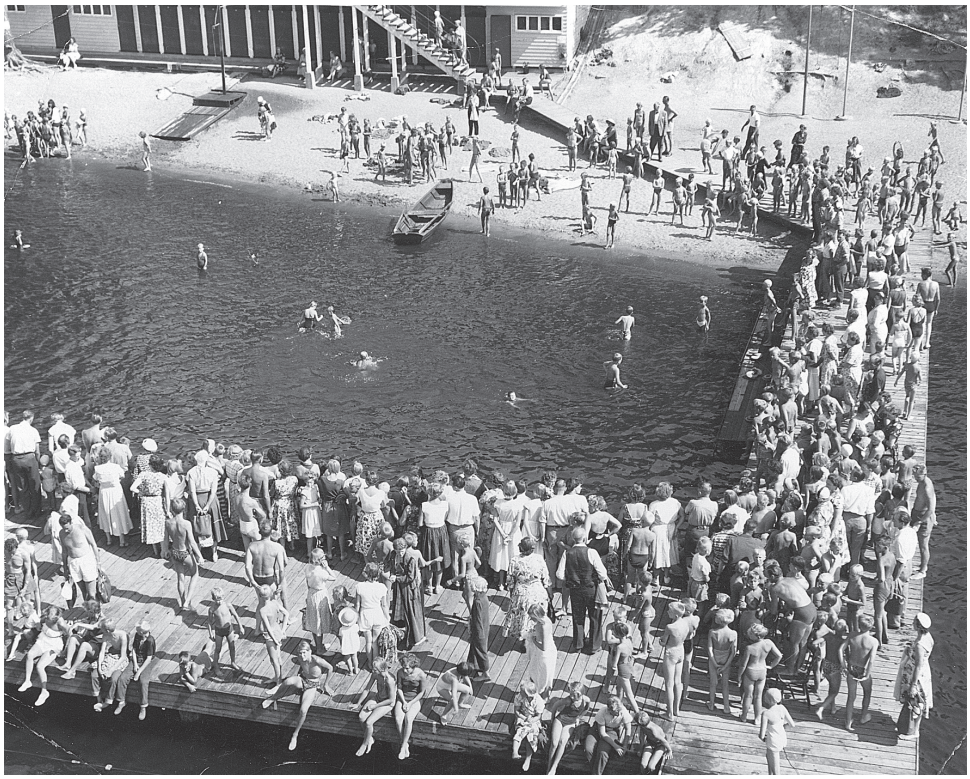
Placeringsbestämmelser liksom särskilda utformningsbestämmelser har också varit viktiga för att kunna säkerställa att det som idag är karaktärsdragen för Vålösundet också kommer att vara det i framtiden. Detta beskrivs också mer utförligt i gestaltningsprogrammet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I norra delen av området ligger Skymningens badplats med sandstrand och flytbryggor. Badplatsen är den mest stadsnära och har därför ett stort värde på grund av dess läge och bibehålls och tryggas i planen. Tanken är att ge möjlighet att utveckla badplatsen till en än mer attraktiv målpunkt genom att bland annat öka tillgängligheten till badet genom att förbättra de gång- och cykelvägar som leder till platsen. En annan idé är att skapa tydligare kontakt mellan vägen och vattnet genom att öppna upp och ta bort det staket som idag skymmer sikten och placera ut bänkar som både avgränsar och fyller en funktion som sittplats på samma gång.

I utställningshandlingarna togs ett utformningsförslag fram av Ramböll, baserat på det tidigare skissunderlag som fanns med i samrådshandlingarna och delvis baserat på aspekter som belysts under samrådsskedet. Utformningsförslaget har sin tyngdpunkt i att visa hur området kan omgestaltas när det gäller Vålösundsvägen och förändring av viss övrig allmän platsmark såsom en upprustning av området kring Skymningens badplats och en ny lekplats och picnic-yta nedanför kvarteret Skäret. I genomförandebeskrivningen ges också, en efter samrådsskedet, uppdaterad prioriteringsordning när det gäller genomförandet av planen (Se genomförandebeskrivningen). I den centrala delen av planområdet finns ett stort friområde där en lekplats är tänkt. I planen tryggas hela det öppna området som parkmark där ytor för lek, sol&bad, bollspel öppna ängsytor samt promenadstråk tillskapas. Området avses betjäna behovet av lek och friområden för såväl besökare som för de boende inom planområdet. Förutom två bostadsfastigheter är området mellan Vålösundsvägen och vattnet allmänt tillgängliga.



