



**KARLSTADS KOMMUN**

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

## **detaljplan för bostäder inom Bergsäng, vid sjön Gapern, Karlstads kommun 2018-11-28**

### **INLEDNING**

Denna samrådsredogörelse innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet 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. Förslag till ny detaljplan skickades ut till kommunala och statliga remissinstanser samt berörda fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. En skylt med texten ”Här planerar vi för bostäder” och hänvisning till handlingar på kommunens hemsida sattes upp på platsen. Detaljplanen har även funnits tillgänglig för allmänheten i Samhällsbyggnadshuset, i Bibliotekshuset och på kommunens hemsida under samrådet.

Den 14 juni 2018 hölls ett samrådsmöte i Vallargårdets skola med anledning av planförslaget. Syftet med mötet var att informera samt att ge möjlighet för intresserade att ställa frågor och lämna synpunkter. Utöver handläggare från stadsbyggnadsförvaltningen närvarade 15 personer enligt närvarolista. Minnesanteckningar fördes vid mötet av stadsbyggnadsförvaltningen.

### **SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE**

21 yttranden inkom under samrådet, varav 5 stycken är utan erinran. 12 av yttrandena är från fastighetsägare och boende i områdets närhet samt kontaktperson för gemensamhetsanläggning. Inkomna synpunkter, samt stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande och kommentarer till dessa, återges nedan. Inför granskning har följande ändringar/tillägg gjorts:

Naturmarken inom strandskyddsområdet samt cirka 25 meters buffert kring biotopskyddet har planlagts som natur, allmän plats med enskilt huvudmannaskap, i syfte att säkerställa allmänhetens friluftsliv längs stranden. En planbestämmelse att stig får finnas längs stranden har lagts till. Lägena för de båda bryggorna har justerats för att bättre anpassas till naturens och friluftslivets förutsättningar på plats. Planbestämmelse om villkor för startbesked har lagts till för några av tomterna avseende dricksvattenförsörjning samt avloppsanläggning. Planbeskrivningen har kompletterats med information kring berggrundens uttagsmöjligheter av dricksvatten, eventuell anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet, skyddsnivå för Gapern samt konsekvenser för trafik, friluftsliv, boendes närmiljö och hästverksamhet. Grundkartan har kompletterats med befintlig stig från grusvägen mot den norra stranden samt längs med den norra stranden.

## Utan erinran

Trafikverket, Lantmäterimyndigheten, Skanova, Karlstads el- och stadsnät samt Ellevio AB har inga synpunkter på planförslaget.

## INKOMNA YTTRANDEN

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Området är utpekade som ett LIS-område i översiktsplan som ger ett särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Kommunen har också gjort en avvägning mot de natur- och friluftsvärdena i området. Allmänhetens tillgång till strandområdet har säkerställts genom att lämna en fri passage i skogsmark på 25 meters avstånd. Vidare ska fastighetsgränserna mot stranden tydligt avgränsas med t ex staket eller häck. Länsstyrelsen anser att redovisade särskilda skäl är godtagbara för markanvändningen bostäder (B).

Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför detaljplanen enbart reglerar kvartersmark och de mindre bryggområdena och anser att planläggning av kringliggande naturmark är en förutsättning för att uppfylla strandskyddsreglerna och kravet på fri passage. Här finns goda möjligheter för att närmare reglera markanvändningen i planen genom att exempelvis peka ut områden som NATUR och t ex identifiera och säkerställa befintliga stigar i området.

*Kommentar: Naturmarken inom strandskyddsområdet samt 25 meters buffertzon kring biotopskyddet planläggs som natur, allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Befintliga stigar som påträffats vid inventering har mätts in och redovisas i grundkartan. Befintliga stigar längs stranden ligger inom naturmarken. Egenskapsbestämmelse att stig får finnas längs den västra och norra stranden har tillförts plankartan.*

Länsstyrelsen anser att kommunen tydligare behöver motivera behovet av att ta W<sub>1</sub>-områden i anspråk för bryggor. Länsstyrelsen ser positivt på en samlokalisering av båtbyggor, men att båtbyggor ska lokaliseras på de utpekade platserna och inte någon annanstans i närområdet behöver tydligare motiveras ur perspektivet av allemansrättslig tillgång till strandområdet samt livsvillkor för djur- och växtliv. Detta gäller i synnerhet bryggan vid planområdets västra sida, som ligger vid en stig och är placerad endast 150 m norr om ett område som idag används för mindre båtar.

*Kommentar: Direkt utanför fastighetens södra gräns finns en liten sandvik som kan antas användas för bad samt iläggning av mindre båtar. Viken nås via en mindre väg som också ligger utanför fastighetens södra gräns. Skogsmarken kring den lilla viken används idag för förvaring av mindre båtar på land. Platsen upplevs ha ett värde för friluftslivet (vilket också hänvisas till i inkomna yttranden) tillsammans med stigen längs med stranden. Bryggan vid den västra stranden flyttas så att den placeras cirka 40 meter norr om denna plats (ungefär där befintlig badbrygga ligger), för att ligga i anslutning till den plats som idag används för båtar men samtidigt ge utrymme kring viken för eventuell bad mm. Stranden vid föreslagna plats är relativt öppen och lätt att nå från land. Längs den befintliga stigen vid västra stranden ligger i övrigt en trädbård av tallar, en flytt av bryggplats ger därmed bättre förutsättningar att bevara denna trädbård. Bryggan vid den norra stranden flyttas något österut, för att inte krocka med badklippor där befintlig stig når ner till stranden samt där bättre förutsättningar ges i naturen.*

*Vid de båda föreslagna lägena för bryggor är vattnet öppet och stranden stenig. Platserna ligger inte i någon skyddad vik och det finns inga särskilda naturvärden på land i närheten. Området i stort har värden för friluftslivet och marken mellan bostad och brygga planläggs som naturmark, där stig kan passera vid stranden.*

Länsstyrelsen vill påminna om kommunens skyldighet enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster att ordna med vattenförsörjning och avloppshantering. Det innebär att 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. VA-frågorna ska hanteras i ett större sammanhang. Den nu aktuella planen ligger i närheten av befintlig bebyggelse med enskilda lösningar. Därmed kan frågan om kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp komma att väckas när antalet bostäder i området sammanlagt är många. Kommunen bör därför noggrant överväga behovet av en gemensam lösning av VA-försörjningen i området.

I lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) finns det ingen definition av begreppet ”större sammanhang”. Det finns dock uttalat i förarbeten till lagen (1955:314) om allmänna vatten och avloppsanläggningar vad som normalt sett kan sägas gälla. I propositionen står det följande: ”Möjligen kan sägas, att ett antal av 20-30 anslutna fastigheter för normala fall utgör ett antagbart minimum, som dock bör kunna minskas, om bebyggelsen ligger så samlad, att sanitära synpunkter i högre grad gör sig gällande”. Det antalet beskrevs som praxis i propositionen till den nuvarande lagstiftningen, men om det gäller utbyggnad av en planerad eller befintlig allmän anläggning kan det vara färre än 20 till 30 fastigheter. ”Enligt praxis behöver det åtminstone en något så när samlad bebyggelse av 20-30 fastigheter som underlag för en allmän VA-anläggning (jfr prop. 1955:121 s.61). En utbyggnad av en befintlig eller planerad allmän anläggning kan dock ske för betydligt färre fastigheter. I praxis har till och med enstaka fastigheter i närheten av ett befintligt verksamhetsområde ansetts planmässigt och i övrigt ha ett så nära samband med bebyggelsen inom verksamhetsområdet att fastigheternas VA-frågor skulle lösas i det större sammanhanget med denna bebyggelse”.

Det innebär att det idag inte finns ett angivet exakt antal anslutna fastigheter utan att frågan får prövas från fall till fall. När det gäller avstånd mellan de aktuella fastigheterna finns inte heller här något exakt avstånd angivet vad som gäller utan även det får prövas från fall till fall. Ovan innebär att kommunen aldrig kan friskriva sig från §6 i Lagen om allmänna vattentjänster, dvs frågan kan alltid prövas av länsstyrelsen att kommunen fullgör sin skyldighet att ordna vattentjänster.

