



Kristinehamns  
kommun

2026-04-17  
Dnr: Ks/2022:82

Kommunledningsförvaltningen  
Planeringsavdelningen

## Granskningshandling



Planbeskrivning för  
**Medhamn 1:36 m.fl.**

---

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

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

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

### Berörda kan påverka detaljplanen

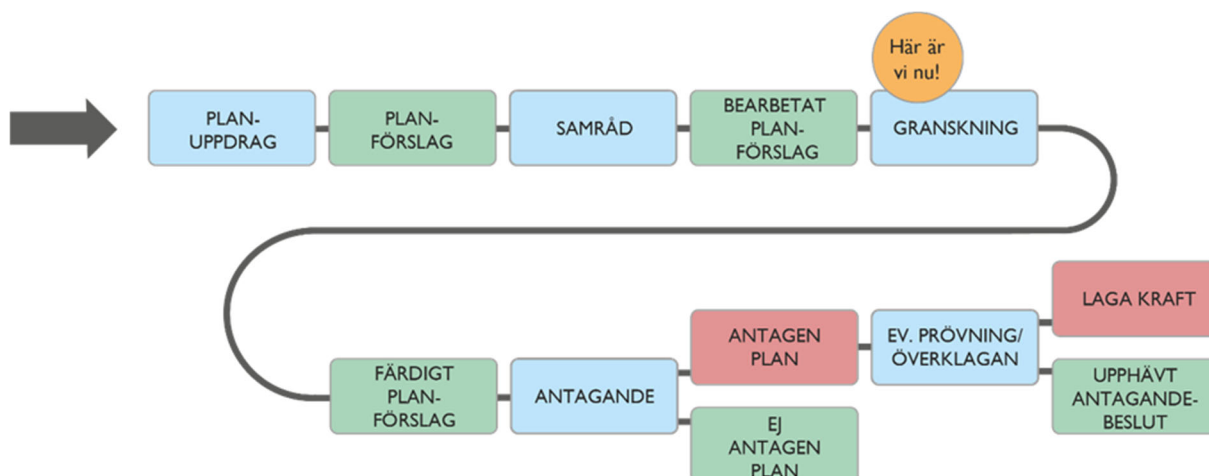
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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

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

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Planbeskrivningen är framtagen av samhällsplaneringsavdelningen vid Kristinehamns kommun.  
Medverkande tjänstemän har i huvudsak varit:

Robert Olsson, planarkitekt, Kristinehamns kommun

Johan Stenson, planarkitekt, Norconsult Sverige AB

## INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM? .....	2
Berörda kan påverka detaljplanen.....	2
INLEDNING .....	6
PLANHANDLINGAR.....	6
UTREDNINGAR .....	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	6
BAKGRUND .....	6
Beskrivning av området.....	7
PLANDATA .....	7
Läge och areal .....	8
Markägoförhållanden.....	8
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	9
Hela detaljplanen .....	9
Kvartersmark .....	9
Allmän plats .....	12
Vattenområde .....	12
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	12
Användning av mark och vatten.....	12
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark .....	13
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Mark- och utrymmesförvärv.....	16
Fastighetsrättsliga frågor .....	16
Teknisk försörjning.....	16
Ekonomiska frågor .....	21
Drift vatten och avlopp.....	21
Övriga frågor.....	22

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

PLANERINGSUNDERLAG .....	22
Kommunala.....	22
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) .....	25
Utredningar .....	25
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN M.M. ....	26
Markens lämplighet.....	26
Riksintressen .....	26
Miljökvalitetsnormer.....	26
Skydd av områden, strandskydd, biotopskydd, naturreservat m.m. ....	27
Övriga förordningar och konventioner – artskydd, Ramsar, Natura 2000 m.m. ....	30
ÖVRIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	32
Natur och markförhållanden .....	32
Bebyggelse och kulturmiljö.....	34
Friytor .....	35
Service.....	35
Teknisk försörjning.....	36
Störningar, risk och säkerhet .....	40
KONSEKVENSER .....	41
Fastigheter och rättigheter .....	41
Miljökvalitetsnormer.....	42

## INLEDNING

Enligt kommunstyrelsens beslut (Ks/2022:82, datum 2022-06-07) beslutades att ge positivt planbesked för planläggning av Medhamn 1:36 m.fl.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

## PLANHANDLINGAR

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (publiceras inte digitalt)

## UTREDNINGAR

- Översiktlig VA-utredning, Medhamn 1:12 m.fl, Kristinehamns kommun, WSP 2007-04-13,

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i Medhamn, ett attraktivt och Vänernära område.

Detta åstadkoms genom att planlägga delar av skogsmarken i anslutning till befintlig bebyggelse för bostadsändamål.

## BAKGRUND

Enligt kommunstyrelsens beslut § 32 2022-06-07 gavs planeringsavdelningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Medhamn.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

## Beskrivning av området

Planområdet ligger inom Medhamns fritidshusområde i sydöstra delen av Kristinehamns kommun. På 1800-talet fanns här en mindre hamn och området var en plats för fiskeriverksamhet. Under mitten av 1900-talet etablerades den fritidshusbebyggelse som finns inom området idag. Totalt finns här 20-tal fritidshus varav några omvandlats till permanentboenden. I anslutning till hamnen finns fortfarande en mindre fiskeriverksamhet.

Den nya bebyggelsen planeras i ett skogsparti centralt inom det befintliga fritidshusområdet.

Strax söder om fritidshusområdet vid Hamnudden har Försvarsmakten haft en observationsanläggning och skjutplats för övningskjutningar ut över Vänern. Denna verksamhet är nu avvecklad.

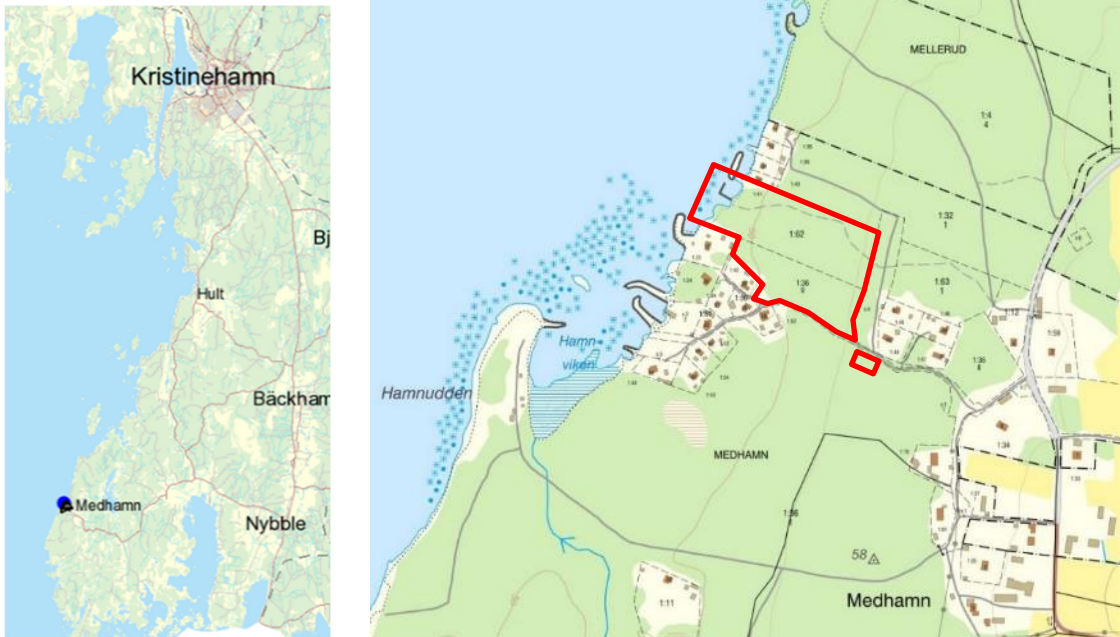


*Hamnen i Medhamn med fiskeriverksamhet och småbåtsbrygga. Den nya bebyggelsen planeras bakom befintlig bebyggelse mitt i bilden.*

## PLANDATA

Planområdet ligger vid Vänern i västra delen av Medhamn och består av fastigheterna Medhamn 1:36>9 och Medhamn 1:62

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling



*Planens läge i förhållande till Kristinehamns tätort (till vänster) respektive detaljplanens utbredning (till höger)*

### Läge och areal

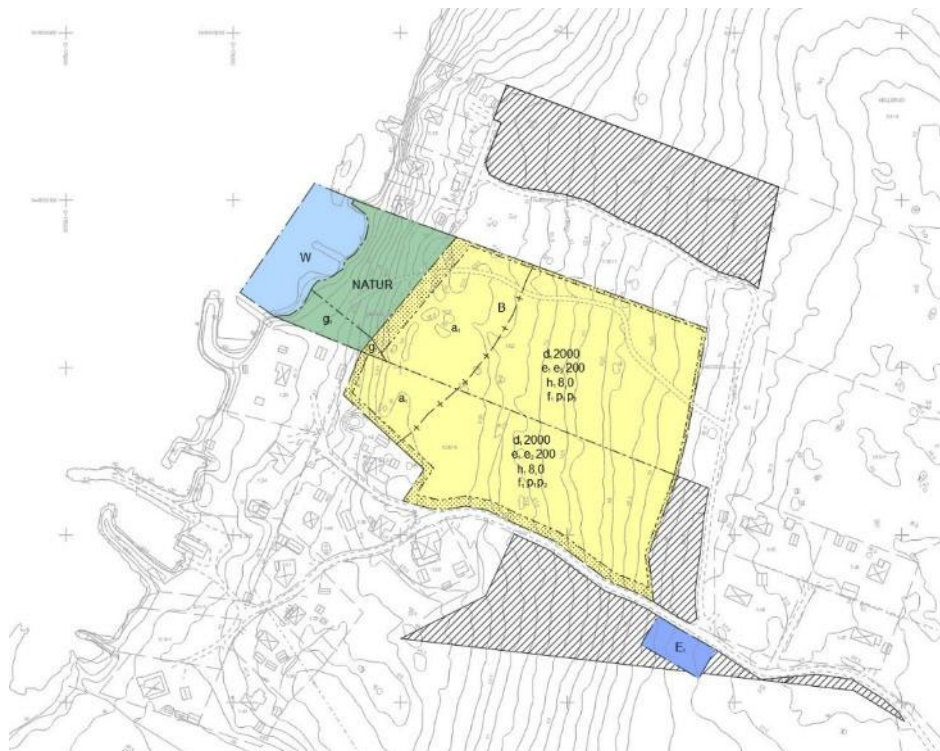
Planområdet ligger cirka 30 km resväg från Kristinehamns tätort i norr och cirka 34 km från Gullspångs tätort i söder. Planområdets areal är ungefär 3,5 ha.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet består av två privatägda fastigheter. Det finns ingen kommunägd mark i området.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### Hela detaljplanen



Utdrag ur plankartan. Skrafferade områden är områden där gällande detaljplan upphävs utan att ersättas av ny detaljplan.

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse centralt inom fritidshusområdet på fastigheterna Medhamn 1:62 och Medhamn 1:36.

