



Kristinehamns
kommun

2025-03-26
Dnr: Ks/2022:82

Kommunledningsförvaltningen
Planeringsavdelningen

Samrådshandling



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

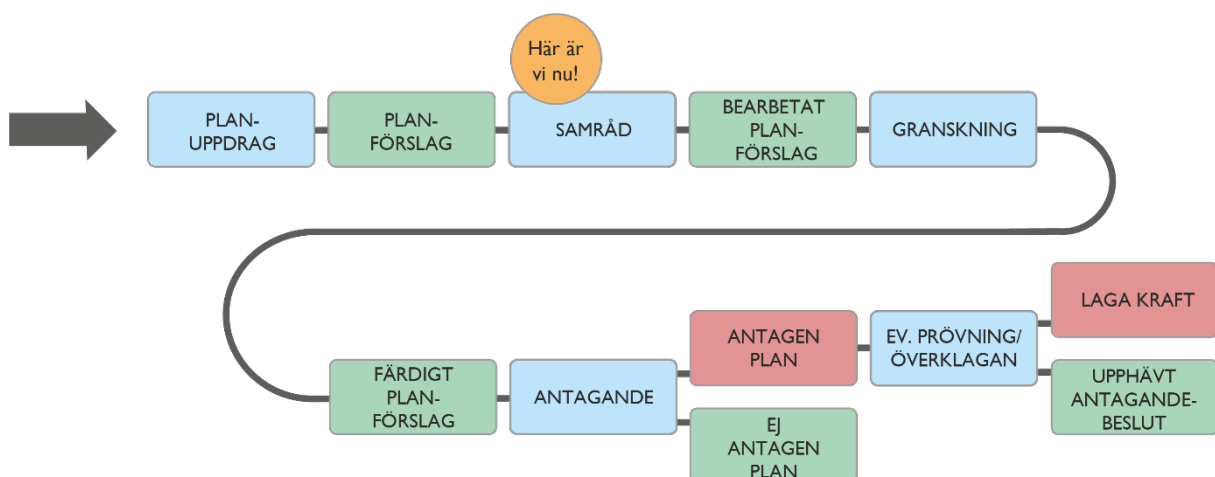
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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, Sigma Civil AB

INNEHÅLL

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?	2
Berörda kan påverka detaljplanen.....	2
INLEDNING	6
PLANHANDLINGAR	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
BAKGRUND	6
Beskrivning.....	7
PLANDATA	7
Läge och areal	8
Markägoförhållanden.....	8
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	9
Hela detaljplanen	9
Allmän plats	10
Kvartersmark	10
Vattenområde	18
Genomförandetid.....	19
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	20
Beskrivning av gestaltning.....	20
Användning av mark och vatten	20
Egenskapsbestämmelser allmän plats.....	21
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	22
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	25
Egenskapsbestämmelser vattenområde	25
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Mark- och utrymmesförvärv.....	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Teknisk försörjning.....	27
Ekonomiska frågor	32

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

Drift vatten och avlopp	33
Övriga frågor.....	34
PLANERINGSUNDERLAG	34
Kommunala.....	34
Behovsbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)	37
Utredningar	37
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN M.M.	38
Markens lämplighet.....	38
Riksintressen	38
Miljökvalitetsnormer.....	38
Skydd av områden, strandskydd, biotopskydd, naturreservat m.m.	39
Övriga förordningar och konventioner – artskydd, Ramsar, Natura 2000 m.m.	45
ÖVRIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	47
Natur och markförhållanden	47
Bebyggelse och kulturmiljö.....	49
Friytor	50
Service.....	50
Teknisk försörjning.....	51
Störningar, risk och säkerhet	56
KONSEKVENSER	58
Fastigheter och rättigheter	58
Miljökvalitetsnormer.....	59
Hälsa och säkerhet	59

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
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (publiceras inte digitalt)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i ett attraktivt och Vänernära område samtidigt som befintliga fastigheter ges möjlighet att utvecklas i linje med området i övrigt.

Detta åstadkoms genom att planlägga delar av befintlig skogsmark inom området för bostadsändamål samtidigt som befintliga fastigheter ges utökad byggrätt. Planen ger även utrymme för gemensamma anläggningar för avloppsrening samt ger planstöd för befintlig fiskeriverksamhet och hamn för fritidsbåtar. För hamnen ges även möjlighet till utvidgning så att de nya bostäderna ska kunna få tillgång till båtplats.

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

Området ligger intill Vänerns strand 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 på senare år delvis omvandlats till permanentboende. Strax söder om fritidshusområdet har Försvarsmakten haft en observationsanläggning och skjutplats för övningsskjutningar ut över Väneren. Denna verksamhet är nu avvecklad.



Hamnen i Medhamn med fiskeriverksamhet och småbåtsbrygga.

PLANDATA

Planområdet ligger vid Väneren i västra delen av Medhamn. Det avgränsas delvis av befintliga vägar och fastighetsgränser men också av var det bedömts lämpligt att placera nya bostäder och övriga funktioner nödvändiga för områdets utveckling.



Planens läge i förhållande till Kristinehamns tätort (till väster) 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 20 ha.

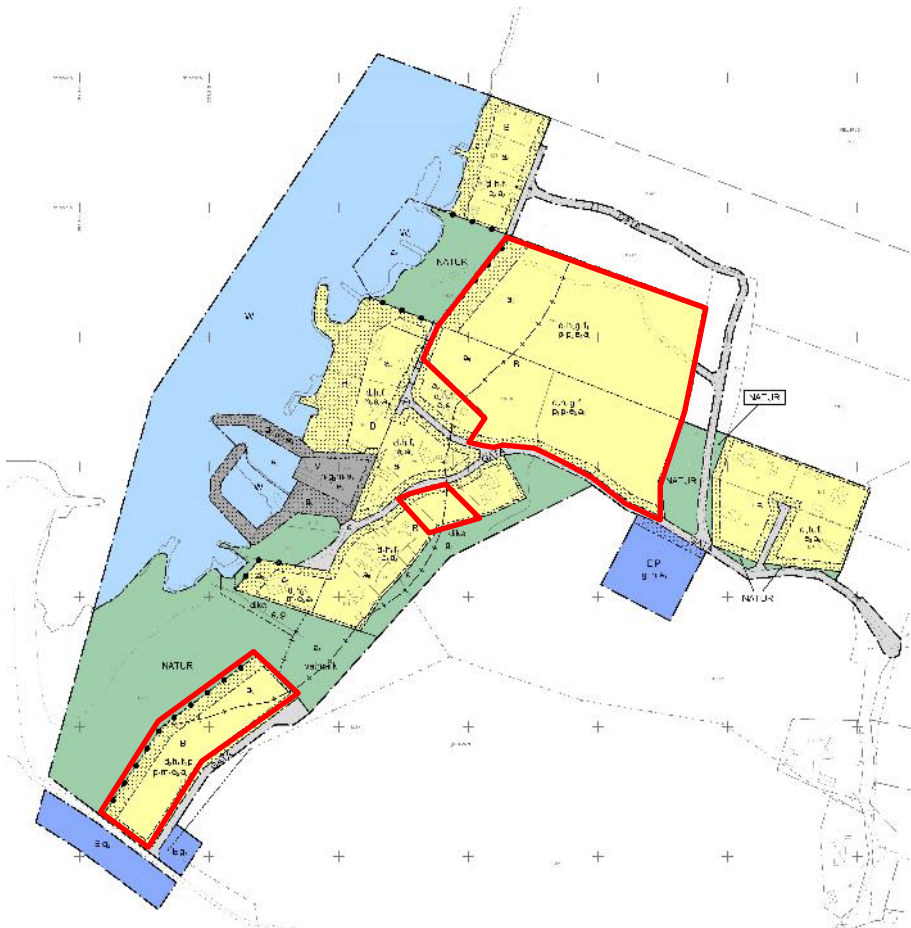
Markägoförhållanden

Marken inom planområdet består till största delen av privata fastigheter. Några av vägarna samt vissa områden, bl.a. hamnområdet, utgörs av samfälligheter.

Det finns ingen kommunägd mark i området.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen



Karta över planområdet. Nya områden för bostäder är markerade med röd linje. Ytor för avloppsreningsverk och andra gemensamma tekniska anläggningar är gråblå.

Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse centralt inom norra delen av området på fastigheterna Medhamn 1:62 och Medhamn 1:36 samt inom ett område längst i söder, även det på fastigheten Medhamn 1:36. Totalt beräknas ett 25-tal nya bostäder kunna uppföras inom området. Vid infarten till området avsätts en större yta för tekniska anläggningar där t.ex. områdesgemensam avloppsrening samt parkering för besökare till området kan anordnas. Även vid det nya området i söder avsätts en yta för tekniska anläggningar. Samtliga ytor som föreslås exploateras består idag av skogsmark i form av ungskog och nyligen avverkad mark.

För befintliga bostadsfastigheter ökas byggrätten för att möjliggöra tillbyggnad av nuvarande byggnader eller för att kunna ersätta dem med nya och större. Byggnadsarea över 100 m² villkoras dock mot att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggning för avloppsrening.

Hamnen för fritidsbåtar och fiskeriverksamheten inom samfälligheten Medhamn S:3 får planstöd genom att området planläggs som Hamn. Planen tar också höjd för en framtida utvidgning av hamnen då fler bostäder inom området kommer att innebära en ökad efterfrågan på bryggplatser. Den befintliga badplatsen inom Medhamn 1:62 planläggs som naturmark. Övrig allmän platsmark inom planområdet planläggs som gata eller naturmark.

De nya bostäderna i norr trafikförsörjs genom befintligt vägnät i området medan de nya bostäderna i söder kommer att trafikförsörjas via befintlig väg ut mot Hamnudden.

Vattenområdet i hamnen planläggs som hamn. I övrigt planläggs vattnet som öppet vattenområde.

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 gator (GATA) och naturmark (NATUR).

Inom det norra området följer de nu planlagda gatorna i stort sett befintligt vägnät i gällande plan från 1986. För att säkerställa ett gångstråk till badplatsen från söder förlängs nuvarande gata mellan Medhamn 1:23 och 1:42 med en gångväg fram till badplatsen, dvs. fram till fastighetsgränsen mot Medhamn 1:62.

För att möjliggöra infart till de planerade tomterna i söder planläggs en ny gata längs områdets sydöstra sida. Denna nås via befintlig väg ut mot Hamnudden.

Vad gäller kvarvarande skogsmark inom planområdet planläggs denna som naturmark. Bestämelsen innebär inte att grönområdet bevaras i det skick det var när detaljplanen vann laga kraft utan området får skötas enligt skötselplan. Detta innefattar ibland även röjning och viss avverkning. Vanligt skogsbruk kan dock inte bedrivas inom detaljplanerat område med användningen natur.

Inom naturmarken pekas mark ut för två diken och en våtmark vilka är viktiga för dagvattenhanteringen inom området.

Även badplatsen i västra delen av Medhamn 1:62 planläggs som natur då användningen bedöms spegla områdets huvudsakliga karaktär.

Huvudmannaskap

All mark inom området är privatägd, antingen i form av privata fastigheter eller som samfälligheter. Kommunen äger ingen mark och har inga intressen inom området.