*Kommentar: Plankartan kompletteras med planbestämmelse om villkor för startbesked för några av tomterna avseende vattenförsörjning och avloppsanläggning. Syftet är att säkra dricksvattenförsörjningen för de tomter som ligger nedströms vid stranden. Under sommaren 2018 har kommun inventerat befintliga avlopp i området och åtgärder har vidtagits i några fall. Inget av de befintliga avloppen leds mot planerade bostäder, likadant har de planerade bostäderna placerats på ett sådant sätt att avloppen kan ledas bort från både nya och befintliga bostäder. Med hänsyn tagen till ovanstående planbestämmelse om villkor för startbesked, den befintliga avloppssituationen i området, topografien, avstånden mellan olika bebyggelsegrupper, antal hushåll och placering av dessa, tomternas storlek och markens beskaffenhet (skogsmark, mestadels sandig morän), så bedömer kommunen att risken för att föreslagna bostäder skulle medföra problem för människors hälsa eller miljön med avseende på avloppssituationen är liten.*

Åtgärder som utförs i vatten, t ex muddring och anläggning av bryggor, kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap. 9 §. Som ett alternativ till upphävande av strandskydd i detaljplanen vill länsstyrelsen upplysa kommunen om att frågan om strandskyddsdispens även kan prövas i samband med tillståndsprövningen.

*Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information om att åtgärder i vatten kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap. 9§.*

Mot bakgrund av ovan nämnda anledningar anser länsstyrelsen att frågor kring strandskydd måste tydliggöras före det att ställning kan tas till om planförslaget föranleder någon prövning eller ej.

## Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ur fastighetsbildnings- eller registreringsynpunkt inget att erinra. Plankartan saknar koordinater och rutnätskryss.

*Kommentar: Plankartan kompletteras med koordinater och rutnätskryss.*

## Värmlands museum

Värmlands museum saknar en inventering gällande eventuella fornlämningar. Bergsäng med flera fastigheter ligger på en udde som sticker ut i Gapern. På denna udde finns flera fornlämningar registrerade och med tanke på den aktuella tomtens placering i kanten mellan sjö och land, så menar Värmlands museum att det finns goda förutsättningar att påträffa fler fornlämningar än de redan registrerade. De anser därför att en inventering av eventuella fornlämningar bör genomföras innan detaljplanen fastställs.

*Kommentar: Länsstyrelsen har efter platsbesök bedömt att det inte finns skäl att göra en arkeologisk utredning.*

## Teknik- och fastighetsförvaltningen

Denna detaljplan får inte verka som en hävstång till ytterligare förtätning i området eftersom en förtätning ofelbart kommer att generera krav på en kommunal VA-lösning som i detta fall blir oför-svarligt kostnadskrävande i förhållande till antalet hushåll som lösningen kommer att betjäna.

*Kommentar: Antal hushåll i denna plan har begränsats till 13 villor med hänsyn till vatten och avlopp. Eventuella övriga bostadsetableringar prövas genom bygglov eller detaljplan om det blir aktuellt.*

Inom den aktuella fastigheten finns en alsumpskog som är skyddad som biotopskydd. Vid ny bebyggelse i området får inte biotopskyddet påverkas negativt. Runt biotopskyddet bör en buffertzon sparas på minst en trädlängd (ca 25 m). Inom buffertzonen ska träd och växtlighet lämnas orörda.

*Kommentar: I söder är avståndet till bostadsmark drygt 20 meter (i en punkt), byggnader tillåts dock inte inom drygt 30 meter. I norr är avståndet till bostadsmark drygt 60 meter. Biotopskyddet inklusive en buffert på 25 meter planläggs som naturmark.*

## Miljönämnden

Gemensam avfallslösning rekommenderas för varje småhusområde, som t ex ett källsorteringshus. Gemensamhetslösningar blir effektivare och billigare för hushållen samtidigt som det ger utrymme för framtida utveckling mot fler avfallsslag. Det minimerar också tung trafik nära bostäderna.

*Kommentar: Regeringen har nyligen beslutat om bostadsnära insamling av källsorterat material. Eftersom det fortfarande är ovisst hur detta ska lösas praktiskt, vilka fastigheter som skulle ingå i en gemensam lösning eller hur många, var en sådan lämpligen bör placeras, avstånd till bostaden etc så har inte mark avsatts för detta i planförslaget. En framtida lösning för källsorteringen kan prövas genom bygglov.*

I övrigt ser miljöförvaltningen positivt på att energieffektiva hus samt hållbara alternativ för energiförsörjning förespråkas i planbeskrivningen. Samt att fastigheterna planerats för att ge bra förutsättningar för säkra avlopp- och dricksvattenanläggningar. Förvaltningen har inget ytterligare att erinra mot planförslaget.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på energieffektiva hus och hållbara alternativ för energiförsörj-*

*ning, en bedömning behöver dock göras angående vilka förutsättningar som finns på den specifika tomten angående väderstreck, placeringar mm.*

## **Kontaktperson för Karlstad Rotnäs GA:1**

Rotnäs-Lövnäs VSF (Karlstad Rotnäs GA:1), för vilken skrivanden är kontaktperson, har som sakägare inte fått någon information utsänd och har därför inte till fullo kunnat utreda hur detaljplanen påverkar vägsamfälligheten. Redan nu kan de se flera negativa aspekter av att utöka trafiken så mycket som detaljplanen anger.

Föreningen har också blivit varse att det utreds ytterligare en detaljplan för 10 bostäder på Finnsnäs och att LIS-planen i sin helhet föreslår 30-50 nya bostäder i området.

Föreningen förbehåller sig rätten att återkomma med synpunkter när de utrett konsekvenserna av ovanstående i detalj.

*Kommentar: Rotnäs-Lövnäs samfällighetsförening är avregistrerad enligt beslut hos lantmäterimyndigheten 2005-12-30. Rotnäs GA:1 förvaltas idag genom delägarförvaltning. Planbeskrivningen justeras. Samtliga delägare i gemensambetsanläggningen har fått information om samrådet.*

## **Fastighetsägare 1**

Grannfastigheten söder om planområdet avstyckades 1956, är 2 250 m<sup>2</sup> med tillhörande vatten och grund utanför stranden, och med rätt att nyttja den samfällighetsväg, som utgör gräns i söder till planområdet. Fastigheten är avgränsad mot vägen av en stengårdsgård som sträcker sig ner till sjön. Ingen vandringsstig passerar fastigheten. Fastighetsägarna är intresserade av att få ett förhandsbesked med möjlighet att bebygga tomten, i första hand för åretruntboende, i andra hand för fritidsboende. Enligt förrättningskartan från 1956 fanns tidigare planer att bebygga fastigheten, anser fastighetsägarna. Enligt planförslaget kommer en gruppering om 4 villor att byggas strax norr om fastigheten, med en anslutande nyanlagd väg genom skogen. Om både denna fastighet och planområdet bebyggs tycker de att det vore lämpligare att istället utnyttja den redan befintliga vägen till såväl deras fastighet som till de 4 nya villorna. En förutsättning är naturligtvis att ägaren till den berörda fastigheten samtycker om detta. Vägen har enligt deras kännedom ett förhållandevis stabilt underlag, genom den förstärkning med bärlager som gjordes för ca 25 år sedan. Enligt deras kännedom nyttjas vägen idag sparsamt av kringboende för att nå sjön och de fåtal båtar som brukar ligga vid stranden.

