



KARLSTADS KOMMUN

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

detaljplan för bostäder inom Bergsäng, vid sjön Gapern, Karlstads kommun 2019-05-02

INLEDNING

Detta utlåtande innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under granskningen samt stadsbyggnadsförvaltningens förslag till förändringar av planförslaget med anledning av synpunkterna.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen för bostäder inom Bergsäng upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap. där samråd, enligt plan- och bygglagens 5 kap 11 §, hölls mellan den 24 maj och den 25 juni 2018. Ett samrådsmöte hölls i Vallargårdets skola den 14 juni 2018 med anledning av planförslaget. Information om förslag till ny detaljplan skickades ut till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. En skylt med texten ”Här planerar vi för bostäder” och hänvisning till handlingar på kommunens hemsida sattes upp på platsen. Planförslaget har funnits tillgängligt i Samhällsbyggnadshuset, i Bibliotekshuset och på kommunens hemsida under samrådstiden.

Granskning av planförslaget, enligt plan- och bygglagens 5 kap 18 §, hölls mellan den 3 december 2018 och den 7 januari 2019. Information om planförslaget har skickats till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Planförslaget har funnits tillgängligt i Samhällsbyggnadshuset, i Bibliotekshuset och på kommunens hemsida under granskningstiden.

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Totalt har 17 yttranden kommit in under granskningstiden, varav fem stycken är utan erinran. Från boende och fastighetsägare i områdets närhet har nio yttranden kommit in, varav en del är gemensamma skrivelser. Samtliga inkomna synpunkter samt stadsbyggnadsförvaltningens ställningstaganden och kommentarer till dessa återges i utlåtandet. Inkomna synpunkter har lett till justeringar av planförslaget, se nedan. Kvarstående synpunkter finns när det gäller ianspråktagandet av naturmark för friluftsliv och rekreation, avståndet mellan strandlinje och nya bostäder, upphävande av strandskyddet, antal bostäder samt trafikmängd och skötsel/huvudmannaskap för den enskilda väg som passerar planområdet. Kvarstående synpunkter finns även avseende möjligheten att få bebygga den avstyckade tomt som ligger strax söder om planområdet.

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- En översiktlig hydrogeologisk utredning har tagits fram i syfte att säkerställa att dricksvattentillgången (både kvalitets- och kvantitetsmässigt) är tillräcklig samt att peka ut lämpligt område för gemensam dricksvattenbrunn.

- Ett E_1 -område (teknisk anläggning för dricksvattenbrunn) har förts in på plankartan utifrån ovan nämnda utredning och ersätter tidigare hänvisning till illustration för vatten och avlopp. E_1 -området ska ge utrymme för gemensamhetsanläggning. Bestämmelsen a (tidigare a_1) har justerats.
- De tre föreslagna villorna längs byvägen har tagits bort inför antagandet med anledning av närhet till hästgård. Det innebär även att bestämmelsen a_2 samt det gemensamma avloppsutsläppet enligt illustration för vatten och avlopp i granskningshandlingen har tagits bort.
- Den södra anslutningsvägen har flyttats drygt 20 meter norrut för att minska risken för störande ljussken för närboende. Vändplanernas storlek har justerats.
- Planbeskrivningen justeras utifrån ovan nämnda ändringar och kompletteras utifrån genomförd hydrogeologisk utredning samt med ett resonemang kring nya avloppsanläggningar.

Utan erinran

Teknik- och fastighetsförvaltningen, Trafikverket, Värmlands Museum och Handikappföreningarna Karlstad har inga synpunkter på planförslaget i granskningskedet.

Kultur- och fritidsnämnden är positiv till att det byggs fler bostäder i Karlstad och har inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

INKOMNA YTTRANDEN

Länsstyrelsen

I samrådet framförde länsstyrelsen synpunkter gällande strandskydd samt vatten och avlopp. Kommunen har till granskningskedet bemött länsstyrelsens synpunkter kring strandskydd och gjort ett antal revideringar av planförslaget. Sedan samrådet har nytt underlag kring vatten och avlopp tagits fram. Länsstyrelsen har därför kompletterande synpunkter angående vatten- och avloppsförsörjningen i området.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen har tidigare påpekat att lagen om allmänna vattentjänster för bebyggelsen i området kan bli aktuell att tillämpa i en framtid. Dessa synpunkter kvarstår. Kommunen har sedan samrådet vidare utrett VA-försörjningen i området. Vatten och avlopp inom planområdet föreslås i huvudsak hanteras genom enskilda lösningar för respektive fastighet. Ett område har identifierats för dricksvattentäkt och plankartan har försetts med en bestämmelse om villkor för startbesked. Kommunen hänvisar till att dricksvattentäkt ska ligga uppströms egna avloppslösningar på respektive tomt. För fastigheter längs den befintliga vägen ska avloppsvattnet från respektive fastighet avledas gemensamt till en utloppspunkt mot söder.

Kommunen hänvisar i planhandlingarna till havs- och vattenmyndighetens nya underlag för riskbedömning av små avlopp. I detta underlag finns ett skikt för geologisk risk för grundvattenpåverkan. Underlaget visar att avloppsutsläpp vid den norra stranden innebär en hög risk för grundvattenpåverkan. Dricksvattenbrunnar för hela planområdet kan påverkas eftersom botten på dricksvattenbrunnarna alltid kommer att vara nedströms (under) avloppsanläggningarna om man beaktar att de i regel är 50-100 meter djupa, eller mer. Enskilda lösningar för vatten och avlopp inom planområdet i dess nuvarande utformning är således inte riskfritt med föreslagen lösning och placering av dricksvattentäkt. Den föreslagna VA-lösningen behöver därför ses över ytterligare innan detaljplanen antas.

Då planen nu föreslår ett antal tekniska anläggningar vill länsstyrelsen även uppmärksamma kommunen på plan- och bygglagens krav vad gäller planläggning av ny sammanhållen bebyggelse. Då

planförslaget ställer krav på gemensamma anordningar menar länsstyrelsen att de markområden som inrymmer dricksvattentäkter, ledningar och avloppsanläggningar bör ingå och regleras i plan.

Kommentar: En översiktlig hydrogeologisk utredning (Tyréns) har tagits fram för Bergsäng som bl a visar att det finns tämligen goda förutsättningar för att grundvattnet ska räcka för både befintliga och tillkommande fastigheter i Bergsäng. Utredningen pekar även på ett säkert område för den gemensamma dricksvattenbrunnen där hänsyn tagits till topografin och säkerhetsavstånd till både dricksvattenbrunnar och avloppsanläggningar. Plats för teknisk anläggning för dricksvattenbrunn (E₁) har preciserats utifrån det utpekade säkra området i den hydrogeologiska utredningen. Planbeskrivningen kompletteras utifrån genomförd hydrogeologisk utredning.

Nya avloppsanläggningar ska godkännas av miljönämnden innan anläggande och bedömning sker bl a utifrån de lokala förutsättningarna på respektive tomt. Om infiltration inte bedöms lämpligt på platsen (exempelvis pga tunna jordlager) finns andra alternativa lösningar. Markbädd med tät botten där det renade avloppsvattnet leds ut till ett intilliggande dike, minireningsverk eller slutna tank skulle kunna vara andra möjliga alternativ. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring nya avloppsanläggningar.

De tre föreslagna villorna vid byvägen har tagits bort inför antagandet, med anledning av närhet till hästgård. Därmed har den föreslagna gemensamma avledningen av avloppsvatten också tagits bort.

Övriga upplysningar

Det har i samrådet framkommit att det finns orkidéer på en plats inom planområdet. Då orkidéer är fridlysta rekommenderar länsstyrelsen att kommunen gör en inventering för att utreda hur dessa berörs. Exploateringen i området bör sedan anpassas så att inte artskyddet väcks för berörda arter, i annat fall kan det krävas en artskyddsdispens. Länsstyrelsen välkomnar en diskussion om artskyddet i förhållande till planläggningen efter kommunens utredning av fridlysta arter i området.