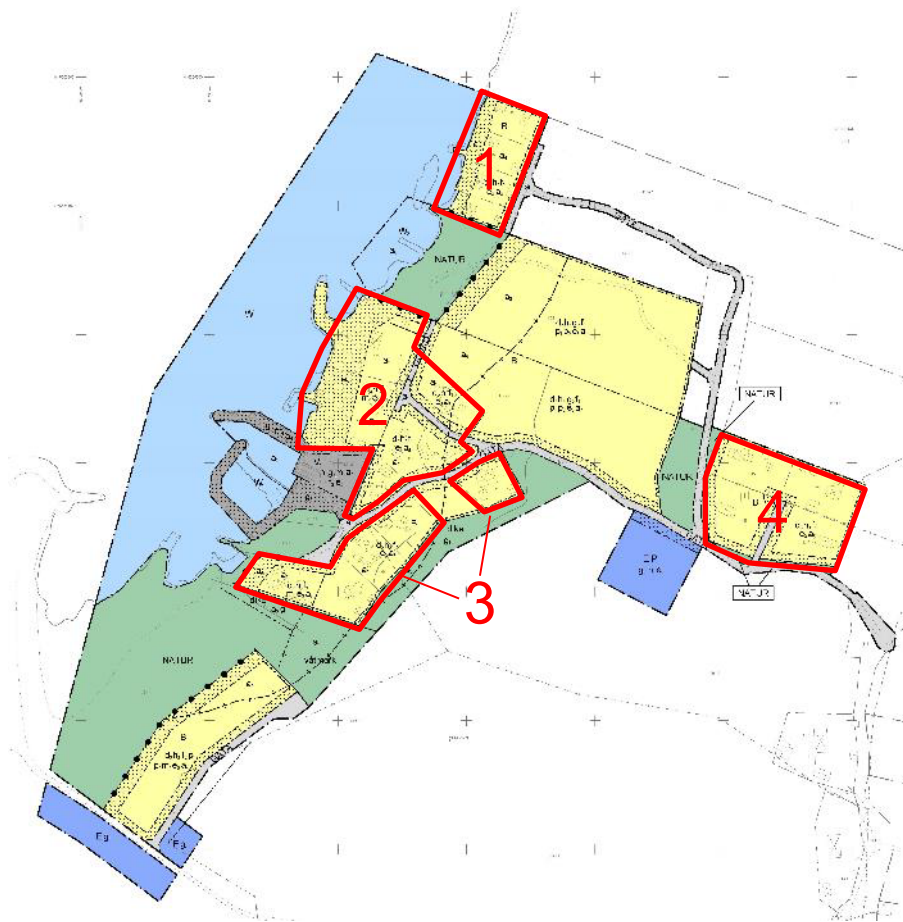
Då den allmänna platsen inom området främst är till för de boende i området görs bedömningen att huvudmannaskapet för den allmänna platsen ska vara enskilt. Enskilt huvudmannaskap är vanligt i områden där det inte anses lämpligt att kommunen bär det ekonomiska och praktiska ansvaret, såsom i fritidshusområden eller mindre bostadsområden.

Enskilt huvudmannaskap innebär att någon annan än kommunen ansvarar för drift och underhåll av allmänna platser, såsom vägar och natur, inom ett detaljplanelagt område. I områden med enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret på enskilda fastighetsägare eller samfällighetsföreningar.

Kvartersmark

Med kvartersmark avses i en detaljplan all mark som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Inom förslagen detaljplan har kvartersmarken planlagts för användningarna bostäder (B), parkering (P), hamn (V) och tekniska anläggningar (E).

Områden med befintliga bostäder



Karta: Områden med befintliga bostäder

Område 1 – Medhamn 1:38, 1:39, 1:40 och 1:41

Området ligger i norr med omedelbar närhet till Vänern och består av fyra fastigheter med en storlek på mellan cirka 800 och 1250 m². I gällande plan finns prickmark mot omgivande mark- och vattenområden samt mot gatan. Mot Vänern samt mot norr och söder är prickmarken anpassad till den bebyggelse som fanns när detaljplanen upprättades. Mot gatan är prickmarkens bredd 6,0 meter och mot naturmarken 2,0 meter men vissa anpassningar av bredden har gjorts där den då befintliga bebyggelsen låg nära omgivande fastighetsgränser.

I den nya planläggningen behålls i stort den äldre prickmarkens utbredning mot vattnet. I övrigt anpassas den till den nu befintliga bebyggelsen. För fastigheten Medhamn 1:40 som gränsar mot naturmarken i söder införs bestämmelse om att en tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas mot naturmarken.

Byggrätterna utökas till från dagens 80+20 m² till en total byggrätt på 200 m² (Byggnadsarea över 100 m² villkoras dock mot att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggning för avloppsrening.). Till detta kommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. För att hålla ner höjden på bebyggelsen närmast Vänern sätts högsta tillåtna nockhöjd till 6,5 meter samtidigt som en utformningsbestämmelse införs om att byggnader ska utföras som enplanshus. Nockhöjden mäts mot markens medelnivå kring byggnaden varför det finns viss möjlighet att ta upp höjdskillnader i marken i grundläggningen. Tidigare fanns en bestämmelse om en högsta byggnadshöjd på 3,2 meter och högsta totalhöjd på 5,0 meter.

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

På grund av mark- och höjdförhållandena tillåts inte källare. Läget intill Vänern gör också att det införs en skyddsbestämmelse om att bostäder ska uppföras på ett sätt så att funktionen bostad ska kunna upprätthållas vid en vattennivå i Vänern på upp till 46,3 meter (RH2000).

För att undvika avstyckning i mindre tomter införs bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 800 m². Detta motsvaras i gällande plan av en bestämmelse om att det inte får finnas fler än fyra fastigheter inom området.



Bebyggelsen på Medhamn 1:38, 1:39 och 1:40 från vattnet samt 1:41 från öster.

Område 2 – Medhamn 1:23, 1:24, 1:42, 1:49, 1:50 och 1:51

Området består av sex fastigheter med en storlek på mellan cirka 1000 och 2800 m². Två av fastigheterna ligger i omedelbar närhet till Vänern. I gällande plan finns prickmark mot omgivande mark- och vattenområden samt mot gatan. Mot Vänern är prickmarken anpassad till den bebyggelse som fanns när detaljplanen upprättades. I övrigt är prickmarkens bredd 6,0 meter men vissa anpassningar av bredden har gjorts där den då befintliga bebyggelsen låg nära omgivande fastighetsgränser.

I den nya planläggningen behålls den äldre prickmarkens utbredning mot vattnet. I övrigt anpassas den till den nu befintliga bebyggelsen. För fastigheten Medhamn 1:23 som gränsar mot naturmarken i norr införs bestämmelse om att en tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas mot naturmarken.

Byggrätterna utökas till från dagens 80+20 m² till en total byggrätt på 200 m² (Byggnadsarea över 100 m² villkoras dock mot att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggning för avloppsrening.). Till detta kommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. För att hålla ner höjden på bebyggelsen närmast Vänern sätts högsta tillåtna nockhöjd till 6,5 meter samtidigt som en utformningsbestämmelse införs om att byggnader ska utföras som enplanshus. Nockhöjden mäts mot markens medelnivå kring byggnaden varför det finns viss möjlighet att ta upp höjdskillnader i marken i grundläggningen. Tidigare fanns en bestämmelse om en högsta byggnadshöjd på 3,2 meter och högsta totalhöjd på 5,0 meter.

På grund av mark- och höjdförhållandena tillåts inte källare. Närheten till Vänern gör också att för de två fastigheterna närmast vattnet införs en bestämmelse om att bostäder ska uppföras på ett sådant sätt att byggnaden inte tar skada och att dess funktion som bostad ska kunna upprätthållas vid ett vattenstånd i Vänern på upp till 46,3 meter.

För att undvika avstyckning införs bestämmelse om minsta fastighetsstorlekar på 1000 respektive 2500 m². Detta motsvaras i gällande plan av en bestämmelse om att det inte får finnas fler än fem fastigheter inom området.



Bebyggelse på Medhamn 1:24 och 1:23 (överst) samt 1:42 och 1:49 (underst)

Område 3 – Medhamn 1:43, 1:44, 1:52, 1:53 och 1:54

Området består av fem fastigheter med en storlek på mellan cirka 1350 och 1860 m². I gällande plan finns prickmark mot omgivande markområden samt mot gatan. För Medhamn 1:44 som ligger närmast Vänern finns ett bredare område prickmark mot vattnet. I övrigt är prickmarkens bredd 6,0 meter men vissa anpassningar av bredden har gjorts där den då befintliga bebyggelsen låg nära omgivande fastighetsgränser.

I den nya planläggningen behålls i huvudsak den äldre prickmarkens utbredning mot gatan och mot stranden men anpassas den till den nu befintliga bebyggelsen. Mot skogsmarken i öster och söder minskas prickmarkens bredd till 2,0 meter. För fastigheten Medhamn 1:44 som gränsar mot naturmarken längs Vänerstranden i väster införs bestämmelse om att en tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas mot naturmarken. Detta för att värna den fria passagen längs vattnet.

Byggrätterna utökas till från dagens 80+20 m² till en total byggrätt på 200 m² (Byggnadsarea över 100 m² villkoras dock mot att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggning för avloppsrening.). Till detta kommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader.

Vad gäller höjden på byggnaderna får Medhamn 1:44 samma höjd som bebyggelsen i område 1 och 2 ovan, dvs. en högsta tillåtna nockhöjd till 6,5 meter med utformningsbestämmelse om att byggnader ska utföras som enplanshus. För övrig bebyggelse, som inte har några bakomliggande bostäder, möjliggörs en högsta nockhöjd på 8,0 meter vilket gör det möjligt att uppföra 1,5-planhus. Nockhöjden mäts mot markens medelnivå kring byggnaden varför det finns viss möjlighet att ta upp höjdskillnader i marken i grundläggningen. Tidigare fanns en bestämmelse om en högsta byggnadshöjd på 3,2 meter och högsta totalhöjd på 5,0 meter.

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

På grund av mark- och höjdförhållandena tillåts inte källare. Närheten till Vänern gör också att för fastigheten Medhamn 1:44 införs en bestämmelse om att bostäder ska uppföras på ett sådant sätt att byggnaden inte tar skada och att dess funktion som bostad ska kunna upprätthållas vid ett vattenstånd i Vänern på upp till 46,3 meter.

För att undvika avstyckning införs bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 1000 m². Detta motsvaras i gällande plan av en bestämmelse om att det inte får finnas fler än fem fastigheter inom området.



Bebyggelse på Medhamn 1:44 och 1:52

Område 4 – Medhamn 1:45, 1:46, 1:47 och 1:48

Området ligger längst i öster och består av fyra fastigheter med en storlek på mellan cirka 2000 och 2350 m². I gällande plan finns prickmark mot omgivande markområden samt mot gatorna. Prickmarkens bredd är 6,0 meter.

I den nya planläggningen behålls den äldre prickmarkens utbredning mot gatan men en viss anpassning har gjorts till befintlig bebyggelse. Mot skogsmarken i norr och öster minskas prickmarkens bredd till 2,0 meter.

Byggrätterna utökas till från dagens 80+20 m² till en total byggrätt på 200 m² (Byggnadsarea över 100 m² villkoras dock mot att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggning för avloppsrening.). Till detta kommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader.

Vad gäller höjden på byggnaderna möjliggörs 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. Tidigare fanns en bestämmelse om en högsta byggnadshöjd på 3,2 meter och högsta totalhöjd på 5,0 meter.

På grund av mark- och höjdförhållandena tillåts inte källare.

För att undvika avstyckning i mindre tomter införs bestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 1500 m². Detta motsvaras i gällande plan av en bestämmelse om att det inte får finnas fler än fyra fastigheter inom området.

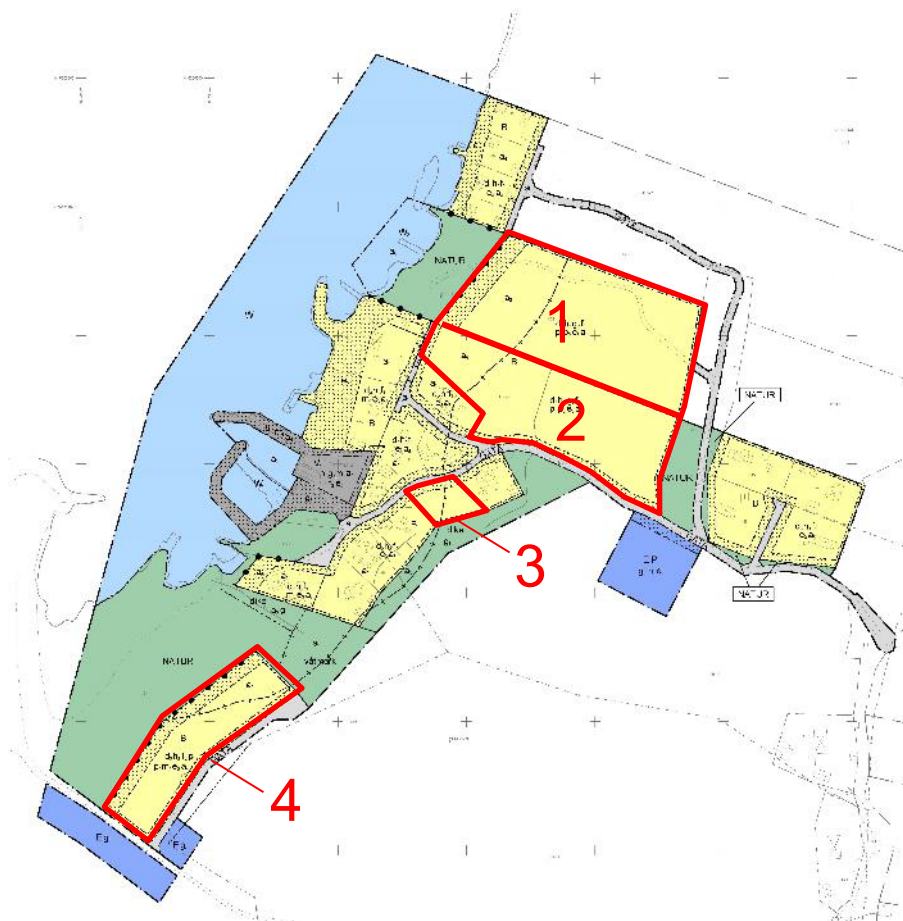
Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling



Bebyggelse på Medhamn 1:45 och 1:48



Områden för nya bostäder



Karta: Nya områden för bostäder

Område 1 – del av Medhamn 1:62

Området har en areal på cirka 14 900 m². Med en minsta fastighetsstorlek på 1000 m² rymms upp till cirka 12–13 nya tomter beroende på hur anslutningsvägarna dras till de blivande fastigheterna.

