



KARLSTADS KOMMUN

# DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM BERGSÄNG

vid sjön Gapern,  
Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: SBN au 2018-05-16 § 37  
Reviderad: 2019-09-26  
Antagen: 2019-10-16, § 11  
Laga kraft: 2020-05-14

**1780K-68-P2020/07**  
Standardförfarande (PBL 2010:900)  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Dnr SBN 2017-197

## PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

**Samråd:** Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget, med syftet att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd för denna detaljplan hölls mellan den 24 maj och 25 juni 2018. Synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till dessa redovisas i en samrådsredogörelse.

**Granskning:** Efter samrådet bearbetades förslaget och sedan gavs ytterligare en möjlighet att lämna synpunkter under granskningen. Granskning av planförslaget pågick mellan den 3 december 2018 och den 7 januari 2019. Synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till dessa redovisas i ett granskningsutlåtande.

**Antagande:** Förslag till detaljplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 22 maj 2019 § 15.

**Upphävande:** Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 20 juni 2019, med hänvisning till risk för människors hälsa och säkerhet.

**Granskning 2:** Planhandlingarna kompletterades enligt länsstyrelsens synpunkter och var sedan föremål för ett nytt granskningsförfarande, granskning 2. Granskningen pågick mellan den 26 augusti och den 12 september 2019. Synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande till dessa redovisas i ett granskningsutlåtande, granskningsutlåtande 2.

**Antagande 2:** Beslut att anta detaljplanen togs av stadsbyggnadsnämnden den 16 oktober 2019.

**Överklagande:** Antagandebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen och vidare till mark- och miljööverdomstolen som inte gav de klagande prövningstillstånd.

**Laga kraft:** Detaljplanen vann laga kraft den 14 maj 2020.

### Handläggare

Maria Lindström, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Kerstin Berg, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

### Arbetsgrupp

I arbetsgruppen har även handläggare från stadsbyggnadsförvaltningen, miljöförvaltningen samt teknik- och fastighetsförvaltningen deltagit.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Plandata	4

## Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och LIS-plan	5
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Behovsbedömning	6

<b>Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.</b>	<b>6</b>
---	----------

## Förutsättningar och planförslag

Mark- och vattenanvändning	7
Landskapsbild	7
Bebyggelse och kulturhistoriska värden	9
Natur och växtlighet	11
Vattenområde	13
Strandskydd	13
Offentlig och kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Geotekniska förhållanden	15
Teknisk försörjning	15
Störningar, hälsa och säkerhet	17

## Genomförande

Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska åtgärder	20

## Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	21
Sociala konsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser	22

## PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen.

## Inledning

### Bakgrund

Fastigheten Bergsäng 1:3 är bevuxen med skog och ligger intill sjön Gapern, knappt två mil norr om Karlstad. Området är utpekade i kommunens LIS-plan som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Fastighetsägaren har begärt besked om planläggning för bostäder. Området är inte planlagt sedan tidigare.

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder i ett attraktivt läge vid sjön Gapern. Närområdets lantliga karaktär ska behållas i så stor utsträckning som möjligt. Möjligheten att anlägga gemensamma mindre bryggor för bad och båtar ska också prövas.

### Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för totalt 10 stycken friliggande villor (med en minsta fastighetsstorlek på 2000 m<sup>2</sup>) intill sjön Gapern. Bostäderna vid sjön nås via nya anslutningsvägar i form av gemensamhetsanläggning. Den nya bebyggelsen och bostadstomterna avses att utformas så att närområdets luftighet, följsamhet mot terrängen och lantliga karaktär ska bevaras. Övrig mark inom strandskyddsområdet planläggs som naturmark, allmän mark. I strandkanten ges möjlighet till att anlägga mindre gemensamma bryggor för bad och båtar.

### Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

### Utredningar

- Bergsäng, översiktlig hydrogeologisk utredning (Tyréns), 2019-04-11

### Plandata

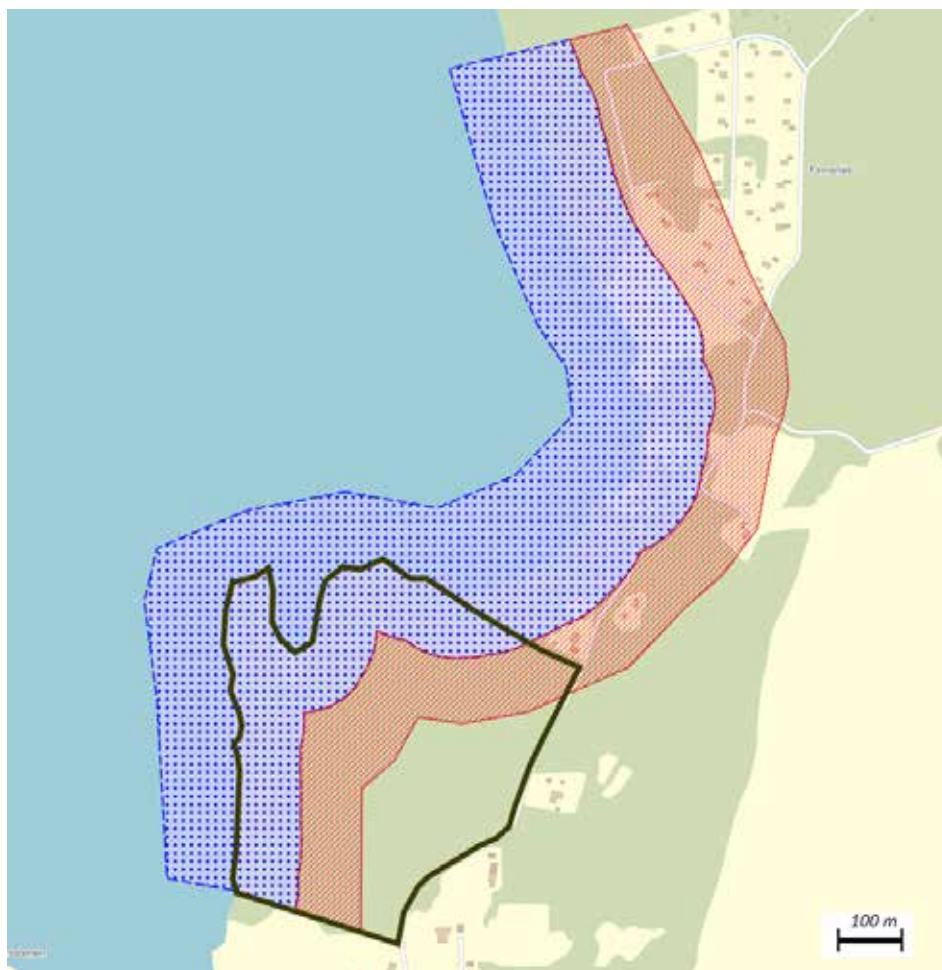
Planområdet är beläget vid sjön Gapern och omfattar ca 10 hektar. Planen omfattar delar av fastigheten Bergsäng 1:3 (privatägd) och delar av Finnsnäs 1:3, vattenområdet (kommunal ägo). Fastigheten Bergsäng 1:3 (som innehåller förslag till bostäder) gränsar mot sjön i väster och norr, en mindre skogsväg i söder (som leder ned till sjön) samt en grusväg i öster (tillfartsväg till bostäderna i Bergsäng och Finnsnäs). Området ligger knappt två mil norr om Karlstads centrum.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan och LIS-plan

Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och dess tematiska tillägg landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-planen). Kommunen har en positiv inställning till byggande på landsbygden. Att människor bor kvar på, eller flyttar till, landet är viktigt för att kunna hålla ett visst serviceutbud. Syftet med en LIS-plan är att bidra till en hållbar och långsiktig landsbygdsutveckling. Enligt miljöbalken finns sju särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet, där det sjunde skälet utgör LIS-områden som kommunen pekat ut i en översiktsplan.

Delar av fastigheterna Bergsäng 1:3 samt Finnsnäs 1:3 ligger inom det utpekade LIS-området Finnsnäs (för bostadsändamål). De södra delarna av LIS-området Finnsnäs bedöms kunna inrymma ca 25-40 nya bostäder, varav ca 10-15 inom det strandskyddade området. Detta markområde är dock större än det aktuella planområdet och sträcker sig ända fram till befintligt sommarstugeområde vid Finnsnäs. LIS-området inkluderar även vattenområdet 100 meter från strandlinjen. För LIS-området Finnsnäs gäller att anslutning till det kommunala VA-nätet sannolikt inte är möjligt. Hänsyns behöver tas till den biotopskyddade strandskogen genom att undanta detta område vid en exploatering. Prövning av byggnation eller andra åtgärder ska ske via detaljplan och upphävande av strandskyddet.



LIS-området är markerat med blå prickad yta, 100 meter från strandlinjen. Rödmarkerat område utgör utredningsområde enligt LIS-planen. Fastigheten Bergsäng 1:3 är markerad med mörk, kraftig linje.

## **Gällande detaljplan**

Området är inte planlagt sedan tidigare.

## **Beslut om planläggning**

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2017-08-23 § 29 att upprätta detaljplan för området.

## **Behovsbedömning**

För den aktuella detaljplanen har behovsbedömning om miljöbedömning gjorts i mars 2018 och samråd med länsstyrelsen har skett 2018-03-21. Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL (5 kap 18§) och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Projektets omfattning är relativt liten med ett begränsat antal villatomter. Marken sluttar mot väster och nordväst ner mot sjön och utgör en god boendemiljö med närhet till rekreationsområden i form av skog och sjö. Attraktiva boendemiljöer kan på sikt främja landsbygdsutvecklingen och stärka serviceunderlaget i småorterna på landsbygden. Strandskyddet berörs av planförslaget, i övrigt påverkas inga riksintressen eller andra skyddade områden. Det befintliga biotopskyddet ligger utanför mark som föreslagits för bebyggelse. De sammanvägda förväntade miljöeffekterna bedöms vara små.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken konsekvenser i denna planbeskrivning. Följande aspekter har i behovsbedömningen bedömts vara relevanta att behandla:

- miljökvalitetsnormer för vatten
- befintligt biotopskydd
- allmänhetens tillgänglighet till stranden samt risk för privatisering av strandområdet
- områdets karaktär och befintlig bebyggelse
- anpassning till terrängen

## **Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.**

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

### **2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler**

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

### **3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.**

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse. Planområdet ligger strax norr om kulturmiljöområdet Forsnäs-Rotnäs med höga värden samt i närheten av bymiljön i Bergsäng med vissa kulturhistoriska värden. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på befintliga kulturmiljövärden.

### **4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.**

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

### **5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.**

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)

Förslag till exploatering är så pass begränsat i kombination med stora skogsområden att miljökvalitetsnormer för luft och buller inte bedöms överskridas, gällande miljökvalitetsnormer för vatten se vidare under rubriken störningar, hälsa och säkerhet.

### **7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.**

Sjön Gapern har strandskydd om 100 meter från strandlinjen, enligt 7 kap miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Delar av strandskyddet föreslås upphävas, se vidare under rubriken strandskydd.

Innanför viken, mellan de två bostadsgrupperingarna, finns en alsumpskog som har biotopskydd enligt 7 kap miljöbalken. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Biotopskyddsområdet bedöms inte påverkas av förslaget, se vidare under rubriken natur och växtlighet.

## **Förutsättningar och planförslag**

### **Mark- och vattenanvändning**

Planområdet består idag av skogsmark i sluttande terräng ner mot sjön Gapern. Det finns ingen bebyggelse inom området.

### **Planförslag**

Detaljplanen innebär att totalt 10 enbostadshus (villor) får uppföras (**B**). Samtliga villor ska anslutas till gemensamma dricksvattenbrunnar inom område för teknisk anläggning (**E**). Marken inom strandskyddsområdet planläggs som naturmark (**NATUR**), allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Inom vattenområdet ges möjlighet att anlägga mindre bryggor för båtar (**W**<sub>1</sub>).