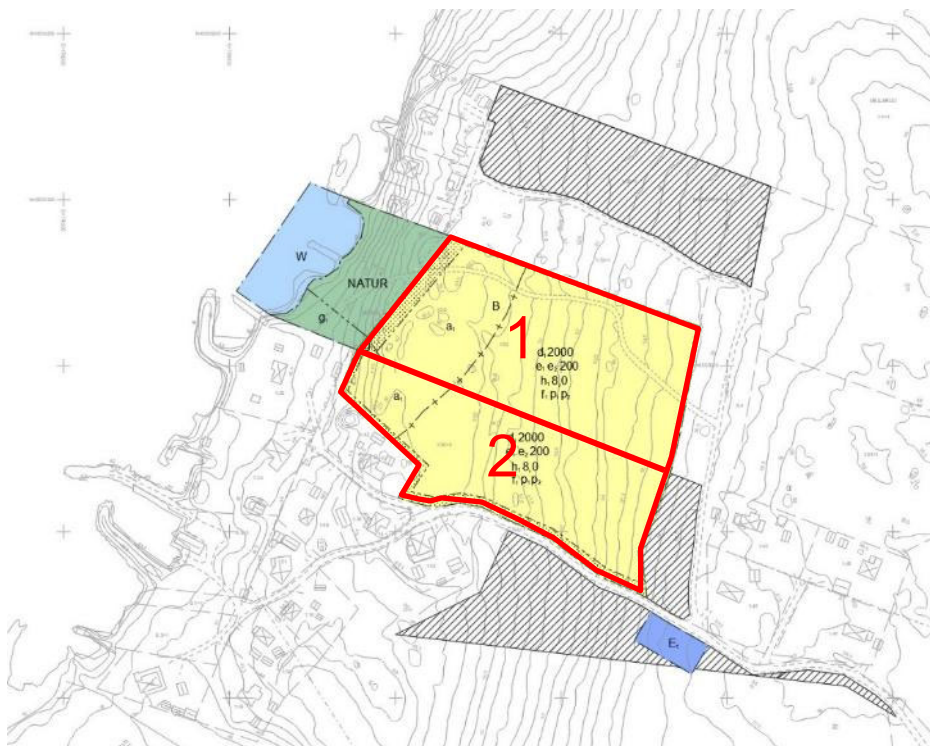
På Medhamn 1:62 planläggs området närmast vattnet som natur för att värna allmänhetens tillgång till vattnet. Själva vattnet planläggs som öppet vattenområde. De nya bostäderna trafikförsörjs i huvudsak genom befintligt vägnät. Inom kvartersmarken tillkommer angöringsvägar fram till respektive bostad. Längst i sydöst planläggs en yta för områdesgemensam uppställning av avfallskärl.

Idag växer det främst ungskog i form av tall, gran och lövsly inom den berörda marken.

### Kvartersmark

Med kvartersmark avses i en detaljplan all mark som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Inom förslagen detaljplan har kvartersmarken planlagts för bostäder (B) samt för en gemensam yta för uppställning av avfallskärl (E<sub>1</sub>).

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling



Karta: Nya områden för bostäder

### Område 1 – del av Medhamn 1:62

Området har en areal på cirka 14 900 m<sup>2</sup>. Minsta fastighetsstorlek är 2000 m<sup>2</sup> men det finns även en bestämmelse om att högst tre bostäder får uppföras inom området.

Trafiken leds in till området från vägen i öster, inom området löses vägdragningen i samband med fastighetsbildningen.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte prickmarken anger längre avstånd. För komplementbyggnader gäller 2,0 meter. Mot naturmarken i väster införs en byggnadsfri zon (prickmark) på 10 meter för att inte riskera privatisering av det strandskyddade naturområdet vid vattnet.

Byggrätten per fastighet anges till 200 m<sup>2</sup>. Utöver detta tillkommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. Vad gäller höjden på byggnaderna tillåts en högsta nockhöjd på 8,0 meter vilket gör det möjligt att uppföra 1,5-planshus. Nockhöjden mäts mot markens medelnivå kring byggnaden varför det finns viss möjlighet att ta upp höjdskillnader i marken i grundläggningen.

På grund av mark- och höjdförhållandena tillåts inte källare.

### Område 2 – del av Medhamn 1:36

Området har en areal på cirka 12 200 m<sup>2</sup>. Minsta fastighetsstorlek är 2000 m<sup>2</sup> men det finns även en bestämmelse om att högst tre bostäder får uppföras inom området.

Trafiken leds lämpligtvis in till området från vägen i söder, inom området löses vägdragningen i samband med fastighetsbildningen.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte prickmarken anger längre avstånd. För komplementbyggnader gäller 2,0 meter.

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

Byggrätten per fastighet anges till 200 m<sup>2</sup>. Utöver detta tillkommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. Vad gäller höjden på byggnaderna tillåts en högsta nockhöjd på 8,0 meter vilket gör det möjligt att uppföra 1,5-planshus. Nockhöjden mäts mot markens medelnivå kring byggnaden varför det finns viss möjlighet att ta upp höjdskillnader i marken i grundläggningen.

På grund av mark- och höjdförhållandena tillåts inte källare.

### Område för uppställning av avfallskärl

Området har en yta på knappt 800 m<sup>2</sup> och är avsett för områdesgemensam uppställning av avfallskärl för att så långt som möjligt kunna undvika renhållningsfordon inom fritidshusområdet.

### Beskrivning av gestaltning

Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet består till största delen av äldre fritidshus från mitten av 1900-talet. Ofta kompletteras huvudbyggnaderna av ett eller flera uthus. Bebyggelsen är spretig till sin karaktär och många byggnader är om- och tillbyggda i omgångar. Det finns därför ingen speciell karaktär att förhålla sig till varför det bedömts onödigt att införa några planbestämmelser kring gestaltning i planen.



*Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet.*

## Allmän plats

Allmän plats, enligt plan- och bygglagen (PBL), är områden som gator, parker och torg avsedda för allmänhetens användning. Inom detaljplanen består den allmänna platsen av naturmark (NATUR).

Skogsmarken i västra delen av Medhamn 1:62 planläggs som natur då användningen bedöms spegla områdets huvudsakliga karaktär och ger allmänheten tillgång till vattnet vilket är en förutsättning för att kunna upphäva strandskyddet för bostadsmarken i öster.

Bestämmelsen innebär inte att skogsområdet behöver bevaras i det skick det är när detaljplanen vinner laga kraft. Vanligt skogsbruk kan dock inte bedrivas inom detaljplanerat område med användningen natur men röjning och viss avverkning får förekomma.

Då den allmänna platsen inom området, dvs. naturmarken i väster, är privatägd och främst utnyttjas av de boende i området görs bedömningen att huvudmannskapet för den allmänna platsen ska vara enskilt. Enskilt huvudmannskap är vanligt i områden där det inte anses lämpligt att kommunen bär det ekonomiska och praktiska ansvaret, såsom i fritidshusområden eller mindre bostadsområden. Enskilt huvudmannskap innebär att någon annan än kommunen ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen, t.ex. enskilda fastighetsägare eller samfällighetsföreningar.

## Vattenområde

Vattenområde, enligt plan- och bygglagen (PBL), är en användning som används för att planlägga öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Den del av Vänern som ingår i planområdet planläggs som öppet vattenområde.

Det ges inget planstöd för bryggor inom vattenområdet men eventuellt befintliga bryggor kan ligga kvar och underhållas tills vidare.

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### Användning av mark och vatten

#### Användning av allmän plats

Med allmän plats avses sådana områden i en detaljplan är avsedda för gemensamma behov som till exempel gator, parker och närnaturområden.

**NATUR**

#### Natur

Användningen natur används för skogsmarken närmast Vänern där strandskyddet inte är upphävt. Bestämmelsen innebär inte att skogen bevaras i det skick den är när detaljplanen vinner laga kraft utan området får skötas genom till exempel röjning och viss avverkning.

#### Användning av kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter.

B

### **Bostäder**

Områden för så väl fritidshus och åretruntboende. Användningen gör det möjligt att bygga nya bostäder. I användningen ingår även komplementbyggnader som t.ex. garage och uthus.

E<sub>1</sub>

### **Uppställningsplats för avfallskärl**

Teknisk anläggning utpekad för samlad uppställning av avfallskärl. Syftet är att så långt som möjligt kunna undvika större renhållningsfordon inom bebyggelseområdena.

## **Användning av vattenområde**

Vattenområde används för att planlägga öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Det kan handla om badplatser, hamnar för fritidsbåtar eller anläggningar för vattenförsörjning. Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet eller för att trygga vattnets användbarhet för verksamheter som är placerade i vatten.

W

### **Vattenområde**

Område med vatten där karaktären av öppet vatten ska bibehållas. Användningen tillåter inte att nya bryggor byggs.

## **Egenskapsbestämmelser för allmän plats**

Egenskapsbestämmelser för allmän plats preciserar olika egenskaper och funktioner inom allmänna platser.

### **Markreservat för gemensamhetsanläggningar**

g<sub>1</sub>

#### **Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Bestämmelse om att marken ska var tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av en rörledning för renat spillvatten.

### **Huvudmannaskap**

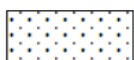
#### **Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen**

Bestämmelse om att det inte är kommunen som är huvudman för den allmänna platsen, dvs. huvudmannaskapet är enskilt. Gäller all allmän plats inom planområdet.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Tillsammans reglerar egenskapsbestämmelserna hur kvartersmarken och bebyggelsen inom de olika användningarna får placeras, utformas och utnyttjas.

**Begränsning av markens utnyttjande**



**Marken får inte förses med byggnad**

Regleringen syftar i stora drag till att bebyggelsen ska placeras på lämpligt avstånd i förhållande till andra fastigheter. Den kan även användas för att undvika att bebyggelse placeras på mark som är olämplig att bebygga.

**Fastighetsstorlek**

**d<sub>1</sub> 2000 Minsta fastighetsstorlek angivet i m<sup>2</sup>**

Bestämmelse om minsta fastighetsarea har främst införts med tanke på möjligheten att hantera enskilda VA-lösningar inom de egna tomterna.

**Höjd på byggnadsverk**

**h<sub>1</sub> 8,0 Högsta nockhöjd angivet i meter**

Bestämmelse om högsta nockhöjd är till för att begränsa höjden på bebyggelsen i området.

**Markreservat för gemensamhetsanläggning**

**g<sub>2</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning**

Bestämmelse om att marken ska var tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av en rörledning för renat spillvatten.

**Placering**

**p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns**

Bestämmelse för att upprätthålla brandsäkerhet och viss luftighet inom nya områden för bostäder.

**p<sub>2</sub> Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns**

Bestämmelse för att upprätthålla brandsäkerhet och viss luftighet inom nya områden för bostäder.

**Upphävande av strandskydd**

**a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt**

Bestämmelse om att strandskyddet är upphävt.

**Utformning**

**f<sub>1</sub> Endast friliggande enbostadshus**

Bestämmelsen syftar till att reglera vilken typ av bostadsbyggnader som får uppföras inom planområdet och därmed begränsa

hur mycket spillvatten som kommer att genereras inom planområdet.

### **Utförande**

#### **f<sub>1</sub> Källare får inte finnas**

Bestämmelse om att källare inte får finnas på grund av markförhållandena.

### **Utnyttjandegrad**

#### **e<sub>1</sub> 200 Största byggnadsarea angivet i m<sup>2</sup>.**

Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens ytmässiga utbredning för att undvika en för hög exploatering inom respektive fastighet.

#### **e<sub>2</sub> 3 Största antal bostäder.**

Bestämmelsen om att det högst får finnas tre bostäder inom egenskapsområdet. Syftar till att begränsa hur mycket spillvatten som kommer att genereras inom planområdet.

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Samråd	Våren 2025
Granskning	Vår/sommar 2026
Antagande	Höst/vinter 2026
Laga kraft	Höst/vinter 2026

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är satt till 10 (tio) år från det datum planen vinner laga kraft.

#### **Huvudmannaskap**

All allmän plats inom planområdet har enskilt huvudmannaskap. Detta innebär att den allmänna platsen förvalts av en eller flera fastighetsägare inom planområdet. Motivet till det enskilda huvudmannaskapet är att den allmänna platsen inom området i huvudsak är avsedd för de boende inom planområdet.