Kommentar: I samrådsyttrandet står följande: "Området som berörs av förslaget används idag för friluftslivet, där strandlinjen har särskilt stora värden för bad, fiske och rekreation. Angöringsvägen ner till sjön i den södra delen av området utgör också ett rekreativt stråk med mycket naturkänsla; den gamla stenmuren, de stora asparna och orkidéerna i väggkanten. ..." Angöringsvägen och stenmuren som omnämns i yttrandet ligger utanför planområdet i söder. Mellan fastighetsgräns i söder och ny bostadsmark har lämnats drygt 50 meter. Den södra infarten till planområdet flyttas norrut med anledning av inkomna synpunkter kring ljuskäglor in i befintligt bostadshus. Avståndet mellan den nya infarten och befintlig "angöringsväg" blir då drygt 30 meter. De tre föreslagna villorna vid byvägen tas bort ur planförslaget, med anledning av inkomna synpunkter kring befintlig hästverksamhet. Det innebär att även den föreslagna gemensamma utsläppspunkten för avloppsvatten inom område B (granskningsförslaget) försvinner. Marken intill den befintliga "angöringsvägen" har delvis planlagts som natur och delvis lämnats utanför detaljplan (befintlig skogsmark). Avståndet till exploatering bedöms vara så pass stort att eventuella orkidéer i väggkant längs angöringsvägen mot sjön inte påverkas.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen gör bedömningen att frågor kring VA-försörjningen behöver klargöras för att planen inte ska bli föremål för prövning. Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att planen kommer att tas in för prövning avseende människors hälsa eller säkerhet om den antas i nuvarande form.

Kommentar: Markområde för gemensam dricksvattenbrunn har preciserats utifrån det säkra område som pekats ut i den hydrogeologiska utredningen. Nya avloppsanläggningar ska godkännas av miljönämnden innan anläggande och bedömning sker bl a utifrån de lokala förutsättningarna på platsen.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten anser att det är märkligt att ställa krav på avloppsledning respektive dricks-vattentäkt som ska ligga utanför planområdet när det är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras.

I genomförandebeskrivningen under Fastighetsrättsliga åtgärder, Gemensamhetsanläggningar och servitut ska stycke två tas bort. Det står om gemensamhetsanläggningarna i stycke tre. Om stycke två ska vara kvar ska ordet fastighetsreglering ändras till avstyckning.

Kommentar: Område för gemensam dricksvattenbrunn inkluderas i planområdet. De tre föreslagna fastigheterna vid byvägen stryks ur förslaget, vilket innebär att avloppsledning och gemensam utsläppspunkt också stryks. Genomförandebeskrivningen justeras enligt synpunkt.

Miljöförvaltningen

När förslaget till detaljplan remitterades i samrådsskedet lämnade miljönämnden en synpunkt med rekommendation om gemensamma avfallslösningar för hushållen. Stadsbyggnadsförvaltningen har diskuterat synpunkten med fastighetägaren, vilket dock inte lett till någon förändring av planen inför granskningen. Miljönämnden vill återigen trycka på fördelarna med att planera för gemensamma lösningar redan nu, dels med tanke på det krav om bostadsnära källsortering som kommer att införas från och med 2021 och dels att det blir billigare för hushållen samt minskar tung trafik nära bostäderna.

Kommentar: Det är oklart vilka regler som kommer att gälla avseende t ex avstånd från bostad, utformning, storlek mm. Plats för sådan insamling får därför lösas genom bygglov den dag det blir aktuellt.

Gemensamt yttrande från boende och fastighetsägare

Boende och fastighetsägare har lämnat in ett gemensamt yttrande med namnlista innehållande 15 personer (8 fastigheter), varav 11 namnunderskrifter.

Boende och fastighetsägare i Bergsäng motsätter sig att Karlstads kommun antar stadsbyggnadsförvaltningens förslag till planförslag för Bergsäng 1:3 med föreslagna 13 hus. Huvudanledningen till att vi motsätter oss detta är att vi nu boende i Bergsäng kommer att få en kraftigt försämrad boendemiljö främst då genom den fördubbling av befolkningmängden i byn enligt den nu föreslagna planen samt kommande ökning enligt LIS med upp till ytterligare 30 till 40 hus.

I nuvarande planförslag föreslås att enskilda avlopp för de föreslagna 13 husen tillåts vilket vi anser vara helt förkastligt med hänsyn till närheten till sjön Gapern samt planerade kommande utbyggnad. Detta rimmar också illa med Karlstads kommuns miljöpolicy. Även de föreslagna egna vattenbrunnarna är tveksamt då det menligt kan påverka övriga brunnar i området med de nu rådande låga grundvattennivåerna som råder.

Kommentar: En översiktlig hydrogeologisk utredning har tagits fram för området (Tyréns). Vattenbalansberäkningarna visar på tämligen goda förutsättningar för att grundvattnet ska räcka för både befintliga och tillkommande fastigheter i Bergsäng. Under ett torrår beräknas grundvattenuttaget från befintliga och tillkommande fastigheter inom avrinningsområdet uppgå till ungefär 16% av den totala grundvattenbildningen. Risken för interferens mellan brunnar minskar med ökat avstånd. För Bergsäng har risken bedömts vara obefintlig då avståndet mellan befintliga och tillkommande brunnar kommer vara tillräckligt stor.

Enskilda avloppsanläggningar ska godkännas av miljönämnden innan anläggande. Utsläppsvattnet från anläggningarna ska vara av badvattenkvalitet.

Karlstads kommun har också satt strandskyddet ur spel vilket vi inte accepterar då skogen och sjön har ett stort naturvärde för oss som bor här. Detta gäller också för det närbelägna fritidshusområdet Finnsnäs. Vi anser att skogen ska betraktas som en stadsnära skog med tillträde för alla.

Kommentar: LIS-planen, som pekar ut platser i strandnära lägen där ett upphävande av strandskyddet kan prövas, beslutades av kommunfullmäktige 2016. I planarbetet (för detaljplanen) prövas sedan upphävandet av strandskyddet enligt de särskilda skäl som anges i 7 kapitlet miljöbalken. Inom områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden) får det betraktas som ett särskilt skäl om ett strandnära läge för byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Vägen genom Bergsäng är redan idag ett sorgebarn och inte lär den bli bättre av denna utökning, det handlar inte bara om skick på vägbana utan också trafiksäkerhet. Vem ska stå för alla förbättrings- och underhållskostnader som blir en följd av eventuell utbyggnad?

Kommentar: Kommunen sköter idag underhållet på den enskilda vägen genom Bergsäng enligt avtal med delägarna i gemensambetsanläggningen samt kommunfullmäktiges beslut 1971 (den 18 november 1971 § 281). Vägen är statsbidragsberättigad, men detta bidrag täcker endast en del av kostnaden för vägunderhållet. Övriga kostnader står kommunen för. Trafikverket betalar ut ett statligt driftsbidrag till enskilda vägar bl a för att vägen ska hållas öppen för allmän trafik och för att underlätta för boende i glesbygden. Vägen sköts enligt Trafikverkets krav på standard av enskilda vägar. Planförslaget medför ingen förändring i ovanstående överenskommelser utan kommunen fortsätter att sköta vägen enligt gällande avtal och beslut. Kommunen är dock endast entreprenör för skötseln och delägarna i gemensambetsanläggningen är väghållare med ansvar för vägen. Den dagen en förändring sker, t ex att avtalet mellan delägarna och kommunen sägs upp, så bör en omprövning av gemensambetsanläggningen (Rotnäs GA:1) ske så att samtliga fastigheter som nyttjar vägen är med och delar på kostnader och ansvar (idag är endast en del av fastigheterna som nyttjar vägen delägare i gemensambetsanläggningen). Vid en sådan omprövning av gemensambetsanläggningen kommer även de nya villatomterna inom Bergsäng att inkluderas.

Fastighetsägare 1

Brister som förslaget hade inför första vändan att lämna synpunkter kvarstår. Vi motsätter oss därför förslaget. Vi har sedan tidigare påtalat att vägen ut till Bergsäng och vidare ut mot Finnsnäs ofta är i mycket dåligt skick. Vi har exempelvis behövt göra flertalet reparationer på våra bilar, vilka enligt bilreparatörer har med vägens skick att göra. Vägen är i nuvarande skick inte rustad för att kunna hantera en planerad ökning av trafiken. Vem som ska stå för alla förbättrings- och underhållskostnader på vägen, som blir en följd av planerad utbyggnad, är något som inte besvaras. I samrådsredogörelsen (2018-11-28) har de synpunkter som lämnats in angående ohållbarheten i ökad trafik på befintlig väg endast besvarats med att en konsekvens av förslaget är ökad trafik på vägen. Vi finner därför den föreslagna detaljplanen ohållbar. Vi upplever ett bristande ansvarstagande i denna fråga från kommunens sida.