### **Landskapsbild**

Bebyggelsen inom Bergsäng började växa fram under 1800-talet och ligger lantligt där stora öppna åkermarker kring gårdarna vid Rotnäs och Forsnäs möter större skogsområden intill sjön Gapern. Byn Bergsäng har en lantlig karaktär med grusad väg och stora tomter som följer terrängen. Det finns en luftighet inom området med ett relativt långt avstånd mellan väg och bebyggelse. Strax norr om den äldre bybildningen skiftar karaktären något. Här är både tomterna och bostäderna mindre och husen ligger inbäddade i skog längs med grusvägen. Några av dessa husen utgörs av fritidsbostäder.

Fastigheten Bergsäng 1:3 består av skogsmark och sluttar ganska kraftigt från byvägen genom Bergsäng ned mot sjön, i västlig och till viss del nordlig riktning. Den högsta punkten vid byvägen ligger på +84 meter över havet och sjöns nivå ligger på +60 meter över havet, vilket innebär en höjdskillnad inom fastigheten på 24 meter.



*Befintlig byväg genom Bergsäng.*

### Planförslag

Samtliga nya bostäder placeras nere vid sjön inom LIS-området i två mindre grupper med möjlighet till fyra respektive sex hus. Skogsmark sparas mellan bebyggelsen. Nya bostadsfastigheter ska vara minst 2 000 kvadratmeter stora (**generell bestämmelse**), vilket ger goda förutsättningar att anpassa bebyggelsen till terrängen samt att rymma de anläggningar och skyddsavstånd som krävs för enskilda avlopp (se vidare under rubriken teknisk försörjning). Huvudbyggnad får inte byggas samman med garage eller komplementbyggnader (**generell bestämmelse**). Bestämmelserna syftar till att bevara områdets luftighet och lantliga karaktär samt att ge större möjlighet att spara befintlig terräng.





Samtliga nya byggnader ska anpassas efter terrängen i största möjliga mån (**generell bestämmelse**), även om störst eftertanke kommer att krävas vid tomterna i norr där terrängen sluttar mest. Tomterna vid den västra stranden är mer plana. Bestämmelsen innebär att placering av byggnad och val av hustyp och grundläggning ska göras med stor följsamhet mot befintlig terräng inom den aktuella tomten, för att undvika stora ingrepp i naturen samt onödig schaktning, sprängning eller utfyllnad av massor. Marklov krävs alltid vid ändring av mark mer än 0,5 meter enligt Boverkets byggregler (BBR). Markens naturliga nivåskillnader får inte utjämnas mer än 0,5 meter om inte särskilda skäl finns. Exempel på särskilda skäl kan vara att tillgänglighetsanpassning eller dagvattenhantering inte går att lösa utan större ändring av marknivån, medan enbart önskemål om en viss hustyp som kräver större ändring av marken inte innebär ett särskilt skäl. Stödmurar och höga socklar ska undvikas och lämplig grundläggning på en kuperad tomt kan t ex vara sutteräng, plintar eller byggnad i olika nivåer istället för platta på mark.

### **Bebyggelse och kulturhistoriska värden**

Det finns ingen bebyggelse inom den aktuella fastigheten.

Bebyggelsen inom byn Bergsäng började växa fram under 1800-tal och tidigt 1900-tal. Bymiljön består av ett antal äldre gårdsbildningar. Bebyggelsestrukturen och några enskilda byggnader bedöms ha vissa kulturhistoriska värden (någon grundlig kulturhistorisk inventering av Bergsäng har inte genomförts). Senare har kompletteringar i bebyggelsen gjorts både inom den äldre bybildningen och längs med vägen norrut från 50-talet och fram till 2000-tal. Bebyggelsen består av enbostadshus i en till två våningar med tillhörande komplementbyggnader. Det finns även några mindre fritidshus. Viss variation finns i bebyggelsens utformning.



*Vy mot skogen och strandlinjen inom planområdet. Rotnäs gård skymtar till vänster i bild.*

Området Forsnäs-Rotnäs är utpekad i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram "Ditt Värmland" och bedöms ha ett högt värde. Forsnäs-Rotnäs utgörs av en bebyggelsemiljö med kvarn och övrig tidstypisk och välbevarad agrar bebyggelse från 1800- och 1900-talen i ett öppet och hävdad odlingslandskap. Det kulturhistoriska värdet ligger framför allt i den sammanhållna miljöbilden och i befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning. Kulturmiljöområdet Forsnäs-Rotnäs ligger cirka 200 meter sydväst om det aktuella planområdet.

Strax söder om fastigheten Bergsäng 1:3 (där skogsvägen leder ner mot sjön) finns en lämning efter en smedja i form av en husgrund och ett spismursröse (Skogens pärlor, Skogsstyrelsen). Inom byn finns även ett par andra byggnadslämningar och ett par stenmurar (längs byvägen samt längs åkermarken i söder). Samtliga påträffade lämningar ligger utanför den aktuella fastigheten.

### **Planförslag**

Planen möjliggör för totalt 10 nya villor, friliggande enbostadshus (**generell bestämmelse**). Huvudbyggnaden får inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader får inte placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns (**generell bestämmelse**). Byggnad får uppföras i maximalt 2 våningar (**II**) och eventuell sutterängvåning ska räknas in som en av det totala antalet våningar. Inom respektive tomt tillåts en byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup> och komplementbyggnader på totalt 80 m<sup>2</sup> (e<sub>p</sub>). Garage och komplementbyggnader får ha en högsta totalhöjd på 4,5 meter (<<4,5>>). Med anledning av Boverkets byggregler (BBR) innebär det ändå att ytterligare komplementbyggnader kan byggas utöver ovan angivna exploatering, som t ex "Attefallshus" och "Friggebodar".

Vid färgsättning av fasad ska dämpade kulörer användas (**generell bestämmelse**). Syftet är att undvika alltför grälla färgsättningar samt obruten vit, som riskerar att "lysa" på långt håll. Bestämmelsen ska inte hindra att ofärgade fasader kan uppföras. Avsikten med utformningsbestämmelserna är att skapa bebyggelse som harmonierar med omgivande bebyggelse och landskap.

