



Antagandehandling för
Vålösundet östra, del 3
Kristinehamns kommun, Värmlands län

Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning



**Kristinehamns
kommun**

**Kommunledningsförvaltningen
planeringsavdelningen**

Diarienummer: 10:154-011

Datum: 2013-05-16

ANTAGANDEHANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Gestaltningsprogram

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplanen består av flera handlingar, men det är plankartan med bestämmelser som är det juridiskt bindande dokument som Kommunfullmäktige antar för att bestämma användningen av mark och vatten. Utöver plankartan tas även en planbeskrivning fram som förklarar syftet med planen och olika förutsättningar för det planerade området, samt en genomförandebeskrivning som talar om hur planen ska verkställas (dessa ses i detta dokument). En grundkarta och en fastighetsförteckning upprättas alltid för en plan, tillika finns även en behovsbedömning och för denna detaljplan har även ett gestaltningsprogram arbetats fram.

Berörda kan påverka detaljplanen:

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda (sakägare) möjlighet att påverka genom att lämna skriftliga synpunkter på föreslagen plan. Första tillfället för detta kallas samråd och efter detta skede bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter som också redovisas i en sk. samrådsredogörelse. Därefter beslutar Kommunstyrelsen om att ställa ut planen (PBL 1987:10). Nu får berörda ytterligare en chans att skriftligen lämna synpunkter och därmed kunna påverka planen.

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

KRISTINEHAMNS KOMMUN
organisationsnr 2120000-1868

Postadress
1. Planeringsavdelningen
68184 Kristinehamn

Besöksadress:
Uroxen
Kungsgatan 30

Telefon:
0550-88 000 (vx1)

Fax:
0550-82879

Detaljplan för Vålösundet östra del 3

För östra Vålösundet finns en fördjupning av översiktsplanen som ligger till grund för de detaljplaner som upprättas etappvis. Detta är den tredje detaljplanen som kommer att upprättas i området och nedan visas en kartbild över geografisk placering av planområdet. Planläggningen sker enligt normalt planförfarande och plan- och bygglagen (PBL1987:10) 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 utgångspunkten i kommunens intentioner, som är att möjliggöra permanentboende och bevara områdets karaktär, samt trygga allmänhetens tillgänglighet till strand- och grönområden. Planområdet innefattar även funktioner som 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 ska möjliggöra för den som så önskar att utveckla sitt boende inom de områden som i gällande planer är avsatta för fritidsboende, om detta kan ske utan att väsentliga allmänna och enskilda intressen äventyras. I översiktsplanen från 2004, antagen 2006-06-20 §76, är Vålösundsområdet markerat för utredning där bostadsbebyggelse skall prövas.

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

DETALJPLANER

I norr angränsar planområdet till detaljplan för Vålösundet östra del 2, som varit på samråd hösten 2011. Planområdet omfattar även detaljplan Norra Dye 1:6 m fl. antagen 2005-04-19 samt detaljplan Norra Dye 1:3 m fl. antagen 2005-11-15. De har båda genomförandetiden 5 år och upphör att gälla i sin helhet i och med att föreliggande detaljplaneförslag 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. Dessa upphör att gälla inom aktuellt område i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Områdesbestämmelse för del av Norra Dye 1:5 antagen 1992-03-27 och områdesbestämmelse för Rönneberg 1:18 antagen 1992-03-04 upphör att gälla i sin helhet i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

KULTURMILJÖPROGRAM

I kommunens kulturrekursprogram, antaget 1992-01-30, beskrivs Vålösundet östra som sommarstugeområde från 1950-1960. Programmet anger Södra Dye 1:17 som kulturhistoriskt värdefull byggnad. Detaljplanen anses ej strida mot programmets intentioner.

UPPDRAG

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

PLANDATA**LÄGESBESTÄMNING**

Planområdet är beläget längs Vålösundets östra strandlinje cirka 5 kilometer sydväst om Kristinehamns centrum.

AREAL

Området omfattar ca 35 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Bebyggd kvartersmark, en mindre del av strand- och vattenområden samt vissa skogs- och naturområden inom planområdet ägs av privatpersoner. Huvudvägar samt merparten av strand- och vattenområdet ägs av kommunen. Ett flertal servitut reglerar vägar och utfarter från fastigheter samt mindre småbåtsbryggor.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planområdet berörs dels av det geografiskt avgränsade området för riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). dvs. det rörliga friluftslivet för Vänern med dess öar och strandområden, och för friluftslivet enl. 3kap. 6§, dels av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB och för fri. Vattenområdena i planen berörs även av det geografiskt avgränsade området för riksintresse för trafikslagets anläggningar, sjöfart farled (Djurö-Kristinehamn (farledsnummer 835), djup 7 meter, höjd 27) respektive sjöfart hamn (Kristinehamns hamn, allmän hamn, Vänern).

Det finns också krav avseende miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer 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 filterkassett skall placeras i dagvattenbrunnen för en förbättrad rening. Fördröjning av övrigt dagvatten på allmän platsmark inom planområdet sker genom öppna diken och på vissa platser i form av våtmark. Planen tillåter inte någon verksamhet som motverkar att miljö kvalitetsmål uppnås eller medverkar till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken överträds. Inga intresseområden vad gäller flora, fauna, nyckelbiotoper eller hotade arter påverkas 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 § planoch bygglagen), att den behöver föregås av en miljöbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

- **Strandskydd**

I och med upprättandet av denna detaljplan och upphävandet av idag gällande områdesbestämmelser och detaljplaner för området återinträder strandskyddet för hela planområdet. Strandskyddet föreslås därmed upphävas inom delar av planområdet där det finns särskilda skäl (enligt 7 kap. §18 MB). De två förutsättningar som skall vara uppfyllda för upphävande av strandskyddet är: 1. Det skall finnas särskilda skäl. 2. Syftet med strandskyddet påverkas inte, dvs. djur- och växtliv påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämrans inte.

Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom all kvartersmark öster om Vålösundsvägen, avsedd för bostadsändamål och centrumändamål, samt kvartersmark avsedd för tekniska anläggningar. Dessutom föreslår planen ett upphävande av strandskyddet för ett område i vattnet markerade WV₁ samt två områden markerade WV₂ på plankartan. Observera att strandskyddet inte upphävs för de bryggområden som är avsatta för enstaka småbryggor där det utöver dessa är planlagt som öppet vattenområde.

