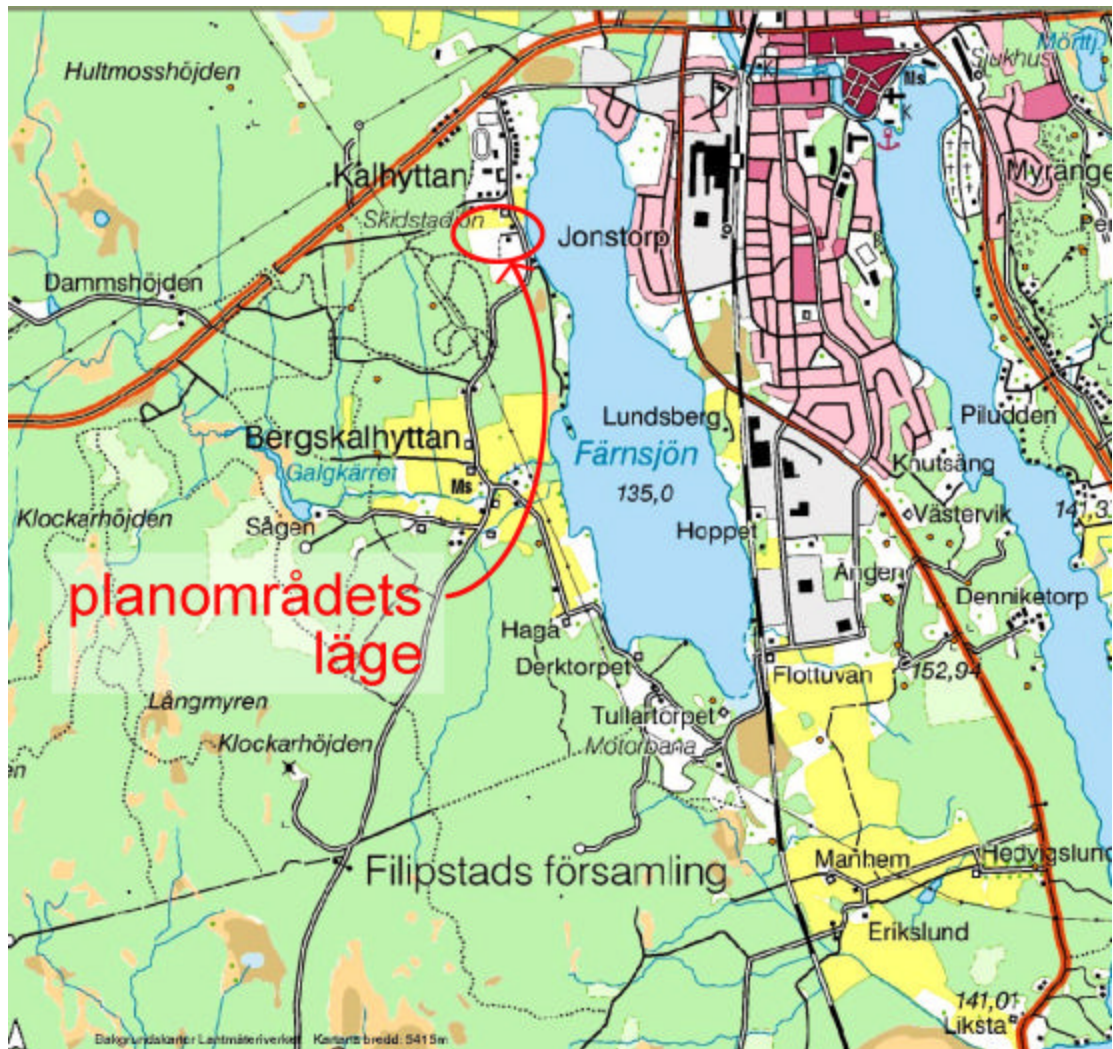




DETALJPLAN FÖR DEL AV KALHYTTAN 1:96 FILIPSTAD KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN



PLANBESKRIVNING

Utställningshandling 2011-11-09

Miljö- och stadsarkitektkontoret

Dnr MB 2011-75

Innehållsförteckning

Geografiskt läge.....	3
Planens syfte.....	3
Förutsättningar.....	3
Plandata	4
Bebyggelse.....	4
Mark och Växtlighet	4
Strandskydd	4
Kulturmiljö.....	5
Fornlämningar	5
Service	5
Gator och trafik.....	5
Teknisk försörjning	5
Störningar, hälsa och säkerhet	6
Geoteknik.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Planförslag.....	8
Ny bebyggelse.....	8
Grönytor	8
Gator och trafik.....	9
Teknisk försörjning	9
Störningar, hälsa och säkerhet	9
Dagvatten	9
Konsekvenser av planförslaget	10
Miljökonsekvenser.....	10
Sociala konsekvenser.....	10
Ekonomiska konsekvenser	10
Administrativa frågor	11
Genomförandetid.....	11
Handlingar	11
Medverkande tjänstemän	11

Geografiskt läge

Planområdet ligger i området Kalhyttan, i anslutning till Filipstads stadsområde.

Planens syfte

Syftet är att planlägga området för att bebygga det med fritidshus. Kommunen bygger för närvarande ut sina anläggningar för det rörliga friluftslivet. Här planeras en *multiarena* för skidsporten, och i projektbeskrivningen för arenan betonas betydelsen av den planerade fritidshusbebyggelsen. Planförslaget ger möjlighet att anlägga 23 tomter för mindre fritidshus. I planen ingår också gemensamma ytor för rekreation. Dessa kommer att vara tillgängliga för allmänheten.

Förutsättningar

Kalhyttan ligger i utkanten av Filipstads stadsområde, naturskönt belägen mellan Färnsjön och stora barrskogspartier i väster. I sjöns närhet ligger öppna jordbruksmarker, med en gammaldags landsbygdskaraktär i "mänsklig skala"

Här finns också flera av stadens anläggningar för rekreation, såsom fotbollsplanen och skidstadion. Skidstadion används både sommar och vintertid. Under sommaren används spåren för löpträning, stavgång och promenader och under vintern prepareras de för längdskidor. Anläggningen består av elbelysta barkbanor vilka vintertid delvis prepareras med hjälp av snökanoner. Här finns också en anlagd skidlekplats. Vid Kalhyttan ligger även en idrottsplats för friidrott och fotboll.