## Natur och växtlighet



Fastigheten Bergsäng 1:3 utgörs av en skogsbevuxen västsluttning. I stort sett hela området är bevuxen med medelålders gallrad granskog med inslag av tall och björk. Tallinslaget är större i den övre delen i öster samt närmast stranden i väster. Skogen är enskiktad och fältskiktet är av ristyp och domineras av blåbär och lingon. I två mindre partier utgörs trädskiktet av glest stående medelålders björk, dels ett område i sydväst där björk huggits fram och dels ett område i öster mot vägen (där marken tidigare har arrenderats ut till hästbete). Längs den västra stranden finns en vältrampad stig som leder i nord-sydlig riktning ut på udden i norr. Det finns även en stig som leder från grusvägen i öster ner mot den norra stranden samt längs med den norra stranden. Bad är främst möjligt ute på udden samt ett par platser längs stränderna. Stränderna är i huvudsak steniga, men ute på udden finns några större klippor.

Innanför den lilla viken i norr finns en ca 0,3 hektar stor alsumpskog som är skyddad som biotopskyddsområde. Biotopskyddet har höga naturvärden och får inte påverkas. Med undantag för biotopskyddsområdet är naturvärdena inom planområdet låga.

I fastighetens södra gräns (utanför planområdet) finns ett ca 15 meter brett stråk där större aspar har huggits fram och i det sydöstra hörnet av fastigheten, mot vägen, finns en del aspar och äldre sälgar. Dessa större aspar och äldre sälgar har höga naturvärden.

Precis söder om fastigheten (utanför planområdet) finns en mindre väg från byvägen ner till sjön, som landar i en liten sandvik vid vattnet. Flera båtar på platsen vittnar om att viken bl a används för att lägga i och ta upp båtar.



*Klippor längst ut på udden.*



*Till vänster, befintlig stig längs strandkanten i väster.  
Till höger, strandkanten i norr.*

### **Planförslag**

Marken inom strandskyddsområdet planläggs som natur (**NATUR**), allmän mark. Stig (**stig**) får finnas längs med stränderna. Inom naturmarken får mindre komplement för naturområdets användning finnas, t ex anlagda gångstigar eller grillplats (strandskyddsdispens kan dock krävas). Naturområdet får skötas, vilket kan innebära röjning och avverkning. Vanligt skogsbruk med exempelvis kalavverkning får inte bedrivas inom planområdet.

Det befintliga biotopskyddet (med buffertzonen) ligger inom naturmarken och strandskyddsområdet. Biotopskyddsområdet ska lämnas orört. Även en buffertzonen runt biotopskyddet (cirka 25 meter) ska lämnas i princip orört, dock kan visst behov av gallring och skötsel av naturen uppstå intill villabebyggelsen.

Naturmark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse, dock påverkas inga höga naturvärden. Enstaka asp eller sälk kan eventuellt påverkas där den nya vägen ansluter mot byvägen i söder. I övrigt lämnas området med de större asparna och äldre sälgarna utanför föreslagen exploatering. Övrig skogsmark inom fastigheten Bergsäng 1:3 (utanför planområdet) är avsedd att fortsätta vara skogsmark där skogsbruk bedrivs, precis som idag.

### **Vattenområde**

Markanvändningen runt sjön Gapern är omväxlande, med skogsklädda kullar, småskaliga jordbruk, fritidshusbebyggelse och villabebyggelse. Det finns många uddar och vikar och på vissa ställen är sjöns stränder svårtillgängliga. I Gapern finns två kommunala badplatser, en vid Killstad vid den västra stranden och en vid sjöns sydöstra hörn vid Örnäs. Gapern nyttjas också för fiske, paddling och annat båtliv. De små obebyggda öarna och uddarna i sjön gör den attraktiv för utflykter med mindre båt.

### **Planförslag**

Två platser för mindre bryggor för bad och båtar (**W<sub>1</sub>**) föreslås i vattenområdet. Vattnet vid de föreslagna platserna är öppet och stränderna steniga. Platserna ligger inte i någon skyddad vik eller i närheten av höga naturvärden på land. Platserna är relativt öppna och lätta att nå från land. I anslutning till den västra bryggan ligger idag en badbrygga, strax söderut (cirka 40 meter) finns en plats som idag används för båtar. Här finns även badmöjlighet vid den lilla sandviken.

### **Strandskydd**

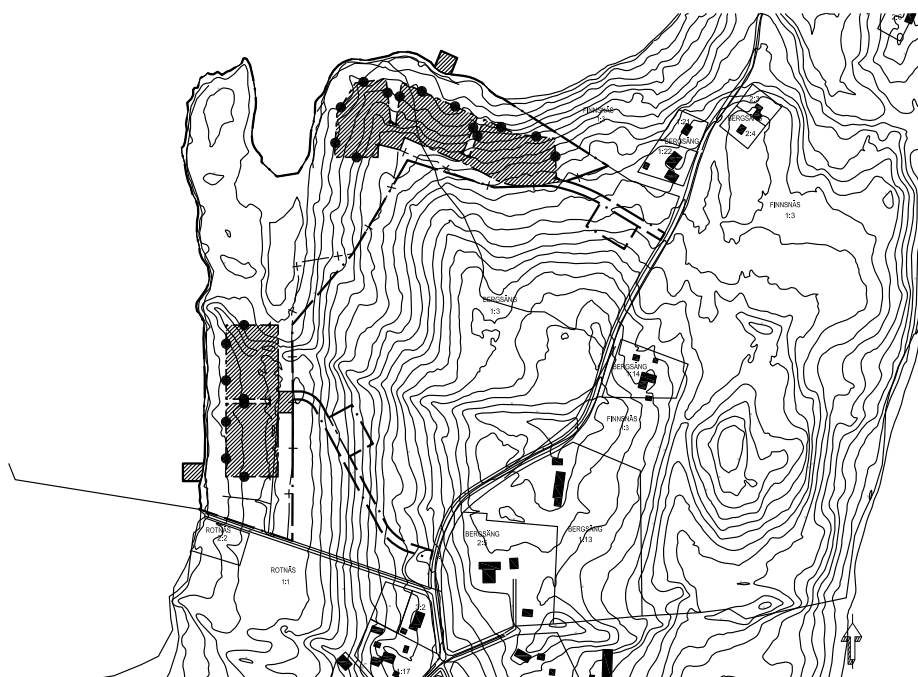
Vid sjön Gapern är strandskyddet 100 meter från strandlinjen. Enligt miljöbalken finns sju särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet, där det sjunde skälet utgör LIS-områden som kommunen pekat ut i en översiktsplan. Det innebär dock att den föreslagna åtgärden inte får inverka negativt på strandskyddets syften och att en fri passage ska säkerställas. Den fria passagen ska finnas i strandzonen och anpassas till landskapet, friluftslivet samt växt- och djurlivet. Den kan därför variera i bredd.