Kommunen har inga intressen inom planområdet.

### Ansvarsfördelning

Eftersom huvudmannskapet för den allmänna platsen är enskilt och det inte finns kommunalt VA inom området kommer allt ansvar för bygge, drift och underhåll av VA-anläggningar att ligga på fastighetsägarna inom området.

Kommunen ansvarar enbart för bygglovshantering samt godkännande och tillsyn av VA-anläggningar.

### Mark- och utrymmesförvärv

Utrymme för gemensamhetsanläggningen för bortledning av spillvatten, dvs. en rörledning för renat spillvatten inom naturmarken, säkerställs genom bestämmelse g<sub>1</sub> – *Markreservat för gemensamhetsanläggningar*.

Inom Medhamn 1:36 (norra området) och Medhamn 1:62 kommer mark behöva tas i anspråk för nödvändiga angöringsvägar och eventuellt även för gemensamma VA-anläggning till de nya bostäderna. För att inte låsa den framtida fastighetsindelningen har varken stråk för anslutningsvägar och gemensamma VA-ledningar eller lägen för till exempel pumpbrunnar pekats ut i detaljplanen. Dessa fastställs i projekteringsfasen och i samband med detta kommer mark att pekats ut och eventuellt erforderliga gemensamhetsanläggningar att bildas.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbestämmelser

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Förutom bestämmelser om minsta fastighetsstorlek tar detaljplanen inte ställning till hur nya fastigheter inom kvartersmarken ska utformas.

#### Samfälligheter

Den nya bebyggelsen kommer att utnyttja vägar på samfälligheterna Medhamn S:1 och Medhamn S:4 för angöring. Samfälligheterna bedöms vara utredda och anslutning av nya fastigheter kommer att hanteras i en framtida anläggningsförrättning om så erfordras.

### Teknisk försörjning

#### Utbyggnad gata

Inom Medhamn 1:62 och Medhamn 1:36>9 ansvarar respektive exploatör för utbyggnaden av de angöringsvägar som krävs inom kvartersmarken.

Respektive exploatör ansvarar för eventuella förstärkningsarbeten av befintliga vägar (inom Medhamn S:1 och Medhamn S:4) utanför planområdet inför byggnation samt återställning av vägarna om skador uppkommer i samband med byggnation.

#### Utbyggnad vatten och avlopp

Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. I kommunens vattentjänstplan (antagen av kommunfullmäktige i mars 2025) är Medhamn utpekad som ett VA-utredningsområde. Inom VA-utredningsområden bedöms det finnas behov av en förändrad lösning för

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

vattenförsörjning och/eller omhändertagande av spillvatten, men det är inte klargjort hur det kan lösas på bästa sätt.

Av denna anledning separeras en framtida VA-lösning för befintliga fritidshus i anslutning till aktuellt planområde från hanteringen av VA-frågan i den nu aktuella planen. Principen är att VA-utbyggnaden för de nya bostäderna ska ske på ett sådant sätt den varken påverkas av eller påverkar befintliga lösningar.

Baserat på WSP:s tidigare utredningen från 2007, *Översiktlig VA-utredning, Medhamn 1:12 m.fl, Kristinehamns kommun*, görs bedömning att VA-frågan kan lösas genom enskilda lösningar även om det kommer att bli enklare att lösa frågorna gemensamt. Då utbyggnaden inom planområdet kommer att ske över flera år och omfattar två olika fastighetsägare är det dock inte möjligt att i planen föreskriva en gemensam lösning av VA-frågan utan VA-försörjningen måste kunna byggas ut etappvis.

### **Vattenförsörjning**

WSP:s utredning från 2007 rekommenderar buffertzoner kring befintliga vattentäkter i förhållande till de utsläppspunkter som finns för renat avloppsvatten. Samma buffertzoner föreslås även för placering av nya vattentäkter i förhållande till befintliga utsläppspunkter. Skyddsavståndet gäller för tätade bergborrade brunnar. Se vidare under rubriken *Vatten och avlopp* i avsnittet *Teknisk försörjning*.

Baserat på ovanstående finns möjlighet att placera vattentäkter inom hela Medhamn 1:62 utom i sydöstra hörnet samt i stort sett inom hela den västra delen av Medhamn 1:36>9. De utsläppspunkter som stör i öster är kopplade till fastigheterna Medhamn 1:45 och 1:48. Lägst i väster kan även utsläppspunkten på Medhamn 1:42 störa.

Utredningen påpekar att om det inte är möjligt att placera alla nya vattentäkter inom de egna tomterna (blivande fastigheterna) på grund av befintliga utsläppspunkter kan även vattentäkten placeras utanför tomten (fastigheten).

### **Avloppsreningsanläggningar**

Vad gäller avloppsreningsanläggningar föreslås i utredningen ett alternativ med tomteegna avloppsreningsanläggningar där det renade vattnet leds vidare till ett gemensamt efterpoleringssteg.

I planförslaget finns inga bestämmelser om utformning och placering av avloppsreningsanläggningar. Dock finns en rad möjligheter som bedöms kunna uppfylla kravet på att inte påverka befintliga vattentäkter. Grunden för att inte påverka de befintliga vattentäkterna är att det renade avloppsvattnet kan ledas förbi befintliga vattentäkterna nedströms, dvs. i väster. För att garantera en lösning som möjliggör detta har en bestämmelse införts att den södra delen av naturmarken mot Vänern ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning i form av en rörledning för bortledning av renat spillvatten. På detta sätt kan det renade spillvattnet ledas ut i Vänern.

Planen tar inte ställning till hur långt ut i Vänern eventuell ledning ska sträcka sig utan detta bestäms i samband med bygglov, dvs. i samband med ansökan och godkännande av avloppsreningsanläggningen hos miljö- och hälsoskyddsmyndigheten vid Kristinehamns kommun.

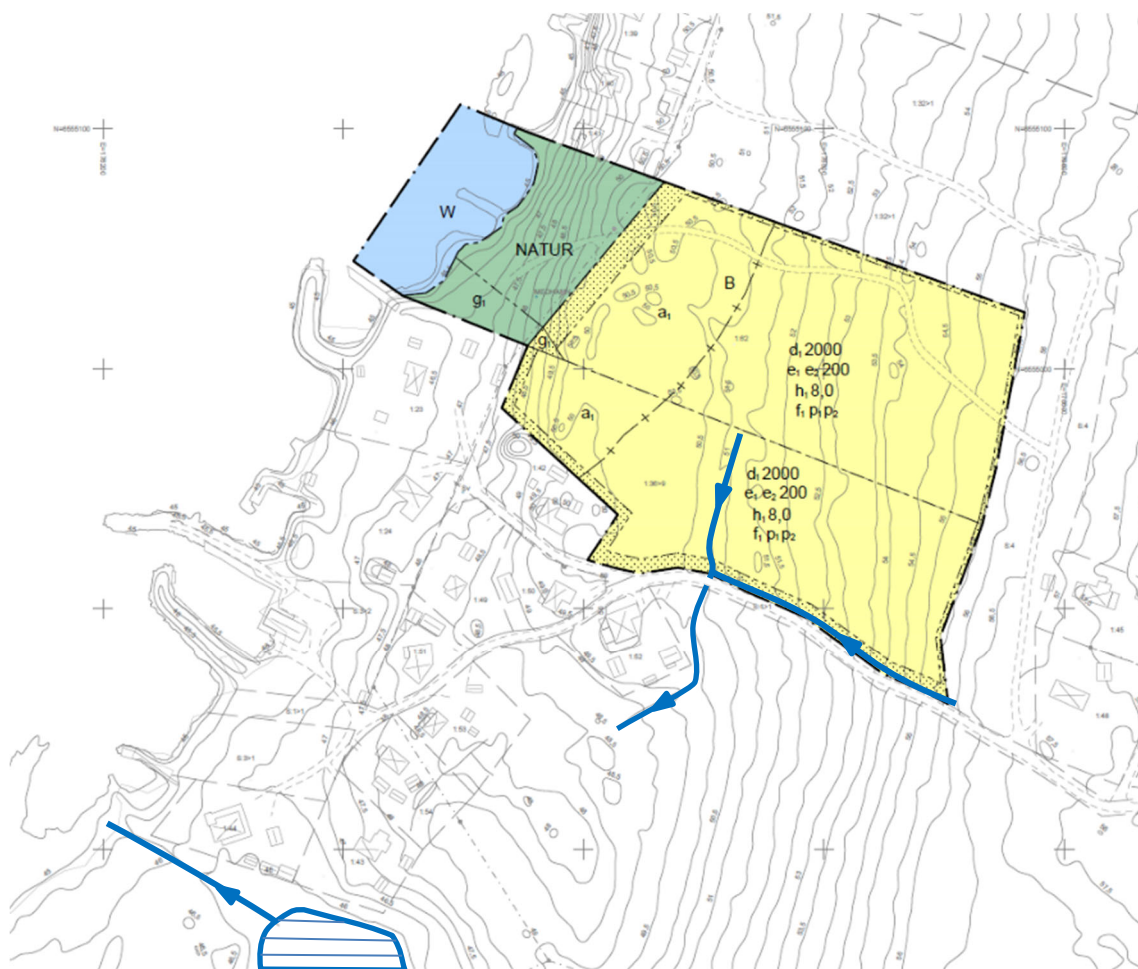
Sammanfattningsvis krävs alltså att de som vill bygga, i samband med bygglov, presenterar en lösning av så väl vattenförsörjningen som avloppsreningen som uppfyller kriteriet att befintliga vattentäkter inte påverkas samtidigt som de kan visa att befintliga avloppsreningsanläggningar inte påverkar de planerade vattentäkterna.

## Dagvatten

Planområdet består idag av naturmark, mestadels sandig morän och sluttar västerut ner mot Vänern. Huvuddelen av dagvattnet infiltreras i marken men vissa delar leds på ytan mot Vänern som är recipient. Enligt SGUs genomsläpplighetskarta har marken inom planområdet medelhög genomsläpplighet.

Centrala delarna av området avvattnas idag genom ett dike som leds mot söder genom Medhamn 1:36>9. Diket korsar sedan vägen och leds sedan öster om befintlig bebyggelse och leder vattnet vidare ner mot våtmarken söder om Medhamn 1:43. Från våtmarken leder sedan ytterligare ett dike väster ut mot Vänern.

Diket från vägen ner mot Vänern avvattnar även tillfartsvägen så att detta vatten inte rinner in mot befintlig bebyggelse i väster på sin väg mot Vänern.



*Befintliga diken och dagvattenhantering.*

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling



*Befintliga diken. Till vänster diket i anslutning till vägen och till höger diket mellan våtmarken och Vänern.*



*Våtmarken där delar av dagvattnet fördrijs*

Planförslaget utgår från att dagvattnet så långt möjligt omhändertas lokalt genom markinfiltration inom de egna fastigheterna.

Dagvatten från exploateringsområdet på Medhamn 1:62 kan även ledas på ytan mot naturmarken vid Vänern.

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

Vad gäller exploateringsområdet inom Medhamn 1:36 kan befintligt avskärande dike användas för bortledning av dagvatten från de högre belägna delarna i öster även om dikets läge kan behöva anpassas till de nya förutsättningarna.

För de västra delarna av Medhamn 1:36 föreslås att huvuddelen av dagvattnet infiltreras men att det vid stora regnmängder ska finnas möjlighet att leda vatten på ytan mot naturmarken i nordväst. Inom naturmarken leds vattnet ner mot Vänern i samma stråk som reserverats för en möjlig rörledning för renat spillvatten.

### EI

Ellevio är nätägare i Medhamn. Elnätet består i huvudsak av luftledningar som delvis löper över kvarterersmark, se nedan. Ellevio avser att bygga om nätet men någon nätplanering är ännu inte utförd, dvs. läge för kommande elnätstation kan inte pekas ut i detaljplanen.