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

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

Mot naturmarken i väster införs bestämmelse om att en tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas för att de nya tomterna inte ska breda ut sig in mot badplatsen. Här finns också ett förbud att uppföra byggnader (prickmark) inom 15 meter från naturmarken.

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

Byggrätten per fastighet anges till 200 m². Utöver detta tillkommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. Vad gäller höjden på byggnaderna möjliggörs 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.

Bygglov villkoras mot att en gemensamhetsanläggning för avloppsrening kommit till stånd och att avtal om anslutning finns.

Område 2 – del av Medhamn 1:36

Området har en areal på cirka 12 200 m². Med en minsta fastighetsstorlek på 1000 m² rymms upp till cirka 10–11 nya tomter beroende på hur anslutningsvägarna dras till de blivande fastigheterna.

Trafiken leds 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.

Byggrätten per fastighet anges till 200 m². Utöver detta tillkommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. Vad gäller höjden på byggnaderna möjliggörs 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.

Bygglov villkoras mot att en gemensamhetsanläggning för avloppsrening kommit till stånd och att avtal om anslutning finns.

Område 3 – del av Medhamn 1:36

Området har en areal på cirka 1210 m² och rymmer en ny tomt. Byggrätt och prickmark anpassas till befintliga fastigheter i norr och söder, dvs. 6,0 meter bred prickmark mot gatan och 2,0 meter naturmarken i öster samt en total byggrätt på 200 m² (Byggnadsarea över 100 m² villkoras dock mot att fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggning för avloppsrening.). Till detta kommer möjlighet att uppföra bygglovsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. En högsta nockhöjd på 8,0 meter gör det möjligt att uppföra 1,5-planshus.

På grund av mark- och höjdförhållandena tillåts inte källare.



Läge för möjlig ny tomt på Medhamn 1:36 längs vägen ner till hamnen.

Område 4 – del av Medhamn 1:36

Området har en areal på cirka 7300 m². Med en minsta fastighetsstorlek på 1000 m² rymms upp till 7 nya tomter.

Trafiken leds till området från befintlig väg ut mot Hamnudden. Enskilda tomter nås direkt från den planerade gatan längs områdets sydöstra gräns.

Längs gatan och mot vägen ut till Hamnudden införs en remsa 6,0 meter bred prickmark, mot Vätern i väster införs 10,0 meter och mot norr 2,0 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte prickmarken anger längre avstånd. För komplementbyggnader gäller 2,0 meter.

Byggrätten per fastighet anges till 200 m². Utöver detta tillkommer möjlighet att uppföra bygglövsbefriade komplement som friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader. Vad gäller höjden på byggnaderna möjliggörs 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. Läget intill Vätern gör också att det införs en skyddsbestämmelse om att bostäder ska uppföras på ett sätt så att funktionen bostad ska kunna upprätthållas vid en vattennivå i Vätern på upp till 46,3 meter (RH2000).

Bygglov villkoras mot att en gemensamhetsanläggning för avloppsrening kommit till stånd och att avtal om anslutning finns.

Hamn

Landdelen av den befintliga hamnanläggningen på Medhamn S:3 består av två pirar med längsgående bryggor samt ett område på land med bl.a. en mindre verksamhetsbyggnad, uppställningsytor och en ramp för iläggning av båtar. I och med att antalet bostäder i området kommer att öka tar planläggningen höjd för att utöka hamnbassängen och flytta/förlänga den södra piren. Pirarna och landområdet planläggs som hamn med preciseringen Fiskeriverksamhet och hamn för fritidsbåtar.

Byggrätten begränsas till 200 m² vilket möjliggör ytterligare cirka 50 m² byggnadsyta. Prickmark införs på pirarna samt mot omgivande bostäder i norr och öster. Mot bostäderna ges prickmarken en bredd av 4,5 meter. Högsta nockhöjd sätts till 5,0 meter vilket motsvarar höjden på befintlig verksamhetsbyggnad.



Tunnor på den norra piren samt äldre fiskebod vid infarten till hamnområdet.

Teknisk anläggning

På Medhamn 1:36 planläggs två områden för gemensamma tekniska anläggningar som t.ex. gemensam VA-hantering och uppställning av avfallskärl. Det ena ligger omedelbart söder om infartsvägen till befintligt fritidshusområde och det andra vid infarten till det nya området för bostäder i söder.

Inom det norra området begränsas byggrätten till 150 m² vilket bl.a. möjliggör teknikhus för vatten- och avloppsreningsverk samt hus för uppställning avfallskärl.

Parkering

Inom det norra området för teknisk anläggning planläggs ges även möjlighet till områdesgemensam parkering genom att ytan även planläggs för parkering. Teknisk anläggning är dock den huvudsakliga användningen.

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 till största delen som öppet vattenområde. Befintlig hamn för fritidsbåtar och fiskeriverksamhet planläggs som vattenområde med preciseringen Hamn. För att planmässigt möjliggöra en utvidgning av hamnen planläggs en större yta än befintlig hamnbassäng som vattenområde med preciseringen Hamn.

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

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



Vattenområdet mellan hamnuddan samt planområdet samt pirar norr om hamnen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är satt till 10 år, från att den vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Beskrivning av gestaltning

Befintlig bebyggelse inom 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. Förutom att begränsa höjden på bebyggelsen närmast vattnet till en våning (högsta nockhöjd 6,5 meter) finns inga bestämmelser kring bebyggelsens gestaltning. För bakomliggande bebyggelse tillåts en högsta nockhöjd på 8 meter.

Användning av mark och vatten

Allmän plats

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS



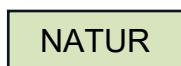
Gata

Mindre gata (väg) avsedd för lokal trafik till och från bostäderna och verksamheten inom planområdet. Inom gatumarken finns även plats för diken.



Gångväg

Användningen gångväg används för att säkerställa utrymme för befintlig stig fram till badplatsen från söder.



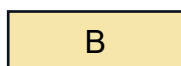
Natur

Användningen natur används för de grönområden som omger befintlig och planerad bebyggelse inom planområdet. Bestämmelsen innebär inte att grönområdet bevaras i det skick det var när detaljplanen vann laga kraft utan området får skötas enligt skötselplan vilket bland annat kan innefatta 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.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK



Bostäder

Områden för så väl fritidshus och åretruntboende. Användningen innefattar både befintliga bostäder samt möjliggör för nya bostäder. I användningen ingår även komplementbyggnader som garage och uthus.

E

Tekniska anläggningar

Användningen används för mark där tekniska anläggningar för gemensamma behov ska placeras, t.ex. VA-anläggningar, transformatorstationer samt gemensamma ytor för uppställning av renhållningskärl.

P

Parkering

Parkering används för områden där parkering av fordon utgör en självständig användning. I detta fall möjliggörs parkering inom mark för tekniska anläggningar.

V₁

Fiskeriverksamhet och hamn för fritidsbåtar

Område för fiskeriverksamhet och hamn för fritidsbåtar. Verksamheterna får inte vara störande och ska vara anpassad till de närliggande bostäderna.

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.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W

Vattenområde

Område med vatten där karaktären av öppet vatten ska bibehållas.

W₁

Hamn

Område för vattendelen (hamnbassängen) av hamnområdet. Verksamheten som bedrivs i hamnen får inte vara störande och ska vara anpassad till de närliggande bostäderna.

W₂

Badområde

Vattenområdet i anslutning till badplatsen inom naturmarken på Medhamn 1:62. Inom området finns sommartid en mindre badbrygga.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

Bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning i form av ett dagvattendike.

Upphävande av strandskydd

a_x Strandskyddet är upphävt

Bestämmelse om att strandskyddet är upphävt. Index används för olika preciseringar av bestämmelsen.

Utformning av allmän plats

dike Dagvattendike

Del av naturmarken där dike för bortledning av dag- och vägvatten kan anläggas.

våtmark Våtmark

Del av naturmarken där befintlig våtmark utnyttjas för fördröjning och rening av dag- och vägvatten.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen

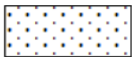
Bestämmelse om att det inte är kommunen som är huvudman för den allmänna platsen, dvs. huvudmannaskapet är enskilt. Gäller all allmän plats inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

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_x 000 Minsta fastighetsstorlek angivet i m²

Bestämmelse om minsta fastighetsarea har införts för att begränsa antalet möjliga fastigheter inom området. Detta främst med tanke på möjligheten att hantera de enskilda VA-

lösningarna. Index används för att beteckna olika storlek på fastighetsarean.

Höjd på byggnadsverk

h_x 0,0

Högsta nockhöjd angivet i meter

Bestämmelse om högsta nockhöjd är till för att begränsa höjden på bebyggelsen i området. Index används för att beteckna olika höjder.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

g_2

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Bestämmelsen om att marken är avsedd för gemensamma anläggningar. Exempel på sådana anläggningar kan vara hamnen, avloppsreningsverk och uppställningsplatser för sopkärl.

Placering

p_1

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

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

p_2

Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns

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

Skydd mot störningar

m_1

Högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå vid närliggande bostadsbyggnaders fasad är 50 dBA vardagar 06-18 och 45 dBA övriga tider

Bestämmelse som reglerar maximala bullernivåer från hamnen och fiskeriverksamheten i förhållande till de omgivande bostäderna enligt Boverkets vägledning ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder”.

m_2

Bostäder ska uppföras på ett sådant sätt att byggnadens funktion kan upprätthållas vid en vattennivå på 46,3 meter

Bestämmelsen säkerställer att de boende kan bo kvar i sin bostad, tas sig till och från bostaden samt att byggnadens konstruktion inte tar skada vid en vattennivå motsvarande ett 200-årsflöde i Vänern.

Stängsel, utfart och annan utgång



Tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas

För att tydliggöra gränsen mellan tomtmark och allmän platsmark ska fastighetsgränsen tydliggöras med staket eller liknande avgränsning. Ansvaret för att markera fastighetsgränsen ligger på ägaren av bostadsfastigheten. Syftet med bestämmelsen är dels att allmänheten inte ska inkräkta på de enskilda tomterna, dels att tomterna inte ska växa ut över den allmänna platsen.