De skäl som ligger till grund för strandskyddets upphävande är följande:

- Området är idag redan ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. (Merparten av kvartersmarken består av befintlig bebyggelse/tomter. Detsamma gäller även för befintliga parkeringsplatser. Likaså är de aktuella vattenområdena redan idag exploaterade med flertalet mindre bryggor.)
- 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 tillgängliga, vilket ger fler människor möjligheten att vistas vid vattnet.
- Avseende tillkommande kvartersmark för bostäder gäller att de redan är väl avskilda från området närmast strandlinjen, både av Vålösundsvägen och av befintlig bostadsbebyggelse.
- Gällande området för centrumverksamhet väster om Vålösundsvägen så är omkring halva området idag redan ianspråktaget (en byggnad med restaurangverksamhet och tillhörande terrass). För övriga delen av området är det idag ianspråktaget som en grusplan som används för bland annat parkering. De tre mindre områden för hamnändamål är redan idag ianspråktagna eller har haft verksamheter där byggnad/sjöbod kopplat till verksamheten funnits. I planen möjliggörs inom hamnändamålet såväl omlastning, parkering såsom uppförande av sjöbod. Dessa olika begränsade verksamhetsområden ansluter direkt mot de större sammanhängande parkområden som är tillgängliga för allmänheten.

Kommunstyrelsen har ansökt om upphävande av strandskydd hos länsstyrelsen enligt illustration.



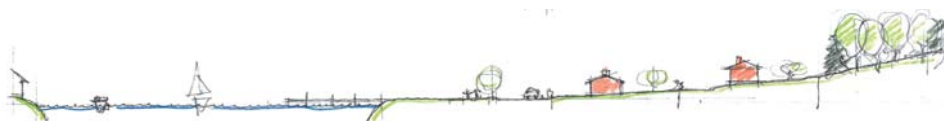
Illustration över var strandskyddet upphävs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Marken i planområdet höjer sig från strandlinjen och österut upp mot skogen. Höjdskillnaden inom området är ca. 15 meter, från Vänerns vattenyta på ca. +44 (RH00 Kristinehamn) meter till + 59 meter ö.h. i planens östligaste utkant. Marken längs Vålösundsvägen består till största delen av iordningsställd park- och trädgårdsmark. Delen präglas av privata trädgårdar med varierande hägnader mot en relativt smal remsa allmän mark mot vattnet med väg, gång- och cykelväg, samt gräsytor med enstaka träd. Vattenområdet präglas av enstaka småbryggor och en större turbåtsbrygga.

I plankartan under rubriken ”Begränsningar av markens bebyggande” finns planbestämmelsen för prickmark, dvs. marken får ej bebyggas. Tanken är att dess restriktioner skall bidra till att bevara de naturliga gröna strukturerna såsom träd, buskar, hållmark och stenmurar som idag finns vid många av tomtgränserna. Hägnader mot Vålösundsvägen består till största delen av lövträdshäckar i varierande höjd, vilket ger området en speciell karaktär.



Exempel på vegetation mellan fastigheter inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk bedömning av planområdet genomfördes i oktober 2010. Öster om vålösundsvägen består marken av naturligt lagrad jord på berg under ett tunt vegetationsskikt. Partier med berg i dagen förekommer. Bedömningen som gjorts är att totalstabiliteten är tillfredsställande för nyexploatering och att endast små försumbara sättningar kan komma att utvecklas. Byggnader skall grundläggas frostfritt och väl-dränerade. 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 förväntas variera med nederbörds mängd 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 kompletterande undersökning i samband med till- och nybyggnation visar att detta behövs. Bestämmelse om detta har infogats på plankartan.

**Risk för skred/
höga vattenstånd**

Vid den geotekniska bedömningen har totalstabiliteten öster om Vålösundsvägen bedömts vara tillfredsställande för nyexploatering. Vidare anges att schaktslänter kan erfordra erosionskydd vid kraftig nederbörd och/eller under grundvattenytan.

Lågstanivån inom planområdet är vattenytan. Detaljplanen har arbetats fram med viss hänsyn tagen till handboken "Stigande vatten" som länsstyrelsen står bakom. Där en lägsta rekommenderad nivå för bostadsändamål, dimensionerad nivå ligger på +47,1 meter över havet (RH00 Kristinehamn). Då Vålösundsområdet är ett omvandlingsområde och inte nyexploateringsområde har en bedömning gjorts att befintlig bebyggelsestruktur kommer att ges byggrätter och de särskilt lågt belägna fastigheterna ges en planbestämmelse m₁, som innebär att huvudbyggnaden ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 47,1 (RH00) inte skadar byggnaden.

Gällande pumpstationernas läge på nivån +45,5 så finns risker för översvämning. Konsekvenser för pumpstationer och eventuell påverkan på avloppsnätet vid översvämning åtgärdas vid eventuell översvämning genom att pumpstationer och brunnslöck förseglas med duk och sandsäckar. Ledningar utförs täta och ska inte påverkas vid eventuell översvämning. Det finns ingen breddmöjlighet från pumpstationerna, men ytan runt pumpstationen är förberedd för invallning med en pumpbrunn.

Fornlämningar

I direkt anslutning till planområdets södra delar ligger fornlämningsområde RAÄ 16. De fastigheter som berörs av detta är: Södra Dye 1:165, 1:166, 1:167, 1:168, 1:169 och 1:170 vilka syns i plankartan med en skraffering med hänvisning till KML (kultuminneslagen).

Fastigheterna har bedömts få fortsatt begränsade byggrätter men de har i planförslaget givits en möjlighet att bygga i två våningar för att så långt det är möjligt kunna anpassa förhållandena till KMLs krav och samtidigt kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Bostadsbebyggelsen inom planområdet representerar den exploatering som skedde i området omkring sekelskiftet 1900, med sommarvillor och mindre fritidshus. Några bostadshus har ersatts efterhand medan andra byggts till. I några fall har förtätning skett med stöd av gällande områdesbestämmelser. Succesivt har vissa av bostäderna konverterats till permanentbostäder, vilket bland annat har gynnats av ökad byggrättsyta genom ändring av områdesbestämmelserna och i vissa fall en liberal tolkning av desamma. Den norra halvan av planområdet har en eller tvåradig bebyggelse längs Vålösundsvägen. Inom den södra halvan vidgar sig bebyggelsen mot öster med slingrande grusvägar mellan bebyggelse i ett osymmetriskt mönster

För att möjliggöra permanentboende inom området utökas byggrätterna från dagens 80 + 20 m² till mellan 130 + 75 och 160 + 75 m², där den sistnämnda siffran i varje kombination utgör komplementsbyggnader. En enskild komplementsbyggnad får dock ej vara större än 50 m². 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.