Här ovan en historisk tillbakablick på Skymningens badplats. (Bildarkivet)

Naturmiljö

Den naturmark i form av skog som finns inom planområdet tryggas i planen genom bestämmelsen ”Natur”. Naturmarken bevaras i läget mellan befintlig bebyggelse inom planområdet och Sörkastetområdet, med dess utbyggnad av nya bostäder. Tillgängligheten till naturmarken tryggas också genom den gångväg som sträcker sig i nord-sydlig riktning, från parkeringen vid Skymningens badplats i norr till Beckasinvägen. Denna gångväg är planerad att fortsätta sin sträckning efter Beckasinvägen och söderut genom hela planområdet och dessutom möjliggörs flera passager i öst-västlig riktning med ca 200 meters mellanrum över hela planområdet.

SERVICE OCH VERKSAMHETER

Offentlig service

Planområdet är beläget knappt tre kilometer sydväst om stadens centrum och cirka två kilometer sydväst om sjukhusområdet på Djurgården där närmsta vårdcentral är belägen. Förskolor, grundskolor och gymnasieskolor finns inom ett avstånd av ca 3 km.

Kommersiell service

I stadens centrum finns merparten av Kristinehamns kommersiella service. Från planområdet är det cirka 3 km till centrum. Längs Vålösundsvägen finns restauranger och caféer. En livsmedelsbutik finns drygt 1 km öster 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.

Tillgänglighet

Att uppnå god tillgänglighet är ett av huvudsyftena med planläggningen i 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 funktionshinder. Att tillskapa en bättre vattenkontakt och möjligheter för människor att uppleva Vålösundet är alltså mycket viktigt.

VATTENOMRÅDEN

Väster om plangränsen sträcker sig farleden för kommersiell sjöfart. I angränsning till planområdet finns hamnområdet Kapurja där kran och ramp för sjösättning av båtar samt ett tiotal stora småbåtsbryggor och ett tiotal av varierande storlek och standard finns.

Vålösundet som helhet utgör kommunens största samlade bryggområde. I dagsläget är det mycket stor efterfrågan på båtplatser vid Vålösundet och denna efterfrågan väntas öka. De många bryggorna ger också möjligheter för många Kristinehamnare till båtplats i ett läge som erbjuder goda möjligheter till båtturer ut på Vänern. Det är främst under sommarhalvåret som bryggorna och de förtöjda båtarna karaktäriserar Vålösundet.

I den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet har samtliga bryggor mellan Skymningen och Picassoudden inventerats. Resultatet utmynnade i en bryggstrategi som syftade till att peka ut områden där fler och/eller längre bryggor kan tillåtas och områden där bryggor inte bör tillåtas eller rent utav flyttas/tas bort (se den fördjupade översiktsplanen).

I samband med brygginventeringen identifierades två delområden inom planområdet för detaljplan del 1, med tänkta lägen för bryggor. Detta har även legat till grund för de bestämmelser som anges för de olika vattenområdena i detaljplanen. Förslaget är reviderat efter samrådsskedet och generellt för hela området finns inga bryggområden närmre än 50 meter från farleden (= plangränsen i väster)