Upphävande av strandskydd

a_x	Strandskyddet är upphävt Bestämmelse om att strandskyddet är upphävt. Index används för olika preciseringar av bestämmelsen.
Utformning	
f_1	Byggnader ska utformas som enplanshus Bestämmelse som kompletterar bestämmelse om högsta nockhöjd för att styra bebyggelsens utformning inom egenskapsområdet till enplanshus.
f_2	Byggnader ska utformas som enplanshus eller 1,5-planshus Bestämmelse som kompletterar bestämmelse om högsta nockhöjd för att styra bebyggelsens utformning inom egenskapsområdet till enplanshus eller 1,5-planshus.
f_3	Fasader ska vara av stående röd träpanel Bestämmelsen ska styra utformningen av bebyggelsen i hamnen till byggnader med stående röd träpanel.
Utnyttjandegrad	
$e_x 000$	Största byggnadsarea angivet i m². Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens ytmässiga utbredning för att undvika en för hög exploatering inom respektive område. Index används för att beteckna olika storlek på högsta byggnadsarea.
Villkor för lov	
a_7	Bygglov får inte ges för byggnad förrän gemensamhetsanläggning för avloppsrening bildats och genomförts samt att avtal om att fastigheten där byggnaden är belägen ska anslutas till gemensamhetsanläggningen har kommit till stånd. Bestämmelse för tidigare oexploaterade områden som ska garantera att den nya bebyggelsens avloppsrening koncentreras till större gemensamma anläggningar.
a_8	Bygglov får inte ges för byggnadsarea utöver 100 m² per fastighet förrän gemensamhetsanläggning för avloppsrening bildats och genomförts samt att avtal om att fastigheten där byggnaden är belägen ska anslutas till gemensamhetsanläggningen har kommit till stånd. Bestämmelse för befintliga bostadsfastigheter som ska se till att befintliga enskilda avloppsreningsanläggningar skiftas ut till större gemensamma anläggningar i de fall en ökning av byggnadsarean är aktuell.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark gäller för all kvartersmark inom området och saknar beteckning på plankartan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utförande

Källare får inte finnas

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

Egenskapsbestämmelser vattenområde

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras på vattenområde.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Upphävande av strandskydd

a₆

Strandskyddet är upphävt

Strandskyddet är upphävt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Våren 2025
Granskning	Hösten 2025
Antagande	Vintern 2025/2026
Laga kraft	Vintern 2025/2026

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 fastighetsägarna 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 huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt och det inte finns kommunalt VA inom området kommer allt ansvar för bygge, drift och underhåll av vägar, VA-anläggningar

och andra gemensamma anläggningar som hamn, uppställningsplats för avfallskärl, dagvattendiken och liknande ligga på fastighetsägarna inom området.

Ansvar för utbyggnad av de gemensamma VA-anläggningar och angoringsvägar som krävs för att kunna exploatera de nya byggrätterna inom Medhamn 1:36 (norra området) och Medhamn 1:62 ligger på respektive exploatör.

Ansvar för att bygga ut den allmänna gatan vid det nya området längst i söder ligger på fastighetsägaren Medhamn 1:36.

Ansvar för utbyggnad av de gemensamma VA-anläggningar som krävs för att få bygglov för utökad bygg rätt inom befintliga bostadsfastigheter ligger på de fastighetsägare som vill utöka sin byggnadsarea jämfört med befintlig byggnadsarea.

Ansvar för att bygga ut hamnen, inklusive föregående tillståndsprocess, ligger på de tillkommande fastighetsägare som är i behov av båtplats.

Kommunen ansvarar enbart för bygglovshantering och tillsyn.

Mark- och utrymmesförvärv

Utrymme för gemensamhetsanläggningen för dagvatten, dvs. dagvattendike inom naturmarken, säkerställs genom bestämmelse g_1 – *Markreservat för gemensamhetsanläggningar*.

Utrymme för gemensamhetsanläggningar på kvartersmark för tekniska anläggning, t.ex. avloppsreningsverk och uppställningsplats för avfallskärl, säkerställs genom bestämmelse g_2 – *Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar*.

Utrymme för gemensamhetsanläggningar inom hamnområdet säkerställs genom bestämmelse g_2 – *Mark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar*.

Inom Medhamn 1:36 (norra området) och Medhamn 1:62 kommer mark behöva tas i anspråk för nödvändiga angoringsvägar och 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 t.ex. pumpbrunnar pekats ut i detaljplanen. Dessa fastställs i projekteringsfasen och i samband med detta kommer mark att pekas ut och 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.

Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek omöjliggör avstyckningar inom befintliga bebyggelseområden.

Rättigheter

Inom området finns officialservitut 17-VIL-165.1 till förmån för Medhamn 1:23, 1:24 för utfart som belastar Medhamn 1:36. Detta servitut kan komma att avregistreras i samband med inrättandet av en gemensamhetsanläggning för vägar inom området.

I övrigt finns ett antal avtalsrättigheter som avser brunnar, områden, elkraft och badplats etc. inom området som kan komma att påverkas vid en framtida anläggningsförrättning.

Samfälligheter

De tre samfälligheterna Medhamn S:1, Medhamn S3 och Medhamn S:4 bedöms vara utredda och kommer att hanteras i en framtida anläggningsförrättning om så erfordras.

Teknisk försörjning

Utbyggnad gata

Fastighetsägaren Medhamn 1:36 ansvarar för utbyggnaden av den gata som ska användas för anläggning till de nya fastigheterna i södra delen av planområdet.

Respektive exploatör ansvarar för eventuella förstärkningsarbeten av befintliga vägar inför byggnation samt återställning om skador uppkommer.

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

Utbyggnad vatten och avlopp

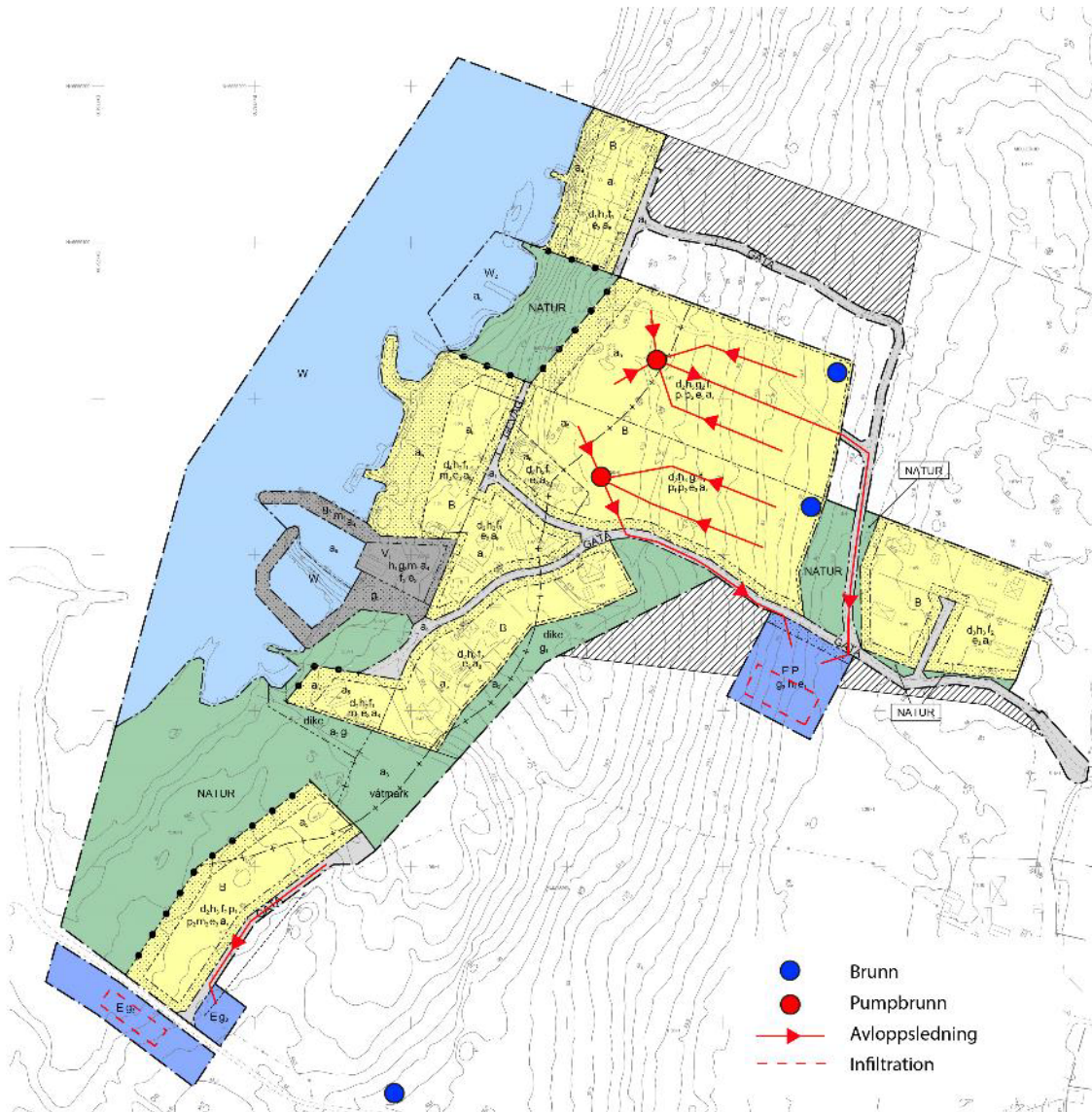
Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt VA. I kommunens vattentjänstplan (antagen av kommunfullmäktige i mars 2025) är Medhamn utpekad som ett VA-utredningsområde. Inom VA-utredningsområden bedöms det finnas behov av en förändrad lösning för vattenförsörjning och/eller omhändertagande av spillvatten, men det är inte klargjort hur det kan lösas på bästa sätt. Enligt vattentjänstplanen genomförs utredningarna i dessa områden inom ramen för respektive planuppdrag.

Baserat på inventering av nuvarande VA-situation, slutsatser från en tidigare VA-utredning, *Översiktlig VA-utredning, Medhamn 1:12 m.fl, Kristinehamns kommun*, WSP, 2007-04-13, samt de riktlinjer som formulerades när gällande detaljplan togs fram har ett översiktligt förslag till VA-lösning arbetats fram. Förslaget bygger på enskilda lösningar och möjliggör en etappvis utbyggnad av både spill- och dricksvattenförsörjningen. Nuvarande VA-situation, riktlinjer och tidigare utredning beskrivs närmare under rubriken *Vatten och avlopp* på sidan 52 i kapitlet *Övriga planeringsförutsättningar*.

Utbyggnaden av de nya bostadsområdena är planerad över flera år och omfattar tre huvudsakliga områden med två olika fastighetsägare. För att möjliggöra en etappvis utbyggnad av dessa områden där fastighetsägarna kan exploatera respektive områden oberoende av varandra ger planen förutsättningar för att bygga ut VA-försörjningen etappvis. Två platser för gemensamhetsanläggningar för tekniska anläggningar har föreslagits i planen.

Bygglov i de tre områdena villkoras mot att gemensamhetsanläggning för avloppsreningsanläggning kommit till stånd och att avtal om anslutning finns.

Ett övergripande schematiskt förslag till möjlig VA-struktur som stöder etappvis utbyggnad av de tre områdena presenteras nedan.



Förslag till övergripande VA-struktur för de tre utbyggnadsområdena. Avloppsreningsverk och infiltrations-/efterpoleringsanläggningar anläggs inom ytor för teknisk anläggning. Brunnarnas lägen är preliminära förslag.

Planförslaget ger möjlighet att placera gemensamhetsanläggning för rening av spillvatten på två platser inom planområdet. Den ena platsen föreslås i öster vid infarten till området och är vald för att få ett bra avstånd till befintliga dricksvattenbrunnar och möjliggör efterpolering/infiltration av det renade vattnet mot skogen i söder. Om de båda exploateringsområdena i norr byggs ut samtidigt kan ett gemensamt avloppsreningsverk byggas men om utbyggnaden sker vid olika tillfällen kan varje exploatör bygga sitt eget avloppsreningsverk. Brunnar för dricksvatten med tillhörande rening kan antingen ordnas inom varje exploateringsområde eller i skogsmarken öster om ytan för avloppsreningsverken.

Även i söder finns ytor för tekniska anläggningar där ett gemensamt avloppsreningsverk och efterpolerings-/infiltrationsanläggningar kan anläggas.

Samtliga nya avloppsanläggningar ska anmälas till och godkännas av miljö- och hälsoskyddsavdelningen vid Kristinehamns kommun.

Vad gäller befintliga bostäder villkoras en utökning av fastighetens totala byggnadsarea över 100 m² (Anledningen till att begränsningen på 100 m² införts är att det är den byggnadsarea som

tillåts i gällande detaljplan.) med att fastigheten ska anslutas till en gemensamhetsanläggning för rening av spillvatten. Bedömningen är att de antingen kan ansluta till de gemensamhetsanläggningar som beskrivs ovan eller att de fastighetsägare som vill bygga ut går samman och bildar en egen gemensamhetsanläggning för avloppsrening. Även detta reningsverk kan placeras på ytan för tekniska anläggningar vid infarten. Spillvattnet måste då samlas ihop en eller flera pumpbrunnar i anslutning till befintlig bebyggelse och sedan pumpas upp till ytan för tekniska anläggningar. Ledningen kan då förläggas i gatan som är allmän plats.