De tomter som ligger i första led mot Vålösundsvägen har getts en mindre byggrätt för att värna om områdets karaktär med småskalig bebyggelse på relativt stora tomter. Dessutom är det viktigt att inte byggnaderna blir för stora och skymmer bakomliggande bebyggelse. Av denna anledning har också områden med så kallad ”prickmark” (mark som inte får bebyggas) lämnats mellan samtliga fastigheter, för att trygga så kallade siktgator mot bakomliggande bebyggelse och mot bakomliggande naturmark men även för att markera att naturliga avgränsningar mellan tomter i form av vegetation, stenmurar m.m är viktiga inslag på tomterna och att de därför ej får bebyggas.

På enstaka ställen är bebyggelsen endast enradig, med förhållandevis stora tomter, här har byggrätten satts till 150 + 75 m². Tomterna i andra led och österut har bedömts tåla en något högre exploatering, dels på grund av ett större avstånd till betraktaren på Vålösundsvägen, men framförallt för att de inte på samma sätt riskerar att skymma sikten mot bakomliggande bebyggelse. Fastigheterna i bakre led ges dessutom möjligheter att uppföra hela eller delar av sin byggnad i 2 plan. Detta för att i större utsträckning möjliggöra utblickar mot Vålösundet från ett större antal fastigheter än idag. Notera att byggrätten utgörs av ”största tillåten area” som i detta fall utgörs av summan av byggnadens bruttoarea och arean av eventuella öppningar i bjälklag inklusive öppningars omslutande väggar, samt slutligen eventuella utkragande byggnadsdelar. Största tillåten area för huvudbyggnad får dock högst utgöra 15% av fastighetens totala area.

Mer om detta går att läsa i gestaltningsprogrammet där det också finns en exempelsamling på volymer och beräkningar.

För samtliga fastigheter inom planområdet gäller bestämmelser som justerar fasadmateriell och kulör samt takmaterial och takmodell. Likaså har bestämmelse införts för tomterna i främre led som reglerar placering

av komplementbyggnader i förhållande till huvudbyggnad. Alla dessa bestämmelser avser att till största möjliga mån fånga upp den karaktär som finns i området idag och bevara densamma. För ytterligare bakgrund till och resonemang kring de olika bestämmelserna se gestaltungsprogrammet.

Ett tillskott av bostadsmark inom planområdet sker utmed befintlig infrastruktur där väg samt vatten- och avloppsledningar är tänkta. Detta berör såväl kommunal mark såsom privatägd mark. De privata exploatörer som i samband med planarbetet lyft fram önskemål om att få möjlighet att i framtiden stycka av del av fastighet för bostadsändamål har kommunen beaktat och dessa områden har tagits med i planläggningen. Detta tas även upp i genomförandebeskrivningen och berör fastigheterna: Rönneberg 1:4, 1:11, 1:18, samt Skäringsbol 1:21. Totalt sett och fullt utbyggt skulle planen kunna medföra ett tillskott på ca 20 bostadstomter.

Arbetsplatser/ övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ett café samt en restaurang, dessa tryggas genom byggrätter. Invid den restaurang som idag finns på fastigheten Presterud 1:10 ges genom byggrätt möjlighet att uppföra ytterligare byggnad med centrumändamål alternativt utöka befintlig verksamhet samt möjlighet att ordna parkeringsplatser på kvarteretsmark. Svenska kyrkan driver café och sommarhem på sin fastighet Norra Dye 1:5, denna användning tryggas i planen genom att också den ges beteckningen C, centrumändamål.

Byggnadskultur och gestaltning

En fördjupning av byggnadskultur och gestaltungsprinciper generellt för området har lyfts in i det gestaltungsprogram 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 gestaltungsprogrammet har beskrivningar av respektive värden lyfts in, utifrån specificerade beskrivningar 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 gestaltungsprogrammet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Området avses betjäna behovet av lek och friområden inom parkmark för såväl besökare som för boende inom planområdet. Förutom en privatägd fastighet som är planlagd som hamnområde är området mellan Vålösundsvägen och vattnet allmänt tillgängliga. Ett annat undantag är de mindre områden som i planen avsatts för parkering respektive hamnändamål. I området mellan vägen och vattnet finns på vissa platser iordningsställda sittplatser, dessa föreslås en upprustning och ytterligare sittplatser skulle kunna tillskapas.



Traditionellt midsommarfirande i Vålösundet.

Naturmiljö

Den naturmark i form av skog som finns inom planområdet tryggas i planen genom bestämmelsen ”Natur”. Tillgängligheten till naturmarken tryggas också genom gångvägen som sträcker sig i nord-sydlig riktning från norra delen av planområdet och genom de passager som finns i öst-västlig riktning med ca. 200 meters mellanrum över hela planområdet.

Ett antal bostadsområden har planlagts så att det skall finnas passager mellan bostadsfastigheter och naturmarken så att tillgängligheten för allmänheten att röra sig i sin naturmiljö underlättas. Ett område i södra delen av planområdet som idag består av samfällid mark för strövområde har planlagts som friluftsområde.

SERVICE OCH VERKSAMHETER

Offentlig service

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer sydväst om stadens centrum och cirka 4 kilometer sydväst om närmsta belägna vårdcentral. Förskola, grundskola och gymnasieskola finns inom ett avstånd av ca. 5 kilometer.

Kommersiell service

Längs Vålösundet finns en restaurang och några caféer. En livsmedelsbutik finns drygt 3 km norr om planområdet. I den planerade stadsdelen Presterud, som tidigare utgjordes av regementsområdet, möjliggörs för kommersiell service att byggas ut. Området innehåller idag bl.a. en restaurang och ett café/inredningsbutik. I de centrala delarna av detaljplan Vålösundet del 2 planeras också för centrumfunktioner, såsom restaurang, butiker och övrig service knutet till båtliv och turism.