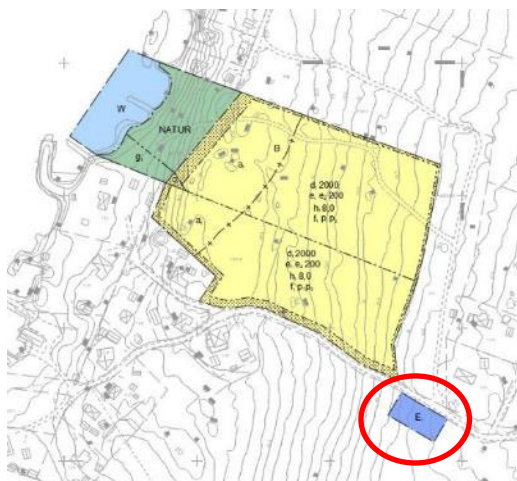


Karta som visar befintligt elnät. Mörkgrå streck är luftledningar och röda är markförlagda ledningar.

### Avfall

Kristinehamns kommun tillhandahåller tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Verksamheten bedrivs i enlighet med kommunens renhållningsordning och renhållningsanvisningar. Återvinningsstation finns cirka 16km österut i samhället Nybble.

Vägar inom området ska vara farbara för renhållningsfordon. Det innebär en körbanebredd på minst 3,5 meter och det ska finnas möjlighet för säker vändning längst in på de vägar där avfallskärl ska hämtas. För att så långt som möjligt undvika att renhållningsfordon inom sommarstugeområdet föreslås en områdesgemensam insamlingsplats för avfallskärl på vid infarten till fritidshusområdet, dvs. där det redan idag finns ett antal avfallskärl uppställda. Dock behöver denna yta utökas. I detaljplanen har en yta på cirka 800 m<sup>2</sup> reserverats vid infarten, se skiss nedan.



*Platsen för föreslagen yta för områdesgemensam avfallsbaktering samt befintliga avfallskärl i anslutning till ytan.*

### Ekonomiska frågor

#### Planavgift

Exploatörerna tillika fastighetsägarna för Medhamn 1:62 och Medhamn 1:36 bekostar sin del av planarbetet genom planavtal. Kostnaderna regleras genom planavtal. Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov på de nya tomter som skapas inom dessa fastigheter.

#### Genomförandeavtal och andra avtal

Inte aktuellt.

#### Gemensamhetsanläggningar

Då kommunen inte har några intressen inom planområdet och inte heller äger någon mark kommer allt ansvar för utbyggnad samt drift och underhåll av områdets gemensamma anläggningar att hamna på fastighetsägarna. Lämpligtvis organiseras detta genom bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar som sedan förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. Gemensamhetsanläggningar kan bildas för t.ex.:

- Vägar och dagvattendiken
- VA-anläggningar
- Gemensam yta för uppställning av avfallskärl

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning. I beslutet om lantmäteriförrättning anges hur anläggningen skall genomföras och vilka fastigheter som skall ha del i den. Genom förrättningen beslutas också hur kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas. De framtida behoven får avgöra vilka gemensamhetsanläggningar som behöver bildas och vilka fastigheter som ska ingå i dem.

### Drift vatten och avlopp

Drift av vatten- och avloppsanläggningar sker enskilt av respektive fastighetsägare eller i form av samfällighetsföreningar.

## Övriga frågor

### Tillstånd enligt annan lagstiftning

Att anlägga en rörledning ut i Vänern är att betrakta som vattenverksamhet enligt 11 kap. 3 § miljöbalken. Tillstånd för vattenverksamhet söks hos Länsstyrelsen.

## PLANERINGSUNDERLAG

### Kommunala

#### Översiktsplanen

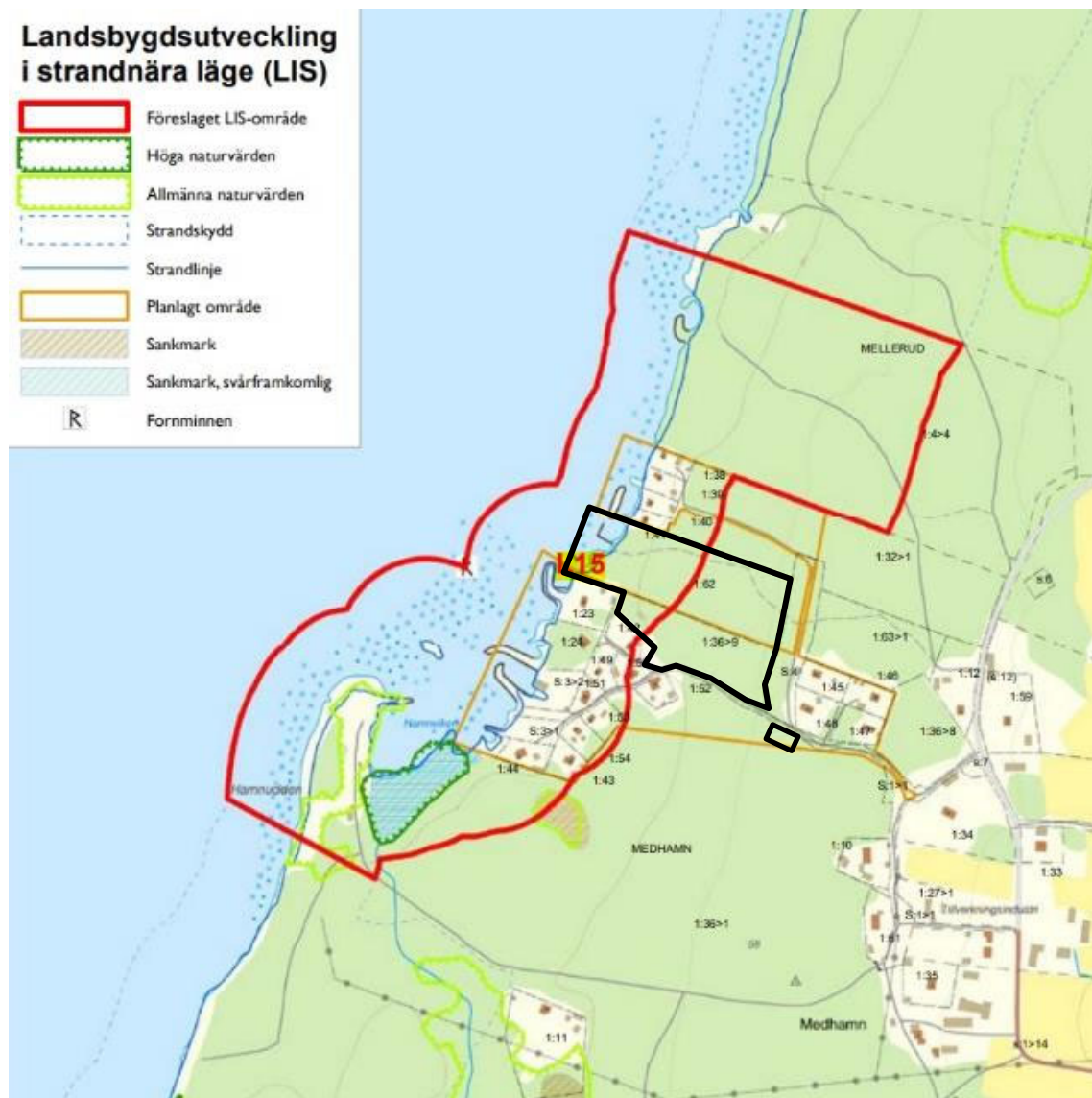
Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Kommunen har en positiv inställning till byggande på landsbygden. Att människor bor kvar på, eller flyttar till, landet är viktigt för att kunna behålla en levande landsbygd med ett grundläggande serviceutbud. Av ovanstående anledning har kommunen pekat ut Medhamn som ett möjligt område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, LIS-område. I översiktsplanen görs följande ställningstaganden:

##### *Inriktning*

*Området är lämpligt för främst bostadsutveckling men kan även ge utrymme för verksamheter kopplat till befintlig hamn. Hänsyn till inventerade naturvärden på hamnudden och i hamnviken ska tas. Befintlig bebyggelse är tydligt grupperad och kan kompletteras med cirka 15–20 enbostadshus inom strandskyddat område. Ökad bebyggelse kan komma att förutsätta ny detaljplan.*

##### *Påverkan på strandskyddet*

*Bebyggelse i området bedöms inte påverka djur- och växtlivets förutsättningar vid stranden på ett oacceptabelt sätt. Utvecklingsområdet är i söder avgränsat mot en längre opåverkad sträcka som bedöms vara viktig för djur- och växtlivet. Byggnationer ska ta hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i utvecklingsområdets södra ände. En utveckling av hamnområdet kan komma att gynna friluftslivet och allmänhetens tillgång till stranden. Ytterligare byggrätter anpassas för att säkerställa "fri passage" för att trygga allmänhetens tillgång till stranden.*



Karta visande LIS-området (röd linje) och föreslaget planområde (svart linje) i Medhamn. Utdrag ur Kristinehamns kommuns översiktsplan antagen 2021.

## Detaljplaner

För aktuell del av Medhamn 1:36 gäller detaljplanen *Ändring av detaljplan för Medhamn 1:36 m.fl.* (1781K-506/1993) antagen 1993-02-10. För ändringen finns ingen plankarta utan kartan från den ändrade detaljplanen, Medhamn 1:36 m.fl. (1781K-506/1987) antagen 1986-01-23 gäller.

De berörda delarna av gällande detaljplan är idag planlagda som ”park eller plantering” men består i dagsläget av yngre barrskog.

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling



Gällande detaljplan för området i förhållande till de områden som omfattas av den föreslagna detaljplanen (röd linje).

För bebyggelseområdena i anslutning till nu aktuellt planförslag möjliggör gällande detaljplan i stora drag friliggande enbostadshus i en våning. Maximal byggnadsarea är 100 m<sup>2</sup> per fastighet varav huvudbyggnaden får uppta högst 80 m<sup>2</sup>. Planen reglerar också hur många fastigheter som får finnas inom bostadsmarken samt förutsättningar och anvisningar för anordnande av vatten- och avloppsförsörjning.

Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Den nya detaljplanen ersätter berörda delar av detaljplanen *Ändring av detaljplan för Medhamn 1:36 m.fl.*

Några delar av den berörda detaljplanen upphävs utan att ersättas av ny detaljplan. Det handlar om områden som är planlagda som ”park eller plantering” men där det idag bedrivs ett aktivt skogsbruk. För dessa delar fattas ett särskilt beslut om att planen ska sluta gälla utan att ersättas av ny detaljplan. Berörda delar framgår av nedanstående illustration.



Områden i gällande detaljplan som upphör att gälla utan att ersättas av ny detaljplan är markerade med snedstreckad skruffering.

### Kulturmiljöprogram

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

### Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

I samband med den nu aktuella planläggningen har en behovsbedömning gjorts. Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § PBL, 6 kap. 11 § MB eller i 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar varför ingen MKB behöver upprättas. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen i Värmland och är del av denna detaljplans planhandlingar.

Sedan samrådet har planområdet minskats och möjliggör nu sex nya bostäder jämfört med 30 nya bostäder i samrådsförslaget. Likaså har möjligheten till utbyggnad av hamnen försvunnit. Behovsbedömningen har därför uppdaterats och kommunens bedömning är fortfarande att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan enligt ovan.

### Utredningar

#### Översiktlig VA-utredning

I samband med ett tidigare initiativ till planläggning i Medhamn tog WSP fram en översiktlig VA-utredning, *Medhamn 1:12 m.fl, Kristinehamns kommun, 2007-04-13*.