Även för befintliga bostäder/fritidshus gäller att samtliga förändringar av enskilda och gemensamma avloppsanläggningar ska anmälas till och godkännas av miljö- och hälsoskyddsavdelningen vid Kristinehamns kommun.

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.

Planförslaget utgår från att dagvattnet så långt möjligt omhändertas lokalt genom markinfiltration inom de egna fastigheterna. För att förhindra att dagvatten från östra delen av planområdet tränger in mot tomterna öster om vägen ner mot hamnen, kan ett avskärande dike anläggas i naturmarken öster om dessa tomter. Diket är befintligt från vägen och ca 80-100 meter mot söder och avvattnar vägområdet så att vattnet från vägen inte rinner in mot bebyggelsen på sin väg mot Vänern. I stället leds det via diket mot en befintlig våtmark i söder för fördröjning och infiltration. Våtmarken avvattnas i sin tur via ett befintligt dike mot Vänern. Bestämmelse g1 - *Markreservat för gemensamhetsanläggning* har införts i naturmarken där de två dikena löper idag.



Våtmarken där delar av dagvattnet fördröjs

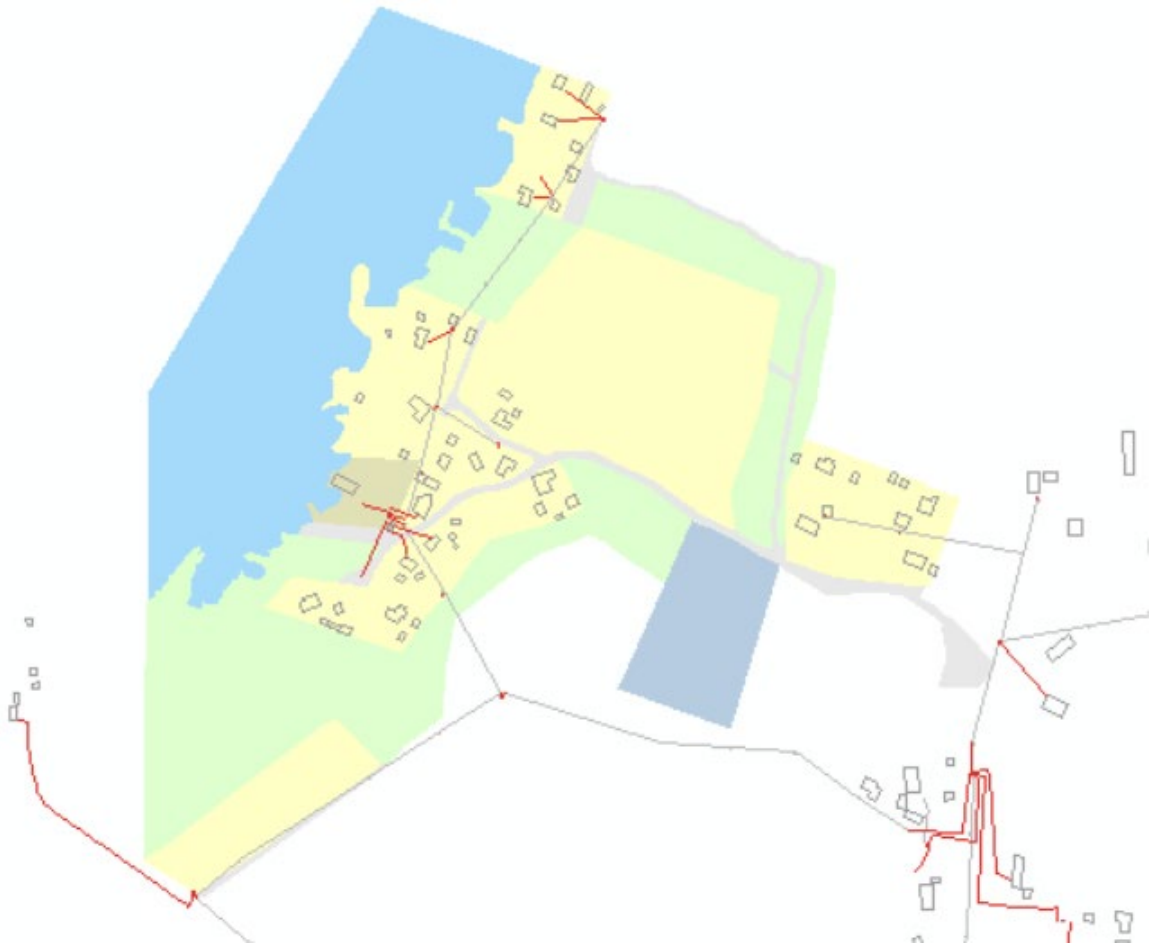


Befintliga diken. Till vänster diket i anslutning till vägen och till höger diket mellan våtmarken och Vänern.

Dagvatten från exploateringsområdet på Medhamn 1:62 kan ledas på ytan mot naturmarken vid Vänern. Vad gäller det norra exploateringsområdet inom Medhamn 1:36 finns redan idag ett avskärande dike som samlar upp vatten från de högre belägna områdena i öster och leder detta mot söder under infarten till område. Diket ansluter här det dike som nämnts ovan. Bedömningen är att samma princip för bortledning av dagvattnet kan utnyttjas även vid ett plangenomförande även om dikets läge kan behöva anpassas till de nya förutsättningarna.

EI

Ellevio är nätägare i Medhamn. Elnätet består i huvudsak av luftledningarna som delvis löper över kvartersmark. Kapaciteten på elnätet kommer att utredas under det fortsatta planarbetet.



Karta som visar befintligt elnät. Mörkgrå streck är luftledningar och röda är markförlagda ledningar. (bytt bakgrundskarta)

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 ca 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 undvika att renhållningsfordon inom sommarstugeområdet föreslås en områdesgemensam insamlingsplats för avfallskärl på samma yta som den föreslagna VA-anläggningen. Här finns redan idag ett antal avfallskärl uppställda längs vägen men en större yta med möjlighet till vändning kan ordnas inom området för den föreslagna tekniska anläggningen.



Befintliga anfallskärl med föreslagen yta för områdesgemensam anfallshantering i bakgrunden

Vad gäller det södra området ordnas gemensam uppställningsplats vid infarten till området från vägen till Hamnudden. Vändning föreslås där i T-korsning mot den nya vägen alternativt att vändning sker längre ut på Hamnudden.

Fiskeriverksamheten i hamnen ansvarar själva för sin egen avfallshantering.

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.

För övriga fastighetsägare inom planområdet kommer planavgift att tas ut i samband med bygglov.

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 bör bildas för t.ex.:

- Vägar och dagvattendiken
- VA-anläggningar
- Hamnanläggningen
- Gemensamma ytor 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.

Kostnad för utbyggnad av allmän plats

Utbyggnad av ny gata längs bostadsområdet i söder bekostas av Medhamn 1:36.

Drift vatten och avlopp

Drift av vatten och avlopp sker enskilt av respektive fastighetsägare eller i form av gemensamhetsanläggningar.

Övriga frågor

Tillstånd enligt annan lagstiftning

För att utöka hamnen mot söder kommer det att krävas tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap. Det kommer också att krävas separat dispens från strandskyddet då denna detaljplan enbart hanterar upphävandet av strandskyddet för befintlig hamnanläggning.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Översiktsplanen

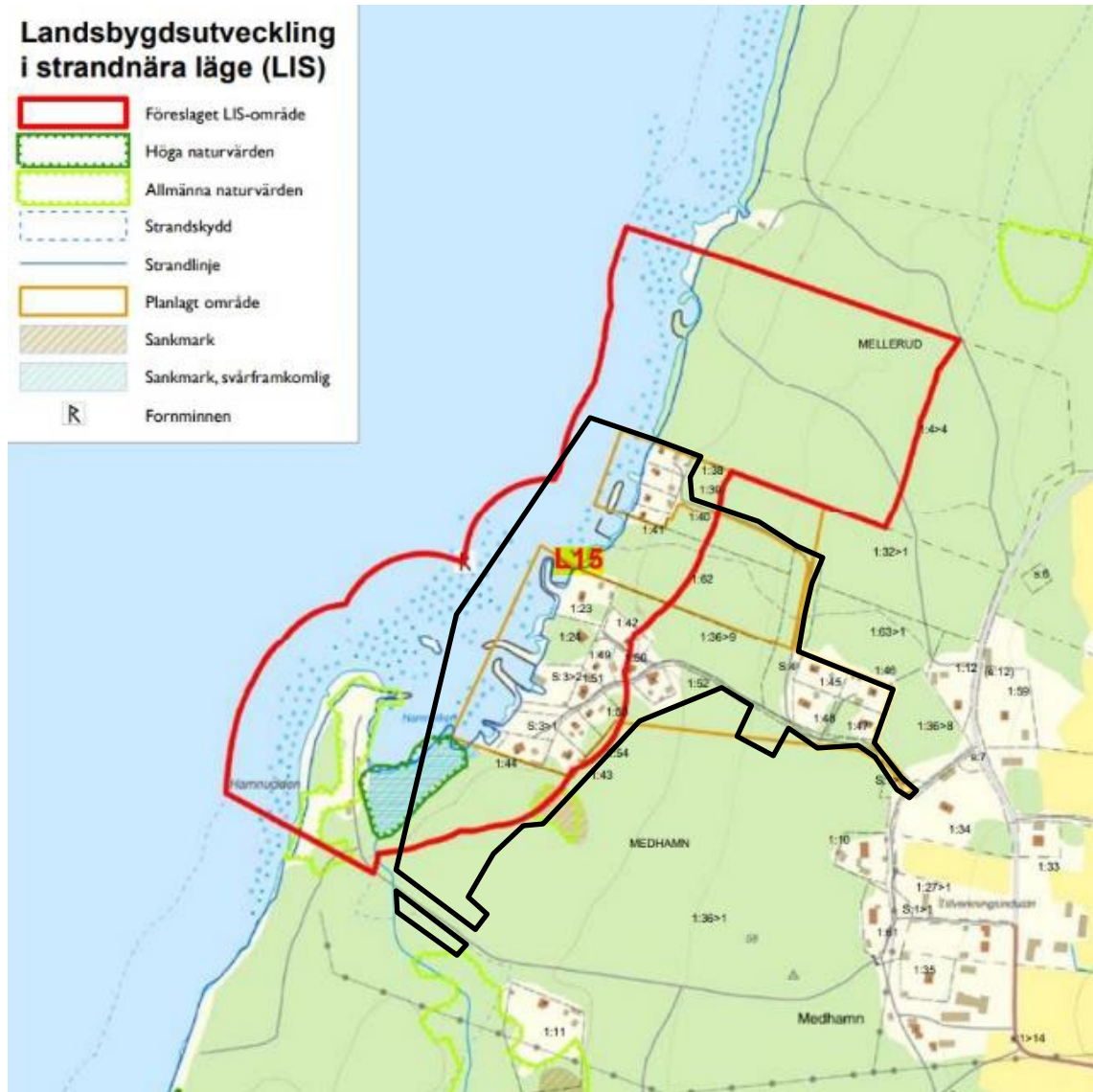
Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Kommunen har en positiv inställning till byggande på landsbygden. Att människor bor kvar på, eller flyttar till, landet är viktigt för att kunna behålla en levande landsbygd med ett grundläggande serviceutbud. Av ovanstående anledning har kommunen 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.

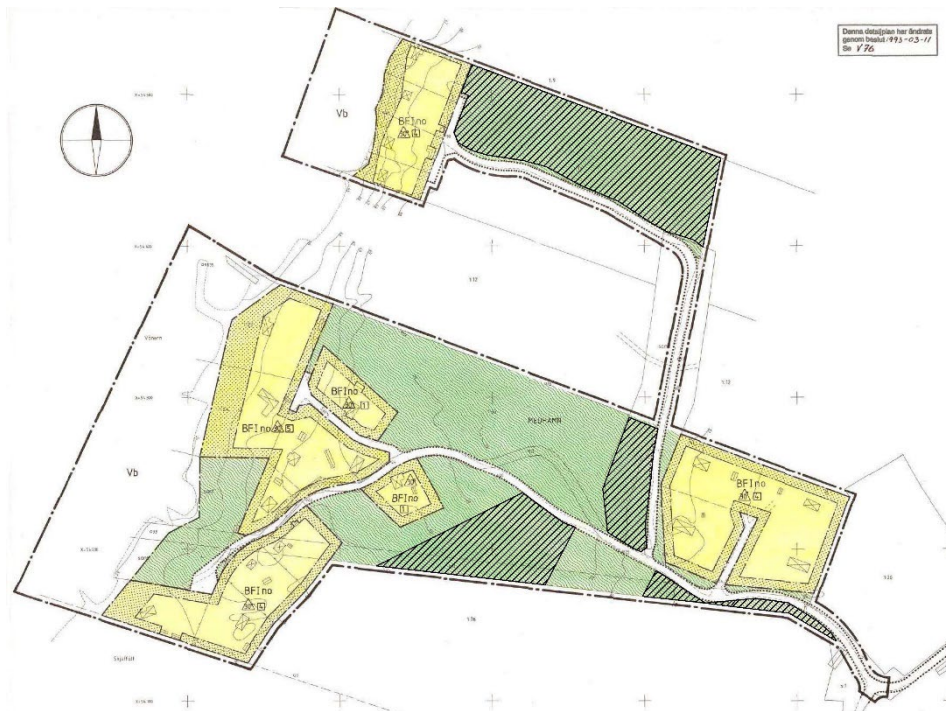
Detaljplaner

För planområde 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. Dock är bestämmelserna på plankartan upphävda och istället gäller de bestämmelser som redovisas i planbeskrivningen för ändringen.