### **Planförslag**

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för bostäder, B, och för vattenområde för mindre brygga för bad och båtar, **W<sub>1</sub>** (**planbestämmelse**). Övrig skogsmark inom strandskyddsområdet planläggs som naturmark.

De höga naturvärdena vid alsumpskogen (biotopskyddet) bedöms inte påverkas negativt av förslaget. Udden utanför alsumpskogen lämnas orörd för friluftslivets intressen, i form av bad, fiske och strövande i skogsmark. De befintliga stigarna längs stränderna bevaras inom naturmarken. Stigarna följer strandkanten på cirka 2-3 meters avstånd. Mellan den föreslagna bostadsmarken och strand-

linjen lämnas en fri passage i naturmark på 25 meters avstånd, vilket ger ett avstånd till villaträdgårdarna på drygt 20 meter när man passerar längs stigen. Fastighetsgränsen mot stranden, och mot passagerna mellan husen, ska tydligt avgränsas i form av t ex staket eller häck (**gränsmarkering i plankartan**). Inom 10 meter från gränsmarkeringen får inte byggnader uppföras (**prickmark**), med syftet att skapa ett större avstånd mellan hus och strandlinjen och på så sätt minska upplevelsen av privatisering av stranden. Passager av naturmark har sparats mellan bebyggelsen med syftet att ge möjlighet att ta sig till/från stranden på flera ställen och på så sätt kunna röra sig friare. Passagerna mellan husen är olika i bredd, varav den smalaste (i sydväst) är 5 meter bred.



*Skrafferad yta visar upphävande av strandskyddet. Plusstreckad linje visar 100 meter från strandlinjen.*

Bryggor för bad och båtar kan ge ökade förutsättningar för ett vattenankuntet friluftsliv. I anslutning till den västra bryggan ligger idag en badbrygga och strax söder om föreslaget läge nyttjas platsen för förvaring av båtar på land. Här (söder om planområdet) finns en liten sandvik som kan nyttjas för iläggning av mindre båtar samt bad. Platsen är relativt öppen och lätt att nå från land (dvs ingen kraftig trädbård i strandkant), stranden är stenig och vattnet öppet. Även den norra bryggan ligger på en plats som är relativt öppen och lätt att nå från land, med stenig strand och öppet vatten. Intill de båda bryggorna är marken planlagd som naturmark och stig får passera längs stranden, med syftet att allmänheten fritt ska kunna passera och stranden inte privatiseras. Vattenområdet ingår i LIS-området.

Sammantaget bedöms planens utformning (med ovanstående bestämmelser för att minska risken för privatisering av stranden samt hänsyn till befintliga natur- och rekreationsvärden) och utpekandet av området i kommunens LIS-plan (som ett område möjligt för landsbygdsutveckling), utgöra särskilt skäl för upphävande av strandskyddet.

## **Offentlig och kommersiell service**

Vid Vallargärdet/Ulvsby, cirka sex kilometer från planområdet, finns både offentlig och kommersiell service i form av förskolor, skola, matbutik, kyrka, idrottsförening etc. Till centrala Karlstad med dess utbud av service är det knappt två mil. Även till Molkom är det knappt två mil från planområdet.

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken passerar längs riksväg 63 mellan Karlstad och Molkom. Närmsta busshållplats finns vid Öknavägen drygt tre kilometer från planområdet.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik.

### **Biltrafik**

Den befintliga byvägen genom Bergsäng är en enskild väg med statsbidrag. Gemensamhetsanläggningen för vägen förvaltas idag genom delägarförvaltning. Statsbidrag betalas ut av Trafikverket och sköts av Karlstads kommun på uppdrag av delägarna i gemensamhetsanläggningen. Vägen är en drygt fyra meter bred grusväg med mötesplatser.

### **Hästar**

Enligt inkomna synpunkter finns flera hästgårdar längs vägen som nyttjar vägen för ridning och körning av häst.

## **Planförslag**

Planen möjliggör för totalt 10 villor, som angörs via två nya mindre vägar i form av gemensamhetsanläggning (**g**). Område för nya vägar föreslås vara totalt 9 meter breda inklusive diken mm, varav körbanebredd på minst 3,5 meter. Vägarna avslutas med en vändplan dimensionerad för renhållningsfordon och har en diameter på cirka 24 meter inklusive diken mm.

Den södra vägen sneddar över höjdkurvorna och beräknas få en genomsnittlig lutning på cirka 6%. Från vändplanen (i söder) föreslås en mindre anslutning/infart till respektive tomt.

### **Parkering**

Bil- och cykelparkering anordnas inom den egna fastigheten.

## **Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet består mestadels av sandig morän, men även mindre partier av glacial lera finns vid bostäderna i väster samt vid de nordöstligaste tomterna. Vid bostäderna i norr finns ett mindre parti med berg närmast stranden. De nya bostäderna hamnar främst på mark med sandig morän. I planområdet är jorrdjupet skattat från 0-1,5 meter.