Utgångspunkten för utredningen var att den dåvarande VA-strukturen med enskilda VA-anläggningar skulle behållas och att VA-försörjningen för tillkommande bebyggelse i första hand skulle baseras på enskilda tomteegna anläggningar. Detta då tomteegna lösningar är mer flexibelt och ger

möjlighet att bebygga nya tomter oberoende av varandra. Dock nämns att gemensamma anläggningar oftast är mer ekonomiska fördelaktigt och att detta också bör beaktas vid slutgiltigt val av avloppsstruktur för området. Ovanstående utredning baserades totalt sju planerade tomter, tre i västra delen av Medhamn 1:62 och fyra på Medhamn 1:63 omedelbart norr om Medhamn 1:45 och Medhamn 1:46.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN M.M.

### Markens lämplighet

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§. Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

### Riksintressen

Vattendelen av planområdet ligger inom området av riksintresse för yrkesfisket, Vänern, enligt miljöbalken 3 kap 5§. Bedömningen är att den planläggning av vattenområden som sker i planen inte påverkar möjligheten att bedriva yrkesfiske i Vänern.

Hela planområdet ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet, Vänern med öar och strandområden, enligt miljöbalken 4 kap 5§. Då detaljplanen inte tar några nya områden längs stranden i anspråk är bedömningen att planläggningen inte får någon nämnvärd påverkan på riksintressets värden.

### Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

På grund av planens läge och storlek kommer inte möjligheten att uppnå MKN för luft och buller att påverkas.

Påverkan på MKN för vattenförekomster samt fisk- och musselvatten beskrivs nedan.

### Vattenförvaltning

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

Planområdet har sitt avrinningsområde till ytvattenförekomsten Värmlandssjön, del av Vänern (SE653974-137560), som enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) ej uppnår god ekologisk status och har otillfredsställande kemisk vattenstatus. Det finns kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2039 samt även god kemisk ytvattenstatus.

Anledningen till att en god kemisk ytvattenstatus inte uppnås beror både på höga halter av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter orsakade av atmosfärisk deposition och på direkta utsläpp från källor runt Vänern som t.ex. industrier och reningsverk. Även båttrafiken på Vänern har gjort att bottensediment inom och i anslutning till hamnar för fritidsbåtar uppvisat höga halter av tributyltenn (TBT). Också vägtrafiken påverkar de kemiska statusen genom att dagvatten från vägområden kan innehålla höga halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) samt metaller som koppar, zink, bly och kadmium.

Planläggningen bedöms inte påverka möjligheten att uppnå god kemisk status. Vägtrafiken inom området är begränsad och vattnet från vägområdena infiltreras eller avleds långsamt i lågsluttande diken innan det slutligen når recipienten. Vattenområdet där en rörledning kan komma att dras ut i Vänern har inte använts för hamnverksamhet varför risken för att förorenat bottensediment kan komma att röras upp ses som liten.

Vad gäller den ekologiska statusen i Värmlandssjön så beror den otillfredsställande statusen främst på att sjön är reglerad, och att dess tillflöden också till stora delar är det, vilket påverkar så väl konnektiviteten som den naturliga variationen av vattenståndet i sjön. Vänern bedöms inte vara påverkad av övergödning eller försurning. Svämplanet i anslutning till befintliga bostadsfastigheter är påverkat medan de nu planerade tomterna ligger ovanför svämplanets utbredning.

Baserat på ovanstående bedöms inte möjligheten att uppnå beslutade MKN påverkas av föreslagna planläggning.

### Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Göta älvs huvudavrinningsområde och avvattnas via Vänern (SE653974-137560). Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskevatten som skall skyddas. Vänern klassas som laxfiskevatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Av samma skäl som redovisats ovan under rubriken Vattenförvaltning bedöms inte ett plange-nomförande påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

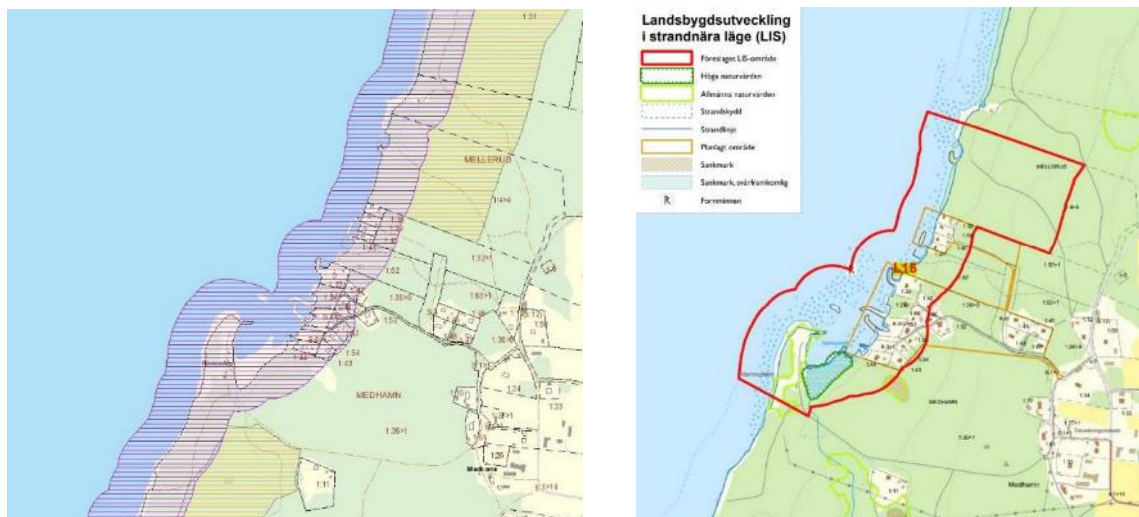
## Skydd av områden, strandskydd, biotopskydd, naturreservat m.m.

### Strandskydd

I anslutning till planområdet råder strandskydd 100 meter från stranden både in mot land och ut över vattnet. Norr och söder om planområdet är strandskyddet utökat till 300 meter. Strandskyddet regleras i miljöbalken 7 kap. Syftet med skyddet är att säkerställa att stränder förblir tillgängliga för allmänheten och att värdefulla naturmiljöer skyddas från exploatering.

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

Inom gällande plan norr och söder om aktuell planläggning är strandskyddet upphävt för den bostadsmark som ligger inom 100 meter från strandkanten. Dock är bostadsmarken väster om den befintliga bebyggelsen försedd med prickmark i gällande plan varför byggnader inte får uppföras närmast stranden. För de områden som berörs av aktuellt planförslag gäller strandskyddet för all mark inom 100 meter från Vänerstranden.



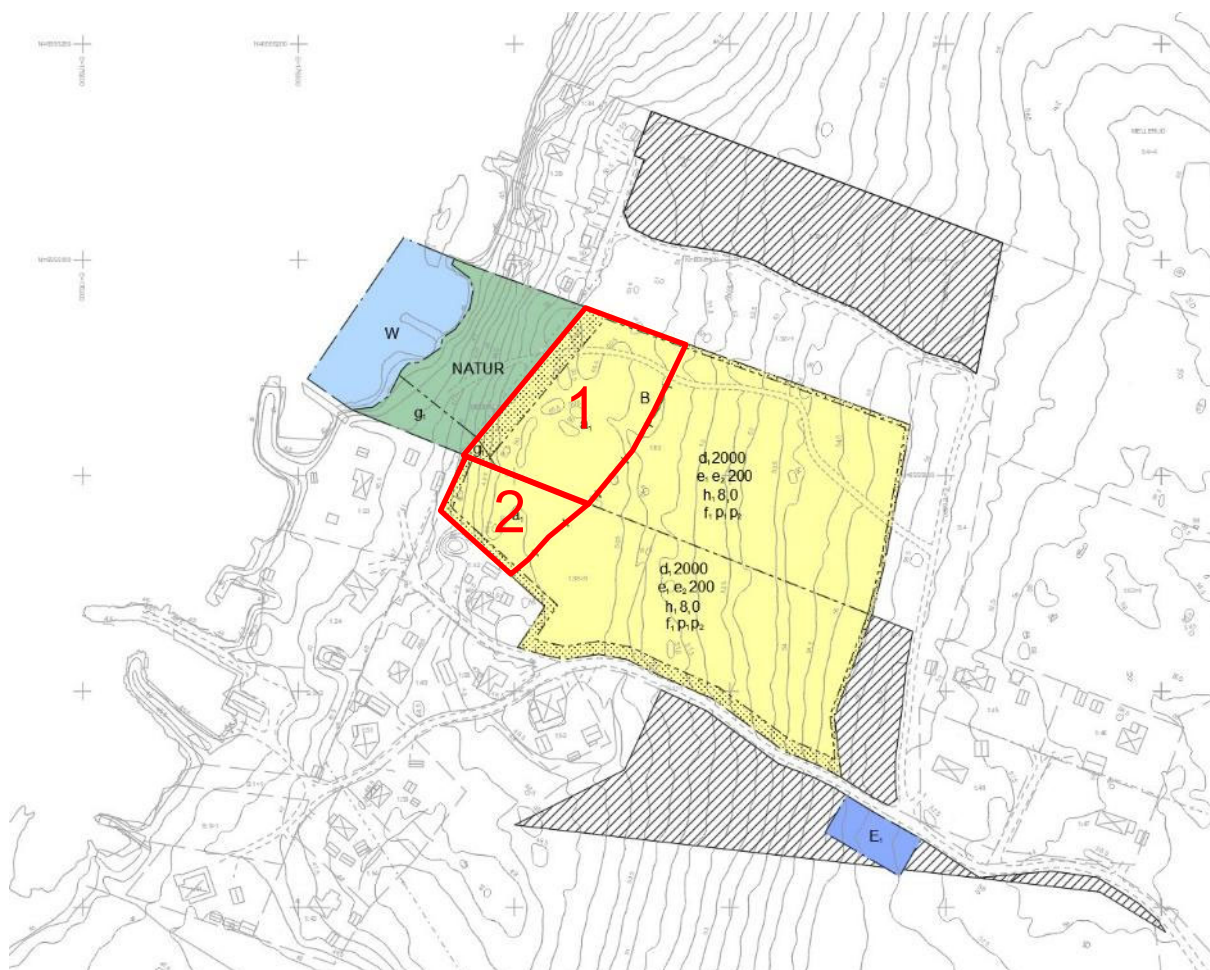
Kartor över Medhamn som visar utbredning av strandskydd (till vänster) och LIS-område (till höger).

För att upphäva strandskyddet inom nu aktuell planläggning måste det finnas särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c och d §§. Dessa skäl är att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
7. området avser ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge enligt 7 kap. 18 e §

Området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge, LIS, enligt kartan ovan och beskrivs i ÖP som:

*"Området är lämpligt för främst bostadsutveckling men kan även ge utrymme för verksamheter kopplat till befintlig hamn. Hänsyn till inventerade naturvärden på hamnudden och i hamnviken ska tas. Befintlig bebyggelse är tydligt grupperad och kan kompletteras med cirka 15–20 enbostadshus inom strandskyddat område. Ökad bebyggelse kan komma att förutsätta ny detaljplan. Bebyggelse i området bedöms inte påverka djur- och växtlivets förutsättningar vid stranden på ett oacceptabelt sätt. Utvecklingsområdet är i söder avgränsat mot en längre opåverkad sträcka som bedöms vara viktig för djur- och växtlivet. Byggnationer ska ta hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i utvecklingsområdets södra ände. En utveckling av hamnområdet kan komma att gynna friluftslivet och allmänhetens tillgång till stranden. Ytterligare byggrätter anpassas för att säkerställa "fri passage" för att trygga allmänhetens tillgång till stranden."*



Karta visandes de delar av planområdet där strandskyddet upphävs

För upphävandet av strandskyddet inom områdena 1 och 2 åberopas skäl enligt nedan.