Kommentar: Kommunen sköter underhållet av vägen enligt Trafikverkets krav på standard för enskilda vägar, enligt avtal med delägarna i gemensambetsanläggningen för vägen. Se även kommentar till det gemensamma yttrandet ovan.

Vi tycker det är synd att bebygga bostäder i ett område som idag är mycket fridfullt och som kan nyttjas av många för friluftsliv och rekreation. Att bygga bostäder så nära vattnet kommer att innebära helt nya ljudnivåer i området och det förlorar sin karaktär. Ambitionen att nå 100 000 invånare i Karlstad kräver att hitta nya bostadsområden där det blir ekonomiskt hållbart att bygga, samt där vatten och avlopp kan lösas med gemensamma anläggningar. Kommunen har tidigare haft med Val-largärdet som expansionsområde för nya bostäder. Tidigare utredningar har visat på sådana möjligheter. Det skulle enligt vår mening vara bättre att låta Gapern med sina strövområden vara orört

och tillgängligt för många, med närhet till friluftsliv och rekreation i en fridfull miljö.

Kommentar: Om intresse uppstår på andra platser så prövas detta med planläggning, bygglov eller förhandsbesked enligt plan- och bygglagen. Pågående planarbete i Bergsäng följer antagen LIS-plan och innebär inget binder för andra bostadsetableringar på landsbygden, exempelvis Vallargården.

Fastighetsägare 2

Nedan följer mina synpunkter på den planerade byggnationen vid Gapern, hela 13 villor i ett idag oexploaterat jungfruligt område. Jag anser att detta byggande förstör naturvärden och rekreativomöjligheter, till nytta endast för 13 lyxvillor med utsikt över Gapern. Det verkar som om ”vanliga” argument inte har bitit på stadsarkitekten m fl. Detta skriver jag med hänvisning till det svar jag fick när jag ville stycka av 2-3 tomter vid Glänne Gård, där olika ”experter” uttalade sig om ”förstörande av landskapsbild och utsikt” utan att ens läsa på, ty då hade man sett att endast för några år sedan så stod två fallfärdiga lador och skymde ”utsikten”. Dessa lador eldade jag upp då de utgjorde en fara för barn och även äldre, som gick och tog byggmaterial från ladorna. (Den korrespondens som skett med kommunen i ärendet har bifogats yttrandet.)

Kommentar: En lämplighetsprövning sker i varje specifikt fall. För det aktuella planområdet har en avvägning mellan olika intressen och en helhetsbedömning gjorts i arbetet med LIS-planen (på översiktsplanenivå), där det beslutats att bostäder kan prövas i området. Bostäderna i ett attraktivt läge vid sjön bedöms bidra till utvecklingen av landsbygden. Naturmark kommer att tas i anspråk vid ett genomförande av detaljplanen, men även efter en exploatering enligt detaljplanen kommer det vara möjligt att röra sig längs stranden, bada vid udden samt plocka bär/ svamp i skogen. Områden med höga naturvärden har undantagits från exploatering. Upplevelsen av ett ”ostört” skogsområde kommer däremot att förändras med närhet till nya bostäder.

Jag har också ytterligare en synpunkt. Jag rev ett fårhus för flera år sedan, med intentionen att renovera det. Återuppbyggnaden blev aldrig av men jag skulle nu vilja bygga upp det igen. Byggnaden står inom den så kallade ”strandkyddsgränsen”, men det gör ju de 13 lyxvillorna i Bergsäng med, så jag antar att Karlstads kommun inte kommer att ha kommentarer på återuppbyggnaden av fårhuset?

Kommentar: Platsen för de föreslagna bostäderna inom Bergsäng ligger inom ett s.k LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) som beslutades av kommunfullmäktige 2016. Inom LIS-områden får det betraktas som ett särskilt skäl för upphävande av strandskyddet om ett strandnära läge för byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden (enligt miljöbalken). Andra särskilda skäl för strandskyddsdispens anges i miljöbalkens 7 kapitel och möjligheten att återuppbygga fårhuset får prövas i särskild ordning.

Fastighetsägare 3

Vi kräver att kommunen intar en mer lyssnande inställning till oss boende i området beträffande antalet hus, deras placering, vatten och avlopp samt vägförbättringar. Kommunen har inte givit något annat än standardiserade svar på de synpunkter som inkommit i det s.k. samrådet och endast hört sammat de synpunkter länsstyrelsen lämnat.

Som ni vet vid det här laget är vi många i bygden som är känslomässigt engagerade och djupt oroliga för exploateringen av vår bygd. Flera av oss har också skrivit under en gemensam skrivelse där vi givit uttryck för just detta. Vi har valt att bosätta oss på landet för att undvika tätbebyggelse. Självfallet förstår vi att i takt med att kommunen växer så behövs exploatering göras. Men vi motsätter oss antal hus och efterlyser alternativa ritningar för området.

Vår uppfattning är att kommunen hittills inte visat någon som helst förståelse för våra åsikter och

synpunkter. Vi som bor, lever och verkar här i bygden känner en enorm vanmakt över att oavsett vilka skrivelser och åsikter som framförs så betyder det ändå inget för er som bestämmer. Vår lagstadgade rätt att yttra oss är bara formalia för er då beslut om exploatering redan verkar vara fattat. Att ens efterfråga våra synpunkter och på så sätt ge förhoppningen av att kunna påverka situationen när vi i själva verket inte kan det lägger grunden för ytterligare misstro mot kommuntjänstemän och politiker och befäster känslan av att vara överkörda i ett demokratiskt samhälle där kommunen, som vi är en del av, ändå gör som den vill.

Kommentar: Prövning enligt plan- och bygglagen sker på flera nivåer. På översiktsplanenivå (t ex antagen LIS-plan) görs ställningstaganden om markanvändning och bebyggelsestruktur utifrån vad som bedöms lämpligt på en övergripande nivå. En förutsättning för detaljplanearbetet är sedan det som redan har beslutats på den översiktliga nivån, dvs i det här fallet har det redan i LIS-planen beslutats att marken inom LIS-området bedöms lämplig för bostäder. På detaljplanenivå görs sedan avvägningar och ställningstaganden på en mer detaljerad nivå utifrån de lokala förutsättningarna på platsen, t ex antal bostäder, exakt placering etc. Samrådet av planförslaget syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Möjligheten att lämna synpunkter innebär inte automatiskt att samtliga synpunkter kan tillgodoses då de ofta är i konflikt med varandra. Avvägningar ska göras mellan enskilda och allmänna intressen. Med anledning av de synpunkter som kommit in under planarbetet har bl a antalet hus minskats, den södra anslutningsvägens läge justerats, marken närmast stranden planlagts som naturmark (allmän mark) och en hydrogeologisk utredning avseende dricksvattentillgången i området tagits fram.

Följande frågor kräver vi att de besvaras på ett tydligare sätt:

Tunga fordon kommer att belasta vägen under överskådlig tid i samband med anläggande av de två anslutningsvägarna. Under byggnation av upp till 13 (23 om man räknar med Finnsnäs) fastigheter blir det ännu större belastningar och sedan permanent belastning av vägen av de boende. Vägen är redan en katastrof större delen av året även om förbättringar gjorts i form av dikesröjning. Vilka resurser kan kommunen garantera?

Kommentar: Antalet bostäder inom Bergsäng har minskats till 10 enligt planförslaget. Planarbetet vid Finnsnäs är fortfarande i uppstart och därmed för tidigt i processen för att avgöra hur många bostäder det slutgiltiga förslaget landar i. Kommunen sköter idag underhållet av den enskilda vägen enligt avtal med delägarna i gemensambetsanläggningen samt kommunfullmäktiges beslut 1971. Trafikverket betalar ut ett statligt driftsbidrag för vägen, som bl a innebär att vägen ska hållas öppen för allmän trafik, övriga underhållskostnader står kommunen för. Vägen sköts enligt Trafikverkets krav på standard av enskilda vägar. Planförslaget medför ingen förändring i ovanstående överenskommelser utan kommunen fortsätter att sköta vägen enligt gällande avtal och beslut. Se även kommentar till det gemensamma yttrandet.