Berggrunden utgörs lokalt av syenitoid-granit som gränsar till granit i väster, norr och öster. Kartering av sprickor i berg visar överlag en nordvästlig riktning med flack stupning mellan 6-20 grader.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

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 vat-

ten- och avloppsledningarna till området. Bergsäng har inte bedömts vara samlad bebyggelse i arbetet med VA-planen. Bebyggelsen i närområdet har enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Under 2018 har inventering av befintliga avlopp för permanentbostäder inom Bergsäng genomförts och åtgärder har vidtagits i några fall. Inget av de befintliga avloppen leds mot planerade bostäder.

Enligt översiktlig hydrogeologisk utredning (Tyréns, 2019-04-11) bedöms det utifrån vattenbalansberäkningar, brunnkapacitetsdata från SGUs brunnarkiv och den berggrundsgeologiska kartan finnas tämligen goda förutsättningar för att grundvattnet ska räcka för både befintliga och tillkommande fastigheter i Bergsäng. Genomförda vattenbalansberäkningar visar att grundvattenuttag från befintliga och tillkommande fastigheter inom avrinningsområdet kan komma att uppgå till ungefär 16% av den totala grundvattenbildningen under ett torrår. Lokalt visar befintliga brunnar höga uttagskapaciteter där ett flertal brunnar har uttagskapaciteter på över 2000 liter per timme. Enligt SGU kan 50-100 liter per timme räcka för ett normalt hushåll.

### **Planförslag**

Dricksvattenförsörjningen för samtliga bostäder inom planområdet ska ske genom anläggande av gemensamma dricksvattenbrunnar (**E**) där marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (**g**). De båda områdena för teknisk anläggning (**E**) har placerats utifrån det utpekade säkra området för gemensam bergvattentäkt enligt den översiktliga hydrogeologiska utredningen (Tyréns), så att de blir tillgängliga från respektive planerad tillfartsväg till villorna. Området för den tekniska anläggningen har gjorts relativt stort, dels för att lämna flexibilitet för var det ska borras dels för att lämna ett visst skyddsavstånd till omgivande skogsbruk. Det finns inga krav på skyddsavstånd för dricksvattentäkt för enskilt bruk inom en skogsfastighet (enligt hydrogeologisk utredning, Tyréns) men träd i brunnens omedelbara närhet bör inte avverkas för att undvika växtnärläckage.

För samtliga villor inom planområdet gäller villkor för startbesked (**administrativ bestämmelse**), startbesked får inte ges för nybyggnad av bostadshus förrän gemensam dricksvattenbrunn inom område E har kommit till stånd. Kravet på gemensamma dricksvattenbrunnar och villkoret för startbesked syftar till att trygga dricksvattenförsörjningen för de nya bostäderna och minimera risken för korskontaminering mellan enskilda avloppsanläggningar och dricksvattnet.

För samtliga villor inom planområdet ska enskilda avloppsanläggningar placeras inom respektive fastighet. De nya tomterna är relativt stora för att bli ena kunna rymma en avloppsanläggning. För utförande av enskilda avloppsanläggningar se under rubriken störningar, hälsa och säkerhet.

Ytterligare avstyckningar för bostäder inom nuvarande fastighet än vad planförslaget anger bedöms inte lämpligt, då placeringen skulle riskera att ”länka” samman mindre grupperingar av hus samt påverka (alternativt bli påverkade av) intilliggande dricks- och avloppsanläggningar uppströms/nedströms.

### **Dagvatten**

Planområdet består idag av naturmark, mestadels sandig morän, som sluttar ner mot sjön. Dagvattnet infiltreras i marken och leds vidare mot sjön Gapern som är recipient.

### **Planförslag**

Dagvattnet ska omhändertas lokalt genom infiltration i marken inom den egna fastigheten. Öppet dike ska finnas inom vägområdet för att ta emot dagvatten från ovanliggande skogsmark (**n**). Befintligt dike i områdets västra del kan behöva flyttas med anledning av den planerade vägen. Flytt av dike kan kräva anmälan om vattenverksamhet.



### **Avfall**

Vägarna inom planområdet ska vara farbara för renhållningens fordon. Det innebär en körbanebredd på minst 3,5 meter och vändplan med diameter på 21 meter. Avfallsutrymmen och behållare ska vara lättillgängliga och placeras så att backning kan undvikas.

### **Energi**

Eventuella nya nätstationer för el placeras inom område för teknisk anläggning (E).

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya byggnader bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning. En bedömning av platsens förutsättningar får dock göras från fall till fall.

## **Störningar, hälsa och säkerhet**

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Nedanstående information gällande miljö kvalitetsnormer för vatten är hämtad från VISS (vatteninformationssystem Sverige). Gaperns ekologiska status är måttlig utifrån konnektivitet och hydrologisk regim, som visar problem med vandringshinder och regleringspåverkan, orsakat av en regleringsdamm vid Gaperns utlopp. Om problemet åtgärdas bedöms sjön kunna uppnå god ekologisk status. Planförslaget bedöms inte påverka sjöns ekologiska status.

Kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver bedöms till god status, medan kvicksilver och polybromerad difenyleter inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten. Under lång tid har utsläpp av kvicksilver skett i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna är för höga är internationella luftnedfall. Polybromerade difenyletrar (PBDE) är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bl a textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter. Det finns ett nytt europeiskt gränsvärde för PBDE i fisk, som tyder på att gränsvärdet överskrids i alla ytvatten. Planförslaget bedöms inte påverka förekomsten av kvicksilver och PBDE i Gapern. Kadmium, bly och nickel har analyserats i ytvatten, men översteg inte några gränsvärden.