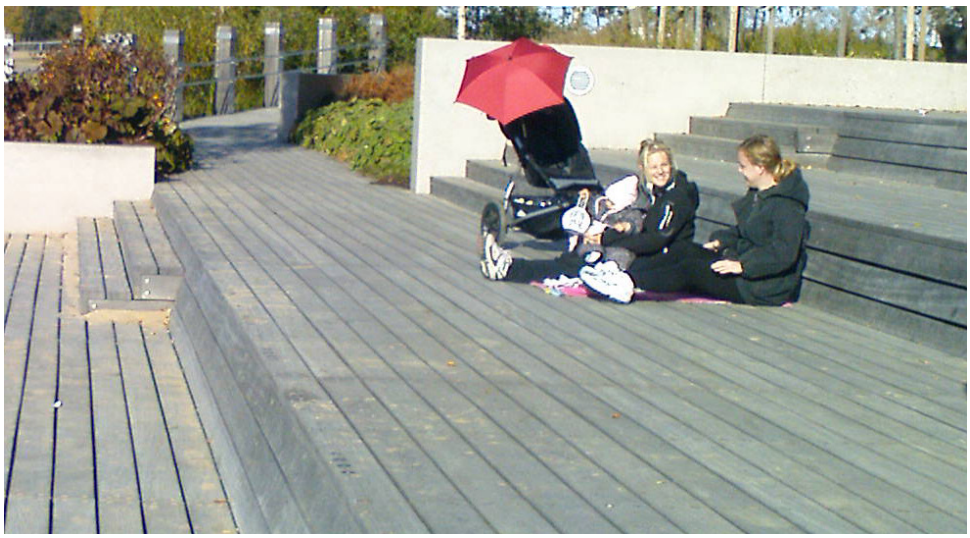
Bryggområden/småbåtshamn

Ett bryggområde ligger nedanför fastigheten Böljan 12, där det idag redan finns en lite längre brygga. Planen möjliggör här för upp till 4 bryggor med ungefär 40 meters cc-avstånd. Enligt ett schablonvärde på 4 meters bred båtplats medger detta att bryggområdet fullt utbyggt kan ha ca 80 båtplatser.

Det andra bryggområdet sträcker sig ner till södra delen av planområdet i nära anslutning till Kapurja. Här finns idag ett antal bryggor och dessa tillåts förlängas så att dess maximala längd är begränsad av den linje i plankartan som är gräns för bryggområdet och motsvarar avståndet 50 meter till farled. 40 meters cc-avstånd förordas även här och med schablonvärdet 4 meters bred båtplats kan området fullt utbyggt ha ca 200 båtplatser.

Bryggområden för små bryggor

Genom att avvara vissa sträckor av strandområdet för öppet vattenområde skapas ostörda utblickar över Vålösundets vattenyta och bebyggelsen och naturen på sundets östra sida. Att strukturera upp och reglera var det skall finnas bryggområden är ett sätt att uppnå detta och samtidigt ge plats för fler båtar. Det är dock inte meningen att det inslag av småskaliga bryggor som finns idag helt skall suddas ut i och med detta. Därför möjliggörs vattenområden i detaljplanen där små bryggor får finnas. Detta är enbart de bryggor som finns idag och som är markerade med planbestämmelsen W_1. Inom den användningen får befintliga bryggor finnas kvar och underhållas, dock ej byggas till. Ett nytt inslag är det som möjliggörs i planen genom W_2, en ”bryggtrappa” eller sol- och badbrygga som liksom de befintliga mindre bryggorna skall vara tillgängliga för allmänheten. Dessa är tänkta att uppföras av kommunen när planen har vunnit laga kraft. Inga nya bryggor får utöver detta anordnas inom öppet vattenområde.



Inspiration Sandgrundsparken/Karlstad. Denna typ av sol&badbrygga i variant mindre skulle kunna uppföras utmed strandkanten för att skapa nya vistelseytor vid vattnet.

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 Beckasinsvägen i mitten av planområdet. Ytterligare en förbindelseväg (motsvarande Beckasinvägen) kommer att tillskapas i höjd med nuvarande båtuppläggningsplats söder om planområdet.

Allt eftersom den planerade parallellvägen (Tranvägen) byggs ut skall 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. Med i utställningshandlingen var ett utformningsförslag av den första sträckan av Vålösundsvägen (sträckan Skymningen-Beckasinvägen). Fram till dess att utbyggnaden är klar kommer Vålösundsvägen att ha en utformning som inte inkräktar på utryckningsfordon och kollektivtrafikens framkomlighet.