Fastighetsägaren har efter samrådet kommit in med kompletterande synpunkter avseende att deras fastighet inte är inkluderad i LIS-området. De förmodar att skälet till att fastigheten blivit ett LIS-område är: "Nya bostäder för att ge tillräckligt många boende i området så att kommersiell och offentlig service ska kunna finnas kvar" (text från Boverket). Då borde en byggnation av deras tomt ytterligare förstärka detta skäl? De ifrågasätter om Karlstads kommun tidigare var fastighetsägare till fastigheten där detaljplan nu prövas och i så fall pekade ut LIS-område över sin egen fastighet. Därefter såldes fastigheten uppenbarligen till en privatperson som ska exploatera den. Så här i efterhand ställer de sig frågande till varför inte närliggande privata fastigheter även tillfrågades om de var intresserade att ingå i LIS-området så att även deras fastigheter kunde få ett visst värde. Utan möjlighet till byggnation anser de att deras fastighet är värdelös.

*Kommentar: Strandskyddet kan upphävas genom detaljplan om det finns särskilda skäl enligt miljöbalkens 7 kap, dvs att platsen redan är ianspråktagen, är väl avskild från stranden, är en anläggning som måste ligga vid vattnet, för att utvidga en pågående verksamhet, tillgodose ett angeläget allmänt intresse eller tillgodose ett annat mycket ange-*

*läget intresse. Ett särskilt skäl kan också vara att platsen ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, ett så kallat LIS-område. Den aktuella fastigheten ligger utanför det av kommunfullmäktige beslutade LIS-området och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns något annat särskilt skäl för upphävande av strandskyddet, därför har fastigheten inte inkluderats i planförslaget.*

*Fastigheten som nu är föremål för detaljplan har tidigare varit i kommunens ägo men såldes 2010, dvs innan LIS-planen arbetades fram. LIS-planen har tagits fram enligt plan- och bygglagens krav och det har funnits tillfälle att lämna synpunkter under både samråd (2014) och granskning (2015). LIS-planen antogs av kommunfullmäktige 2016.*

## Fastighetsägare 2

Fastighetsägaren har kommit in med två liknande yttranden, ett i samband med uppstart av planarbetet och ett under samrådstiden. De båda yttrandena har lagts samman nedan.

Bergsäng är en liten by, dit folk på senare tid flyttat för att få uppleva fridfullheten på landet. Trafiken genom byn har ökat markant på senare år med sommarstugeområdet Finnsnäs, där idag ett flertal är fast boende. Genom åren har vegetationen i byn ökat, på både gott och ont. Förr då blåste det alltid när det var öppet runt byn och idag har utsikten försvunnit. Den kilometerlånga utsikten mot Snårstad försvann när granskog planterades där. Att det tas ner vegetation mot sjön är positivt, men det ska inte vara helt öppet. De boende har svårt att se 10-15 fastigheter tätt tillsammans utefter en gata, ungefär som i ett bostadsområde i Karlstad. Okej om de placeras lite utspridda och att de även byggs i ”gammal” stil med sadeltak och inte det som verkar modernt idag, dubbelt pulpettak.

Fastighetsägarna har ett gammalt sommarställe som gått i arv i generationer. De är idag pensionärer, men när de tidigare kom dit på helger eller semestrar infann sig ett totalt lugn, de kopplade bort jobbet totalt. Naturligtvis är det lika viktigt för dem och andra idag också. På senare år har framför allt trafiken ökat markant och detta upplever de som störande. Norr om Rotnäs gård är det idag ca 61 fastigheter. I 28 av dessa är det fast boende och fler lär det bli när fritidshus omvandlas till permanent boende.

*Kommentar: Omgivningarna utgör ett attraktivt läge på landsbygden för fler att bo. Det är en utpräglad landsbygds-karakter med öppna åkerar, skog och sjö men samtidigt närhet till kollektivtrafik och viss service inom Vallargärdet samt relativt nära till Karlstad och stadens utbud. Bebyggelsen är placerad i mindre grupper och byggnaderna i direkt anslutning till befintlig by har fått utformningsbestämmelser kring exploateringsgrad, placering, träfasad och sadeltak för att passa in i omgivningen. Förändringar inom den kvarvarande skogsmarken kan ske genom skötsel, avverkning och plantering precis som idag.*

Fastighetsägarna ser inte hur detta LIS-område kan utveckla landsbygden annat än ett lite större underlag för skolan och butiken i Vallargärdet, men det får man även om man bygger bostäder i Vallargärdet som de anser är ett mycket bättre alternativ att bygga än aktuellt planförslag. Detta LIS-område ligger också så pass nära Karlstad, så alla kommer troligtvis att ha sina arbeten där.

*Kommentar: Karlstads kommuns LIS-plan (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) är ett tillägg till översiktsplanen och beslutades 2016 av kommunfullmäktige. Enligt Boverket kan motivet till landsbygdsutvecklingen t ex vara nya bostäder för att ge tillräckligt många boende i området så att kommersiell och offentlig service ska kunna finnas kvar. LIS-området är redan beslutat i processen kring framtagandet av LIS-plan och förutsätter ett strandnära läge, det motsätter sig dock inte att utveckling kan ske även på andra ställen på landsbygden om intresse finns.*

De boende har i alla år regelbundet gått ner till stranden via den befintliga sjögatan och tagit ett ostört dopp i sjön, tyvärr börjar den växa igen pga att markägare nekat boende att röja. De bo-



ende utnyttjar också den naturstig utefter stranden bort till klipporna och den lilla badstranden där, numera med sina barnbarn. Barnbarnen tycker det är spännande att gå där och stannar till och äter blåbär på vägen eller upptäcker någon insekt som de undrar vad det är. Att i fortsättningen kunna nyttja denna väg och stig ser de som självklart och då också med all den vegetation som finns där idag, med stora tallar och björkar efter strandkanten. Fastighetsägare ovanför detta strandskydd vill troligtvis att alla träd tas ner.

*Kommentar: Den mindre väg ("sjögatan") som leder ner till sjön ligger utanför planområdet och påverkas inte av förslaget. Kvarvarande skog inom strandskydds-zonen planläggs som natur, allmän mark. Inom denna naturmark ligger befintlig stig längs stranden och kan fortsätta nyttjas även efter planens genomförande. Vegetationen inom naturområdet kan komma att förändras även om det utgör naturmark, det finns heller inga garantier att vegetationen ska vara kvar utan föreslagen exploatering. En konsekvens av planförslaget är att strandlinjen inte kommer upplevas lika "ostörd" som tidigare, dock bevaras udden i sin helhet. Planbeskrivningens sociala konsekvenser kompletteras avseende upplevelsen av stranden.*

Det finns mycket fågelliv runt sjön Gapern, men de är osäkra på om det häckar några speciella arter i detta område. De större rovfågarna man ser är ormråk och fiskgjuse och som förra året havsörn. Kattugglans skrik hörs ofta. En speciell småfågel som finns i Bergsäng är härmsångare. Utanför Rotnäs finns det en mindre holme (stenröse) där det alltid är sjöfågel. De boende tyckte de såg en havstrut där i våras.

*Kommentar: Skogsområdet är redan idag påverkat av gallring och de mindre partier som bedöms värdefulla samt strand-zonen och udden lämnas utanför exploateringen. Inom området finns inte så pass grova träd att rovfåglar förväntas häcka. Kommunen bedömer att påverkan inte är stor på fågellivet.*

Fastighetsägarna är oroliga hur 13 ytterligare fastigheter kan påverka tillgången på dricksvatten för de som redan bor i området.

*Kommentar: Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) bedöms området kring Gapern ha tämligen goda uttagsmöjligheter i berggrunden med en mediankapacitet 600-2000 l/h. Befintliga brunnar i området visar på huvudsaklig uttagskapacitet över 2000 l/h. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

Det finns fortfarande ca 30 fritidshus i området som med tiden troligtvis kommer att omvandlas till permanent boende. Bor man här och jobbar så behöver man bil och ofta har familjen 2 bilar som går fram och tillbaka till Karlstad. Om det tillkommer 13 fastigheter till och kanske i en nära framtid ytterligare vid Finnsnäs så blir det nästan dubbelt så många fasta boende. Trafiken på den smala grusvägen genom byn är hög redan idag och på vissa ställen är det trångt och skymd sikt, med incidenter.