Det morfologiska tillståndet i sjön bedöms vara god. Närområdet runt sjön bedöms till god, eftersom närområdet utgörs av 11% aktivt brukad mark och/eller anlagda ytor. Med närområde menas 30 meter från strandlinjen. Svämplanets strukturer och funktion runt sjön bedöms till måttlig, eftersom svämplanet utgörs av 23% aktivt brukad mark och/eller anlagda ytor. Svämplanet är en del av vattensystemet och är den plana ytan invid sjön som formas genom återkommande översvämningar. Svämplanet är viktigt för sjöns struktur och funktion. Det bidrar med mycket värdefulla ekosystemtjänster och spelar en viktig roll för näringstransporter och för att dämpa höga flöden. Utöver det innehåller svämplanet i sig själv några av de mest produktiva och komplexa ekosystemen. Inom berörd fastighet följer svämplanet alsumpskogen innanför viken samt omkringliggande skyddszon på 20 meter (se rubriken Natur och växtlighet). I det sydvästra hörnet av fastigheten ligger svämplanet ca 25 meter in från strandlinjen. Längs övrig strand följer svämplanet cirka 10-20 meter in från strandlinjen. Svämplanet kommer även fortsättningsvis att ligga inom skogsmark, precis som idag. Den föreslagna tomtmarken påverkar i viss grad sjöns närområde, 30 meter från strandlinjen, eftersom de fria passagerna föreslås vara 25 meter från strandlinjen. Ingen bebyggelse tillåts dock inom

dessa 5 meter som ligger inom närområdet, utan de utgörs av villaträdgårdar.

#### **Enskilda avloppsanläggningar**

Området har tidigare haft hög skyddsnivå gällande enskilda avloppsanläggningar och krav på minst 90% fosfor, med avsikten att minska påverkan på sjöns vattenkvalitet och dess ekologiska status. Under 2018 har havs- och vattenmyndigheten tagit fram nytt underlag för bedömning av små avlopp, med avsikten att skapa förutsättningar för en rättvis, rättsäker och en nationellt likriktad bedömning av skyddsnivå. Krav på enskilda avlopp ska ställas utifrån gällande skyddsnivå.

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.

#### **Markföroreningar**

Inom det aktuella planområdet finns ingen sedan tidigare känd markanvändning som ger anledning att misstänka att föroreningar finns. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient.

## GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta arrendeavtal
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering. Ansökan avloppsanläggning. Ev. anmälan bergvärme.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark och vattenområde

#### Avtal

Arrendeavtal ska upprättas för anläggande av bryggor på kommunens fastighet.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

#### Enskilt huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmänna platser, men eftersom området i huvudsak är avsett för ett mindre antal bostäder (både inom och utanför planområdet) och nyttjas av allmänheten i en relativt liten omfattning så bedöms enskilt huvudmannaskap vara lämpligast. Enskilt huvudmannaskap innebär att huvudmannen, som kan vara fastighetsägaren, ansvarar för framtida skötsel och eventuellt iordningsställande av naturmarken.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behov av ny fastighetsbildning. Nya bostadsfastigheter kan bildas inom kvartersmark och minsta tillåtna fastighetsstorlek är 2 000 kvadratmeter. Fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning.

#### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggning ska bildas för de två nya vägarna inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för dricksvattenbrunn inom område E.

Gemensamhetsanläggning (Rotnäs GA:1) finns för befintlig byväg som passerar planområdet genom Bergsäng.

## **Ekonomiska frågor**

### **Kostnader**

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska åtgärder.

### **Avgifter**

Både planavgift och bygglovsavgift ska tas ut i samband med bygglov. Kommunala avgifter tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

## **Tekniska åtgärder**

### **Fiber**

Befintliga fiberkablar finns inom området. En eventuell flytt av kablarna bekostas av exploatören.

### **Uppvärmning**

Uppvärmning sker med enskilda lösningar. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar anläggning inom egen fastighet. Eventuell bergvärmeanläggning ska anmälas till miljöförvaltningen.

### **Vatten och avlopp**

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Gemensamma dricksvattenbrunnar ska anläggas för samtliga villor. Fastighetsägaren alternativt delägarna i gemensamhetsanläggningen för dricksvattenbrunnen ansvarar för att anläggningen kommer till stånd samt kostnader för detta. Delägarna ansvarar för skötsel och underhåll av dricksvattenbrunnen. Ett anläggande av gemensam dricksvattenbrunn kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalkens 11 kap 9 §.

Enskilda avloppsanläggningar ska anläggas inom respektive fastighet. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar anläggning inom egen fastighet. Ansökan för avloppsanläggning görs till miljönämnden.

### **Vägar**

Nya anslutningsvägar ska anläggas till de nya bostäderna.

### **Dike**

Öppet dike för avledning av dagvatten ska anläggas inom område för gemensamhetsanläggning för väg. Eventuell flytt av befintligt dike kan kräva anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

### **Bryggor**

Bryggor får anläggas enligt arrendeavtal. Åtgärder som utförs i vatten, t ex muddring och anläggning av bryggor, kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken.

### **Markföroreningar**

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljönämnden) informeras enligt 10 kap 9 § miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningundersökning och sanering om det behövs.

# KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

## Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. För luft och buller bedöms inte planen medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Planförslaget innebär att sjöns närområde delvis påverkas genom föreslagna villatomter. Anlagda ytor leder till påverkan på det naturliga vattenflödet, eftersom anlagda/hårdgjorda ytor (som t ex hustak, stenläggning mm) medför en försämrad infiltration i marken. Det i sin tur medför att nederbörden (dagvattnet) rinner av på markytan och ger ett snabbare flöde mot recipienten. Växtlighet och markorganismer har motsatt verkan och ökar markens infiltrationskapacitet eftersom rötter och organsimer luckrar upp jorden. Planförslaget innebär att skogsmark med befintlig växtlighet (och stora träd) ersätts av villatomter och byggnader. Marken inom sjöns närområde (30 meter från strandlinjen) får dock inte bebyggas utan ska utgöras av just villaträdgårdar. Även om en villaträdgård till stora delar innehåller växtlighet och genomsläpplig mark, så minskar vattenuptagningsförmågan då stora träd försvinner. En konsekvens är troligen även att skogsmarken mellan strandlinjen och de föreslagna villatomterna kommer att delvis gallras på träd, vilket bidrar till det ökade flödesförloppet. Exploateringen är dock så begränsad att miljö kvalitetsnormerna för vatten, med hänvisning till det morfologiska tillståndet och närområdet runt sjön, inte bedöms överskridas pga förslaget. Sammantaget bedöms inte planförslaget medverka till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Strandskyddsområdet, inklusive den biotopskyddade skogen (alsumpskog) och en buffertzoon kring biotopskyddet, har planlagts som naturmark. Naturmarken får fortsätta att skötas och gallras, även om kalavverkningen inom området inte får ske. Biotopskyddsområdet ska lämnas orört. Alsumpskogen, med dess svämplan, bedöms inte påverkas av planförslaget. Området med de större asparna och äldre sälarna ligger utanför planområdet. Övrig skog (utanför strandskyddsområdet) ligger utanför planområdet och skogsbruk kan fortsätta att bedrivas precis som idag.