#### Område 1

Området som föreslås för bostäder består av oexploaterad skogsmark. Avståndet från föreslagen användningsgräns för bostäder till strandlinjen varierar mellan cirka 50 och 65 meter. Allmänhetens tillgång till stranden tryggas genom förlängningen av befintlig väg i norr och befintlig stig i söder.

För att upphäva strandskyddet för område 1 åberopas skäl sju, dvs. att området är utpekad som LIS-område och att föreslagen exploatering inte påverkar strandskyddets syften på ett oacceptabelt sätt.

#### Område 2

Allmänhetens tillgång till stranden från söder och även passagen mot befintliga fritidshus i norr tryggas genom att befintlig stig mot strandområdet ligger kvar i gällande plan där den planlagts som ”park eller plantering”, dvs. som naturmark.

De skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet inom område 2 är skäl 2 och 7, dvs. att området är väl avskilt från strandlinjen genom framförliggande bebyggelse samt att området är utpekad som LIS-område.

Naturområdet väster om den planerade bebyggelsen kommer fortsatt att vara tillgängligt för allmänheten genom att gränsen för bostadsmarken placeras öster om den stig som förbinder norra och södra delarna av fritidshusområdet med varandra.

### Övriga förordningar och konventioner – artskydd, Ramsar, Natura 2000 m.m.

Förutom artskyddsförordningen berörs inte området övriga förordningar och konventioner som t.ex. Ramsarkonventionen eller Natura 2000-områden.

#### Artskydd

I artportalen listas observationer av rödlistade arter. En art anses vara hotad om den hör till någon av kategorierna, Akut hotad (CR), Starkt hotad (EN) eller Sårbar (VU). Förutom dessa tre kategorier presenteras även fynd av arter som är nära hotade (NT).

I anslutning till planområdet i Medhamn har sedan år 2000 gjorts totalt 123 observationer av arter på rödlistan. Samtliga observationer handlar om fåglar och observationerna presenteras i tabellen nedan. Noteras bör att en observation kan handla om flera individer t.ex. har upp till cirka 200 fiskmåsar observerats vid ett och samma tillfälle, cirka 250 gråtrutar och cirka 30 havstrutar vid andra tillfällen. Några av fynden kan kopplas till fiskeriverksamheten medan andra handlar om förbiflygande eller födosökande fåglar.

Ingen observation av akuthotade arter har gjorts inom området och endast en inom kategorin starkt hotad (EN), december 2011. Inom kategorin sårbar (VU) har en stare observerats i december 2014, samt ett stort antal observationer av havstrut och gråtrut. Den senaste observationen av havstrut gjordes i december 2024 då fem individer observerades. Vid samma tillfälle observerades även 15 gråtrutar.

Drygt en kilometer norr om planområdet ligger fågelskyddsområdet Piparnistet, en mindre holme på cirka 0,5 ha. Hela fågelskyddsområdet är på knappt 6 ha. Inom området häckar fåglar som är utpekade enligt Natura 2000 och det råder tillträdesförbud mellan 1 april och 31 juli. Det är sannolikt att vissa av de fåglar som observerats i anslutning till planområdet häckar på Piparnistet.

Detaljplanen ger möjlighet till ytterligare sex bostäder inom fritidshusområdet men ger inte möjlighet till fler båtplatser än i dag. Dock kan det inte uteslutas att det kan bli en viss ökning av båttrafiken. Ökningen bedöms dock vara liten.

Baserat på ovanstående bedöms inte planläggningen påverka de observerade fågelarternas möjlighet till fortlevnad inom och i anslutning till planområdet. Inte heller bedöms fågelskyddsområdet Piparnistet utsättas för en sådan ökad störning att häckningen påverkas. Detta framför allt genom att planen inte möjliggör nya bryggplatser samt att den föreslagna planen endast möjliggör sex nya bostäder.

En kompletterande naturvärdesinventering kommer att tas fram inför antagande. Bedömningen är att om det identifieras naturvärdesobjekt med höga värden i den skogsmark som planeras tas i anspråk för bostäder gör den låga exploateringsgraden inom området att det finns möjlighet att skydda naturvärden med endast mindre ändringar i detaljplanen. I naturvärdesinventeringen kommer även eventuell påverkan på Piparnistet att behandlas djupare.

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling



Geografiskt område för utdrag ur artportalen med markerande observationsplatser.

Observerade arter, rödlistestatus och antal observationer framgår av tabellen nedan.

Art	Rödlistekategori	Antal observationer
Tretåig mås	EN	1
Stare	VU	1
Havstrut	VU	35
Gråtrut	VU	38
Björktrast	NT	1
Gulspurv	NT	1
Skrattmås	NT	1
Spillkråka	NT	1
Entita	NT	2
Havsörn	NT	15
Fiskmås	NT	29

## ÖVRIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

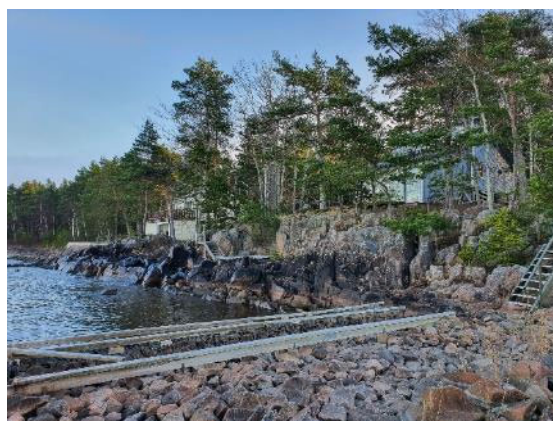
### Natur och markförhållanden

#### Landskapsbild, natur och vegetation

Planområdet ligger i omedelbar anslutning till Vänern. Stora delar av vegetationen både inom fritidshusområdet och i den omgivande skogsmarken har avverkats under senare år. Tidigare låg fritidshusen inbäddade ibland träden men nu omges de i huvudsak av gräsmattor med mindre buskar och träd. Undantaget är de fyra fastigheterna i nordväst är bebyggelsen fortfarande ligger inbäddad bland tallarna. Här är även strandlinjen mer dramatisk och bebyggelsen ligger högt i förhållande till vattnet.



*Utsikt från hamnudden mot fritidshusområdet.*

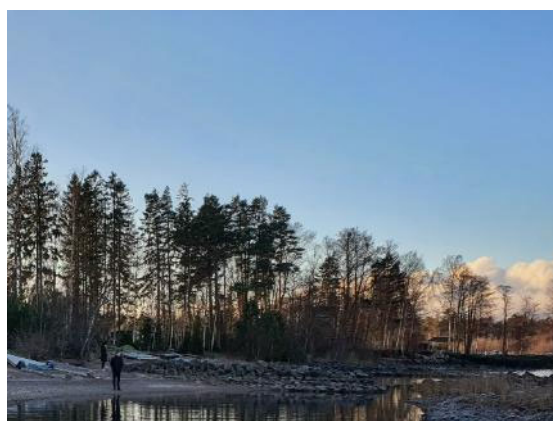


*Fritidshusområden med gräsmattor och vegetation söder om planområdet samt mer dramatiska tomter i norr.*

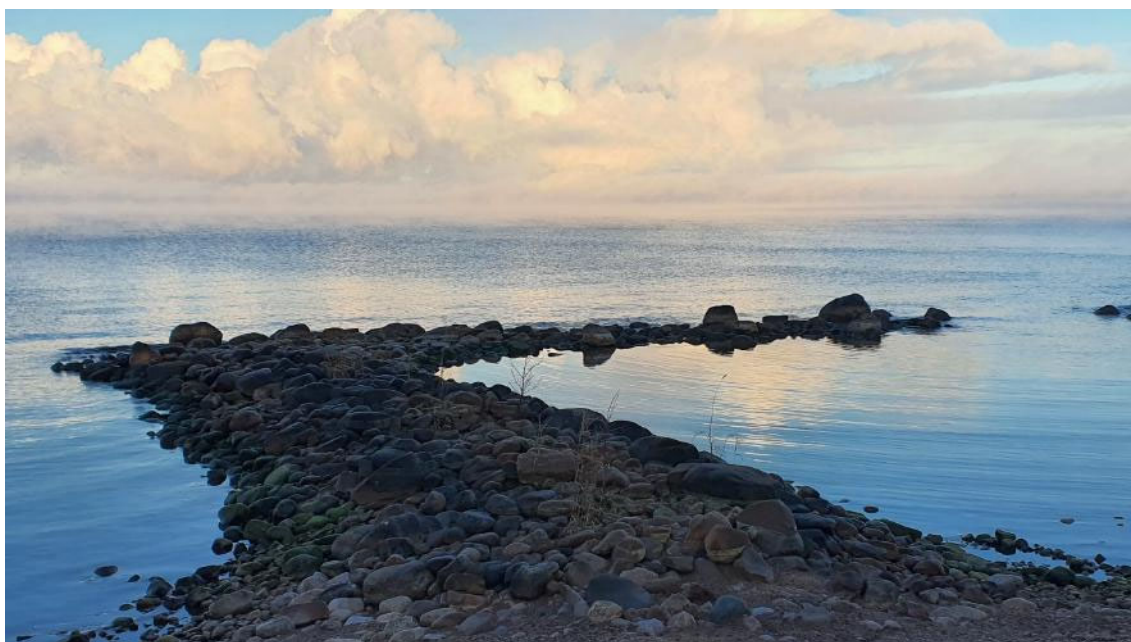
Inom själva planområdet består vegetationen i huvudsak av relativt nyligen avverkade ytor med sly och yngre barrskog. Närmre stranden, växer ett antal större tallar och granar som sparats när området längre mot öster avverkats. Det finns även enstaka grupper av äldre träd sparade inom de i övrigt avverkade områdena i öster.

Själva strandkanten består av klapperstenar och grövre grus. I vattnet finns en före detta vågbrytare av klappersten.

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

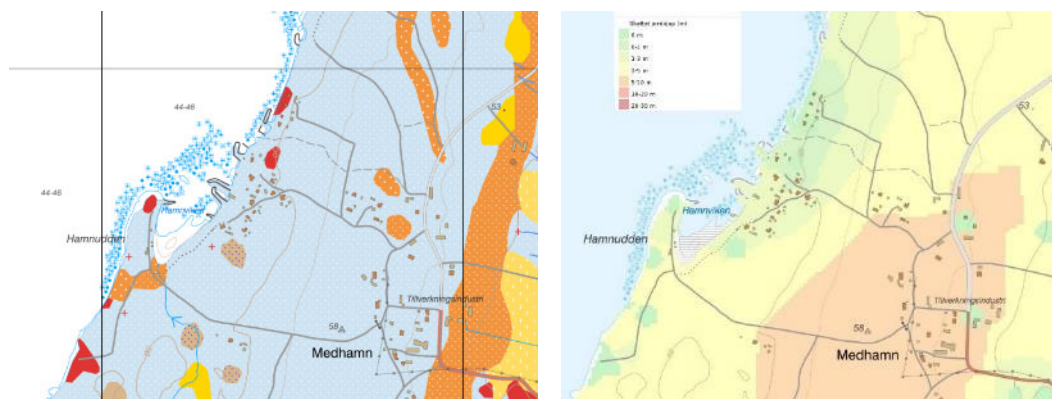


*Huvuddelen av planområdet består av sly och yngre barrträd med inslag av äldre träd. Längs stranden har en grupp större träd sparats.*



*Äldre före detta vågbrytare längs stranden.*

### Geotekniska förhållanden



Figur 1: Jordartskarta (till vänster) och jorddjupskarta (till höger). Källa SGU

Enligt SGU:s jordartskartering består planområdets mark mestadels av sandig morän med ett jorddjup mellan 0-10 meter. I nordväst finns ett mindre område där urberget går i dagen. Strax söder om den befintliga bebyggelsen finns ett område med kärrtorv.