[illegible]

I stora drag möjliggör gällande detaljplan friliggande enbostadshus i en våning. Maximal byggnadsarea är 100 m² per fastighet varav huvudbyggnaden får uppta högst 80 m². Planen reglerar också hur många fastigheter som får finnas inom bostadsmarken samt förutsättningar och anvisningar för anordnande vatten- och avloppsförsörjning.

Den nya detaljplanen ersätter till stora delar detaljplanen *Ändring av detaljplan för Medbamn 1:36 m.fl.* För de delar som inte ersätts fattas ett särskilt beslut om att dessa delar av 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 skraffering.

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.

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 tomtagna anläggningar. Detta då tomtagna 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. Noteras bör dock att det år 2007 handlade om totalt sju planerade tomter, tre ovanför badplatsen på 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 kommer att få en något positiv påverkan på möjligheten att bedriva yrkesfiske i Vänern då den fiskeriverksamhet som finns inom planområdet får planstöd för att fortsätta bedriva verksamheten.

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, miljökvalitetsnormer 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 2039 samt även god kemisk ytvattenstatus.

Anledningen till att god kemisk ytvattenstatus inte uppnås 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. Användningen av TBT i bottenfärg förbjöds 1989 och hamnen är byggd efter att förbudet infördes varför föroreningshalten i bottensedimentet bedöms vara 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 såväl 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 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 miljökvalitetsnormerna 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 plangonomförande påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten.

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

Strandskydd

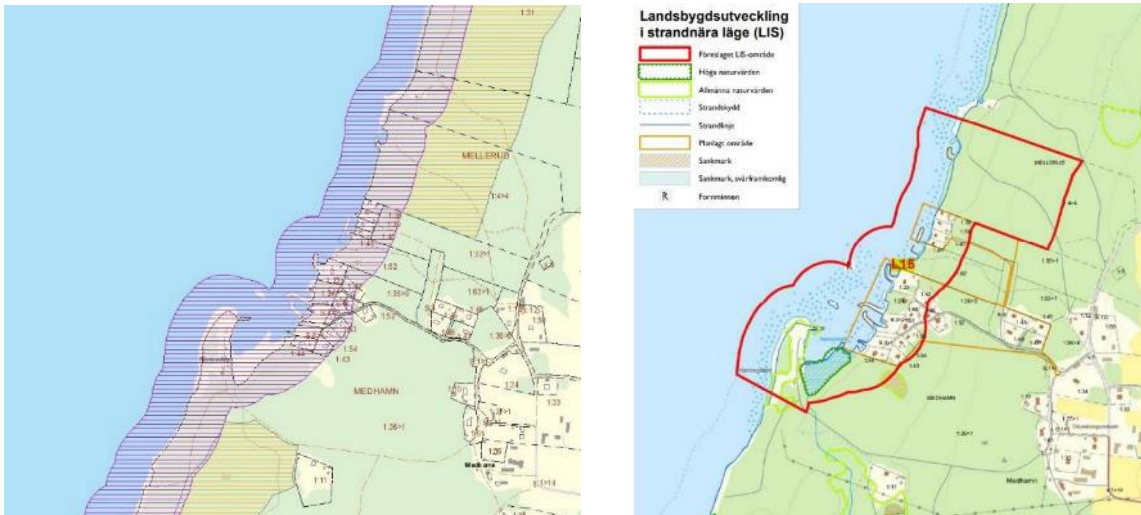
I anslutning till planområdet råder strandskydd 100 meter från stranden både in mot land och ut över vattnet. Norr och söder om planområdet är strandskyddet utökat till 300 meter. Strandskyddet regleras i miljöbalken 7 kap. Syftet med skyddet är att säkerställa att stränder förblir tillgängliga för allmänheten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

Inom gällande plan är strandskyddet upphävt för den bostadsmark som ligger inom 100 meter från strandkanten. Dock är bostadsmarken väster om den då befintliga bebyggelsen försedd med prickmark i gällande plan varför byggnader inte får uppföras närmast stranden.

I nu aktuell planläggning föreslås gränsen för prickmarken för fastigheterna närmast vattnet behållas i samma läge som i gällande plan varför nya byggnader inte kommer att kunna placeras

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

närmare vattnet än vad som varit möjligt hittills. Undantaget är inom hamnområdet där befintlig verksamhetsbyggnad ges planstöd genom en byggrätt. Dock bedöms de bostäder som ligger närmast vattnet ligga så nära vattnet att hela området mellan bostäderna och vattnet omfattas av hemfridszonen kring bostäderna vilket gör att strandskyddet föreslås upphävas för all bostadsmark inom 100 meter från strandkanten.



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

I samband med att gällande plan ersätts med den nu aktuella detaljplanen återinträder strandskyddet varför det måste finnas särskilda skäl för att upphäva det på nytt. De skäl som finns är enligt miljöbalken 7 kap. 18 c och d §§ är att området:

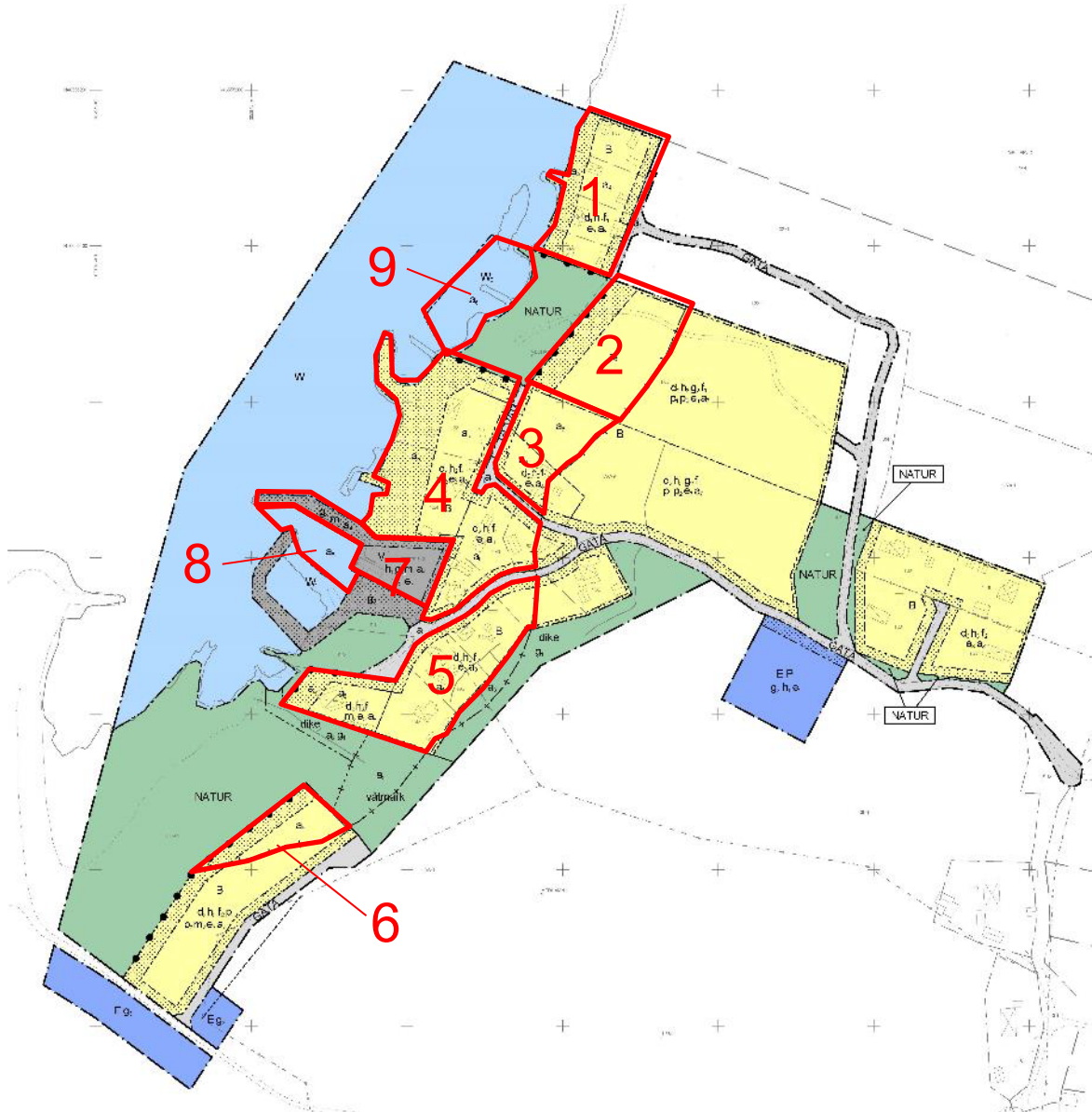
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och 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.”

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

För upphävandet av strandskyddet anföras olika skäl för olika delar av planområdet. Indelningen av områden framgår av följande figur.



Karta visandes de delar av planområdet där strandskyddet upphävs

Område 1

Området består av fyra befintliga bostadsfastigheter där samtliga fastigheter går ända ner till strandlinjen. Strandskyddet för fastigheterna är upphävt i gällande detaljplan men närmast stranden finns en 5 till 12 meter bred remsa med prickmark anpassad till den dåvarande bebyggelsen. Bebyggelsen ligger så nära strandlinjen att hemfridszonerna bedöms gå ända ner till vattnet.

För att upphäva strandskyddet i aktuell planläggning åberopas därför skäl 1, dvs. att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte längre är allemansrättsligt tillgängligt.

Fastigheterna längst i söder ges en bestämmelse om att tydlig tomtplatsmarkering ska finnas i fastighetsgräns mot naturmarken i söder för att tomten inte ska utökas in mot området för badplatsen. Prickmarkens avgränsning mot öster behålls som i gällande plan.

Område 2

Området som föreslås för bostäder består av oexploaterad skogsmark i anslutning till badplatsen. Avståndet från föreslagen användningsgräns till strandlinjen varierar mellan cirka 50 och 65 meter. Allmänhetens tillgång till badplatsen tryggas genom att befintlig väg i norr kan förlängas fram till naturmarken och att den befintliga stigen planläggs som gångväg. För att förhindra att tomterna utökas in mot badplatsen införs bestämmelse om att tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas i fastighetsgräns mot naturmarken. Vidare läggs en zon med 15 meter prickmark längst i väster.

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

Område 3

Inom område 3 finns dels en bebyggd bostadsfastighet dels ett oexploaterat mindre skogsområde. Bostadsfastigheten är redan bebyggd och både bostadsfastigheten och skogsområdet är tydligt avskild från stranden av framförliggande bebyggelse. Allmänhetens tillgång till badplatsen från söder tryggas genom att befintlig stig planläggs som gångväg ända fram till användningsgränsen mot naturmarken.

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

Område 4

Området består av fem befintliga bostadsfastigheter varav två fastigheter går ända ner till strandlinjen. Strandskyddet för fastigheterna är upphävt i gällande detaljplan men närmast stranden finns en 20 till 35 meter bred remsa med prickmark anpassad till den dåvarande bebyggelsen. Bebyggelsen ligger så nära strandlinjen att hemfridszonerna bedöms gå ända ner till vattnet.

Övriga tre fastigheter ligger i andra rad från stranden räknat och är även de ianspråktaga på ett sådant sätt att de inte längre är allemansrättsligt tillgängliga.