Tillgänglighet

Att uppnå god tillgänglighet är ett av huvudsyftena med planläggningen av Vålösundet. Strandremsan längs Vålösundet är tänkt att bli än mer tillgänglig då gång- och cykelstråken planeras att bli väl utbyggda och tydliga. Gång- och cykelvägar inom området skall också utformas så att de kan användas av personer med funktionsnedsättning. Att tillskapa en bättre vattenkontakt och ökade möjligheter för människor att uppleva Vålösundet är mycket viktigt.

VATTENOMRÅDEN

Väster om plangränsen går farled för kommersiell sjöfart i nord- sydlig ritkning. Farledens östra begränsningslinje finns inritad på plankartan. Norr om planområdet finns hamnområdet Kapurja där kran och ramp för sjösättning av båtar, samt ett tiotal stora småbåtsbryggor och ett tiotal bryggor av varierande storlek och standard finns. Vålösundet som helhet utgör kommunens största samlade bryggområde. I dagsläget är det stor efterfrågan på båtplatser i Vålösundet och denna efterfrågan väntas öka. Det är främst under sommarhalvåret som bryggorna och de förtöjda båtarna karaktäriserar Vålösundet. På vintern tas de flesta båtar och bryggor upp. En bestämmelse har införts som avser uppläggning av bryggor på parkmark vintertid.

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

I samband med brygginventeringen identifierades två delområden inom det aktuella planområdet med tänkta lägen för bryggor. Detta utpekande har legat till grund för de bestämmelser som reglerar planförslagets vattenområden.

Bryggområden

Ett bryggområde avsett för samlade bryggor är beläget i planområdets norra del, området gränsar mot ett större bryggområde i detaljplan Vålösundet del 2. Här ges möjligheten att utöka antalet bryggor och bryggornas längd för att antalet båtplatser skall kunna utökas. Bryggområdet sträcker sig ner till det som i planen är markerat som centrumändamål och idag restaurang Sjöjungfrun bedriver sin verksamhet. I västlig ritkning begränsas möjlig utbredning av bryggområdet av farleden för kommersiell sjöfart som går mitt i Vålösundet in till Kristinehamns hamn. Bryggområdena sträcker sig till ett avstånd av 50 meter från farled. Detta för att dels möjliggöra fortsatt nyttjande av farleden av yrkestrafiken på samma villkor som idag, dels för att undvika att förtöjda båtar vid bryggorna riskerar att skadas av svallvågor eller dylikt från trafik i farleden, dels för att ge manöverutrymme intill bryggorna som ligger utanför farled.

Söder om Presterud 1:10 (restaurang Sjöjungfrun) följer ett relativt öppet vattenområde med god tillgänglighet för allmänheten till strandområdet. De fåtalet småskaliga bryggor som finns i området idag är tryggade genom servitut och har getts planmässiga möjligheter att finnas kvar, men inga nya bryggor tillåts.

Ytterligare söderut tar ett område med en tydlig hamn- och skärgårdskaraktär vid i höjd med fastigheten Rönneberg 1:10. Här finns ett antal mindre bryggor ganska tätt placerade, det finns och har funnits byggnader placerade mellan Vålösundsvägen och vattnet som minner om fisket som är del av områdets platshistoria. Inom vattenområdet tillåts även fortsatt småbryggor, med användningen öppet vatten där nuvarande servitutsbryggor får finnas kvar. Likaså medger planen inom markområdet mellan Vålösundsvägen och vattnet på några ställen hamnändamål där omlastning och parkering tillåts samt uppförande av sjöbodrar möjliggörs. Det ställs dock hårda krav på utformning av dessa, där planbestämmelser reglerar fastigheternas fasadmaterial, kulör, takutformning samt takmaterial.

Resterande del söder om turbåtsbryggan består av ett öppet område där endast några få bryggor finns idag och även där är tryggade med servitut. Dessa bryggor ges planmässiga förutsättningar för att finnas kvar, men inga nya bryggor tillåts i området. Hela planområdet ger härmed allmänheten relativt goda möjligheter att komma ner till stranden.

Genom att avvara vissa sträckor av strandområdet för öppet vattenområde skapas ostörda utblickar över Vålösundets vattenyta och bebyggelse, samt natur på sundets västra 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 de element av gamla småbryggor helt skall suddas ut i och med detta, därför möjliggörs mindre bryggor inom vissa av ovan angivna bryggområden. Formen för hur dessa små bryggor upplåts redovisas i genomförandebeskrivningen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, bil- gång- cykel- och mopedtrafik

Trafikförsörjningen till området sker i huvudsak via Vålösundsvägen. Vägen fungerar också som ett "bilflanerstråk" för många Kristinehamnare och besökare. Trafiken kan därför vara ganska intensiv under fina sommark dagar. Den drygt 3 km långa sträckan mellan Skymningen och Picassoområdet bjuder på vackra vyer över till Vålösundets västra sida, myllrande båt- och skärgårdsliv och säregen bebyggelse. Det är viktigt att även personer med begränsad rörelseförmåga och besökande utan andra färdmedel får uppleva detta.

Den fördjupade översiktsplanen för Vålösundet östra redovisar en långsiktig lösning där en parallellväg skall avlasta Vålösundsvägen från viss trafik. Första delen av denna väg är utbyggd och förbinds med Vålösundsvägen via Beckasinvägen ca. 1,5 km norr om planområdet. Ytterligare en förbindelseväg till parallellvägen (Tranvägen) kommer att tillskapas i höjd med nuvarande båtuppläggningsplats ca. 600 meter norr om planområdet. Inom planområdet ges möjlighet att skapa ytterligare två förbindelser till den planerade parallellvägen, en anslutning i höjd med Presterud 1:10 (restaurang Sjöjungfrun) och en anslutning från den relativt nyanlagda Skulpturvägen.

Allt eftersom den planerade parallellvägen (Tranvägen) och anslutningsvägar byggs ut skall Vålösundsvägen utformas på ett sådant sätt att biltrafiken framförs med försiktighet och tar hänsyn till människor som rör och uppehåller sig i och intill vägområdet. Utformningen kan bestå av materialval för vägen och hastighetssänkande åtgärder av skilda slag. Fram tills dess att utbyggnaden är klar kommer Vålösundsvägen att ha en utformning som inte inkräktar på uttryckningsfordons och kollektivtrafikens framkomlighet.