Hela området utom kärret kategoriseras som fastmark och det finns inte heller några förutsättningar för skred. Marken sluttar från öster ner mot Vänern i väster. Närmast stranden ligger marknivåerna på cirka 46 meter och längst i öster på cirka 56 meter.

## Bebyggelse och kulturmiljö

### Fornlämningar

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

### Nuvarande bebyggelse, byggnadskultur och gestaltning

Själva planområdet är idag obebyggt. Dock finns befintlig fritidshusbebyggelsen både norr och söder om planområdet. Större delen av fritidshusen brukas fortfarande för fritidsändamål men åretruntboende förekommer. I gällande detaljplan för fritidshusområdet är byggnadsarean per fastighet begränsad till 80 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad samt 20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader. Största byggnadshöjd är 3,2 meter och totalhöjden är maximalt 5,0 meter. Källare och inredning av vind är inte tillåtet enligt gällande detaljplan.

På grund av restriktionerna i gällande detaljplan är byggnaderna förhållandevis små och uppförda i en våning. Fasaderna är utförda med stående träpanel medan taken till största delen utgörs av mörka sadeltak täckta med pannor eller korrugerad plåt. Ett enda byggnad har tegelfärgade tak. Byggnaderna är glest utplacerade inom området och förutom huvudbyggnaderna finns det ofta ett antal komplementbyggnader på tomterna.



*Befintlig bebyggelse av olika karaktär i anslutning till planområdet.*

## Friytor

Området är omgivet av skog i varierande ålder och på gångavstånd finns Hamnudden med höga natur- och rekreationsvärden.

Möjlighet till bad, för de som inte har strandtomt, finns söder om hamnen samt vid stranden i västra delen av planområdet.

## Service

### Offentlig service

Förskola finns i Hult, cirka 1,5 mil norr om planområdet. Skolor F-9 och gymnasieskola finns i Kristinehamn cirka 3 mil mot norr. Närmaste vårdcentral ligger i Nybble cirka 1,5 mil österut. Detaljplanen bedöms inte leda till något ytterligare behov av offentlig service.

### Kommersiell service

Närmaste matbutik finns i Bäckhammar cirka 20 kilometer nordöst om planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka förutsättningarna för kommersiell service.

## Teknisk försörjning

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägarna i anslutning till planområdet utgörs av mindre grusvägar anpassade för det lokala behovet.



*Infarten till området samt vägen till fritidsbussen längst i norr.*

### Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i Nybble vid väg 26 cirka 15 kilometer öster om planområdet.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering i området sker mestadels på de privata fastigheterna med markanvändning bostäder. Begränsade varutransporter kan förekomma till och från fiskeriverksamheten.

### IT och tele

Global Connect äger och förvaltar fiberledning i området. Nya bostäder kan ansluta till befintligt ledningsnät.

Det förekommer inga teleledningar inom planområdet.

### Vatten och avlopp

Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA vilket innebär att både vattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten hanteras enskilt eller gemensamt av fastighetsägarna inom området.

I kommunens vattentjänstplan (antagen av kommunfullmäktige i mars 2025) är Medhamn utpekad som ett VA-utredningsområde. Inom VA-utredningsområden bedöms det finnas behov av en förändrad lösning för vattenförsörjning och/eller omhändertagande av spillvatten, men det är inte klargjort hur det kan lösas på bästa sätt.

### Gällande plan

I gällande plan finns begränsningar angående avlopp. Anledningen till detta är att marklagren är tunna och att området ligger i direkt anslutning till Väneren. I planbeskrivningen rekommenderas gemensamma lösningar. Man nämner även att det i vissa fall kan bli nödvändigt att leda eller pumpa avloppsvattnet till en plats bakom fritidshuset längs vattnet och infiltrera vattnet där. Dock får inte vatten från WC ledas till infiltrationsanläggning om inte särskild utredning kan visa

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

att det kan ske utan olägenhet. WC bedöms i stort sett vara uteslutet som toalettlösning, dels då det krävs särskild utredning som visar att infiltration kan ske utan olägenhet, dels då WC kopplad till sluten tank bedöms vara en dålig lösning. De toalettlösningar som rekommenderas är torrklosett (under förutsättning att kommunal hämtning är möjligt) eller förmultningstolett.

Vad gäller vatten rekommenderas det i gällande plan att ägarna av fritidshusen går samman kring gemensamma vattentäcker.

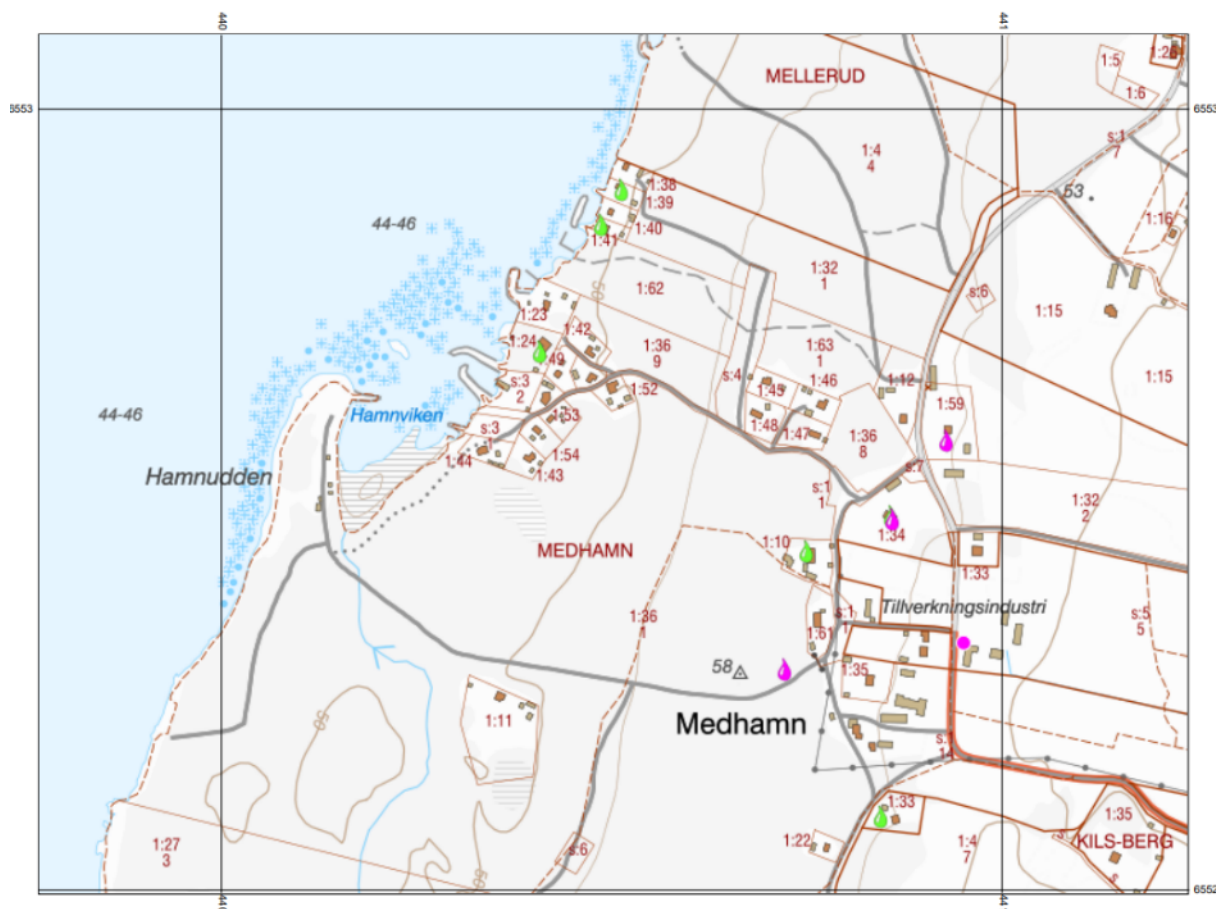
### Befintliga brunnar och avloppsanläggningar

Enligt de uppgifter som finns tillgängliga hos miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen ser VA-situationen för befintliga fastigheter ut som följer (vintern 2024-25):

Fastighet	Avloppsanläggning	Dricksvattenbrunn	Djup	Antal brunnar
Medhamn 1:23	Ingen uppgift	Enligt avloppsansökan på Medhamn 1:42		
Medhamn 1:24	Infiltration för BDT och sluten tank för WC	Ja	Djupborrad	1
Medhamn 1:38	Infiltration för BDT och sluten tank för WC	Dricksvattenbrunn belägen på södra delen av fastigheten	Borrad	1
Medhamn 1:39	Infiltration för BDT. Mulltoa	Dricksvattenbrunn belägen i mitten av fastigheten	Borrad	1
Medhamn 1:40	Tät markbädd och sluten tank för WC	Delad dricksvattenbrunn med fastigheten Medhamn 1:41 belägen på fastighetsgränsen mellan de båda fastigheterna	Borrad	1
Medhamn 1:41	Infiltration för BDT och sluten tank för WC	Se Medhamn 1:40		
Medhamn 1:42	Upphöjd infiltration för WC och BDT	Ja, 30-50 m från avloppsanläggning	Oklart	1
Medhamn 1:43	Tvåkammarsbrunn infiltration för BDT och sluten tank för WC	Ingen uppgift om egen brunn. 45 m till djupborrad brunn.		
Medhamn 1:44	Tvåkammarsbrunn infiltration för BDT och sluten tank för WC	Gemensam dricksvattenbrunn för 6 st enl. avloppsansökan från Medhamn 1:43 (5 fritidshus + fiskaren)	Borrad	1
Medhamn 1:45	Infiltration för WC och BDT	Dricksvattenbrunn belägen 40 m från avloppsanläggning. Gemensam dricksvattenbrunn troligtvis med Medhamn 1:48		1
Medhamn 1:46	Infiltration för WC och BDT	Gemensam dricksvattenbrunn troligtvis med Medhamn 1:47		
Medhamn 1:47	Ingen uppgift	Gemensam dricksvattenbrunn troligtvis med Medhamn 1:46		1
Medhamn 1:48	Infiltration för WC och BDT	Gemensam dricksvattenbrunn troligtvis med Medhamn 1:45		
Medhamn 1:49	Ingen uppgift	Saknar vatten enl. avloppsansökan på Medhamn 1:51		
Medhamn 1:50	Infiltration för WC och BDT	Ingen uppgift		
Medhamn 1:51	Infiltration för BDT. Sluten tank	Ingen uppgift		
Medhamn 1:52	Ingen uppgift	Ingen uppgift		
Medhamn 1:53	Ingen uppgift	Gemensam på annan fastighet		
Medhamn 1:54	Tvåkammarsbrunn infiltration för BDT. Mulltoa	Inga uppgifter om egen dricksvattentäkt (75 m till närmsta dricksvattenbrunn från avloppsanläggning)		

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling

Även SGUs brunnregister har vissa uppgifter om brunnar inom området men detta omfattar bara tre brunnar.