För hela området åberopas skäl 1 för att upphäva strandskyddet, dvs. att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte längre är allemansrättsligt tillgängligt.

Prickmarkens avgränsning mot öster behålls som i gällande plan för de två fastigheterna närmast vattnet.

Område 5

Inom område 5 finns fyra redan bebyggda bostadsfastigheter samt i norr en mindre yta oexploaterad skogsmark som nu planläggs för bostäder. Strandskyddet för de bebyggda fastigheterna är upphävt i gällande detaljplan men på Medhamn 1:44 närmast stranden finns en 15 meter bred remsa med prickmark anpassad till den dåvarande bebyggelsen.

Den oexploaterade marken i norr kan anses väl avskild från stranden av befintlig framförliggande bebyggelse. De fyra redan bebyggda fastigheterna bedöms vara ianspråktaga på ett sådant sätt att de inte längre är allemansrättsligt tillgängliga. För att garantera allmänhetens möjlighet till passage mellan fastigheten Medhamn 1:44 och vattnet införs bestämmelse om att det ska finnas en tydlig tomtplatsavgränsning längs den västra fastighetsgränsen.

För att upphäva strandskyddet inom området åberopas en kombination av skäl 1 och 2. För den oexploaterade marken i norr åberopas skäl 2, att område väl är avskilt från stranden och för de redan bebyggda fastigheterna åberopas skäl 1, dvs. att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte längre är allemansrättsligt tillgängligt.

Området 6 – området längst i söder

Området som föreslås för bostäder består av oexploaterad skogsmark strax söder om befintlig bebyggelse. Avståndet från föreslagen användningsgräns till strandlinjen är som minst cirka 70 meter. För att förhindra att tomterna utökas ner mot stranden införs bestämmelse om att tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas i fastighetsgräns mot naturmarken. Vidare läggs en zon med 10 meter prickmark längst i väster.

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

Område 7 – landdelen av hamnen

Område 7 består av norra delen av samfälligheten Medhamn S:3. Här finns idag en hamn för fritidsbåtar med pirar och bryggor samt en fiskeriverksamhet med kaj och verksamhetsbyggnad. Både hamnen för fritidsbåtar och fiskeriverksamheten är verksamheter som för sin funktion behöver ligga vid vattnet. Med stöd av det tredje skälet upphävs strandskyddet för den norra delen av området, dvs. för den del av området där fiskeriverksamheten finns, inklusive den norra piren. För den södra piren och området med iläggningsrampen kvarstår strandskyddet. Det senare innebär att allmänhetens tillgång till den södra piren garanteras och att dispens från strandskyddet kommer att krävas vid förändringar inom området. Se illustration nedan.



Illustration över inom vilka delar av Medhamn S:3>2 som strandskyddet upphävs (begränsas av röd linje) respektive kvarstår (grön linje).



Hamnområdet i Medhamn med iläggingsramp och brygga för fritidsbåtar till vänster och fiskeriverksamhetens byggnad till höger.

Område 8 – vattendelen av hamnen

Vattenområdet omfattar det vatten som finns inom pirarna, dvs. själva hamnbassängen. Genom att upphäva strandskyddet inom hamnbassängen ges möjlighet att t.ex. bredda bryggorna ut över vattnet eller förse dem med bommar. Som skäl för att upphäva strandskyddet åberopas första och tredje skälet, dvs. att vattenområdet i hamnbassängen redan är ianspråktaget samt att hamnen är en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet.

Strandskyddet upphävs bara för befintlig hamnbassäng. Framtida eventuell utökning av hamnen hanteras genom ansökan om strandskyddsdispens.



Hambassängen sedd från den södra piren.

Område 9 – badområdet

Vattenområdet omfattar det vatten som finns inom 30 meter ut från land vid badplatsen. Genom att upphäva strandskyddet inom badområdet finns möjlighet att ge planstöd för den badbrygga som läggs ut varje sommar. Som skäl för att upphäva strandskyddet åberopas tredje och sjunde skälet, dvs. att badbryggan måste ligga i vattnet och området är utpekat som LIS-område.

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 ca 200 fiskmåsar observerats vid ett och samma tillfälle, ca 250 gråtrutar och ca 30 havstrutar vid andra tillfällen. Några av fynden kan kopplas till fiskeriverksamheten medan andra handlar om förbiflygande eller födosökande fåglar.

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

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.

Den föreslagna planeringen möjliggör en viss utökning av hamnområdet mot söder. De grundare partierna av viken mot Hamnudden berörs inte av planläggningen. Vidare införs ca 100 meter naturmark mellan viken och den planerade bebyggelsen i södra delen av planområdet. Den tidigare skog som tidigare växte inom södra delen av planområdet är avverkad sedan ett par år varför eventuella lämpliga träd för större bon är borta. Baserat på ovanstående bedöms inte planläggningen påverka de observerade fågelarternas möjlighet till fortlevnad inom och i anslutning till planområdet.



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. Mycket av vegetationen både inom fritids-
husområdet och i den omgivande skogsmarken har avverkats under senare år. Tidigare låg fritids-
husen 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 planområdet.

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling



Fritidsbustomter med gräsmattor och vegetation.



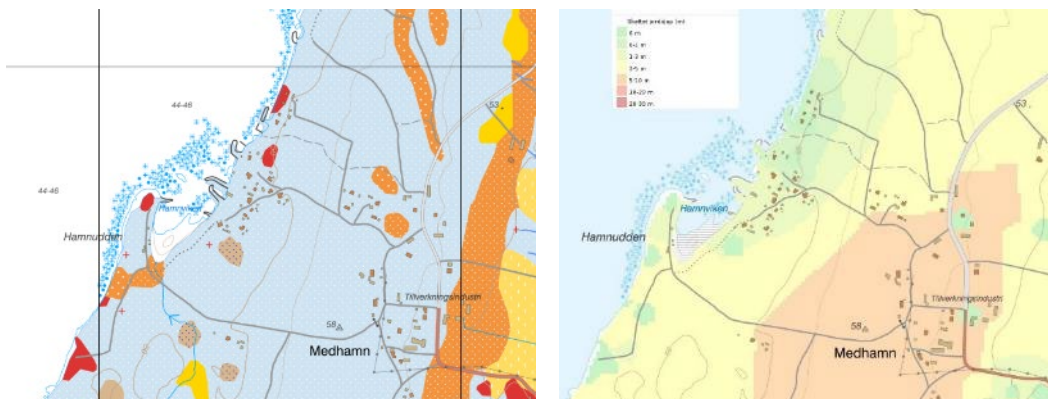
Strandområdena i södra respektive norra delen av befintligt fritidsbushusområde.



Nyligen avverkad skog vid platsen för nya tomter i söder samt vid infarten till befintligt fritidsbushusområde.



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. På två ställen i nordväst går urberget 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 58 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

Området är sedan tidigare bebyggt av fritidshus samt en mindre fiskeriverksamhet ner vid hamnen. Större delen av fritidshusen brukas fortfarande för fritidsändamål men åretruntboende förekommer. Detaljplanen har begränsat byggnadsarean per fastighet till 80 m² för huvudbyggnad samt 20 m² 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 detaljplanens restriktioner är byggnaderna förhållandevis små och uppförda i en våning. Fasaderna utförda med stående träpanel och mörka sadeltak täckta med pannor eller korrugerad plåt. Ett enstaka byggnader har tegelfärgade tak. Byggnaderna är glest utplacerade inom området och förutom huvudbyggnaderna finns det ofta ett antal komplementbyggnader på tomterna.

Nere vid hamnen finns en större träbyggnad som utnyttjas av fiskeriverksamheten. Denna är uppförd i röd stående träpanel med taktäckning av korrugerad plåt.

Vid infarten till hamnen står en äldre fiskebod.



Den äldre fiskeboden vid infarten till hamnen

Friytor

Inom planområdet finns en lokal badplats för lek och rekreation. Badplatsen sköts av de boende i området. I och med att badplatsen inte är kommunal tas det inga prover för att mäta badvattenkvaliteten.

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



Vy mot badplatsområdet från norr

Service

Offentlig service

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

Kommersiell service

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

Teknisk försörjning

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Vägarna inom planområdet utgörs av mindre grusvägar anpassade för det lokala behovet.



Infarten till området samt vägen till sommarstugorna längst i norr.



Vägen ner mot sommarstugorna och hamnområdet samt sista sträckan förbi sommarstugorna ner mot hamnen



Vägen ut mot Hamnudden.

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 privata fastigheter 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 Vänern. 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 fritidshusen längs vattnet och infiltrera vattnet där. Dock får inte vatten från WC ledas till infiltrationsanläggning om inte särskild utredning kan visa att det kan ske utan olägenhet. WC bedöms i stort sett vara uteslutet som toalettösning, 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 toalettösningar som rekommenderas är torrklösning (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 vattentäkter.

Befintliga brunnar och avloppsanläggningar

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

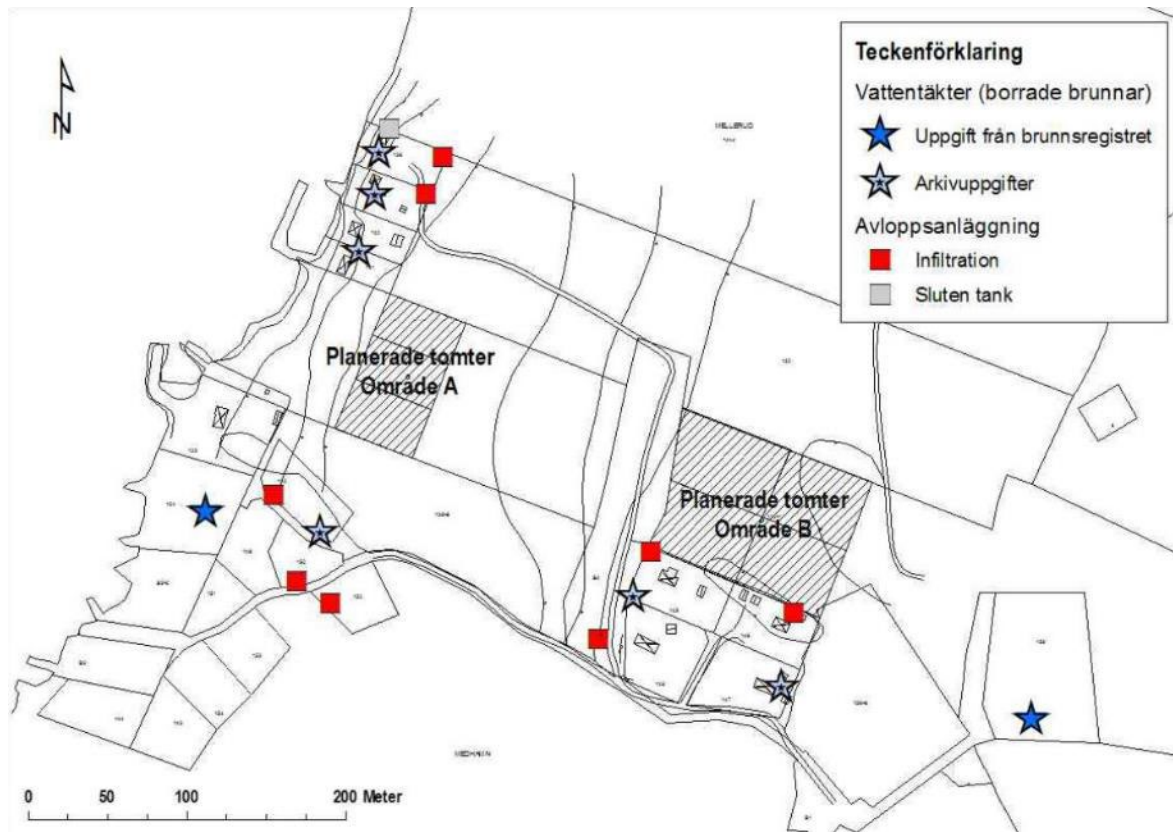
Fastighet	Avloppsanläggning	Dricksvattenbrunn	Djup	Antal brunnar
Medhamn 1:23	Ingen uppgift	Enligt avloppsansökan på Medhamn 1:42		
Medhamn 1:24	Infiltration för BDT och sluten tank för WC	Ja	Djupborrad	1
Medhamn 1:38	Infiltration för BDT och sluten tank för WC	Dricksvattenbrunn belägen på södra delen 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