Till Vålösundsvägen ansluter ett flertal mindre vägar som försörjer allt från en till sex bostäder. De flesta är idag tryggade genom servitut, i huvudsak på kommunal mark. Vägarnas bredd varierar mellan 3,5 till 4,5 meter och de har grusslitlager av varierad kvalitet. Samtliga vägar inom planområdet kommer att bli allmänna med kommunen som huvudman. I huvudsak skall de allmänna vägarna behålla sitt nuvarande utseende. Skälet är framförallt att de bidrar till den befintliga karaktären i området, som skall värnas i största möjliga utsträckning. Lokalgatorna i området kommer att avslutas med vändzoner för att undvika att vändningarna måste ske på enskilda fastigheter såsom det ser ut idag. Det är även en viktig aspekt att driften som kommer att bli kommunal på samtliga gator underlättas så att framkomligheten vid exempelvis snöröjning inte blir alltför svår på de smala vägarna. Några av de allmänna vägarna kommer även att fungera som allmän gångförbindelse mellan naturmark och framtida planerade bostadsområden öster om planområdet.

Då nya tomter för framtida exploatering tillkommer i Rönnebergsområdet, och för att lösa en svår befintlig trafiksituation redovisar plankartan en ny matning från en ny huvudgata. Fullt utbyggt beräknas den nya vägsträckningen och matningen av området betjäna ett 40-tal fastigheter.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget drygt 5 km från resecentrum vid Kristinehamns järnvägsstation. Bussförbindelse finns mellan resecentrum och Sörkastet. Sommartid tillkommer anropsstyrd linjetrafik mellan resecentrum och Picasso. I samband med att området blir detaljplanelagt kommer möjligheterna att anpassas och utökande av busstrafiken att ses över.

Parkering

Boendeparkering sker på respektive fastighet. En större publik parkering finns i planområdets norra del och är avsedd att tjäna bryggområdet i norr. Denna parkering har totalt ca. 50 platser och dessa skall tjäna både besökande till området med centrumändamål, samt bryggorna i området. Ytterligare stora ytor för parkering kommer att planläggas för området kring Kapurja som ligger strax norr om planområdet. De bryggområden som följer söderut i planen är småskaliga, främst avsedda att tjäna boende i området. Innehavarna av båtplatser på de många servitutsbryggorna förväntas lösa parkering på den egna fastigheten/erna.

Några enstaka parkeringsplatser inom parkmark på plankartan finns det möjlighet för genom planbestämmelsen lastzon, dessa platser är endast avsedda för i- och urlastning. Ytterligare möjligheter att reservera parkeringsplatser för boende på öarna ges på kvartermark för parkeringsändamål. Disponeringen av dessa parkeringar regleras genom servitut, hyresavtal och arrenden.

Ytterligare möjligheter till parkeringsplatser i planförslaget är i anslutning till befintlig parkering i slutet av Skulpturvägen. Tanken är att befintlig parkeringsyta skulle kunna utökas på den fastighet som idag ägs av svenska kyrkan. Detta för att säkra framtida behov av större ytor för att kunna ta emot fler besökare samtidigt och att ha bättre ytor till förfogande för busslaster som kan förväntas ha såväl Picassoudden, turbåtsbryggan med skärgårdstrafiken som cafébesök eller naturens stigar/vandringsleder som målpunkter.

STÖRNINGAR**Buller**

Enligt rapporten ”Bullerkartläggning av Kristinehamns kommun, vägtrafikbuller”, 2007-09-18, klarar befintlig bostadsbebyggelse de riktvärden som finns för buller. Byggrätterna på fastigheterna närmast Vålösundsvägen placeras huvudsakligen minst 15 meter upp från vägen, på så sätt tryggas att inte heller tillkommande bostäder kommer att utsättas för förhöjda bullernivåer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bostäder och lokaler är för närvarande i huvudsak anslutna till enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Planområdet är planerat att ingå i kommunens allmänna VA-verksamhetsområde. Utbyggnad av VA-ledningar för planområdet kommer att påbörjas när planen har vunnit laga kraft. Kommunen har en skyldighet att anvisa en förbindelsepunkt för vatten och avlopp, men det är även en skyldighet för den enskilde fastighetsägaren att ansluta. Ett antal pumpstationer för avloppshantering är uppförda inom planområdet. De markeras med användningen E i plankartan. Områden med ledningsrätter, dvs. där det ligger allmänna ledningar på kvartersmark anges i plankartan som u-områden.

Gemensamhetsanläggningar och eller servitut för vattentäckt/brunn/avlopp/vattenledning inom planområdet skall fortsättningsvis endast tillåtas för vatten som används för bevattning och ej för dricksvatten då kvalitén på dricksvattnet ej kan säkerställas trots att miljöbalken kräver provtagning vart tredje år för enskilda anläggningar. Därför skall de gemensamhetsanläggningarna/servitut som finns inom planområdet omdefinieras så att de endast innehåller möjligheter att nyttja eget vatten för bevattning.

Dagvatten

Med dagvatten menas regnvatten och vatten från snösmältning. Dagvatten uppkommer från tak, dräneringar, gator och hårdgjorda ytor. Idag avvattnas området mot Vålösundet via diken i terrängen och längs vägarna. Längs vägarnas dikessystem finns även ett flertal trummor. Dagvatten från fastigheter leds idag i de flesta fall utan fördröjning till vägarnas diken.

I samband med utbyggnaden av VA-ledningarna kommer de mindre grusvägarna rustas upp. Nytt för området är att i detaljplanen ställs krav på fastighetsägare att fördröja dagvatten på fastighetsmark. Fördröjt dagvatten får ledas från fastigheten till vägarnas dikessystem för att sedan mynna ut i Vålösundet. Fördröjning på den enskilda fastigheten behöver ske fortsättningsvis för att begränsa flödet och därmed undvika att dikessystemen blir överbelastade. Innan bygglov beviljas skall det redovisas att bestämmelsen om dagvatten uppfylls. I tekniska samrådet och fastställande av kontrollplan skall detaljerad lösning framgå.

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

Inom planområdet kommer också en dagvattenledning att anläggas. Ledningen mynnar i Vålösundet och tanken är att ledningen ska ta emot dagvatten från framtida exploateringsområden öster om planområdet. Tanken är också att det dagvatten som trycker på uppifrån ner mot befintliga fastigheter skall tas om hand och detta är tänkt att ske genom avskärande diken i nordsydlig riktning. Även möjlighet att skapa fördröjningsmagasin på naturmark kommer att möjliggöras i och med detaljplanen.