Söderut domineras landskapet av öppna fält omgivna av stora skogar. Vid Färnsjön erbjuds bad och fiske samt möjligheter till kanotfärder. Färnsjön är en eutrof sjö med speciella livsbetingelser för fauna och flora. Här finns Flottuvan, som är ett ekologiskt känsligt område där bl a ett speciellt och rikt fågelliv utvecklats. Grunda vikar och strandområden som mest liknar igenvuxna våtmarker utgör ekologiskt känsliga områden av regionalt intresse för naturvården. Vid västerstranden finns en beaktansvärd åskulle vilken värderats ha stor betydelse för landskapsbilden. Närmast stranden finns värdefull åkermark och västerut breder naturlandskapets vida barrskogar ut sig. Vid Kalhyttedäcken ligger Bergskalhyttan – ett kulturmiljöområde av allmänt intresse bestående av bl a ett fornminne över en gammal kyrk- och begravningsplats mm samt äldre jordbruksfastigheter där det uppodlade kulturlandskapet finns bevarat. Runt Bergskalhyttan finns värdefull jordbruksmark av klass 2. Övrig mark i området består av skogsmark, främst barrskog med viss inblandning av lövskog längs Färnsjön. Den samlade bostadsbebyggelse som dominerar är förlagd till stadsdelens norra delar och består av friliggande småhus. Vid Bergskalhyttan finns ytterligare en del bostäder liksom bitvis längs Färnsjön. Kalhyttans herrgård är en vackert belägen äldre fastighet och bebyggelse i ljö. Traditionellt eller periodvis har herrgården tjänstgjort som gästgiveri.

Plandata

Området mäter ca 1,2 ha. Marken ägs till största delen av exploatören. Strandområdet mellan Färnsjön och vägen för genomfartstrafik ägs av Filipstads kommun, och arrenderas av exploatören.

Bebyggelse

Det finns endast en byggnad inom planområdet. Det är en enkel träbyggnad i ett plan med faluröd panel, som tidigare använts som klubbstuga av en orienteringsklubb. I omgivningarna finns både fritidshus och permanentbostäder.