Antalet fastigheter bör minska och garantier ges att det inte blir ytterligare avstyckningar. Hur ställer sig kommunen till det?

Kommentar: De tre föreslagna bostäderna längs byvägen har tagits bort ur planförslaget. Det innebär att detaljplanen omfattar totalt tio villatomter. I planarbetet har ytterligare avstyckningar inom den aktuella fastigheten inte bedömts lämpligt. Om förutsättningarna ändras och önskemål om ytterligare exploatering framställs får den frågan prövas om så blir aktuellt. I övrigt ställer sig kommunen positiv till byggande på landsbygden enligt gällande översiktsplan och LIS-plan. Eventuella nya förfrågningar om förhandsbesked, bygglov eller planläggning prövas enligt plan- och bygglagens krav om så blir aktuellt.

Området vid Finnsnäs bör även det tas med i den översiktliga planeringen. Ett samråd med alla fastboende på Bergsäng och Finnsnäs vore önskvärt. Kan kommunen tänka sig det?

Kommentar: Samråd inklusive informationsmöte för Bergsäng har ägt rum under pågående planprocess. Ytterligare informationsmöte inom ramen för detta planarbete kommer inte att ske, eftersom det inte är rätt forum för att påverka översiktsplaneringen. Den översiktliga planeringen för området har skett i LIS-planen, där möjlighet har funnits att lämna synpunkter.

Det saknas en övergripande plan för vatten och avlopp. Eller finns det en?

Kommentar: Kommunen har enligt antagen VA-plan inte för avsikt att dra fram kommunalt vatten och avlopp till området. Planområdet ligger alltså utanför det kommunala verksamhetsområdet för VA och förutsättningen är därför att ny bebyggelse ska lösas genom enskilda anläggningar. Den hydrogeologiska utredningen för området (Tyréns) visar att det finns tämligen goda förutsättningar för att grundvattnet ska räcka för både befintliga och tillkommande fastigheter i området. Det bedöms inte finnas någon risk att befintliga brunnar ska påverkas eftersom avståndet till de nya brunnarna blir tillräckligt stort.

Miljöförvaltningen har under 2018 inventerat befintliga avlopp i närområdet. Nya avloppsanläggningar ska godkännas av miljönämnden innan anläggande och ska ligga nedströms dricksvattenbrunnarna. Hänsyn har bl a tagits till topografi och avstånd vid placering av nya byggnader. Sammantaget görs bedömningen att förslaget är genomförbart med avseende på vatten och avlopp.

Går LIS-beslutet att överklaga? Hela ärendet upplevs av många som att det ”flugit under radarn”.

Kommentar: Det går inte längre att överklaga kommunfullmäktiges beslut att anta LIS-planen (ett överklagande skulle ha kommit in 2016, i samband med att planen antogs). Kommunen har ett uppdrag att ta fram ny översiktsplan för Karlstads kommun, under den processen kommer möjlighet finnas att lämna synpunkter.

I övrigt står vi fast vid våra tidigare synpunkter även om ni ej beaktat dessa på något sätt.

Fastighetsägare 4

Vi delar inte förvaltningens bedömning att placeringen av den södra av de två föreslagna nya vägarans anslutning till den befintliga vägen inte skulle innebära en påtaglig insyn och störande ljussken in i vårt hus kvälls- och nattetid, detta då vi har flera stora panoramafönster som vetter mot sjön. Vi vidhåller att det vore möjligt att flytta placeringen av väganlutningen ett tiotal meter norrut utan nämnvärd påverkan på trafiksäkerheten.

Kommentar: Anslutningsvägen flyttas drygt 20 meter norrut för att minska störande ljussken. Utrymme finns att plantera skyddande vegetation inom egen fastighet. Anslutningsvägen har även efter en flytt en genomsnittlig lutning på 6% och en godtagbar sikt genom kurvan. Att flytta infarten ännu längre norrut innebär att anslutningsvägen får en för brant lutning.

Fastighetsägare 5

Vi yrkar att detaljplanen rivs upp i sin helhet av nedanstående anledningar.

Syfte med LIS-plan är att bidra till en hållbar och långsiktig landsbygdsutveckling. Den anger att det är viktigt att människor bor kvar på, eller flyttar till, landet för att kunna hålla ett visst serviceutbud. Vi anser inte att detaljplanen uppfyller syftet med LIS-plan. LIS-området tillhör inte en avfolkningsbygd, tvärtom har området succesivt fyllts på med fler fasta bostäder under en lång rad av år. Även omkringliggande områden i Ulvsby och Vallargärdet har haft inflyttning och nybyggnationer under många år. Serviceutbudet har trots det försvunnit på många punkter (post, bibliotek, bensinmack). Detta beror på att området ligger nära både Karlstad, Molkom och Forshaga och invånarna till stor

del arbetar eller går i skola i Karlstad och därmed nyttjar service i Karlstad. Befolkningsunderlaget på Vallargärdet med omnejd räcker till för skola och förskola.

Kommentar: Syftet med LIS-områden är att långsiktigt stimulera den lokala och regionala utvecklingen på landsbygden. Det innebär inte att områden endast kan pekas ut i avfolkingsbygder. I LIS-planen anges att det är viktigt att bostadsbebyggelse kan tillkomma i attraktiva lägen där efterfrågan finns samt att ny bostadsbebyggelse föreslås nära sammanhållen befintlig bebyggelse, infrastruktur, kollektivtrafik och service. Att områden kring Bergsäng, Vallargärdet och Ulsby har haft inflyttning och nybyggnation under många år tyder på att det är ett populärt område att bosätta sig i. Planförslaget kan genom att erbjuda attraktiva bostadslägen i ett redan populärt område bidra till att stärka en levande landsbygd. Ett ökat befolkningsunderlag på landsbygden ger även förbättrade förutsättningar att bedriva levande skolor och förskolor i framtiden. Helhetsavvägningen mellan olika intressen samt ställningstagandet att peka ut aktuellt LIS-område har redan skett i arbetet med LIS-planen och är inte en fråga för denna detaljplan att ompröva.

I detaljplanen anges att de södra delarna av LIS-området Finnsnäs beöms kunna inrymma 25-40 nya bostäder, varav 10-15 inom det strandskyddade området. Detta område sträcker sig ända fram till befintligt sommarstugeområde vid Finnsnäs. I plan-PM för Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13 önskar exploatören få prövat 10 nya bostäder. Stadsbyggnadsförvaltningen anger i plan-PM att beroende på VA-lösning bedömer de att ca 5-8 tomter ska kunna rymmas inom fastigheterna. Därmed har kommunen visat tydligt att man inte har en helhetssyn på LIS-området då det i föreliggande detaljplan inom Bergsäng anges 10-15 bostäder inom strandskyddat område och med plan-PM för Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13 blir det 15-18 bostäder inom strandskyddat område. Vi har i de synpunkter vi skickade in efter samrådsmöte påtalat denna brist på helhetssyn för området och kommuns kommentar till det är att helheten är bedömd i LIS-planen. Samtidigt skriver man att bostadsetableringar ska prövas genom detaljplan där konsekvenserna för den specifika detaljplanen utreds. Karlstads kommun arbetar därmed utifrån två separata detaljplaner för dessa två områden som ligger inom samma LIS-område, vilket var känt av kommunen redan innan samrådsmötet. I detaljplanen skrivs vidare att bedömningen att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Vi anser inte att helheten är bedömd då man inte tagit i beaktande plan-PM för Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13, där planarbetet bedöms vara klart redan första kvartalet 2019.

Kommentar: På översiktsplanenivå (t ex antagen LIS-plan) görs ställningstaganden om markanvändning och bebyggelsestruktur utifrån vad som bedöms lämpligt på en övergripande nivå. På detaljplanenivå görs sedan avvägningar och ställningstaganden på en mer detaljerad nivå utifrån de lokala förutsättningarna som finns på platsen, t ex antal bostäder, placering etc. Det slutliga antalet bostäder i ett LIS-område kan därför bli både större och mindre än vad som angivits i LIS-planen.