Värme	Uppvärmning av fastigheterna kommer även fortsättningsvis att ske genom individuella lösningar
El/tele	Kristinehamns Elnät AB äger ledningarna i området. Skanova innehar ledningsnätet för teleledning. Dessa finns ej med heltäckande med u-områden i plankartan utan får härledas från ledningskollen.se.
Avfall	<p>Sophämtningen i området har idag brister vad gäller framkomlighet och effektivitet, då många vägar inte är farbara med sopbil vare sig sommar- eller vintertid. En ny renhållningsordning (avfallsplan samt renhållningsföreskrifter) antogs av kommunfullmäktige, 2009-12-17 §106. I samband med detta har en strategi tagits fram som syftar till en mer effektiv sophämtning i Vålösundsområdet. Det är en gemensamhetslösning som är tänkt i framtiden för området, där sophus skall placeras ut inom området så att varje bostad har max 500 meter till närmaste sophus. Plankartan ger möjlighet att kunna uppföra dessa sophus där förutsättningen är att det skall gå att följa gällande renhållningsföreskrifter samt därmed sammanhängande anvisningar. I plankartan är tänkta placeringar för sophus markerade med E. Några placeringar kan samordnas med övriga tekniska anläggningar såsom pumphus och eller elnätsstationer.</p> <p>Placeringen av sophusen är något uppskjutna från Vålösundsvägen för att de inte ska ligga i blickfånget men samtidigt vara placerade på så vis att de ska vara tillgängliga för såväl de boende som för sopbilarna. Sophusen ligger därmed i anslutning till farbar väg. I/Intill sophusen placeras kärl och andra behållare som även kan komma att möjliggöra återvinning. Inom planområdet finns möjligheten att uppföra den här typen av gemensamma sophus på några olika platser för att kunna betjäna samtliga fastigheter.</p>

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I framtagandet av planen har följande personer medverkat:
Torbjörn Gustafson, f.d. Planeringschef/Stadsarkitekt
Lars Nilsson f.d. Planeringschef
Sofia Elfström, Planarkitekt
Emma Johansson, Planarkitekt
Hanna Åsander, Planarkitekt
Kalle Alexandersson, planeringschef
Conny Wolbe, planeringsavdelningen
Jenny Ohlsson, projekteringsavdelningen
Ingrid Järnefelt, projekteringsavdelningen

DET FORTSATTAS PLANARBETET

Efter att antagandehandlingen är upprättad, som kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige (KF) antar löper tre veckors överklagandetid och först därefter, om ingen har överklagat, vinner planen laga kraft.



Historisk bild från Vålösundet (Bildarkivet).

*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2013-06-18, §78*

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2013-09-23

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanens preliminära tidsåtgång	
Samråd	mars-maj 2012
Utställning	jan-feb 2013
Reviderad utställning	mars-april 2013
Antagande	våren 2013
Laga kraft	?

Genomförandetid och etappindelning

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vinner laga kraft. En punktlista när det gäller ett genomförande av planen är tänkt som ett underlag för den investeringsbudget som behöver kopplas samman med antagandet av planen och den utbyggnad som därefter skall ske. Mer preciseringar av kostnader kommer under rubriken "Ekonomiska frågor". Vid ett genomförande av planen är kommunens ungefärliga etappindelning följande:

- * Förberedelser inför regleringsarbetet (lantmäteriet, separat information)
- * Ersättningar för markintrång/inlösen av mark (hanteras av lantmäteriet)
- * Informationsmöten kring VA-utbyggnaden (VA-avdelningen)
- * VA-utbyggnaden påbörjas och lokalgator skapas med nya infartsvägar för de fastigheter som hamnar i konflikt med korsning eller liknande
- * Iordningsställande av parkeringsplatser på allmän platsmark
- * Anordnande av diken och fördröjningsmagasin på naturmark.
- * Iordningsställande av nya gångvägar
- * Iordningsställande av gemensamma sophus.

Ansvarsfördelning/ Huvudmannaskap

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

Kommunen är huvudman för allmänna platser och ska ansvara för utbyggnad och framtida drift av, gator, gång- och cykelväg och andra allmänna ytor såsom gatuplantering och parkmark. Kristinehamns kommun genom tekniska förvaltningen ansvarar inom planområdet för utbyggnaden av vatten och avlopp, allmänna gator, vägar, gång- och cykelvägar och andra anläggningar på allmän mark. Detaljplaneområdet kommer att införlivas i verksamhetsområde VA. Kommunen är huvudman för de allmänna VA-ledningarna genom Tekniska förvaltningen, VA-avdelningen.

Kristinehamns elnät AB är huvudman för elnätet.

Kostnader och ansvarsfördelning regleras mellan Kristinehamns kommun och de markägare som i samband med planen får möjlighet att exploatera för nya bostadstomter på jungfruelig mark på del av sin fastighet.

Avtal

Fastighetsavdelningen reglerar avtal gällande markarrenden för bryggor och parkeringsplatser på kommunal mark och fritidsavdelningen ansvarar för uthyrning av båtplatser på kommunens egna bryggor.

Fastighetsavdelningen ansvarar också för att teckna exploateringsavtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Plangenumförandet förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder genomförs. Allmän platsmark för ny lokalgata ska överföras genom fastighetsreglering från ett antal fastigheter. Plangränser för nya lokalgator levereras till lantmäteriet när detaljplanen har vunnit laga kraft inför det förrättningsarbete som tar vid. Då utfarter från fastigheter inom planområdet säkerställs genom utfart på lokalgata är några servitut för väg inte längre nödvändiga. Gemensamhetsanläggningar för vattentäckt inom planområdet skall endast vara till för bevattning, därför bör de GA som finns i området förhålla sig till detta. De vattenledningar som behövs för det kommunala ledningsnätet är förlagda på det som i plankartan är lagt som allmän platsmark i de fall de inte ligger på kvartersmark som ett u-område. Nedan listas de servitut som i och med detaljplanens genomförande bör avslutas:

-Officialservitut väg avslutas (**1781K-30/1991.5**). Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Gattet 1, Gattet 6, Gattet 7, Klippan 3 samt Klippan 4 och till last för Presterud 1:1.

-Gemensamhetsanläggning **Klippan GA:1** (vattentäkt, brunn, pumphus, ledning) föreslås upplösas.