Mark och Växtlighet

Området består av mark som tidigare använts för jord- och skogsbruk. Grönområden med naturmark skall bevaras i planområdets östra del, från Färnsjöns strand och cirka 100 meter västerut.

Området korsas av ett öppet dike i väst-östlig riktning, som mynnar i Färnsjön. Diket har undersökts av kommunens gatu- och parkenhet (del av förvaltningen för teknik och service). Diket har en rak sträckning och ett djup av cirka 60 cm. Det har anlagts på sent 1900-tal tid för att avvattna den åkermark som finns i området. Fauna och flora består ej av ursprunglig eller unik karaktär. Diket bedöms ej omfattas av det generella biotopskyddet.

Strandskydd

Strandskydd Färnsjön omfattas av utökat strandskydd till 150 meter. Den föreslagna bebyggelsen hamnar delvis inom strandskyddsområdet, dock ej inom området 100 meter från stranden. I detaljplaneförslaget förutsätts att strandskyddet tas bort inom kvartersmark.

I föreliggande planförslag bedöms strandskyddets syften inte åsidosättas vare sig vad gäller allmänhetens tillgänglighet till stranden eller den biologiska mångfalden. I planförslaget avsätts ett strandområde tillgängligt för allmänheten, omfattande ytan närmast vattnet och cirka 80 meter inåt land med möjlighet för allmänhet och närboende till strandnära vistelse och aktivitet. Området ska iordningställas med anläggningar för rekreation och samvaro, såsom grillplats och badplats med brygga. Dessa anläggningar ska vara tillgängliga för allmänheten, ökar allmänhetens tillgänglighet till området och bedöms utgöra särskilt skäl enligt strandskyddslagstiftningen.

Den planerade bebyggelsen kommer att utgöra ett komplement till kommunens satsning på den nya multiarenan. Den föreslagna markanvändningen kommer därför att ha betydelse för friluftslivet på flera sätt och bedöms kunna utgöra särskilt skäl enligt

strandskyddslagstiftningen.

En väg passerar mellan den planerade exploateringen och stranden och skär av området från strandområdet. Vägen är en grusväg och leder runt Färnsjöns västra och södra stränder i en båge österut, där den ansluter till stadens Filipstad vägnät i Västerängens industriområde. Vägen ingår i ett populärt stråk för rekreation genom det natursköna, varierade och till stor del öppna landskapet kring sjön. Vägen skiljer den planerade bebyggelsen från strandområdet i det föreliggande detaljplaneförslaget och bedöms vara av den dignitet att den kan anses utgöra särskilt skäl för strandskyddsdispens enligt miljöbalken.

Kulturmiljö

En antikvarisk förundersökning har utförts av Värmlands Museum. Avsikten var bland annat att få underlag för arkitektoniska riktlinjer i detaljplaneförslaget. I den närliggande bebyggelsen dominerar villor från första hälften av 1900-talet. Det finns ingen enhetlig utformning av fasad- och takmaterial eller färgsättning. Utmärkande är den återhållsamma skalan och de stora grönytorna, samt trä som det dominerande fasadmaterialet.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets sökbara fornminnesregister, FMIS, har inga fornlämningar registrerats i det berörda området.

Service

Området ligger cirka 2,5 km från närmaste skola och butik.

Gator och trafik

Området nås från den väg, som förbinder Kalhyttan med Filipstad (riktning norrut), och även ger möjlighet att köra söderut, runt Färnsjön. Vägen är skyltad 70, men trafiken är sparsam och lugn. Vägen lämpar sig väl för cykelutflykter i den natursköna miljön. Den tillkommande trafik som kan komma att genereras av den planerade bebyggelsen bedöms som obetydlig. Det bör noteras att sträckan mellan anslutningen till riksväg Rv 63 och planområdet kommer att få en minskad trafikbelastning i samband med att en ny tillfart skapas till Kalhyttans skidstadion.

200 meter norr om planområdet kommer vägen att ansluta till en planerad gång-, cykel- och mopedväg (GCM-väg), som leder till centrala Filipstad.

Teknisk försörjning

Området ska anslutas till Filipstads kommuns nät för vatten och avlopp.

Inom området finns också en pumpstation för sjövatten till skidstadions snökanoner.