LIS-planen anger 10-15 nya bostäder inom strandskyddsområdet för de södra delarna av LIS-området Finnsnäs. Aktuellt planförslag för Bergsäng föreslår 10 nya bostäder inom strandskyddsområdet, vilket följer LIS-planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har även ett uppdrag att genom detaljplan pröva möjligheten att bygga bostäder intill stugområdet Finnsnäs. Hur många bostäder det slutoiltiga planförslaget landar i är för tidigt att säga. Under planarbetet utreds lämpligheten och vilka konsekvenser förslaget får. Planarbetet för Finnsnäs är fortfarande i uppstart och således inte klart första kvartalet 2019.

I detaljplanen s 7 anger kommunen att man inte får bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön och att biotopskyddet inte bedöms påverkas av förslaget. På sidan 13 skriver man att ”Biotopskyddet ska lämnas orört. Även en buffertzon runt biotopskyddet (ca 25 meter) ska i princip lämnas orört.” Efter det skriver man dock att ”visst behov av gallring och skötsel av natu-

ren kan uppstå intill villabebyggelsen”. Teknik- och fastighetsförvaltningen anger i sina synpunkter att: ”Inom buffertzonen ska träd och växtlighet lämnas orörda”. Om biotopskyddet och buffertzonen har behov av gallring och skötsel, för att det ligger intill villabebyggelsen, så ligger villabebyggelsen för nära biotopskyddsområdet. Vi anser därför att avståndet mellan biotopskyddsområde och villabebyggelse behöver vara så stort att gallring och skötsel av naturen inom biotopskyddsområde och buffertzona inte får ske alls i linje med teknik- och fastighetsförvaltningens yttrande att det ska lämnas helt orört.

Kommentar: Den närmsta villatomten ligger drygt 20 meter sydväst om biotopskyddet, med ett hörn av tomten. Eftersom buffertzonen då ligger nord/nordost om trädgården föreligger ingen skuggning från de uppväxta träden och behovet av gallring pga skuggning bedöms obefintlig. Byggnad får inte placeras inom tio meter från fastighetsgränsen. Visst behov av gallring kan uppstå främst för de träd som står närmast fastighetsgränsen, vid risk för säkerheten. Gallring och skötsel inom biotopskyddsområdet får inte ske. Eftersom avståndet från biotopskyddsgränsen till närmsta möjliga byggnad är över 32 meter bedöms säkerhetsrisken från fallande träd inom biotopskyddet över ny bebyggelse som mycket liten.

Detaljplanen anger att någon grundlig kulturhistorisk inventering av Bergsäng inte genomförts. Värmlands museum angav i sitt yttrande att det finns goda förutsättningar att påträffa fler fornlämningar i området än de redan registrerade. Kommentaren till detta är att länsstyrelsen efter platsbesök bedömt att det inte finns skäl att göra en arkeologisk utredning. Vi ser gärna att länsstyrelsen redogör sitt platsbesök och vad som ligger till grund för denna bedömning.

Kommentar: Länsstyrelsen besitter arkeologisk kompetens och Värmlands museum har inte ifrågasatt denna bedömning i granskningskedet. Kommunen har endast tagit del av länsstyrelsens bedömning (att det inte finns skäl att göra en arkeologisk utredning) och har inte tillgång till något ytterligare material.

De befintliga stigar som finns i området idag kommer att skäras av på grund av villabebyggelse. Planförslaget anger att stig får finnas längs med stränderna och att man lämnar passager mellan villatomterna, den smalaste 5 meter. Detta innebär i praktiken att befintliga stigar måste gå runt villabebyggelsen för att ta sig till badplatser som nyttjats under många år. En smal passage mellan två villaträdgårdar för att komma ner till badplats där villaträdgården sedan ligger endast 25 meter bort är en stor försämring i ostördhet mot vad som har varit.

Kommentar: Befintlig stig kan behöva få ny sträckning för att ta sig till badklipporna vid främst den norra stranden. Alternativ finns att passera mellan villatomterna eller runda den ”yttersta” villatomten för att sedan följa stranden mot klipporna. Upplevelsen av ostördhet vid stranden kommer att förändras. Badklipporna på udden har lämnats orörda.

Miljönämndens yttrande efter samrådet angående gemensam avfallslösning har kommunen besvarat med att mark har inte avsatts för detta, men att det kan i framtiden ske genom bygglov. I praktiken innebär det att mer mark kan komma att tas i anspråk i det som detaljplanen anges som NATUR.

Kommentar: Vid ett eventuellt bygglov prövas markens lämplighet för ändamålet. En placering av gemensamma avfallslösningar bör lämpligen lokaliseras till kvartersmark alternativt mark som inte är planlagd och utanför strandskyddat område. Inom mark som är planlagd för NATUR förutsätts friväxande grön- och skogsområden och strandskydd gäller.

Strandskyddet kan upphävas inom LIS-område, men det får dock inte inverka negativt på strandskyddets syften och en fri passage ska säkerställas. Detaljplanen anger att fri passage säkerställs genom 25 meter mellan strand och villaträdgård. Vi anser inte att 25 meter räcker då föreslagen

villabebyggelse skär av de stigar som finns idag för att ta sig till udden och andra badplatser i området. Begränsa antalet bostäder vid vattnet till maximalt 5 med 15-20 meter breda passager mellan villatrådgårdarna med naturmark och ett minsta avstånd till sjön med 50 meter.

Kommentar: Villabebyggelsen vid den norra stranden skär av en befintlig stig som leder ner till den norra stranden. Möjlighet finns för nya sträckningar mellan eller runt den föreslagna bebyggelsen för att nå stranden. De stigar som leder mot udden följer strandlinjen och skärs inte av genom föreslagna bebyggelse.

Befintlig byväg genom Bergsäng är enskild väg med statsbidrag och gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Karlstads kommun sköter vägen på uppdrag av delägarna i gemensamhetsanläggningen med hjälp av statsbidraget från Trafikverket. I kommentarerna till synpunkter på samrådet skriver Karlstads kommun ett flertal gånger att en konsekvens av planförslaget är ökad trafik på vägen. Däremot underlåter man att utreda vad den konsekvensen innebär för befintliga fastighetsägare. Ökad trafik innebär större risker i trafiken för fotgängare, cyklister, ryttare, kuskar och även trafikanter med motorfordon. Det innebär också ökat slitage på vägen. Karlstads kommun framhåller att de inte är ansvariga för vägen då det är en enskild väg och avskriver sig därmed hela ansvaret för konsekvenserna av den detaljplan de själva föreslår, vilket inte är acceptabelt.

Kommentar: Kommunen utreder genom planförslaget lämpligheten i att bygga bostäder enligt den berörde fastighetsägarens begäran. Delägarna i gemensamhetsanläggningen (Rotnäs GA:1) är väghållare med ansvar för vägen. Den dagen förutsättningarna för vägen förändras, t ex genom att avtalet med kommunen som entreprenör för skötseln sägs upp, så bör en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske så att samtliga fastigheter som nyttjar vägen är med och delar på kostnader och ansvar. Kommunens bedömning är att den trafikökning som tio nya villor längs vägen bidrar med inte leder till oacceptabla konsekvenser för trafiksäkerheten.

Detaljplanen anger att den hästgård som ligger rakt över vägen från förslaget om tre nya bostäder bedöms kunna samexistera, då några få hästar oftast ger obetydlig störning. Karlstads kommun skriver samtidigt i sina kommentarer till berörd fastighetsägare att det finns utrymme för utökning av verksamheten. Man anger också att tillkommande stallbyggnader och gödselhantering går att placera på annan del av fastigheten. Karlstads kommun har däremot inte berört det faktum att annan placering inom fastigheten för tillkommande stallbyggnader och gödselhantering kommer kräva anläggning av väg vilket kan ses som olägenhet för fastighetsägaren. I detaljplanen skriver man också att det finns flera hästgårdar längs vägen som nyttjar vägen för ridning och körning av häst. Däremot har man inte brytt sig om att utreda konsekvenser och risker med anledning av planförslaget för denna grupp.

Kommentar: De tre föreslagna villatomterna vid byvägen tas bort ur planförslaget. Ridning och körning av häst ska ske i samspel med övriga trafikanter, med ökad trafik kan det innebära att extra varsamhet krävs.