Fastighetsägarna förkastar denna bostadsetablering helt i denna fridfulla plats vid sjön Gapern. Det kommer att bli betydligt ökad trafik med ökade utsläpp och fridfullheten på landet försvinner mer och mer och detta blir som ett bostadsområde i Karlstads ytterområden. Karlstad anser sig vara en miljösmart kommun, men hur smart är det att tillåta byggande där det varken finns kommunalt avlopp eller bra kollektivtrafik. Bygg istället ut Vallargärdet där det finns reningsverk och närhet till kollektivtrafik.

Att bada på de ställen man tidigare gjort och gå efter stranden med tomter bara 25 meter bort upplevs inte ostört som tidigare. Om kommunen anser att man kan gå vidare med förslaget, så bör tomterna placeras längre in från sjön, 50-100 meter.

*Kommentar: Längs grusvägen finns idag 29 permanentbostäder och 36 fritidshus, som på sikt skulle kunna omvandlas till permanentbostäder. Planen medför en ökning av 13 hushåll och en konsekvens är därmed en ökning av trafiken. Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenser för trafiken.*

*Avsikten med ett LIS-område är att få möjlighet att bygga nära en sjö, inom strandskyddat område. Det motsätter sig dock inte att utveckling även kan ske på andra ställen på landsbygden om intresse finns. En konsekvens av planförslaget är att stranden inte kommer upplevas lika ostörd som tidigare.*

### **Fastighetsägare 3**

Som permanent boende i området sedan 30 år har den boende sett hur området utvecklas och det har blivit fler som bor här året om och även fritidsboende som har det som smultronställe och andningshål. Men om det ska behålla sin charm så tror den boende inte att det ska bli större. Stillheten och skogsområdena är ju dess styrka. Den boende har stora farhågor att detta bara är början på något mycket större som varken den boende eller vägen önskar.

*Kommentar: LIS-planen, beslutad av kommunfullmäktige 2016, anger att nya bostäder kan prövas i området.*

### **Fastighetsägare 4**

Fastighetsägarna är generellt inte emot att fler tomter bebyggs men vill påtala följande aspekter som planförslaget bör ta hänsyn till. Om inte hänsyn tas till de brister som förslaget har idag, är de emot upprättande av nya bostäder i Bergsäng.

Vägen till Bergsäng och vidare ut mot Finnsnäs är stundtals i mycket dåligt skick. I takt med att antalet boende på Finnsnäs ökar och tyngre trafik från skogsnäringen fortsatt använder vägen, utsätts den för stora påfrestningar. Det sliter på våra fordon (reparationskostnader och värdeminskning) samt gör färd till och från hemmet oangenäm och riskabel. Till detta ska anföras att barnen cyklar på vägen. Den som idag cyklar när en bil passerar riskerar att förblindas av uppvirvlat vägdamm - det är inte trafiksäkert för vana cyklister/trafikanter och än mindre för barn som har att lära sig att vistas och fungera i trafiken. Att till rådande situation påföra byggtrafik under byggtiden samt därefter ökad löpande trafik till och från planerade fastigheter på daglig basis ser vi som ohållbart. Satsningar på vägen måste tydliggöras i förslaget för nuvarande och kommande boende i området.

*Kommentar: Vägen är en enskild väg med statsbidrag, som betalas ut av Trafikverket och sköts av kommunen på uppdrag av gemensambetsanläggningen. Åtgärder på vägen täcks inte av det årliga driftbidraget men det går att ansöka om särskilt driftbidrag för exempelvis förstärkning av vägsträcka med bärlagergrus etc. En konsekvens av planförslaget är ökad trafik på vägen.*

Beträffande området som ska bebyggas vill fastighetsägarna att hänsyn tas till att området används för rekreation och friluftsliv. För boende i området är det fina strövområden som kommer försvinna när vägar etableras och skogen röjs. De vill särskilt framhålla den stig som idag finns i områdets västra kant som går längs med vattnet ut mot udden med stenklippor. Så som fastigheterna planerats i nuvarande förslag ser de en stor risk för att den stigen försvinner. De är angelägna om att tillgången till de vattennära promenadstråk som finns idag säkras. Som förslaget ligger idag ser det ut som att tomterna kommer gå för nära vattnet och då finns risk för att hela strandlinjen inkorporeras i de föreslagna tomterna. De önskar en översyn av tomternas placering men framför allt att kommunen säkerställer möjligheterna för boende och besökande i området att använda området för rekreation.

*Kommentar: Kvarvarande mark inom strandskydds-zonen planläggs som naturmark, allmän plats. Stigen längs stranden ligger inom naturmarken, bostadstomterna ska tydligt avgränsas och strandskyddet är inte upphävt för naturmarken. Avståndet mellan strand och tomtgräns är 25 meter, vilket bedöms tillräckligt för att man ska kunna*



*fortsätta röra sig längs med stranden. Planförslaget innebär dock en förändring för friluftslivet, där stranden kommer upplevas mindre "ostörd" intill bostäderna.*

Att bebygga Bergsäng med ytterligare 13 bostäder är en kraftig ökning av antal hushåll i förhållande till den bebyggelse som finns idag. Det skulle innebära mer än en fördubbling av antalet bostäder. De är tveksamma till ett förslag som är så omfattande i sin expansion och skulle föredra att förslaget på nya bostäder halverades i omfattning.

*Kommentar: Bergsäng (adressområde) består idag av 11 permanentbostäder och 5 fritidsbus. Planförslaget innebär en fördubbling av antalet bostäder inom Bergsäng med sina 13 villor. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att området fortfarande innehåller stora skogsområden och att de nya husen har placerats på ett sådant sätt att ökningen är acceptabel.*

## Fastighetsägare 5

Det planeras för 13 bostäder. Det innebär en fördubbling av antalet fastigheter i området över en natt vilket inte känns genomtänkt. De 3 sommarstugor och 10 åretruntbostäder som påverkas mer eller mindre direkt har vuxit fram sedan slutet av 1700-talet. Betydande investeringar i form av vägar, el och avlopp måste till stora delar göras av exploatören. Exploatören vill med största sannolikhet ha avkastning på investeringen snarast vilket innebär att tomterna riskerar att säljas ut till oseriösa underexploatörer/byggherrar, samt att gammal skog med bl a 150-åriga tallar riskerar att fällas för att få ekonomin att gå runt. Allt sammantaget gör att området kring den vackra byn Bergsäng löper stor risk för att exploateras på ett oseriöst sätt vilket delvis redan skett då exploatören dumpade olämpliga fyllnadsmassor utan tillåtelse vilket resulterade i föreläggande om vite. Dessa massor ligger fortfarande kvar, vad hände? Ingen information har kommunicerats till de boende i närområdet. Ingen bra start varken för kommunen eller exploatören med detta projekt. Dock har en skylt satts upp som gör reklam/bildar opinion för framtida tomter utan att området alls har kommit långt. Är detta standardförfarande? Tveksamt tycker de boende.

*Kommentar: Miljönämnden har haft ett ärende om nedskräpning på berörd fastighet. Efter inspektion ställdes krav på att köra bort högar av asfalt samt att genomföra provtagning på kvarvarande massor. Resultatet av provtagningen visar på halter mindre än ringa risk. Planen och upplaget bedöms inte vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken eftersom massorna har halter under ringa risk. Den här typen av ärenden kommuniceras oftast med berörd fastighetsägare och den som initierat ärendet. Ärendet är avslutat hos miljönämnden.*

*Information om samrådsförslaget har skickats till närmast berörda fastighetsägare. För att fånga upp eventuella andra berörda som nyttjar det aktuella planområdet har en skylt satts upp på plats med hänvisning till kommunens hemsida där man kan läsa mer om planförslaget och se inbjudan till samrådsmötet.*

Det finns också planer på ytterligare tomter vid Finnsnäs, ca 10 stycken. Totalt kan det alltså finnas ca 23 (rå) tomter till försäljning inom en inte alltför avlägsen framtid. För att bygga dessa (rå) tomter krävs gissningsvis 3,5-5 miljoner kronor/tomt beroende på pris av tomt. De boende tror att det blir svårt att finna så många köpstarka hushåll.