Till Vålösundsvägen ansluter ett flertal enskilda utfartsvägar från fastigheter. De enskilda utfarterna försörjer allt från en upp till sex bostäder. De är idag alla tryggade med servitut i huvudsak på kommunal mark. Vägarnas bredd varierar mellan 3,5-4,5 meter och samtliga har grusslitlager av varierande kvalité. Samtliga kommer i och med planen att bli allmänna med kommunen som huvudman. I huvudsak skall de allmänna vägarna bibehålla sitt nuvarande utseende. Skälet till detta är att bibehålla den nuvarande karaktären inom området. Några av de allmänna vägarna kommer även att fungera som allmän gångförbindelse mellan bostadsområde och naturmark öster om planområdet.

Längs Vålösundsvägen finns en väl använd gång- och cykelväg. Även denna har en funktion som flanerarstråk. En ny gång- och cykelväg förläggs längs Beckasinvägen för att ansluta till planerad gång- och cykelväg längs parallellvägen öster om planområdet (se utformningsförslaget från utställningshandlingen för placering och sektioner).

I nord-sydlig riktning längs hela planområdets östra gräns ligger idag en gångväg och i enlighet med den fördjupade översiktsplanen är tanken att gångvägen skall få en fortsättning söder om Beckasinvägen. I planen anges den med illustrationslinjer. Inom planområdet möjliggörs sju gångvägsanslutningar/passager mellan Vålösundsvägen och gångvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget drygt 3 kilometer från resecentrum vid Kristinehamns järnvägsstation. Bussförbindelser finns mellan resecentrum och Sörkastet. På sommartid tillkommer anropsstyrd linjetrafik mellan resecentrum och Picasso. Allt eftersom fler väljer att bosätta sig permanent inom området kommer möjligheten till utökad kollektivtrafik att undersökas.

Parkering

Boendeparkering sker på respektive fastighet. Parkering för badplatsen finns omedelbart norr om planområdet och tryggas i detaljplanen för Vålösundet, del av Sörkastet norr. Möjligheten finns här att utöka antalet parkeringsplatser jämfört med idag för att kunna rymma ca 60 p-platser.
I anslutning till bryggområdet i mitten av planområdet finns idag en parkering som rymmer 28 p-platser. Den tryggas i planen och beräknas vara tillräcklig för det behov som finns då bryggområdet i denna del främst är tänkt att serva de närboende med båtplatser. I anslutning till parkområdet möjliggörs en ny parkeringsyta som kan serva såväl lekplatsen som parkeringsbehov som uppstår vid övrig rekreation i området (12 p-platser). En stor ny parkeringsyta möjliggörs även i ett läge intill där tidgare brukshundsklubben varit placerad (30 p-platser som vid framtida behov även kan byggas ut, på parkmark och tillskapa ytterligare ca 15 p-platser). Den är tänkt att serva det parkeringsbehov som uppstår vid rekreation i parkområdet och ligger också intill den bollyta som det reserveras mark för i planen. Den kan även till viss del serva det parkeringsbehov som det södra bryggområdet ger upphov till. Vid det södra bryggområdet i nära anslutning till bryggorna, tryggas även zoner för i och urlastning. Söder om planområdet finns det också större parkeringar i anslutning till hamnen vid Kapurja (för utbyggnadsstrategi och genomförande se genomförandebeskrivningen).

STÖRNINGAR

Buller

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Majoriteten av bostäderna i planområdet är nyligen anslutna till det utbyggda kommunala vatten- och avloppsnätet, ett arbete som fortfarande pågår och hela planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för den allmänna vatten och avloppsförsörjningen. Ett antal pumpstationer för avloppsanläggningen har uppförts inom planområdet, de markeras med planbestämmelsen E_2 i plankartan. Områden med ledningsrätter, dvs. där det ligger allmänna ledningar på kvartersmark anges i plankartan som u-områden.

Dagvatten

Med dagvatten menas regnvatten och vatten från snösmältning. Dagvatten uppkommer dels inne på fastighetsmark från tak, dräneringar och hårdgjorda ytor, dels från kommunens gator och hårdgjorda ytor.