Teknik- och fastighetsförvaltningen skriver i sitt yttrande att denna detaljplan inte får verka som hävstång för ytterligare förtätning i området eftersom det ofelbart kommer att generera krav på kommunal VA-lösning som blir oförsvarligt kostnadskrävande. Detta tolkar vi som att detaljplanen befinner sig riskfyllt nära kravet på kommunal VA-lösning och anser därför att frågan bör bedömas av extern part.

Kommentar: Kommunen har ansvar för att ordna med vatten och avlopp för de boende i ett område om det behövs för att skydda människors hälsa eller miljön. Kommunen har i planarbetet gjort bedömningen att risken för att föreslagna bostäder skulle medföra problem för människors hälsa eller miljön med avseende på avloppssituationen är mycket liten.

I miljökonsekvenser anger kommunen att marken inom sjöns närområde (30 meter) inte får bebyggas utan ska utgöras av villaträdgårdar. I övriga delar av detaljplanen anges att villaträdgårdar inte får anläggas närmare än 25 meter från stranden. Det vore lämpligt att samma avstånd från villaträdgårdar till strand angavs i hela detaljplanen, även om fastighetsägarna anser att det föreslagna avståndet är alldeles för litet.

Kommentar: Samma avstånd från villaträdgård till strandlinje gäller för hela detaljplanen, dvs 25 meter. Inom tio meter från fastighetsgräns (inom villaträdgårdarna) får inte marken förses med byggnad.

Ytterligare en konsekvens man anger är att skogsmarken mellan strandlinjen och de föreslagna villatomterna kommer att delvis gallras på träd. Detta är något som många tagit upp i sina yttranden efter samrådet och kommunens kommentar har då varit att detta planläggs som naturmark som inte får privatiseras. Samtidigt som man anger att marken inte får privatiseras så öppnar man upp för just detta genom att ange att marken delvis kommer gallras på träd som gör att allmänheten i ändå högre grad kommer att uppleva störningar av bebyggelsen, vilket utgör en påtaglig olägenhet.

Kommentar: Naturmark inom detaljplan innebär friväxande grön- och skogsområden. Bestämmelsen innebär inte att grönområdet bevaras i det skick det var när detaljplanen vann laga kraft utan området får skötas enligt skötselplan eller ortens sed. Detta innefattar ibland även röjning och avverkning. Vid iordningsställande av de föreslagna villatomterna kan träd inom naturmarken behöva tas bort, exempelvis om de står nära fastighetsgräns så att rotsystemet påverkas eller om ett träd riskerar att falla och utgör en säkerhetsrisk.

Planförslaget anger att det innebär en fördubbling av antalet bostäder på vägsträckan. Ändå gör man bedömningen att trafikmängden är liten och ökningen med 100 % anses acceptabel. Många av de fastighetsägare som har skickat in yttranden efter samrådet har angett farhågor angående hur vägen ska hålla för denna ökade trafikmängd då den redan idag upplevs som dålig och i vissa perioder på året knappt framkomlig. Detta innebär en påtaglig olägenhet för befintliga fastighetsägare.

Kommentar: Kommunen sköter underhållet av vägen enligt Trafikverkets krav på standard av enskilda vägar. Se även kommentar till det gemensamma yttrandet. Även om de nya bostäderna innebär en knapp fördubbling inom Bergsäng (ej en fördubbling av trafiken längs vägen) bedöms det totala antalet nya bostäder (tio stycken) vara så pass få att den trafikökning som de leder till inte innebär oacceptabla konsekvenser för trafiksäkerheten.

”Planen bedöms inte medföra några stora konsekvenser för kommunens ekonomi.” Nej, självklart gör den inte det så man har varit noga med att se till att nya vägar, befintliga vägar, vatten- och avloppsanläggningar är/ska vara enskilda. Kommunen bör utreda de ekonomiska konsekvenserna för de befintliga fastighetsägarna och inte bara för kommunen och huruvida detta innebär påtaglig olägenhet.

Kommentar: En förutsättning för att bygga på landsbygden är ofta att det ska gå att lösa genom enskilda lösningar för t ex vägar, vatten och avlopp. För att det ska vara ekonomiskt försvarbart för kommunen att anordna allmänna lösningar krävs en betydligt större exploatering och ett strategiskt geografiskt läge. Aktuell fastighetsägare inom planområdet alternativt nya fastighetsägare för villatomterna kommer att själva bekosta de nya anslutningsvägarna och iordningsställandet av marken. Den gemensamma vägen genom Bergsäng och Finnsnäs kommer att belastas av några ytterligare boende. Idag står kommunen för de kostnader som krävs vid skötsel av vägen utöver det bidrag som delas ut av Trafikverket. Planförslaget medför ingen förändring i detta utan kommunen fortsätter att sköta vägen enligt gällande avtal och beslut. Konsekvenserna för befintliga fastighetsägare inom byn bedöms framför allt beröra friluftslivet och upplevelsen av ”ostördhet” vid stranden. Planförslaget bedöms inte leda till några ekonomiska konsekvenser för befintliga fastighetsägare.

Fastighetsägare 6

Vi anser att ett bättre alternativ för att tillgodose behovet av villatomter inom Karlstads kommun är i Vallargärdet, där det redan finns vatten- och reningsverk samt nära till kollektivtrafik. Nya bostäder i Bergsäng och som senare troligtvis blir flera, både i Bergsäng och Finnsnäs, rimmar dåligt med Karlstads kommuns miljöpolicy. För att åka kollektivt måste man ta sig ca 3,5-4 km till väg 63. Avloppsreningen måste vara och en lösning, istället för att kunna nyttja det relativt nya reningsverket i Vallargärdet.

Kommentar: Bostäder inom Bergsäng motsätter sig inte eventuella bostäder vid Vallargärdet eller på andra platser på landsbygden, men det förutsätter ett intresse hos berörd fastighetsägare. I detta fall vill fastighetsägaren pröva möjligheten att bygga bostäder enligt antagen LIS-plan inom Bergsäng. LIS-planen har tagits fram med både ett utvecklingsperspektiv (att bostadsbebyggelse kan tillkomma i attraktiva lägen där efterfrågan finns) och ett hållbarhetsperspektiv (att bostadsbebyggelse föreslås nära sammanhållna bebyggelse, infrastruktur, kollektivtrafik och service). Utpekandet av LIS-område förutsätter även att det är ett strandnära läge.

Vi tycker att den skyddade zonen på 25 m mellan tomtgräns och stranden är för liten. Av erfarenhet från andra fastighetsägare så privatiserar man marken utanför sin egen tomt genom att fylla ut på olika sätt och till slut har man en gräsmatta ända ner till sjön där man har satt upp sin egen lilla uteplats och där andra ses som inkräktare.

Kommentar: En privatisering enligt ovan är inte tillåtet enligt planförslaget och följer därmed varken plan- och bygglagen eller miljöbalkens bestämmelser.

Detta är det första mindre området med fastigheter som planeras. Nästa steg blir vid Finnsnäs och sedan ytterligare längre norrut i Bergsäng. Fler och fler sommarstugor i Finnsnäs omvandlas till permanent boende, vilka också måste hitta nya VA-lösningar. Genom att detaljplanera ett mindre antal fastighetsgrupper en bit från varandra, vid olika tidpunkter, vill kommunen komma ifrån ansvaret att anordna vatten och avlopp.

Kommentar: Planområdet ligger utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA och kommunen har enligt VA-planen (antagen av kommunfullmäktige 2015) inte för avsikt att dra fram kommunala vatten- och avloppsledningar till området. En förutsättning för ny bebyggelse är därför att det ska gå att genomföra med enskilda lösningar, därför har också hänsyn tagits till bl a topografi, avstånd, placering av hus, antal husbäll, tomternas storlek, markens beskaffenhet mm i planförslaget. Kommunens skyldighet enligt §6 i Lagen om allmänna vattentjänster gäller oavsett om området bebyggs i etapper. Det nu aktuella planområdet inom Bergsäng och planområdet inom Finnsnäs ligger drygt 800 meter ifrån varandra och har olika lokala förutsättningar när det gäller t ex naturvärden, topografi och närhet till grannar. Det är även olika fastighetsägare med olika tidsaspekter för sina projekt. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det inte är lämpligt att slå ihop de båda planuppdragen.