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling

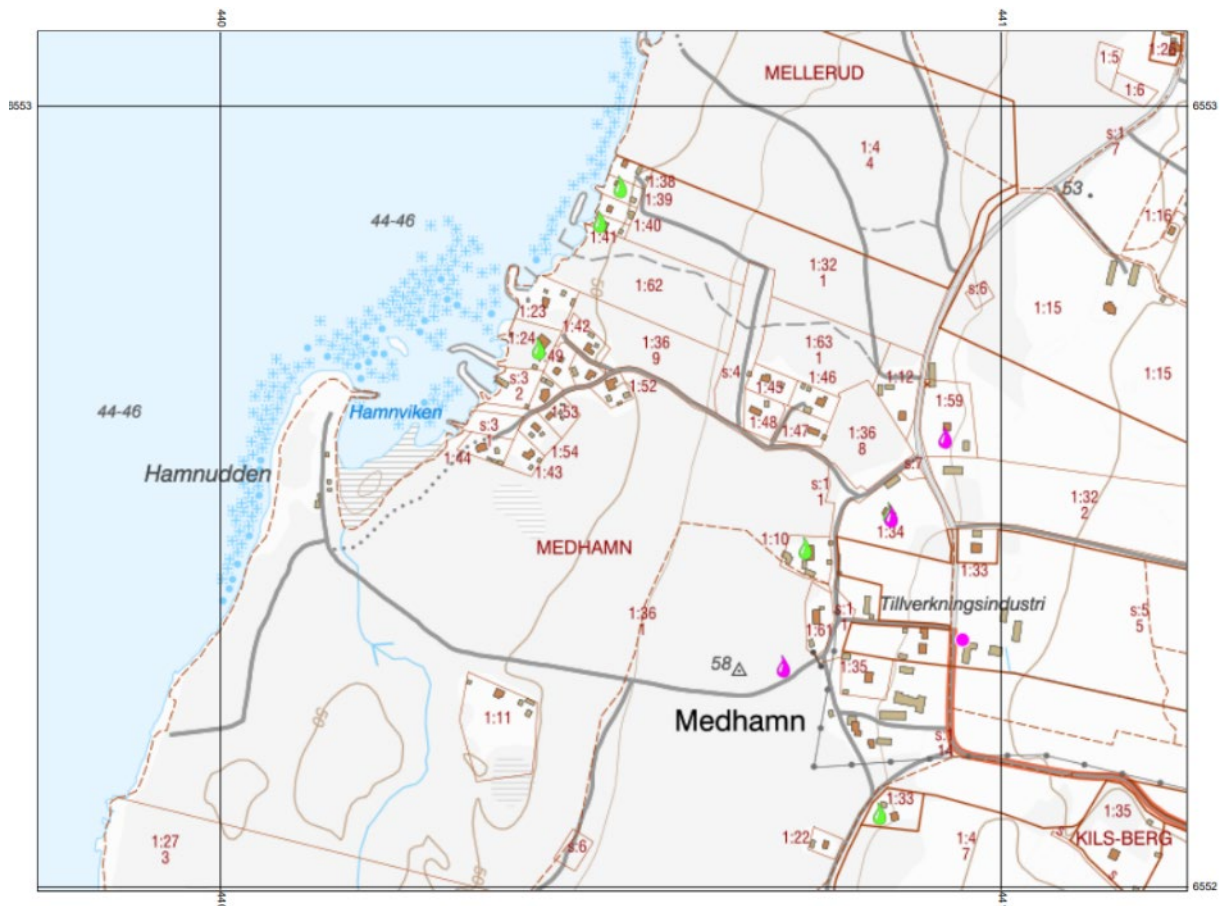
Medhamn 1:41	Infiltration för BDT och slutna tank för WC	Se Medhamn 1:40		
Medhamn 1:42	Upphöjd infiltration för WC och BDT	Ja, 30-50 m från avloppsanläggning	Oklart	1
Medhamn 1:43	TVåkammarsbrunn infiltration för BDT och slutna tank för WC	Ingen uppgift om egen brunn. 45 m till djupborrad brunn.		
Medhamn 1:44	TVåkammarsbrunn infiltration för BDT och slutna 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. Slutna 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 dricks-vattentäkt (75 m till närmsta dricksvattenbrunn från avlopps- anläggning)		

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

Planbeskrivning Medhamn 1:36 m.fl. – Samrådshandling



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.

Sammanfattningsvis kan konstateras att de brunnar och avloppsanläggningar som finns inom området idag är utformade för befintlig omfattning och utnyttjande av bebyggelsen inom området. En utveckling av området där befintliga byggnader ersätts av större samtidigt som boendeformen omvandlas från fritids- till permanentboenden kommer att ställa helt andra krav på både vatten- och avloppsförsörjning än idag och att detta kommer att vara svårt att lösa inom de egna fastigheterna utan att påverka kringliggande fastigheter.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom området bygger idag på infiltration och ytlig avrinning. Förutom 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 hindrar vatten från att rinna in mot Medhamn 1:42.

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 Vätern.

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 25 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 ca sex trafikrörelser per dag medan fritidsboende kanske genererar två trafikrörelser per dag. Sammanlagt kan de nya bostäderna då generera någonstans mellan 50 och 150 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 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. För att säkerställa högsta nivå på ljud från hamnområdet införs bestämmelsen om högsta tillåtna ljudnivåer vid närliggande bostäders fasad enligt Boverkets vägledning *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*, dvs. högst 50 dBA vardagar 06-18 och högst 45 dBA övriga tider.

Översvämning

Området ligger i anslutning till Vänern och marken närmast stranden påverkas av sjöns varierande vattennivåer. Utgångspunkten i kommunens översiktsplan är att inga tillkommande bostads- ytor, dvs. nya bostäder eller tillbyggnader av befintliga bostäder, ska utsättas för direkt översvämningssrisk vid ett 200-årsflöde i Vänern, vilket motsvarar en vattennivå på +46,18 meter (RH2000). I planen hanteras detta genom bestämmelse om att bostadsbyggnaders funktion och konstruktion ska klara vattennivåer upp till +46,3 meter (RH2000). Detta innebär i praktiken att man som boende ska kunna bo kvar i sin bostad utan att behöva vidta åtgärder som t.ex. invallning vid ett 200-årsflöde i Vänern och att byggnaden ska vara utformad på ett sådant sätt att dess konstruktion inte tar skada av den höga vattennivån.

Förorenad mark

På Hamnudden väster om planområdet har Försvarsmakten haft en observationsanläggning under andra världskriget. Senare användes området som skjutplats för övningsskjutningar ut över Vänern.

Öster om Hamnudden, inom nu aktuellt planområde, fanns enligt nedanstående karta från Försvarsmakten, matsal, expedition och mäss, avträde och vedbod samt brunn. Ytterligare längre åt öster i anslutning till vägen låg förläggning för knappt 100 man. Några av byggnaderna syns även på ekonomiska kartan 1964, se nedan.

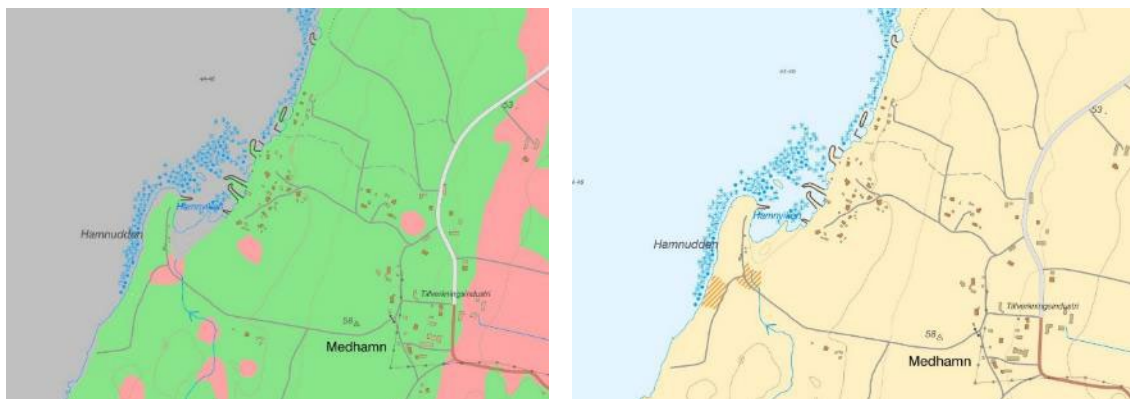
Tidigt i planprocessen framfördes misstankar om föroreningar som generellt kopplas till områden som tidigare brukats av Försvarsmakten som kolväten, PFAS och tungmetaller. Kolväten kan främst kopplas till hantering av drivmedel och uppställning av fordon, PFAS till släckning och släckövningar med släckskum som innehåller PFAS och tungmetaller är ofta kopplade till ammunitionsrester vid skjutbanor.

Inom det område som planlaggs för bostadsändamål fanns det under Försvarmaktens tid expeditionsbbyggnad, matsal, vedbod, avträde och brunn. Varken kartor eller platsbesök indikerar att det förekommit drivmedelshantering eller funnits uppställningsplatser för fordon inom området. Vad gäller PFAS-föreningar förekommer dessa främst inom området där det regelbundet övats brandsläckning med skum, t.ex. vid försvarets flygflottiljer. Sannolikheten att släckövningar med PFAS förekommit vid Medhamn är mycket liten. Vad gäller risken för tungmetaller så har skjutningarna skett på själva Hamnudden med skjutriktning ut över Vänern. Detta innebär att granater och övriga projektiler hamnat i vattnet och inte förorenat marken inom området. Skulle det finnas rester i marken är sannolikheten störst att dessa finns ute på hamnudden i anslutning till skjutplatserna. Sannolikheten är också stor att eventuella ammunitionsrester dumpats i Vänern snarare än grävts ned inne i skogen.

Ras och skred

57

fritidshusområde och ett mindre parti längst in i viken mot Hamnudden. Båda dessa områden ligger inom naturmark.



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 bygglovets varför radonmätning/utredning kan behöva uppvisas i bygglovsansökan.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser för enskilda fastigheter

För detaljerade beskrivningar om vilka bestämmelser som gäller för de olika fastigheterna hänvisas till avsnittet *Beskrivning av detaljplanen*, ovan.

Konsekvenser för befintliga samfälligheter

,

Samfällighet	Huvudsaklig konsekvens
MEDHAMN S:1	Längst i väster planläggs delar av samfälligheten som hamn. I övrigt motsvarar föreslagen planläggning gällande plan.
MEDHAMN S:3	Norra delen av Medhamn S:3 liksom ett mindre område närmast vattnet på södra delen av samfälligheten planläggs som hamn och övergår från allmän platsmark till kvartersmark. Nuvarande verksamhetsbyggnad ges stöd i detaljplanen. I övrigt behålls nuvarande användningar naturmark och gata.
MEDHAMN S:4	Den planlagda marken för gatan justeras efter befintlig väg och gatumarken utökas med körvägen in mot Medhamn 1:62. I övrigt inga förändringar.

Konsekvenser för fastigheter utanför planområdet

Fastigheter utanför planområdet bedöms i första hand att komma att påverkas av en ökande trafik till och från området. Bedömningen är dock att Baggerudsvägen genom Medhamn har tillräcklig kapacitet för att klara av denna trafikökning.

Miljökvalitetsnormer

Vattenförvaltning

Planen ger stöd för en utbyggnad av befintlig hamn. För att bygga ut hamnen krävs dock en separat process med bland annat ansökan om tillstånd för vattenverksamhet samt ansökan om dispens från strandskyddet. I denna process kommer eventuell påverkan på MKN vatten att prövas.

Vid utbyggnad av nya områden kommer gemensamma avloppsreningsanläggningar att byggas. Plats för dessa har reserverats i planen och det renade vattnet kan släppas för infiltration på bertryggande avstånd från befintliga brunnar och recipient, dvs. Vänern. Vad gäller rivning/nybyggnad eller andra förändringar på befintliga bostadsfastigheter kommer ev. krav på förändring av avloppslösningen att prövas i samband med bygglov så att negativ påverkan på MKN vatten kan undvikas.

Fisk- och musselvatten

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

Hälsa och säkerhet

Översvämning

För de delar av kvartersmarken som ligger i anslutning till Vänern införs skyddsbestämmelse om att byggnader ska utformas så att funktionen bostad kan upprätthållas även vid ett 200-årsflöde i Vänern, dvs. vid ett vattenstånd på +46,3 meter.