I de befintliga områdena längs med Vålösundsvägen har inga nya rörsystem för dagvatten anlagts. Där har istället nya diken anlagts för att ta hand om dagvattnet från lokalgatorna. Dikena är anslutna mot trummor under Vålösundsvägen som leder vattnet ut i Vänern. Systemet är dimensionerat för att klara av ett visst flöde. Således finns inte en obegränsad kapacitet tillgänglig. För att systemet ska fungera begränsas flödet från fastigheternas hustak och hårda ytor. Det betyder att regnvatten till viss del måste fördröjas inne på fastigheten för att undvika att systemet blir överbelastat. Ett fördröjt dagvatten från fastigheten får ledas till dikessystemet.

Öster om befintlig bebyggelse planeras ett avskärande dike som ska omhänderta dagvatten från det högre liggande skogsområdet. Dagvatten från nya exploateringsområden öster om befintlig bebyggelse omhändertas i ledningssystem och leds till Vänern. Detta dagvatten belastar således inte planområdet. Dagvattenhanteringen tryggas genom planbestämmelser (markerat dike och våtmark i plankartan). Dagvatten på tomtmark skall tas om hand av den enskilda fastighetsägaren, det finns det en generell bestämmelse om. En bestämmelse finns också om filtrering av dagvatten från hårdgjorda ytor.

Värme

Uppvärmning av fastigheterna kommer även fortsättningsvis att ske genom individuella lösningar

El

Kristinehamns Elnät AB äger huvudledningarna i området. Där nytilltänkt tomt vid kvarteret Böljan är placerad finns en transformatorstation som behöver flyttas. Ny placering finns tryggad i planen i anslutning till den nya p-platsen och markeras med E1.

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 effektivare 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 E3.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av plankarta och planbeskrivning har följande personer medverkat:
Sofia Elfström, planarkitekt
Torbjörn Gustafson, f.d. planeringschef/stadsarkitekt
Sara Gustavsson, f.d. planarkitekt
Per Kullgren, Sweco
Lars Nilsson f.d. planeringschef
Hanna Åsander, planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2012-06-19, §95

Kommunfullmäktiges sekreterare
Beslutet vann laga kraft 2012-10-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanens preliminära tidsåtgång

Samråd	september/oktober 2011
Utställning	april 2012
Antagande	juni 2012
Laga kraft	juli 2012

Genomförandetid och etappindelning

Genomförandetiden är 10 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. Till utställningshandlingen har ett utformningsförslag tagits fram som kan ligga till grund för vidare projektering, för de delområden inom planområdet som bör prioriteras. En grov kalkyl är också gjord för att uppskatta kostnaderna som åtgärderna medför. Den föreslagna prioriteringsordningen är följande:

Etapp 1 (år 1-5)

- Avsmalning/omgestaltning av Vålösundesvägen, sträckan Skymningen-Beckasinvägen enligt Rambölls utformningsförslag (se utställningshandlingen)
- Gång-och cykelbana på samma sträcka inklusive pollaravgränsning med belysning samt plattsättning.
- Omgestaltning av området vid Skymningens badplats
- Gång och cykelväg längs med Beckasinvägen, sträckan Vålösundsvägen-Tranvägen
- Omgestaltning av de öppna ängsytorna nedanför kvarteret Skäret, lekplats med tillhörande gångväg samt picnicyta

(Totalt ca 10 miljoner kr i investeringskostnad samt ca 400 000kr i ökade årliga driftskostnader)

Etapp 2 (år 6-10)

- Nya parkeringsytor (Böljan 12 p-platser, Sörkastet 30 p-platser, Hällen 20 p-platser) + avlastningszoner med enstaka p-platser
- Motsvarande avsmalning av Vålösundsvägen (sträckan Beckasinvägen-planområdesgräns i söder)
- Förlänga gångväg i nord/sydlig riktning inklusive avskärande dike
- Byggande av ”bryggtrappor” (5 stycken) samt ”strandbrygga” i enlighet med skissbilaga från samrådsskedet
- Övrigt iordningsställande (Bollyta vid Sörkastet-Hällen, Omklädningshytt/wc Skymningens bad, grillplatser/sittplatser och vegetationstillägg

(Totalt ca 10 miljoner kr samt en tillkommande post för ökning av årliga driftskostnader).