De boende vill att kommunen ska växa men på ett varsamt och genomtänkt sätt. Landsbygd kan förtätas men det ska inte vara ett självändamål. Eller hur? Ulvsby är ingen avfolkningsbygd och Val-largårdets skola har inga problem med rekrytering av elever. Som de boende ser det finns det inte, som på vissa ställen i t ex Dalsland, anledning att erbjuda en mängd tomter i sjönära läge för att få fler invånare, ofta på bekostnad av natur och miljö. Detta förslag riskerar att kraftigt ödelägga den genuina miljö som råder och som för många var anledningen att flytta hit och det kan väl inte vara meningen?

*Kommentar: LIS-området är beslutat i planen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen av kommunfullmäktige 2016. Enligt Boverket kan motivet till landsbygdsutvecklingen t ex vara nya bostäder för att ge tillräckligt många boende i området så att komersiell och offentlig service ska kunna finnas kvar.*

De boende välkomnar en fortsatt seriös diskussion med exploatören (dennes namn bör väl finnas med i bilagorna?) och berörda instanser i kommunen.

*Kommentar: Planförslaget prövar markens lämplighet att bebyggas med bostäder oberoende av vem som är fastighetsägare eller exploatör.*

## Fastighetsägare 6

De boende tycker det är bra att utgångspunkten för förslaget är att närområdets lantliga karaktär ska behållas i så stor utsträckning som möjligt och att hänsyn ska tas till den befintliga bybildningens karaktär och bebyggelsestruktur med äldre gårdsbildningar. Nya bostäder bör därför inte förläggas i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen i byn.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att komplettera befintlig by med ytterligare bostäder. Byn har vuxit fram under många år och tillägg till bymiljön har gjorts från 50-talet fram till 2000-talet. Tre nya fastigheter föreslås som komplettering av bymiljön i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, vilket bedöms vara en rimlig komplettering i linje med hur bebyggelse har vuxit fram i området. De övriga 10 fastigheterna ligger visuellt avskilda från bymiljön.*

För att minska insyn och undvika att ljuskäglor från trafikerande fordon lyser in i vårt hus kvälls- och nattetid vill vi att den södra av de två föreslagna nya vägarnas anslutning till den befintliga vägen flyttas 30-40 meter norrut, vilket bör kunna ske utan påverkan på trafiksäkerheten.

*Kommentar: Det aktuella bostadshuset ligger cirka fyra meter högre än vägen och fönster ytterligare en meter upp. Fordon på väg upp från den nya bebyggelsen har ljuset riktat mot sydost (söder om det aktuella huset), så länge de befinner sig i lutning och ljuskäglorna pekar uppåt. När vägen vinklar mot öster och aktuellt bostadshus är marken horisontell och ljuskäglorna når inte upp till bostadshuset. Av trafiksäkerhets-skäl (kurva, backkrön och skymd sikt) bedöms det inte lämpligt att flytta anslutningen längre norrut.*

Området som berörs av förslaget används idag för friluftsliv, där strandlinjen har särskilt stora värden för bad, fiske och rekreation. Angöringsvägen ner till sjön i den södra delen av området utgör också ett rekreativstråk med mycket naturkänsla; den gamla stenmuren, de stora asparna och orkidéerna i väggkanten. Längs strandlinjen finns en väl använd gångstig som förbinder angöringsvägen med klippbadet och eldstaden i den norra delen av området. En betydande risk med förslaget är att den fria passagen längs strandlinjen påverkas negativt och att allmänheten hindras från att använda gångstigen. Då särskilt bryggor kan ha en privatiserande effekt är det av stor vikt att dessa görs tillgängliga för allmänheten.

*Kommentar: Bryggornas läge har justerats för att bättre anpassas till naturens och friluftslivets förutsättningar på plats. Skogsmarken inom strandskydds-zonen (inklusive befintlig stig längs stranden) planläggs som natur och kommer även i fortsättningen att kunna användas för friluftsliv. Strandskyddet är inte upphävt för naturmarken och bostadstomterna ska tydligt avgränsas. Även övrig skog inom fastigheten kan fortsätta användas för friluftsliv. Den mindre väg som leder ner till sjön påverkas inte av planförslaget.*

## Fastighetsägare 7

De boende anser att underlaget för beslut om LIS och nu förslag till detaljplan är undermåliga. Beslutsunderlaget har inte tagit hänsyn till den aktuella boendesituationen och antalet boende i Bergsäng och Finnsnäs med omnejd. Det finns idag ca 44 fritids/bostadshus i Finnsnäs samt ytterligare ca 5 fritidshus i området, med totalt ca 20-25 fastigheter med permanent boende. Området har kontinuerligt förtätats med nya fastigheter och några fritidshus har blivit permanent boende. Något bygglov finns redan inom området också men byggande har ej startat. Totalt innebär detta förslag till detaljplan en mycket hög miljöbelastning på ett redan hårt belastat område, att nu bygga ett nytt bostadsområde enligt förslaget är helt förkastligt.

Det föreslagna byggandet stämmer inte med uppsatta krav för LIS, det finns många avvikelser där främst hänvisning till förtätning och utveckling av områden sticker ut, avstånd till samhällstjänster och allmän kommunikation mm. Den privata vägföreningen har inte varit tillfrågat vid bestämmande av LIS.

*Kommentar: LIS-planen beslutades 2016 av kommunfullmäktige och har tagits fram enligt plan- och bygglagens krav. Planförslaget bedöms vara förenligt med LIS-planen och kommunens översiktsplan.*

De boende motsätter sig att strandskyddet om 100 m upphävs, framför allt för att alla boende inte kommer få tillgång till sjön Gapern med badområden som idag. Sjönära fastigheter har en tendens att ockupera områdena mellan sjö och fastighet, se bla tidningsskrivelser om Strand och Bomstadbadens camping.

*Kommentar: Marken mellan strand och föreslagna bostäder planläggs som naturmark, naturmarken får inte privatiseras. Strandskyddet upphävs inte för naturmarken och bostadstomterna ska tydligt avgränsas. Badklipporna på udden kommer fortsätta vara tillgängliga för allmänheten.*

Strandskyddet i Gapern har gått från 300 m till 100 m och diskuterats till 60 m, men försvann helt i slutgiltigt LIS-förslag. Den föreslagna detaljplanen placerar 10 fastigheter fördelat på två grupperingar inom idag giltigt strandskydd, dessutom ligger mellan dessa två grupperingar ett Natura 2000-område (Biotop). Den känsliga och unika naturen här begränsar sig inte enbart till markerat område utan sträcker sig från den östra viken upp igenom Natura 2000-området (Biotopskydd), det finns ingen skarp avgränsning. Området kommer med stor sannolikhet att ta skada av de markförändringar som uppstår vid ett eventuellt byggande samt att boende dagligen vistas i området. Pga en torr sommar är det idag svårt att avgöra gränser.

Fastighetsägarna tvivlar på att kommunens förslag till att upphäva strandskyddet är förenligt med strandskyddsbestämmelserna samt att kommunens bedömning är fel vad det gäller att det allmänna intresset att bygga fler bostäder är så stort att det motiverar att strandskyddet upphör. De boende anser att det redan idag finns exempel på fastighetsägare som har inkorporerat strandremsan som sin och man har gjort utfyllnader med sprängsten. De boende anser att detta är den mänskliga naturen som inte går att ändra.