-Officialservitut väg avslutas (**1781K-30/1991.6**). Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Gattet 2-4.

-Officialservitut väg avslutas (**1781K-30/1991.7**). Servitutet ligger till förmån för fastigheten Gattet 5.

-Officialservitut utfart avslutas (**1781K-5/1991.1**). Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:4 och till last för Presterud 1:1, samt Rönneberg 1:22.

-Officialservitut vattenledning avslutas (**1781K-12/1992.1**). Servitutet ligger till last för fastigheterna Rönneberg 1:1, 1:4, 1:22 samt 1:23.

-Officialservitut vattenledning avslutas (**1781K-12/1992.2**). Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Presterud 1:10, Rönneberg 1:23 samt 1:24 och till last för Presterud 1:1 och Rönneberg 1:22.

-Officialservitut vattenledning avslutas (**1781K-12/1992.3**). Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:23 och till last för Rönneberg 1:22.

-Officialservitut vattenledning avslutas (**1781K-12/1992.4**). Servitutet ligger till last för fastigheten Rönneberg 1:22.

-Officialservitut vattenledning avslutas (**1781K-12/1992.5**). Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:22, 1:23 samt 1:24 och till last för Presterud 1:1.

-Officialservitut vattentäkt avslutas (**1781K-12/1992.6**). Servitutet ligger till förmån för fastigheten Presterud 1:10 och till last för Presterud 1:1.

-Officialservitut vattentäkt avslutas (**1781K-12/1992.7**). Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:22, 1:23 samt 1:24 och till last för

Presterud 1:1.

-Officialservitut väg/utfart Vålösundsvägen avslutas **(1781K-01/29.1)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:17, Skäringsbol 1:22 samt 1:23 och till last för Rönneberg 1:15 samt 1:16.

-Officialservitut utrymme avslutas **(1781K-02/34.1)**. Servitutet ligger till förmån för Skäringsbol GA:1 och till last för Rönneberg 1:16 samt Skäringsbol 1:6. Skäringsbol GA:1 avslutas.

-Officialservitut väg/utfart Vålösundsvägen avslutas **(1781K-01/34.2)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheten Rönneberg 1:29 och till last för Rönneberg 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:28, Skäringsbol 1:21, 1:22 samt 1:23.

-Officialservitut väg/utfart Vålösundsvägen avslutas **(1781K-01/38.2)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:30 och till last för Rönneberg 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:28, Skäringsbol 1:21, 1:22 samt 1:23.

-Officialservitut väg/utfart Vålösundsvägen avslutas **(1781K-13/1992.1)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:13, 1:25, 1:26 samt 1:27 och till last för Rönneberg 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:28, Skäringsbol 1:21, 1:22 samt 1:23.

-Officialservitut väg/utfart Vålösundsvägen avslutas **(1781K-7/1997.3)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Rönneberg 1:19 samt 1:28 och till last för Rönneberg 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, Skäringsbol 1:21, 1:22 samt 1:23.

-Officialservitut väg avslutas **(17-H-717.1)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheten Skäringsbol 1:12 och till last för Skäringsbol 1:20.

-Officialservitut brygga avslutas **(1781K-06/15.1)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheten Södra Dye 1:147 och till last för Norra Dye 1:5.

-Officialservitut avlopp avslutas **(1781K-10/11.1)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheten Södra Dye 1:147 och till last för Norra Dye 1:5.

-Officialservitut rätt till utfartsväg avslutas **(1781K-00/3.2)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheterna Södra Dye 1:165 och till last för Södra Dye 1:162 samt 1:147.

-Officialservitut utfart/väg avslutas **(1781K-19/1989.1)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheten Norra Dye 1:7 och till last för Södra Dye 1:147.

-Officialservitut avlopp avslutas **(1781K-99/3.3)**. Servitutet ligger till förmån för fastigheten Södra Dye 1:150 och till last för Södra Dye 1:147.

-Ledningsrätt starkström avslutas **(1781K-10/15.2)**. Ledningsrätten ligger till förmån för Kristinehamns energi elnät AB och till last för Södra Dye 1:147.

Samfälligheten Södra Dye s:9 förändras i omfattning till att endast omfatta det obebyggda skogspartiet. Del av s:9 regleras, förutom till kommunal gatemark, till fastigheterna Södra Dye 1:161, 1:164; 1:166, 1:170 och 1:171.

Del av fastigheten Rönneberg 1:22 regleras till kommunal gatemark, andra delen av fastigheten regleras till Rönneberg 1:23.

Del av fastighetsmark regleras till kommunal gatemark/naturmark, detta gäller fastigheterna:

Del av Rönneberg 1:4

Del av Rönneberg 1:10-1:11

Del av Rönneberg 1:14
Del av Rönneberg 1:15
Del av Rönneberg 1:17 -1:20
Del av Rönneberg 1:22
Del av Rönneberg 1:25-1:26
Del av Rönneberg 1:28-1:30
Del av Skäringsbol 1:6
Del av Skäringsbol 1:8
Del av Skäringsbol 1:16
Del av Skäringsbol 1:20-1:23
Del av Norra Dye 1:16
Del av fastigheten Södra Dye 1:160-1:171

Möjliga/Föreslagna regleringar (försäljning/köp)

Del av fastigheten Skäringsbol 1:21 tillförs Norra Dye 1:17
Del av fastigheten Skäringsbol 1:21 tillförs Norra Dye 1:18
Del av fastigheten Skäringsbol 1:21 tillförs Norra Dye 1:19
Del av fastigheten Skäringsbol 1:21 skapar möjlighet till ny fastighet/
avstyckning i hörnet av Skäringsbol 1:16/1:23.
Del av fastigheten Presterud 1:1 kan tillföras Skäringsbol 1:19, Södra Dye
1:159 och Södra Dye 1:160.
Del av fastigheten Södra Dye 1:149 kan tillföras Södra Dye 1:17
Del av fastigheten Södra Dye 1:163 kan tillföras Södra Dye 1:159 som ett
skaft som servar in-utfart till fastigheten.
Del av Rönneberg 1:14 kan tillföras Rönneberg 1:15 och 1:16.
Del av Rönneberg 1:4 kan tillföras Rönneberg 1:24 samt avstyckas för att
tillskapa nya bostadstomter.
Del av Rönneberg 1:22 och Presterud 1:1 kan tillföras Gattet 4
Del av Presterud 1:1 kan tillföras Presterud 1:10.