Fastighetsägare 7

Karlstads kommun har en mycket arrogant attityd till detaljplaner och bygglov i Karlstads kommun och det gäller även för den föreslagna utbyggnaden i Bergsäng. Karlstads kommun ska bli 100 000 invånare och det till vilket pris som helst verkar det som. Karlstad är fullt av konflikter i olika bygglovsärenden men det bryr sig kommunen inte om. Handläggarna på Karlstads kommun tycker mycket utan att veta och att man tycker rent generellt att lite får man tåla och att en fördubbling av antalet hus i Bergsäng är acceptabelt och det är samma sak med vägen, visst kommer stormmomenten att öka men detta är enligt handläggaren något man får tåla och att det är acceptabelt. Acceptabelt för vem?

Att bygga ut Bergsäng med 13 fastigheter kan inte ha någon som helst betydelse för landsbygden

utveckling eller målet 100 000 i Karlstad, men om vi tar de 40 till 50 fastigheter som LIS antyder så får alltihop en helt annan betydelse. Förutom nuvarande exploatör för Bergsäng 1:3 så finns det minst två till och en av dessa är en av Karlstads största markexploatörer. Detta innebär att utbyggnaden inte kommer stanna vid 13 fastigheter vid ett positivt beslut, som Karlstads kommun försöker få boende samt övriga myndigheter att tro. Vi yrkar på att förslag till detaljplanen för Bergsäng 1:3 rivs upp i sin helhet då vi finner den föreslagna detaljplanen ohållbar på så många punkter.

Kommentar: I ett planarbete finns ofta motstående intressen där avvägningar dem emellan måste ske. Att tillmötesgå samtliga synpunkter blir därför inte möjligt och inte nödvändigtvis den bästa helhetslösningen. Ambitionen är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt där en helhetsbedömning sker mellan olika intressen.

Planförslaget har minskats och tillåter endast tio nya villor, för ytterligare bostadsbebyggelse måste prövning ske enligt plan- och bygglagen genom detaljplan eller förhandsbesked/bygglov (beroende på omfattning och placering). LIS-planen anger att upp till 50 nya bostäder kan prövas i området. Vid intresse hos markägaren utreds exakt antal, placering osv i ett planarbete.

Vi kvarstår med tidigare översända synpunkter under samrådet men med följande förtydliganden och tillägg.

En eventuell icke önskad utbyggnad av Bergsäng 1:3 ska vara baserad på att Karlstads kommun tillhandahåller vatten och avlopp i enlighet med LAV (2006:412) § 6, lagen om allmänna vattentjänster. I dagens debatter kring miljö är det helt förkastligt att kommunen föreslår infiltrationsanläggningar norr om vägen mot sjön och för fastigheter endast 25 m från sjön. Med hänvisning till vad som vi har sagt i inledningen är det helt uppenbart att kommunen vill ha fler än de 13 första föreslagna fastigheterna och det innebär att ett externt avlopp och färskvattensystem ska byggas för den nu planerade storleken inklusive den dolda delen. Denna etapp ska tolkas som en del i helheten och är därmed en del av ”ett större sammanhang”. Färskvatten är inte så enkelt som kommunen verkar tro. Det finns inte så mycket vatten i Bergsäng som man hänvisar till och det finns saltvattenfickor i berget. Enligt SGU’s karta så är det bara två djupborrade brunnar i området och fyra grävda, minst en av djupvattenbrunnarna har problem och innehåller saltvatten, järn, mangan och radon. Vår gård använder sjön som backup för vattenhämtning vid varma somrar som den i somras, 2018. Vi ser nu även de problem som finns med en mycket låg grundvattennivå i området trots sjönära.

Kommentar: Planområdet ligger utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA och kommunen har enligt antagen VA-plan inte för avsikt att dra fram kommunala vatten- och avloppsledningar till området. En förutsättning för ny bebyggelse är därför att det ska gå att genomföra med enskilda lösningar. Den aktuella detaljplanen ska presentera en lösning för den nu föreslagna exploateringen, vid eventuell större exploatering får ny bedömning göras i det skedet.

Vilken typ av avloppsanläggning som blir aktuell (infiltration eller något annat) beslutas i bygglovskedet och ska godkännas av miljönämnden. Enligt den hydrogeologiska utredningen (Tyréns) visar vattenbalansberäkningarna på tämligen goda förutsättningar för att grundvattnet ska rätta för både befintliga och tillkommande fastigheter i Bergsäng. Vattenbalansberäkningarna visar att grundvattenuttaget (från befintliga och tillkommande fastigheter) kan komma att uppgå till ungefär 16% av den totala grundvattenbildningen under ett torrår. Under en torr sommar då grundvattenbildningen i princip är obefintlig kan mängden grundvatten i berg minska relativt snabbt. Detta medför en viss risk, men närheten till sjön Gapern innebär däremot att det från sjön troligtvis sker grundvattenbildning till berg som kan ha en utjämnande effekt. Risken för interferens mellan befintliga och nya brunnar bedöms vara obefintlig då avståndet dem emellan kommer vara tillräckligt stort.

Lokala variationer av grundvattentillgången och vattenkvaliteten kan förekomma. Enligt den hydrogeologiska utred-

ningen kan den kemiska sammansättningen i berggrunden och grundvattnets uppehållstider i berget påverka dricksvattenkvaliteten. I Sverige är förhöjda halter av järn, mangan, fluor och radon i berggrundvattnet vanligt förekommande. Ämnenas utlakats ut från berget och hamnat i berggrunden. Saltvatteninträngning i brunnarna kan ha tre orsaker; reliktsaltvatten, spridning av vägsalt alternativt havsvatteninträngning (om brunnen är belägen nära havet). Relikt saltvatten härstammar från den tid då delar av Sverige täcktes av salt hav pga inlandsisens nedtryckande av jordskorpan. Skälet till att saltvatten kan tränga in i brunnen kan vara att mer vatten tas ut än vad det nybildas. Det kan inträffa om uttaget periodvis ökar eller när det sker liten eller ingen grundvattenbildning, exempelvis under sommarmånaderna. Risken för att tillkommande brunnar påverkas av saltvatten ökar med ökat borrhålsdjup. Det rekommenderas att brunnborraren avslutar borrhningen om salthalten blir för hög.

I samrådsredogörelsen framförs ett antal felaktigheter angående vår gårds hästhållning. Gården är en affärsverksamhet och har under sommaren 2018 haft tre hästar men det finns också en kommersiell affärsverksamhet med uthyrning för uppstallning av hästar. Denna verksamhet är bl a registrerad hos skattemyndigheten för moms. Pga 2018 års varma sommar med foderbrist har verksamheten varit låg med endast en inhyrd häst, målsättningen är att den ska flerdubblas under kommande år. Öster om fastigheten har ett område på ett hektar röjts för hage och denna hage ska gå ända upp till genomfartsväg. Detta görs för att kunna kommunicera med stallet. Bakom stall mot väg har ett område röjts för gödsellagring och en platta kommer att gjutas under nästa sommar, 2019. Även stallet kommer att byggas ut både mot norr och öster för att kunna härbärgera hästar som inte klarar lösdrift. Allt detta innebär att alla hagar kommer att utnyttjas till max även de på framsidan. Vad det gäller vindriktning så kvittar det vad stadsbyggnadsförvaltningen tycker, de tre föreslagna husen efter byvägen hamnar mitt i den förhärskande sydvästvinden. Stall och gödselhantering efter ombyggnad kommer att hamna närmare föreslagna husplaceringar än den västra hagen. Vi kan inte se varför vår affärsverksamhet ska riskeras för att tre hus föreslås placerade för nära gården. Vi avser inte att flytta eller omdisponera gården om kommunens förslag på placerade hus går igenom och som på sikt skulle kunna påverka vårt boende och affärsverksamhet, vi kommer via intresseorganisationer att ta strid för detta.