*Kommentar: Den skyddade skogen inom området utgörs av ett biotopskyddsområde, som beslutats av Skogsstyrelsen. Den markering av området som visas på kartan är det område som skogsstyrelsen har beslutat ska ingå i skyddet och som redovisas på Skogsstyrelsens sida "Skogens pärlor". Området är markerat i terrängen genom symboler på träden. Det finns inget Natura 2000-område inom fastigheten.*

*Ett utpekande av LIS-område genom LIS-planen innebär att det tillkommit ett särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Strandskyddet upphävs endast inom de föreslagna bostadstomterna inom strandskyddsområdet, inom naturmarken ligger strandskyddet kvar. Länsstyrelsen anser att kommunens redovisade särskilda skäl är godtagbara*

*för markanvändningen bostäder.*

Vid befintlig väg planeras det för tre fastigheter, dessa tre fastigheter ligger utanför fastställt LIS-område. Fastigheterna är planerade att placeras ca 15-20 m från befintliga hästbetshagar och stall med gödselhantering. De boende tolkade det som att LIS-förslaget tog hänsyn till detta. De hänvisar till 2 kap 9 § PBL där krav ställs på att kommunen i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov. Fastighetsägarna bedriver idag en komersiell hästverksamhet under ökande med aktiviteter som inackordering, ridsport och turridning. Antalet hästar kommer att öka och det finns planer på nya byggnader för verksamheten i närheten av väg.

*Kommentar: Enligt Boverkets "Vägledning för planering för och invid djurbällning" (2011) så har det traditionella sättet att begränsa omgivningspåverkan från djurbällning varit att placera djur och bostäder (eller andra känsliga miljöer) långt ifrån varandra, det har dock visat sig att detta sätt att hantera konflikter inte ger bra planeringsresultat och att det finns alternativa möjligheter att begränsa störningar och alternativa sätt att åstadkomma godtagbar samexistens mellan djurbällning och bebyggda miljöer. I bedömningen ska lokala förhållanden beaktas, som t ex avstånd, vind, topografi och vegetation. Även områdets karaktär, verksamhetens art och omfattning samt förväntad utveckling, både vad gäller djurbällningen och bebyggelseutvecklingen ska beaktas i helhetsbedömningen. Boverket anger vidare att på landsbygden bör djurbällning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer. Höga koncentrationer av hästallergen kan uppmätas i och mycket nära stall och hagar, medan halterna snabbt sjunker med avståndet från hästarna. Förhöjda värden kan uppmätas i närområdet, men efter 50-100 meter från källan är halterna mycket låga eller under detektionsgränsen. I öppna landskap, och i vindriktningen, kan fortsatt och successivt avklingande nivåer av allergen uppmätas på längre avstånd från hästgårdar. Ju fler djur det finns på en begränsad yta desto större påverkan på omgivningen. Mängden av allergen som sprids ökar med antalet hästar. Några få hästar ger oftast obetydlig störning.*

*Fastighetsägaren har uppgett till miljöförvaltningen att de har 2-3 hästar på lösdrift. En hage och en paddock ligger mot vägen. Hagen följer i stort fastighetsgränsen mot vägen och ligger på så vis ca 11,5-15 meter från föreslagna bostadsfastigheter som närmast (vägområdets bredd varierar och breddas något genom kurvan). Den befintliga paddocken ligger ca 30 meter från föreslagna bostadsfastighet som närmast. Belysning finns vid paddocken. Ytterligare en hage finns i fastighetens sydöstra del, bakom befintliga bostadshus. Hästarna antas vistas växelvis i de båda hagarna.*

*Det aktuella området har en utpräglad lantlig karaktär och fler gårdar med djurbällning finns i omgivningarna. Hästgården ligger i utkanten av en befintlig by med andra bostäder i närheten. Visst inslag av hästar är ett naturligt inslag i byn med omnejd. Den förbärskande vindriktningen är sydvästlig. Sjön ligger i väster och landskapet sydväst om byn består av öppen jordbruksmark. Marken norr och öster om byn består av skogsmark. De föreslagna bostäderna är placerade nordväst om hästgården och ligger därför inte i den förbärskande vindriktningen. De nya bostäderna och hästgården ligger på samma höjd i terrängen och det finns ingen skyddande vegetation mellan bostäderna och närmaste hage/paddock. Mellan bostäderna och hagen längst bort finns dock vegetation i form av buskar och träd. Samtliga fastigheter ligger i direkt anslutning till skog. Vegetation hindrar effektivt allergen från att spridas.*

*Fastigheten där hästverksamheten bedrivs bedöms vara så pass stor (2,4 hektar) att en utökning av verksamheten är möjlig, även med de föreslagna nya bostäderna. Eventuella tillkommande stallbyggnader och gödselhantering går att placera inom annan del av fastigheten än intill vägen, vilket också skulle kunna innebära längre avstånd till befintlig bostad (grannfastighet) som borde vara till fördel avseende allergen och andra eventuella olägenheter. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att de tre föreslagna bostäderna vid vägen kan ligga kvar.*

Befintlig väg hanteras av en vägförening, underhåll görs med statligt stöd och hanteras av Karlstads kommun genom vägföreningen. Den befintliga vägen klarar idag inte av den trafikbelastning som är och kan då följdaktligen inte heller klara en högre trafikvolym. De boende vill inte ha fler bilar på

vägen och vill inte heller drabbas av eventuella merkostnader i form av underhåll och ombyggnationer. Det ska noteras att Karlstads kommun planerar för 40-50 fastigheter i området. Vägen genom Bergsängs by är även idag tveksamt inte helt trafiksäker pga den höga trafikbelastningen och det är svårt att göra en ombyggnad då det finns naturliga hinder som stengärdsgårdar och hus.

*Kommentar: Rotnäs-Lövnäs samfällighetsförening är avregistrerad enligt beslut hos lantmäterimyndigheten 2005-12-30. Gemensambetsanläggningen Rotnäs GA:1 förvaltas idag genom delägarförvaltning. Statligt driftsbidrag finns för vägen och hanteras av Karlstads kommun på uppdrag av Rotnäs GA:1. Åtgärder på vägen täcks inte av det årliga driftsbidraget men det går att ansöka om särskilt driftsbidrag hos Trafikverket för vissa åtgärder, t ex förstärkning av en vägsträcka med bärlagergrus etc. Det som prövas i detta planförslag är 13 nya villor och dess konsekvenser, eventuella andra bostadsetableringar inom LIS-området ska prövas genom detaljplan om det blir aktuellt. En konsekvens av planförslaget är ökad trafik.*

Vid ett eventuellt byggande och färdigställande kommer Gapern att tillföras stora mängder sedimenterbart material pga schaktning, dränering samt att skog tas bort. Enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) så ger länsstyrelsen följande bedömning av vattenkvalitet i sjön Gapern, ”Parameter Risk och Ekologisk status/potential inte uppnås 2021”. Utöver boende planeras att byggas båtbygggar vid två ställen, en vid Natura 2000-området och en vid västra stranden. Båda förslagen är förkastliga då de tillför mera båttrafik på sjön Gapern med tillhörande problem. Sjön fiskas mycket hårt idag och även den belastningen kommer att öka. Viken nedanför det tilltänkta bryggområdet är mycket grund och har inget genomflöde av vatten varför alla förändringar i närområdet kommer att få en stor genomslagskraft på vikens miljö. De planerade fastigheterna kommer också tillföra en betydande miljöbelastning både från bilar, uppvärmning och avlopp. Eftersom det finns ett flertal badställen samt sommarvatten för vissa fastigheter så vill vi inte ha några som helst ytterligare utsläpp i sjön från så nära avlopp. Även om avloppen har en hög skyddsfaktor så nås endast ex 90% reduktion av fosfor, det innebär i praktiken att en avloppsvolym för 13 hus kommer att släppa ut fosfor motsvarande 1,5 hus orenat rätt ut i sjön.

Färskvattentillgången i området är mycket varierande och någon fastighet har vid borrning för färskvatten fått upp saltvatten med järn, mangan och radon. Det kan finnas en risk att ett ytterligare vattenuttag kan påverka de övriga befintliga privata brunnarna.

På den andra sidan sjön ligger också badplatsen Killstad, vilket är en så kallad skyddad badplats.