Avstyckning bostadstomter

Avstyckning kan ske för nybildning av bostadsfastigheter inom planområdet
på ett par ställen. Dels på Rönneberg 1:14 respektive Rönneberg 1:16 där
idag ett flertal arrendetomter finns och planen ger möjlighet att dela upp på
mindre fastigheter där minsta tomtstorlek tillåts vara 600kvm. I övriga delar
av planen är minsta tillåtna tomtstorlek 1200kvm. Planförslaget medför att
det går att bilda nya bostadsfastigheter på såväl kommunal som på privatmark
på ett antal ställen framförallt längs befintliga vägar på nuvarande naturmark.
Planen medför också att Rönneberg 1:11 kan exploateras där lösningen att
ordna in- och utfarter görs möjlig genom att avstyckningsbara tomter ansluts
till en ny lokalgata.

Ledningsrätter

Rätten till underjordiska ledningar tryggas genom ledningsrätter. Ansökan
om ledningsrätter kommer att göras hos Lantmäterimyndigheten inför VA-
utbyggnaden i planområdet baserat på de u-områden som finns inritade i
plankartan när det gäller vatten- och avloppsledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Kristinehamns kommun bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp tas ut i enlighet med fastställd VA-taxa enligt nedan:

** För alla bebyggda fastigheter som redan finns och alla bebyggda tomter som finns och styckas av i enlighet med den nya planen samtidigt som vatten och avlopp byggs ut gäller att bebyggda tomter/fastigheter ansluts omedelbart till kommunalt vatten- och avlopp och till den taxa som gäller då anslutningspunkt anvisas.*

** För obebyggda tomter som styckas av i enlighet med den nya planen i samband med att vatten och avlopp byggs ut gäller att nya avstyckade obebyggda tomter/fastigheter ansluts omedelbart till kommunalt vatten och avlopp och till den taxa som gäller då anslutningspunkt anvisas.*

** För obebyggda tomter som ska styckas av senare men i enlighet med den nya planen gäller att de fastighetsägare som väljer att vänta med avstyckning av obebyggda tomter ansluter till kommunalt vatten och avlopp vid avstyckning och att anläggningsavgiften enligt den vid avstyckningen gällande taxan. Gällande taxa omfattar också en tilläggsavgift om 50% av servisavgiften (som i sin tur är en mindre del av anläggningsavgiften) för den som ansluter i efterhand.*

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

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

För lokalvägar som blir allmänna och i huvudsak bibehåller sin nuvarande geometriska standard utgår ingen gatubyggnadskostnad. Driften för lokalgatorna ansvarar kommunen för. För den lokalgata som byggs i fastighetegräns mellan Rönneberg 1:11 och Rönneberg 1:30 på marken som tillhör Rönneberg 1:11 tillkommer ett avtal innan antagandet av detaljplanen där del av gatukostnaden skall betalas av exploatören.

Ett kostnadsunderlag har gjorts i samband med upprättandet av detaljplanen för att få en kostnadsbedömning av vad planen ungefär kommer att kosta att genomföra. Det som beräknats är kostnader för investeringar i den offentliga miljön. Kostnadskalkyl finns som underlagsmaterial inför genomförandet av detaljplanen.

En total kostnad för genomförande av planens nysatsningar har beräknats till ca 6,5 miljoner kronor. I den siffran ingår bland annat nybyggnation av väg (matarväg för Rönnebergsområdet) samt ny utformning av delar av Vålösundsvägen, uppförande av nya gångvägar, utökning av parkeringsytor, uppförande av gemensamma sophus samt inrättande av toaletter i befintliga pumphus. Utöver detta tillkommer ökade driftkostnader för den allmänna platsmarken (bland annat nya vägar och nya gångvägar samt diken m.m. som ligger på naturmark) där den totala årliga driften beräknas till ca 500 000kr. Tillkommer gör också inlösen av privatägd mark samt förrättningskostnader.

Summan kan fördelas över flera år, men tanken är att detaljplanen skall kunna genomföras inom genomförandetiden, som är satt till 15 år.

Inlösen/ ersättning

I samband med att planen skall genomföras ansöker kommunen om en förrättning hos lantmäteriet som kommer att värdera all mark som skall lösas in och lantmäteriet kommer att sköta dialogen om ersättningar till enskilda fastighetsägare. I och med att planen genomförs möjliggörs en utbyggnad av bryggområdet i norra planområdet. Befintliga mindre bryggor med arrendeavtal som idag ligger inom bryggområdet kommer att få sina avtal uppsagda när bygglov för ny och större brygga söks på samma plats. Arrendator med hyresgäster kan erbjudas båtplats bland kommunens egna utbud av båtplatser. Annat alternativ är att bilda en bryggförening och söka bygglov för en ny större brygga.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

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

I samband med bygglovsskedet inför nybyggnation eller tillbyggnad skall kompletterande radonundersökningar utföras och resultatet av undersökningen skall fastställa om radonskyddat uppförande krävs för bostadshus inom området. Även geotekniska utredningar kan komma att krävas samt en undersökning avseende marknivåer och riskbedömning avseende översvämning.

Dokumentation och kontroll Miljö- och byggnadsnämnden är den kommunala instans som beslutar i frågor som berör bygglov. Länsstyrelsen är statens förlängda arm som har ansvaret för översynen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagandet av genomförandebeskrivningen har följande personer medverkat:

Hanna Åsander, planeringsavdelningen
Sofia Elfström, planeringsavdelningen
Kalle Alexandersson, planeringsavdelningen
Conny Wolbe, planeringsavdelningen
Jenny Ohlsson, projekteringsavdelningen
Ingrid Järnefelt, projekteringsavdelningen
Jan Wetterstrand, fastighetsavdelningen



*Antagen av kommunfullmäktige i Kristinehamn
enligt beslut 2013-06-18, §78*

Kommunfullmäktiges sekreterare

Beslutet vann laga kraft 2013-09-23

Det här är detaljplanen för Vålösundet östra, del 3!

Välkommen att läsa om kommunens intentioner för hela Vålösundsområdet i den fördjupade översiktsplanen, som denna detaljplan bygger på.

Till planbeskrivningen hör den plankarta som är juridiskt bindande och som anger vad Du får göra med mark- och vattenområden i just den del av kommunen som planen avser.

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

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



**Kristinehamns
kommun**