Avfallshanteringen kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. En källsorteringsbyggnad för områdets användning ska uppföras i närheten till korsningen med den förbipasserande vägen (m på kartan).

Dagvatten avses omhändertas lokalt.

Bostäder inom området avses uppvärmas med individuella lösningar såsom värmepumpanläggning eller anläggning för bibränsle.

Befintliga luftledningar för el ska avvecklas eller grävas ned innan ny bebyggelse tas i bruk som bostäder. Befintliga luftledningar för tele kommer att flyttas eller grävas ned.

Störningar, hälsa och säkerhet

Tidigare markanvändning, jordbruk, har ej gett upphov till markföroreningar.

Höjdförhållanden redovisas på plankartan med höjdkurvor med faktiska höjder över havet i meter. Någon översvämningsrisk föreligger inte då mark med byggrätt ligger mer än tre meter över normalt vattenstånd i Färnsjön. Vid ett extremt högt flöde skulle Färnsjön avvattnas genom centrala Filipstad.

Det föreligger ingen risk för buller och störningar från vägtrafik.

Geoteknik

En översiktlig geotekniks undersökning har utförts i oktober 2011. Undersökningen omfattade även emissioner av markradon.

Jorden består överst av ca 0,2 m mulljord. Under denna följer siltskiktad torrskorpelera som sträcker sig till ett djup av 2 – 4 m under markytan. De största mäktigheterna påträffas inom den västra delen av området, men minskar mot öster. Torrskorpeleran vilar på ett 0,5 – 1 m mäktigt lösare lager av siltig lera med silt- och sandskikt. Detta lager övergår i silt med mycket låg relativ fasthet. Silten sträcker sig 5 – 9 m ned under markytan, där mäktighet ökar från väster mot öster. Under silten följer ett något fastare sedimentlager, vilket sannolikt även innehåller sand. Lagret uppvisar en låg – medelhög relativ fasthet och har en mäktighet på maximalt 4,5 m. Den största mäktigheten påträffas inom östra delen av området, medan detta lager i stort sett saknas inom områdets västra del. Under sedimentlagret följer friktionsjord, sannolikt morän.

Med tanke på utbredningen av torrskorpelera bedöms grundvattennivån

ligga i underkant av detta lager, dvs 2 – 4 m under markytan. Detta betyder ca +136 i östra delen av området och +139 i den västra delen. Mätning av markradon har utförts inom området. Området klassas som normalradonmark.

Vid detaljprojekteringen skall geotekniker medverka för att ta fram parametrar för dimensionering av grundkonstruktionen. Den förekommande jorden bedöms ej som särskilt kompressibel. Den bedöms vara stabil för markuppfyllnader på närmare 5 m. Den förekommande jorden är mycket dåligt dränerande. De arbeten som bedöms bli aktuella inom området tros ge mycket liten omgivningspåverkan i form av vibrationer. Vid arbeten inom 3 m från befintliga ledningar skall dock samråd ske med ledningsägaren innan arbete påbörjas.

Tidigare ställningstaganden

För Filipstad kommun gäller en översiktsplan antagen 1990. Aktuellt område redovisas som område för fritidshusbebyggelse. Planområdet ligger i nära anslutning till Kalhyttans skidstadion och kommer att utgöra ett viktigt komplement till detta.

Planförslag

Ny bebyggelse

Planförslaget innehåller 23 nya tomter för fristående enbostadshus. Husen är avsedda att användas som fritidshus. Åtta av husen ska förhyras till turister året runt, genom ett turismföretag. 15 av husen ska säljas till privatpersoner. Dessa har möjlighet att hyra ut husen när de inte använder dem, genom turismföretaget. Samtliga hus kommer att ges egna tomter som styckas av. Den befintliga klubbstugan avses flyttas inom området och få en ny användning.

Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från tomtgräns, och bör orienteras med huvudfasaden (långsida parallell med taknock) mot gatan. Garage och carports ska placeras minst 6 meter från gata. Husen bör utföras i traditionella material och med ett formspråk som har stöd i lokal byggnadstradition.

Som traditionella material räknas väggbeklädnad av stående eller liggande träpanel; takmaterial ska vara skiffer, lertegel eller betongtakpannor i kulör liknande lerteglets. Tak av falsad plåt eller pannplåt i traditionellt rödbrun kulör får också användas.