*Kommentar: Gaperns ekologiska status är måttlig utifrån konnektivitet och hydrologisk regim, som visar problem med vandringshinder och regleringspåverkan. Då planförslaget inte påverkar befintliga regleringsdammar bedöms inte den ekologiska statusen påverkas av förslaget. Området kring sjön Gapern har hög skyddsnivå och krav på minst 90% rening av fosfor, med avsikt att minska påverkan på sjöns vattenkvalitet och dess ekologiska status. Under 2018 har bavs- och vattenmyndigheten tagit fram nytt underlag för bedömning av små avlopp, med avsikten att skapa förutsättningar för en rättvis, rättssäker och en nationellt likriktad bedömning av skyddsnivå. Planbeskrivningen kompletteras med nytt underlag samt att krav på enskilda avlopp ska ställas utifrån gällande skyddsnivå.*

*Planområdet innehåller inget Natura 2000-område, dock ett biotopskyddsområde. Bryggornas läge har justerats inför granskning och ligger nu längre österut, sett från viken vid biotopskyddet.*

*Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) bedöms området kring Gapern ha tämligen goda uttagsmöjligheter i berggrunden med en mediankapacitet 600-2000 l/h. Befintliga brunnar i området visar på huvudsaklig uttagskapacitet över 2000 l/h.*

Den nu planerade utbyggnaden av Bergsäng skulle kunna innebära 13 nya fastigheter i steg ett med



en fortsättning av 40 fastigheter. Att boendemiljön skulle försämrats är väl nästan självklart och ljudnivån i området kommer att öka markant framför allt när de tilltänkta husen placeras utanför skogen samt att skog tas ner. Området har ett ovanligt rikt djurliv med älg, rådjur, lo, räv och harar mm. Fågellivet är ändå mera artrikt med häger, hackspett, gröngölingar, ormråk och en mängd olika småfåglar.

*Kommentar: Det som prövas i det här planförslaget är 13 nya villor. Nya bostäder utgör en förändring i närmiljön och kommer att synas. Stor andel skog har dock sparats inom området med relativt långa avstånd mellan busen, där endast tre hus föreslagits som komplettering till befintlig by längs vägen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är en acceptabel komplettering med fortsatt lantlig karaktär av området. Övriga eventuella bostäder enligt LIS-planen prövas genom nya detaljplaner om det blir aktuellt.*

*Skogsområdet är redan idag påverkat av gallring och de mindre partier som bedöms värdefulla (alsumpskogen samt de större asparna och sälarna i fastighetens södra gräns) samt strandzonen och udden lämnas utanför exploateringen. Inom området finns inte så pass grova träd att rovfåglar förväntas häcka. Kommunen bedömer att påverkan inte är stor på djur- och fågellivet.*

Med den föreslagna detaljplanen kommer hela allemansrätten att slås ut. Området används idag både för rekreation med bär och svamplockning och området kommer inte att bli tillgängligt om reglerna i allemansrätten ska följas.

Flertalet fastigheter i Bergsäng är gamla och grannfastigheten finns omnämnd i början av 1800-talet, detta innebär att urminneshävd kan åberopas för tillgång till skog, tillgång till sjön, väg till sjön samt stigar i skogen. Urminnes hävd innebär överenskommelser innan 1972 och två mansåldrar.

Ett flertalet fastigheter i Bergsäng har fiskerätter i Gapern vilket också innebär att de ska ha ett enkelt tillträde till sjön via befintlig väg/stig.

*Kommentar: Stor del av skogen kommer vara kvar och stigar får fortsätta nyttjas för rekreation och svamplockning. Befintliga stigar som påträffats vid inventering har mätts in och redovisas i grundkartan. Skogen inom strandskyddsområdet planläggs som naturmark, övrig skog inom fastigheten fortsätter att brukas som skog precis som idag. Den mindre vägen ner till sjön, söder om fastigheten, påverkas inte av planförslaget.*

Den nuvarande byggherren har dumpat hundratals ton av asfalt blandat vägavfall för byggande av väg. Detta har resulterat i ett föreläggande från Karlstads kommun. Ålagd sanering har inte genomförts vilket Karlstads kommun tror och har avskrivit ärendet, dock ligger merparten av materialet kvar.

*Kommentar: Miljönämnden har haft ett ärende om nedskräpning på berörd fastighet. Efter inspektion, krav på åtgärder samt provtagning av kvarvarande massor är nu ärendet avslutat hos miljönämnden. De kvarvarande massorna har föroreningshalter mindre än ringa risk och bedöms inte vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken.*

Om Karlstads kommun bestämmer sig för att köra över de boende i Bergsäng, så för det första bygg en mindre mängd hus, 1-5 st. Lagg dessa hus mitt i skogen och ockupera inte stranden. De boende skulle då åtminstone slippa se husen med tillhörande ljud och störningar och skulle också ha fri tillgång till sjön, lika som idag.

*Kommentar: Placering av nya hus längs befintlig byväg följer områdets karaktär. Ett nytt tillskott i området är husen intill sjön, som utgår från beslutad LIS-plan. Planförslaget innebär en förändring i närmiljön som kommer att synas och god boendemiljö ska eftersträvas både för befintliga och nya bostäder.*



## Fastighetsägare 8

Fastighetsägarna yrkar att detaljplanen rivs upp i sin helhet.

Karlstads kommun har underlåtit att beakta att de redan nu utreder möjligheten till ytterligare en detaljplan avseende 10 bostäder på norra Finnsnäs inom LIS-området. Det finns även mer mark inom LIS-området som kan tas i anspråk för detaljplan och bostadsbyggande som påverkar de boende i området. Karlstads kommun bör göra en konsekvensutredning som behandlar alla aspekter av LIS-området. Som det nu föreligger är den föreslagna detaljplanen precis utanför de skrivandes fastighet men anser att LIS-området i sin helhet påverkar deras fastighet i mycket hög grad.

*Kommentar: Helheten är bedömd i LIS-planen som beslutades av kommunfullmäktige 2016, tillfälle fanns att lämna synpunkter under samråd (2014) eller granskning (2015). Bostadsetableringar inom LIS-området ska prövas genom detaljplan, där konsekvenser för den specifika detaljplanen utreds. Planuppdrag finns för bostäder inom Bergsäng (denna detaljplan) samt intill Finnsnäs stugområde (tidigt skede). Om intresse uppstår inom öriga delar av LIS-området ska detaljplan tas fram och lämpligheten prövas utifrån gällande förbållanden. Intresse för bostadsetableringar kan även uppstå utanför utpekade LIS-område, det prövas då genom förhandsbesked och bygglov enligt plan- och bygglagen.*

Detaljplanen har inte med miljökonsekvensbeskrivning av hur så många nya egna brunnar för vattenförsörjning kommer att påverka tillgången på grundvatten i området. I den föreslagna detaljplanen gäller det 13 st, men i LIS-området rör det sig om 30-50 nya bostäder enligt LIS-planen. Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) skriver på sin hemsida följande: ”I områden med tätt boende med enskild vattenförsörjning och enskilda avlopp kan det dock uppstå problem som den enskilde fastighetsägaren inte har vare sig makt eller möjligheter att åtgärda. Det kan gälla ökande salthalter eller avloppspåverkan i grundvattenförekomsten där bebyggelsen ligger. Om olägenheterna blir för stora för de boende i sådana områden har kommunen ett ansvar för att svårigheterna blir lösta.” Med den potentiella ökningen av bostäder och egna brunnar (30-50 st) behöver Karlstads kommun undersöka och utreda tillgången på grundvatten för så många nya bostäder och att det inte drabbar de som redan är boende i området.