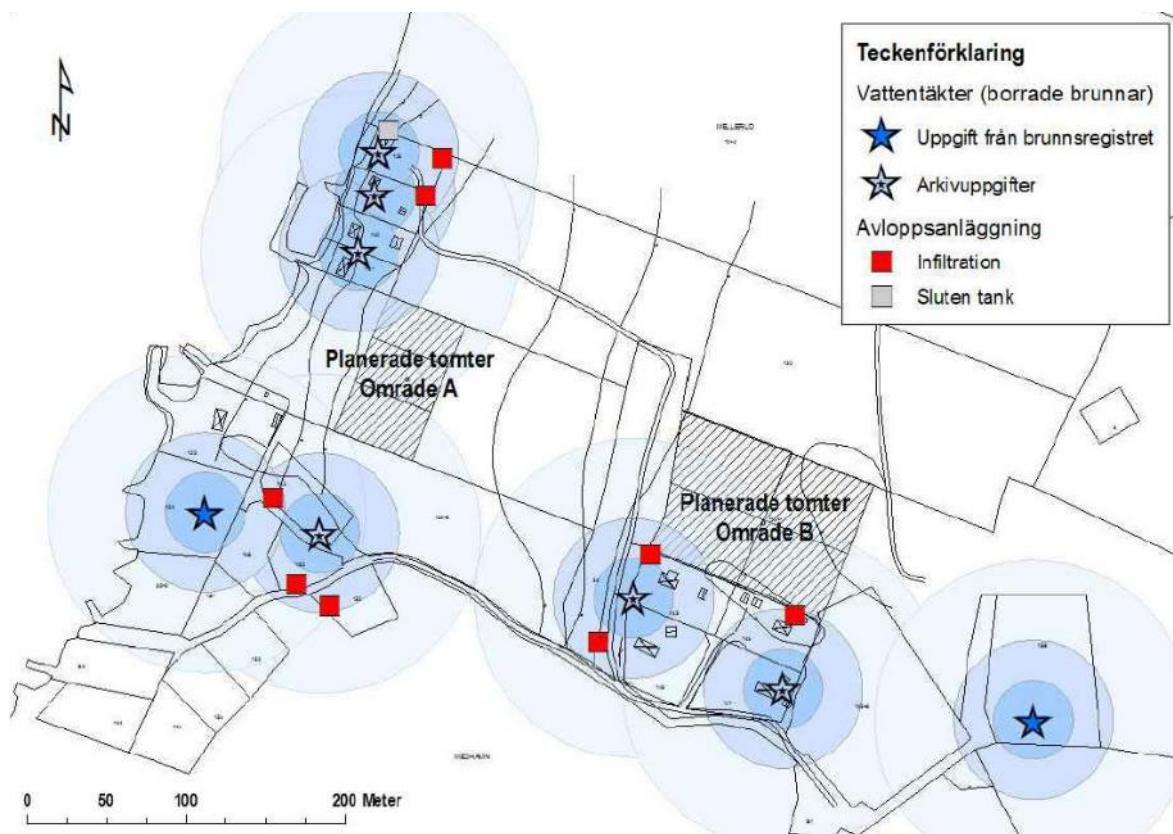


Utdrag ur SGUs brunnregister. Gröna och violetta droppar representerar kända brunnar i olika grad av osäkert läge.

Fyra av de infiltrationsanläggningar för WC som finns i anslutning till planområdet fick tillstånd från miljöförvaltningen 1993-94, dvs. efter att gällande plan antagits. För den femte infiltrationsanläggningen saknas uppgift om tillstånd vilket kan innebära att den installerats tidigare.

Enligt WSPs övergripande VA-utredning fanns det år 2007 åtta infiltrationsanläggningar och sju brunnar inom planområdet, se illustration nedan. Brunnarna överensstämmer med kommunens uppgifter förutom att den gemensamma brunnen på Medhamn 1:44 saknas.

Kartan visar även utredningens rekommenderade buffertzoner kring befintliga vattentäkter i förhållande till befintliga och eventuellt nya avloppsreningsanläggningar, dvs. 100 meter nedströms, 25 meter uppströms och 50 meter i sidled enligt nedanstående illustration. Buffertzonerna baseras Naturvårdsverkets dåvarande allmänna råd, 87:6.



Vattentäkter och infiltrationsanläggningar i anslutning till planområdet samt buffertzoner på 25,50 respektive 100 meter kring befintliga vattentäkter.

## Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom befintligt fritidshusområde bygger idag på infiltration och ytlig avrinning. Förutom själva bebyggelsen saknas i stort sett hårdgjorda ytor helt.

Ett mindre dike löper längs angöringsvägens norra sida. Detta leds sedan under vägen och vidare in mot naturmarken öster om Medhamn 1:32. Vid trumman ansluter även ett avskärande dike från norr som avvattnar de centrala delarna av planområdet. Se bild till vänster.

Områdets topografi gör sedan att detta vatten hamnar i mossen söder om Medhamn 1:43. Här ifrån finns ett dike som leder vatten från mossen ner mot Vänern.



Avskärande dike över Medhamn 1:36>9

## Störningar, risk och säkerhet

### Trafik

All trafik inom området sker i blandtrafik men trafikmängderna är små och hastigheterna låga. Den största risken förknippad med trafiken bedöms vara risken för påkörning av gående, cyklister eller lekande barn.

Planläggningen kommer att medföra att upp till sex nya bostäder kan byggas i anslutning till befintligt fritidshusområde. Beroende på hur de nya bostäderna kommer att utnyttjas genereras olika mycket trafik. En barnfamilj med två vuxna och två större barn genererar cirka sex trafikrörelser per dag medan fritidsboende kanske genererar två trafikrörelser per dag. Sammanlagt kan de nya bostäderna då generera någonstans mellan 12 och 36 ytterligare trafikrörelser. Ökningen kommer att märkas mest i östra delen av området där det finns minst antal fastigheter i anslutning till vägen.

Då vägen är smal och hastigheterna därmed naturligt låga bedöms risken för påkörning vara liten.

### Buller

Buller avser oönskat eller störande ljud som kan påverka människors hälsa och välbefinnande. Inom planområdet bedöms risken minimal för exponeringen för höga och ihållande ljudnivåer.

Den enda identifierade möjliga störningskällan i anslutning till planområdet är ljud från hamnområdet. Avståndet mellan hamnområdet och planområdesgränsen är som minst cirka 90 meter. Några uppgifter om eventuell tidigare bullerstörning har inte kommit till kommunens kännedom.

### Översvämning

Området ligger i anslutning till Vänern och marken närmast stranden påverkas av sjöns varierande vattennivåer. Utgångspunkten i kommunens översiktsplan är att inga tillkommande bostadsytor, dvs. nya bostäder eller tillbyggnader av befintliga bostäder, ska utsättas för direkt översvämningensrisk vid ett 200-årsflöde i Vänern, vilket motsvarar en vattennivå på +46,18 meter (RH2000).

Bostadsmarken inom planområdet ligger som lägst på cirka 48,0 meter. Tillfartsvägarna ligger ännu högre varför höga vattennivåer i Vänern kommer att påverka bebyggelsen inom planområdet.

### Förorenad mark

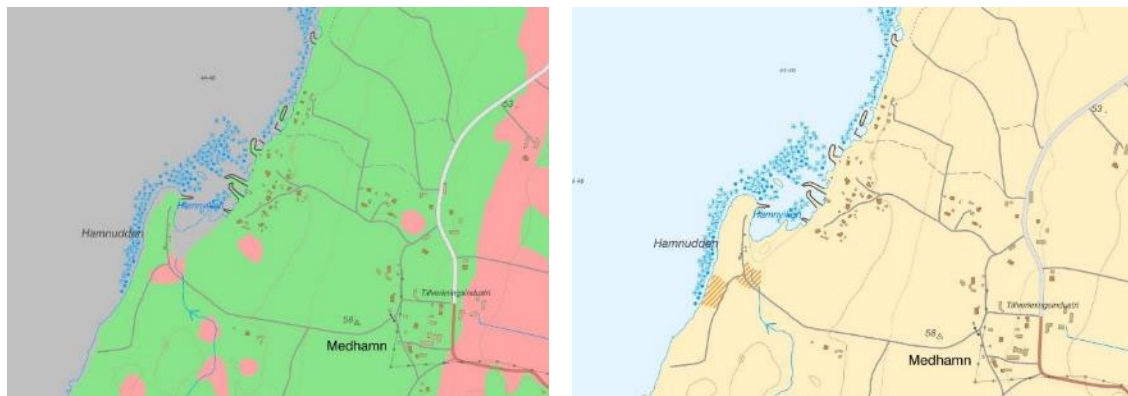
Det finns inga indikationer på att det förekommit verksamheter inom planområdet som kan ha gett upphov till markföroreningar.

Skulle misstänkta markföroreningar påträffas under gräv- eller schaktarbete ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljö- och hälsoskyddsmyndighet) kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

### Ras och skred

Området är förhållandevis platt och består huvudsakligen av morän. SGUs kartvisare för fastmark och förutsättningar för ras och skred visar att det inte finns förutsättningar för ras eller skred inom den planlagda marken.

## Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Granskningshandling



SGUs fastmarkskarta (till vänster) och karta över områden med förutsättningar för ras och skred (till höger)

### Radon

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

## KONSEKVENSER

### Fastigheter och rättigheter

#### Konsekvenser för enskilda fastigheter

En mer utförlig beskrivning av byggerätterna för respektive fastighet finns i avsnittet *Beskrivning av detaljplanen* tidigare i dokumentet.

Fastighet	Huvudsaklig konsekvens
MEDHAMN 1:36>1	Detaljplanen möjliggör en yta på cirka 800 m <sup>2</sup> för gemensam uppställning av avfallskärl.
MEDHAMN 1:36>9	Detaljplanen möjliggör totalt tre nya bostäder med en minsta fastighetsstorlek på 2000 m <sup>2</sup> . Inom varje fastighet får bebyggelse med en total byggnadsarea av högst 200 m <sup>2</sup> uppföras.
MEDHAMN 1:62	Detaljplanen möjliggör totalt tre nya bostäder med en minsta fastighetsstorlek på 2000 m <sup>2</sup> . Inom varje fastighet får bebyggelse med en total byggnadsarea av högst 200 m <sup>2</sup> uppföras.  Området närmast vattnet planläggs som naturmark för att trygga strandskyddets syften.  Längst i sydväst införs ett markreservat för gemensamhetsanläggning i form av en rörledning för renat spillvatten. Syftet med reservatet är att kunna leda ut vatten från nya bostäder på såväl Medhamn 1:62 och Medhamn 1:36>9.

### Konsekvenser för befintliga samfälligheter

Samfällighet	Huvudsaklig konsekvens
MEDHAMN S:1	Ökad belastning på vägen inom samfälligheten.
MEDHAMN S:4	Ökad belastning på vägen inom samfälligheten.

### Konsekvenser för befintlig gemensamhetsanläggning utanför planområdet

Gemensamhetsanläggning	Huvudsaklig konsekvens
MEDHAMN GA:1	Nya bostäder innebär ökad belastning på den del av gemensamhetsanläggningen/vägen som förbinder området med allmän väg.

Lantmäteriet har i samband med flera avstyckningar förrättade efter gemensamhetsanläggningens bildande bedömt att nybildade fastigheter inte kan anslutas till gemensamhetsanläggningen med anledning av föråldrade andelstal. För att nya fastigheter ska kunna anslutas till Medhamn ga:1 bör gemensamhetsanläggningen omprövas. Detta bedöms dock ligga utanför arbetet med denna detaljplan.

## Miljökvalitetsnormer

### Vattenförvaltning

Vid utbyggnad av nya bostäder kommer krav att ställas på att avloppsanläggningarna håller hög skyddsnivå varför bedömningen är att möjligheten att uppnå beslutade MKN för vatten inte kommer att påverkas. Vidare är Vätern enligt VISS inte påverkad av övergödning och den nya användningen bostäder bedöms inte ge upphov till några utsläpp av de föroreningar som gör att god kemisk status inte uppnås.

### Fisk- och musselvatten

Av skäl som ovan bedöms inte ett plangenomförande påverka möjligheten att uppnå MKN för fisk- och musselvatten.