Kommentar: Under 2016 fick berörd hästgård tillstånd från miljönämnden att omvandla skogsmark till betesmark. I maj 2018 har fastighetsägarna skickat en skrivelse till miljönämnden att de önskar att beslutet ska dras tillbaka eftersom det visar sig att ett sådant arbete skulle kräva en mycket stor arbetsinsats och påverka naturen alltför negativt. Området ska ha gallrats med viss bibehållen skog, i huvudsak björk. Beträffande antal hästar på lösdrift baserades samrådsredogörelsen på information som fastighetsägaren själv har lämnat till miljöförvaltningen.

Utifrån de uppgifter som nu har lämnats kring hästverksamheten så bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att de tre villatomterna längs byvägen hamnar för nära med tanke på allergener, lukt mm. Dessa tre villatomter tas därför bort ur planförslaget.

Kommunen har överhuvudtaget inte lyssnat på de boende i Bergsäng och Finnsnäs vad det gäller tillgång till stranden samt att ha skogen kvar som rekreation. Vi anser fortfarande att 100 meter strandskydd ska gälla, nuvarande förslag på 25 m är en skymf mot de boende i området. Kommunen verkar inte bry sig om hur befintliga hus kring Gapern har ockuperat mark mot sjön och har i praktiken gjort det omöjligt för boende att använda stränderna kring sjön. Vart tog alla diskussioner vägen om ökade vattennivåer pga klimatförändringar. De nedersta husen hamnar någon meter över sjöns vattenyta som det är planerat idag. Vi kan fortfarande inte se att det finns några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet och att upphävandet skulle vara av ett allmänt intresse, det måste nu vara precis tvärtom.

Kommentar: Ett utpekande av LIS-område i en LIS-plan innebär att särskilda bestämmelser kring strandskyddet kan tillämpas enligt miljöbalken. Då betraktas det som ett särskilt skäl för upphävande av strandskyddet om ett

strandnära läge för byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Bostäder i ett attraktivt läge vid sjön bedöms bidra till utvecklingen av landsbygden. En privatisering av stranden (i naturmark) inom planområdet är inte tillåtet enligt planförslaget och följer därmed varken plan- och bygglagen eller miljöbalkens bestämmelser.

De planerade bostäderna ligger drygt tre meter över sjöns medelvattennivå. Enligt den information som finns tillgänglig hos kommunen regleras vattennivån med amplituden 0,8 meter av dammar nedströms.

Det kan inte vara rimligt att tillåta och planera en fördubbling av trafiken på befintlig grusväg utan att begära att eventuella nya brukare står för kostnaden att rusta upp den enskilda vägen, Rotnäs-Lövnäs. Det statliga bidraget idag täcker inte på långa vägar de underhållskostnader som redan behövs utan denna föreslagna fördubbling. I samrådsredogörelsen (2018-11-28) har de synpunkter som lämnats in angående ohållbarheten i ökad trafik på befintlig väg, endast besvarats med att en konsekvens av förslaget är ökad trafik på vägen. Kommunens kommentar är ju underbar, man konstaterar helt lugnt att ett eventuellt godkänt planförslag ökar trafiken, sen då och på vems bekostnad?

Kommentar: Planförslaget med tio nya villor innebär en knapp fördubbling av bostäder inom Bergsäng (som idag består av 11 permanentbostäder och 5 fritidshus), däremot innebär det inte en fördubbling av trafiken längs vägen (även bostäderna/fritidshusen norr om Bergsäng nyttjar vägen genom Bergsäng). Längs vägen finns idag totalt 31 permanentbostäder (tidigare har angetts 29) och 34 fritidshus (tidigare har angetts 36), plus bygglov för ytterligare ett bostadshus.

Vägen är som nämnts ovan statsbidragsberättigad och detta bidrag täcker endast en del av kostnaden för vägunderhållet. Övriga kostnader står kommunen för. Kommunen sköter underhållet på den enskilda vägen genom Bergsäng enligt avtal med delägarna i gemensambetsanläggningen samt kommunfullmäktiges beslut 1971 (den 18 november 1971 § 281). Det statliga bidraget betalas ut till enskilda vägar bl a för att vägen ska hållas öppen för allmän trafik och för att underlätta för boende i glesbygden. Planförslaget medför ingen förändring i ovanstående överenskommelser utan kommunen fortsätter att sköta vägen enligt gällande avtal och beslut. Kommunen är dock endast entreprenör för skötseln och delägarna i gemensambetsanläggningen är väghållare med ansvar för vägen. Den dagen en förändring sker, t ex att avtalet mellan delägarna och kommunen sägs upp, så bör en omprövning av gemensambetsanläggningen (Rotnäs GA:1) ske så att samtliga fastigheter som nyttjar vägen är med och delar på kostnader och ansvar. Vid en sådan omprövning av gemensambetsanläggningen kommer även de nya villatomterna inom Bergsäng att inkluderas.

Fastighetsägare 8 och 9

Gemensam skrivelse från två olika fastigheter.

Vi yrkar att Karlstads kommun river upp den nu föreliggande detaljplanen och slår ihop den med den detaljplan som är på gång inom Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13, samt övertar huvudmannaskapet för byvägen av nedanstående skäl.

De 13 bostäder som föreslås i detaljplanen fördubblar antalet boende och därmed trafiken på sträckan. Plan-PM för Finnsnäs ger ytterligare en ökning med 8-10 bostäder (vilket är mer än vad som anges i LIS-planen) och där tillhörande trafik.

Idag finns 11 permanentbostäder och 5 fritidshus i Bergsäng enligt detaljplanen. I Finnsnäs finns runt 30 hus varav några gjorts om till permanentbostäder. Permanentbostäder nyttjar naturligtvis vägen i mycket högre utsträckning än fritidshus. De föreslagna ökningarna av bostäder i Bergsäng och Finnsnäs mer än fördubblar alltså antalet permanentbostäder med tillhörande trafik.

I samrådsredogörelsen anger kommunen att en konsekvens är att det blir ökad trafik på delar av vägen, men frånskriver sig samtidigt allt ansvar för det ökade slitaget som blir på vägen genom att framhålla att det är en enskild väg som är delägarförvaltd.

Karlstads kommun sköter idag underhåll på vägen åt delägarföreningen där ett fåtal av de fastigheter som finns utmed vägen är delägare. För detta får kommunen det vägbidrag som Trafikverket årligen betalar ut. Detta vägbidrag täcker inte kostnaderna för underhåll på långa vägar. Om Karlstads kommun i en framtid inte längre vill sköta underhåll av vägen faller detta ansvar på delägarna som då också kan tvinga övriga fastighetsägare utmed vägen att bli delägare. I praktiken kan de idag befintliga fastighetsägarna, tillsammans med de nya, bli ekonomiskt ansvariga för underhåll på en väg där trafik och slitaget har mer än fördubblats.

Detta är inte acceptabelt. Om Karlstads kommun driver igenom detaljplanen så bör de också överta huvudmannskapet för vägen.

Kommentar: Planförslaget med tio nya villor innebär en knapp fördubbling av bostäder inom Bergsäng (som idag består av 11 permanentbostäder och 5 fritidshus), däremot innebär det inte en fördubbling av trafiken längs vägen (även bostäderna/fritidshusen norr om Bergsäng nyttjar vägen genom Bergsäng). De tio nya villor som planförslaget medger bedöms vara en relativt begränsad exploatering i förhållande till de 31 permanentbostäder och 34 fritidshus som redan finns längs vägen och det finns heller inga utpekade målpunkter för allmänheten längs vägen. Vägen utgör inte en genomfart för allmän trafik. Sammantaget bedömer kommunen att det ska fortsätta vara enskilt huvudmannskap för vägen.

Den dagen en förändring sker, t ex att avtalet mellan delägarna och kommunen sägs upp, så bör en omprövning av gemensambetsanläggningen (Rotnäs GA:1) ske så att samtliga fastigheter som nyttjar vägen är med och delar på kostnader och ansvar. Vid en sådan omprövning av gemensambetsanläggningen kommer även de nya villatomterna inom Bergsäng att inkluderas.

Andra bostadsetableringar prövas enligt plan- och bygglagen om så blir aktuellt. Planarbetet vid Finnsnäs är fortfarande i uppstart och det är för tidigt att avgöra hur många bostäder som det slutliga förslaget landar i. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att det inte är lämpligt att slå ihop de båda planuppgifterna för Bergsäng och Finnsnäs, eftersom de ligger drygt 800 meter isär, har olika lokala förutsättningar och olika tidsaspekter.