Fönster, dörrar och fasaddetaljer såsom knutar, foder, vindskivor etc bör proportioneras enligt lokal byggnadstradition. Färgsättning bör ansluta till lokal tradition och till platsens förutsättningar.

Max 25% av tomten får bebyggas. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 120 m². Högst två komplementbyggnader får uppföras om tillsammans högst 40 m² byggnadsarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4 meter.

Grönytor

Strandområdet mellan Lersjön och bilvägen ska avsättas som grönområde och vara allmänt tillgängligt. Det ska även innehålla en badplats med brygga. Här ska finnas bryggplatser för fritidsbåtar. Båtplatserna kommer inte att vara privata.

Centralt i områdets bebyggelseområde finns i planförslaget en mindre allmän yta med planbeteckningen PARK.

Gator och trafik

Lokalgator inom området ges en bredd om 4 meter. Huvudgata för genomfartstrafik får den bredd som ges av befintliga fastighetsgränser, cirka 6 meter.

Teknisk försörjning

En pumpstation för avloppsvatten ska lokaliseras inom området eftersom höjdförhållanden kräver att avloppsvattnet lyfts till kommunens anslutningspunkt. Pumpstationen förläggs minst 50 meter från närmsta bostadshus.

En pumpstation för sjövatten till Kalhyttans skidanläggning (snökanoner) finns i områdets östra del. I planförslaget reserveras mark för denna pumpstation, med möjlighet till utbyggnad för ökad kapacitet. I detaljplaneförslaget ingår även ett u-område för den nedgrävda vattenledningen till skidområdet.

I planförslaget ingår en byggrätt för enkällsorteringsbyggnad för områdets användning vid korsningen med huvudgatan/landsvägen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Den översiktliga geotekniska undersökningen (redovisas i utställningsskedet) kommer att vara underlag för bedömning av lämplig grundläggning mm. Planhandlingen kommer att kompletteras med bestämmelser om byggnadssätt. Byggnader ska utföras med radonsäker teknik.

Dagvatten

Området avvattnas idag naturligt via infiltration och avledning genom ett par öppna diken. Recipient är Färnsjön. Sjöns ekologiska status har klassificerats till måttlig, otillfredsställande eller dålig och Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Det motiverar försiktighet inför hot att utsätta sjön för emissioner från nya källor.

De öppna diken som idag löper genom området och mynnar i Färnsjön har tidigare dränerat jordbruksmark i och i anslutning till området. Idag försiggår inget jordbruk, vare sig inom området eller i det område som avvattnas genom detsamma.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom området genom LOD (Lokalt

omhändertagande av dagvatten). Det innebär att hårdgjorda ytor ska utföras i genomsläppliga material såsom, grus, plattor med genomsläppliga skarvar.

Avvattning av hustak och liknande ska ske till infiltrerande mark och/eller öppna diken. Om diken används för avledning av vatten från tak utan mellanliggande infiltrationsmöjlighet, ska infiltration åstadkommas med fördröjningsdamm eller annan lösning med motsvarande funktion.

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser

Den föreslagna markanvändningen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning biläggs detaljplaneförslaget.

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna av planprojektet bedöms bli huvudsakligen positiva. Den tillkommande fritidshusbebyggelsen kompletterar rekreationsområdets anläggningar och bidrar till att vitalisera området och bygden.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna berör i första hand exploatörens ekonomi. Marken har överlåtits till exploatören. Framtida drift och underhåll ligger på exploatören. Allmän platsmark och gemensamma anläggningar ska ingå i en gemensamhetsanläggning, som ägs och förvaltas av stugägare och turistföretag i samfällighet. Kommunens ekonomi påverkas inte i någon betydande omfattning.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Handlingar

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Grundkarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse (efter samrådet)

Fastighetsförteckning

Miljöbedömning

Utlåtande (efter utställningen)

Utredningar (geoteknik, antikvarisk)

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har utarbetats av

Per Rathsman, stadsarkitekt i Filipstad kommun

Lena Wahlgren, fysisk planerare, stadsarkitektkontoret, Filipstads kommun

Filipstad 2011-11-09

Per Rathsman, ark SAR MSA

Lena Wahlgren