Genom planbestämmelser kring fastighetsstorlek, placering, utformning samt att nya byggnader ska anpassas efter terrängen i största möjliga mån eftersträvas att stora ingrepp i naturen ska undvikas samt att bebyggelsen ska harmonisera med omgivningen. Adressområdet Bergsäng innehåller idag 11 permanentbostäder och 5 fritidshus. Planförslaget innebär därför en knapp fördubbling av antalet bostäder, men kommer förmodligen inte att vara synlig från vägen som passerar området. Bebyggelsen vid sjön kommer främst att synas på längre avstånd över vattnet och från byvägen genom Rotnäs (i avlövad tillstånd), samt för de som nyttjar skogen eller stranden/vattnet för rekreation. Befintlig skog kommer att ersättas med ny bebyggelse, men omfattningen är relativt liten och påverkan på landskapsbilden, omgivningens karaktär samt kulturmiljön bedöms sammantaget vara liten.

Den nya bebyggelsen kommer generera ytterligare trafik i området. Längs vägen finns idag 31 permanentbostäder och 34 fritidshus. Planförslaget medför en ökning med 10 hushåll och en konsekvens är därmed en ökning av trafiken på delar av vägen. Vägen nyttjas idag även för ridning och körning av häst. Alla trafikanter ska iaktta den omsorg och varsamhet som krävs för att undvika olyckor. Sammantaget bedöms trafikmängden vara liten och ökningen acceptabel.

Enligt den översiktliga hydrogeologiska utredningen (Tyréns) bedöms risken för interferens mellan befintliga och tillkommande dricksvattenbrunnar vara obefintlig eftersom avståndet är tillräckligt stort. Planförslaget innebär ett begränsat antal bostäder med två mindre grupperingar, där avståndet mellan de nya grupperingarna är 200 meter och hänsyn har tagits till terrängen i området. Den befintliga grupperingen av hus vid den norra stranden (utanför planområdet) utökas genom plan-

förslaget med sex nya hus, men grupperingen är totalt sett fortfarande relativt liten och ”länkas” inte samman med andra bostadsgrupperingar. Avsikten med villkor för startbesked, gemensamma dricksvattenbrunnar, stora tomter och långa säkerhetsavstånd mellan grupperingarna är att ge goda möjligheter till en fungerande vatten- och avloppssituation i området. Ytterligare avstyckningar för bostäder inom nuvarande fastighet än vad planförslaget anger är inte lämpligt, då placeringen skulle riskera att ”länka” samman mindre grupperingar av hus samt påverka (alternativt bli påverkade av) intilliggande dricks- och avloppsanläggningar uppströms/nedströms.

### **Sociala konsekvenser**

Attraktiva bostadslägen på landsbygden bidrar till att främja landsbygdsutvecklingen och stärka serviceunderlaget till närliggande småorter, så som skolor, matbutik och kollektivtrafik. Skola och annan service inom Vallargärdet kan nås med cykel via mindre vägar. En ny gång- och cykeltunnel har byggts under riksväg 63 vid Vallargärdet vilket innebär en mer trafiksäker passage. Avståndet till Vallargärdet är dock cirka sex kilometer och gör förmodligen att de flesta väljer att ta bilen dit stora delar av året. Närmsta busshållplats är på cirka tre kilometers avstånd.

Karaktären i närområdet är lantlig bebyggelse (både permanenta bostäder och fritidshus) i skogs- och jordbruksmark. Det innebär ett mer glesbefolkat område med större avstånd mellan husen och mörka partier mellan bebyggelsen. Gatubelysning finns längs en mindre del av vägen som passerar planområdet, i övrigt finns ingen belysning utöver den som finns inne på de enskilda gårdarna. Förslaget innebär ingen större skillnad för tryggheten i området. Området kompletteras med fler bostäder och därmed fler invånare, men karaktären i området ska fortsatt vara av lantlig karaktär.

Delar av planområdet används idag till rekreation i form av skogspromenader och bad för de närboende. Stig finns längs den västra stranden som leder mot udden i norr. Stigen bevaras inom en smalare passage (25 meter skogsmark) mellan bostäderna och sjön. För att undvika privatisering av naturmarken ska fastighetsgräns mot sjön tydligt markeras genom staket eller häck. Udden i norr (utanför biotopskyddet) lämnas i sin helhet utan exploatering. Närboende bedöms även efter planens genomförande kunna nyttja området för rekreation, även om upplevelsen av ”orörd” strand förändras med närheten till bostäder. De föreslagna bryggorna med båtplatser kan fungera som samlingsplatser för boende i området.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planen bedöms inte medföra några stora konsekvenser för kommunens ekonomi. Nya vägar, vatten- och avloppsanläggningar ska vara enskilda. Genom en begränsning av antalet hushåll, tomternas storlek och placering i kombination med gemensamma dricksvattenbrunnar och villkor om startbesked har bedömningen gjorts att risken för behov av kommunalt vatten och avlopp har minimerats. Risk finns dock att nya förfrågningar om förhandsbesked och bygglov (utöver planförslaget) kan innebära en ohållbar vatten- och avloppssituation i närområdet.

Exploateringen bekostas av exploatör/fastighetsägare. Nya bostäder inom utpekade LIS-områden kan bidra till en långsiktig ekonomisk utveckling på landsbygden samt främjande av service, kollektivtrafik och arbetstillfällen. Attraktiva boendemiljöer kan bidra till att attrahera nya invånare och arbetskraft till kommunen.



**KARLSTADS KOMMUN**

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad  
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se