Ansvarsfördelning/ huvudmannaskap

Detaljplan samt erforderliga utredningar, administration m.m. utförs och av Kristinehamns kommun. Kristinehamns kommun genom tekniska förvaltningen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp, allmänna gator, vägar, 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.

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.

- Förättning avstyckning kvartersmark för bostadsändamål (Böljan och Hällen)

- Skapa servitut för parkeringsändamål vid Gryningen 7 för att fordon skall kunna angöra och komma nära teknisk anläggning i närheten.

- Justering av placering av nätstation vid Böljan för att kunna möjliggöra ny tomtmark (se punkt ovan)

- Möjliga förättningar för tilldelning av extra bostadsmark för följande fastigheter: Skäret 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10
Sörkastet 5
Klabben 1

Rätten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätter. Ansökan om ledningsrätter är sedan tidigare gjort hos Lantmäterimyndigheten inför VA-utbyggnaden i planområdet.

Framtida försäljning av kommunens två nya tomter i området sker via kommunens fastighetsavdelning.

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 återvinningsstation står kommunen 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.

Ett kostnadsunderlag har gjorts av konsultföretaget Ramböll i samband med upprättandet av detaljplanen för att få en kostnadsbedömning av vad planen skulle kosta att genomföra enligt illustrationsförslagen som fanns med i samrådsskedet. Dessa har inför utställningshandlingen delats upp och det har gjorts en grov etappindelning och fördelning av kostnader för genomförandet av respektive åtgärder. Det som beräknats är kostnader för investeringar i den offentliga miljön. Kostnadskalkyl finns som underlagsmaterial inför vidare projektering och investeringsbudgetarbete. En beräkning av driftskostnader som är baserad på kalkylen är också framtagen för att kunna se vilken ökning i driftskostnader som också tillkommer för driften av den förnyade offentliga miljön.

Total kostnad för genomförande av planens nysatsningar på den allmänna platsmarken är grovt beräknad till ca 20 miljoner. Uppdelad etappvis handlar det om ca 10 miljoner för etapp 1, och sedan 10 miljoner för etapp 2. Denna grova etappindelning är gjord för att se ungefär vilka kostnaderna blir de fem första åren och sedan de fem efterföljande. Prioriteringsordningen för respektive objekt föreslås behandlas i LTP fortsättningsvis. Summan kan naturligtvis fördelas över flera år beroende på hur investeringsbudgeten ser ut från år till år, men tanken är att detaljplanen skall kunna genomföras inom genomförandetiden, som är satt till 10 år.

Inlösen/ ersättning

I och med att planen genomförs möjliggörs en utbyggnad av områdena inom användningen ”småbåtshamn”, vilket medför att befintliga mindre bryggor som idag ligger inom dessa områden kommer att få arrendeavtalen avslutade i takt med att bygglov för ny större brygga söks på samma plats. Annan båtplats kan erbjudas bland kommunens eget utbud av båtplatser. Alternativet är att bilda en bryggförening och tillsammans gå ihop om en bygglovsansökan för ny större brygga.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

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

Inför nybyggnation eller tillbyggnad skall kompletterande radonundersökningar utföras och resultatet av undersökningen skall fastställa om radonskyddat uppförande krävs för bostadshus inom området.

Geotekniska utredningar krävs inför projektering och bygglov för respektive byggherre.

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:

Pernilla Carlsson-Brunsell, Ramböll
Lars Nilsson, planeringsavdelningen
Jenny Ohlsson, projekteringsavdelningen
Jan Wetterstrand, fastighetsavdelningen
Conny Wolbe, gatu- och fritidskontoret
Hanna Åsander, planeringsavdelningen

Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2012-06-19, §95

Kommunfullmäktiges sekreterare
Beslutet vann laga kraft 2012-10-24

Det här är detaljplanen för Vålösundet östra, del 1!

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 som fastighetsägare får göra med mark- och vattenområden i just den del av kommunen som planen avser.

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

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

Kristinehamns Kommun