*Kommentar: I det aktuella planförslaget utreds möjligheten att uppföra 13 nya villor och dess konsekvenser. Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) bedöms området kring Gapern ha tämligen goda uttagsmöjligheter i berggrunden med en mediankapacitet 600-2000 l/h. Befintliga brunnar i området visar på huvudsaklig uttagskapacitet över 2000 l/h.*

Vid samrådsmötet angavs att kommunen inte hade ansvar för vatten och avlopp till bostäderna i den föreslagna detaljplanen då det endast var 13 bostäder och att dessa låg utstpridda i mindre klungor. Enligt förarbetena till Vattentjänstlagen har 20-30 anslutna fastigheter ansetts utgöra ett riktvärde. Om bebyggelsen ligger så samlat att sanitära synpunkter i högre grad gör sig gällande kan det räcka med färre fastigheter. Tio av de föreslagna byggnationerna befinner sig inom 30 m från stranden och tre av dem befinner sig höjdmässigt ovanför ett biotopskyddat område (alsumpskog). Det finns risk både för att föroreningar når sjön eller det biotopskyddade området när så många enskilda avlopp anläggs. I detaljplanen anges att byggnationen och de vägar som ska leda fram till den kommer innebära hårdgjorda ytor som försämrar infiltrationen av dagvatten och kommer ge ett snabbare flöde till sjön, vilket också kan leda till förorening av vattnet i sjön. Det kan inte anses rimligt att Karlstads kommun avskriver sig ansvaret för avlopp genom att sprida ut de föreslagna byggnationerna så att det understiger riktvärdet och heller inte ta hänsyn till det antal bostäder LIS-planen anger i sin helhet (30-50 st).

*Kommentar: Under rubriken miljökonsekvenser beskrivs att anlagda ytor medför en försämrad infiltration i marken,*

*vilket i sin tur ger ett snabbare flöde till recipienten. Exploateringen är dock så begränsad att miljö kvalitetsnormerna för vatten, med hänvisning till det morfologiska tillståndet och närområdet runt sjön, inte bedöms överskridas pga planförslaget.*

*Förutsättningen för de nya bostäderna är att de ska klara sig med enskilda vatten- och avloppslösningar och kommunen gör bedömningen att eftersom hänsyn tagits till topografi, avstånd, placeringar, markens beskaffenhet, tomternas storlek och befintlig avloppssituation i området (utifrån genomförd inventering av avlopp), så är risken liten att det ska uppstå risk för miljön eller människors hälsa genom planförslaget. Planförslaget prövar endast lämplighet och konsekvenser för de föreslagna 13 villorna.*

Detaljplanen anger att marken inom sjöns närområde (30 m från strandlinjen) inte får bebyggas utan ska utgöras av villaträdgårdar. Trädgårdarna kommer inte att få löpa närmare än 25 m från strandlinjen och ska enligt detaljplanen tydligt avgränsas i form av staket eller häck. Detaljplanen skriver att skogspartiet mellan strandlinje och tomter troligtvis kommer att gallras på större träd. Med föreslagna bad- och båtbygggor och gallring av större träd är det högst troligt att området mellan villaträdgård och strand på sikt helt kommer att annekteras av de föreslagna bostäderna. De befintliga fastighetsägarnas tillträde till strandlinjen kommer helt att beskäras, vilket skett på otaliga platser tidigare.

*Kommentar: I granskningsförslaget av detaljplanen planläggs marken mellan sjön och de föreslagna bostäderna som naturmark, allmän mark. Naturmark får inte privatiseras och syftet med bestämmelsen avseende tydlig avgränsning är att det ska vara tydligt var allmänbeten får vistas. Strandskyddet är inte upphävt för naturmarken.*

Detaljplanen anger att man ska underlätta för energieffektivisering i form av solkraftsinstallationer med avseende på takens utformning, placering och skuggning. Då bostäderna är placerade i skog förstår vi inte hur det ska vara möjligt utan att ta ner skogen. Alsumpskogen är belägen endast 20 m från närmast föreslagen bebyggelse och ev gallring kommer enligt detaljplanen endast att ske inom buffertzonen som inte kommer att påverka alsumpskogen som är biotopskyddad. Som namnet alsumpskog anger så är det ett blött område där mygg och knott trivs och förökar sig. Det är troligt att de föreslagna bostäderna kommer att uppleva obehag av insekter pga detta och att stor risk för olovlig gallring föreligger.

*Kommentar: Att underlätta för framtida solkraftsinstallationer kan t ex ske genom placering av byggnad inom tomt, beroende på vilken tomt man besitter. Det är inget tvingande krav att detta ska ske utan en bedömningen som kan göras i samband med bygglövs om intresse finns hos den som ska bygga. Gallring inom biotopskyddet får inte ske.*

I Karlstads kommuns beskrivning av miljökonsekvenser står det följande: ”Den nya bebyggelsen kommer generera ytterligare trafik i området. Antalet hushåll är dock begränsat och den ökade trafikmängden bedöms vara acceptabel.” Idag finns runt 25 fasta bostäder och 50 fritidsbostäder i området. Det innebär att 13 nya fasta bostäder i första stadiet är en ökning med 52% och med de 10 bostäder som utreds i området norra Finnsnäs så blir ökningen av fasta bostäder 92%. Om den byggnationen LIS-planen anser rimligt i området kommer till stånd är ökningen jämfört med idag 220-300%. Vägen ifråga, som ska hålla för denna ökade trafik, är en grusväg av ganska dålig kvalitet, speciellt under blöta perioder och tjällossning. Med den högre trafikbelastning som nybyggnationen innebär kommer de befintliga fastighetsägarna att drabbas av sämre vägkvalitet pga högre slitage på vägen. Menar Karlstads kommun att fastighetsägarna genom vägsamfälligheten ska vara ekonomiskt ansvariga för detta? I beskrivningen av ekonomiska konsekvenser i detaljplanen anger Karlstads kommun att planen inte bedöms medföra några stora konsekvenser för kommunen ekonomiskt då nya vägar ska vara enskilda. Därmed frånskriver sig Karlstads kommun helt ansvaret för ökade kostnader avseende väghållningen på den befintliga vägen kopplad till detaljplanen

och lämpar över det ansvaret på vägsamfälligheten (dvs fastighetsägarna), vilket är oacceptabelt. Karlstads kommun bör helt ta på sig det ekonomiska ansvaret för den befintliga vägen om området exploateras då både LIS-området och detaljplanen är Karlstads kommuns önskemål och inte fastighetsägarnas.

Vägen kommer under byggnationstiden att utsättas för mycket hårt slitage pga tung trafik och detaljplanen bör innehålla att exploatören har ekonomiskt ansvar för underhåll och reparationer av vägen under byggnationen.

*Kommentar: Längs grusvägen finns idag 29 permanentbostäder och 36 fritidshus, som på sikt skulle kunna omvandlas till permanentbostäder. Karlstads kommun har genom LIS-planen tagit ställning till att området kan vara en lämplig plats att pröva ny bebyggelse, men antalet hushåll fastställs genom detaljplan. Planuppdraget för Finnsnäs är ännu i ett tidigt skede och antal hushåll är oklart. Det som prövas i det här planförslaget är 13 nya villor inom Bergsäng.*

*Vägen är en enskild väg med statsbidrag, som betalas ut av Trafikverket och sköts av kommunen på uppdrag av delägarna i gemensambetsanläggningen för vägen. Åtgärder på vägen täcks inte av det årliga driftsbidraget, men det går att ansöka om särskilt driftsbidrag för exempelvis förstärkning av vägsträcka. En konsekvens av planförslaget är ökad trafik längs vägen.*

Detaljplanen beskriver att attraktiva bostadslägen på landsbygden bidrar till att främja landsbygdsutvecklingen och stärka befolkningsunderlaget till närliggande småorter, så som skolor, matbutik och kollektivtrafik. Den service som finns idag i bygden är ICA Nära på Vallargärdet, Vallargärdets skola och tre förskolor. Trots flertalet nybyggnationer som gjorts sedan slutet av 70-talet i bygden har ändå postkontor, bibliotek och bensinmack fått stänga. Då de flesta arbetar eller går i skola i Karlstad eller andra tätorter är det inte rimligt att tro att befolkningsunderlagets ökning (för annat än skolor och förskolor) skulle ha någon betydelse för servicen i bygden annat än på pappret. Att det skulle stärka befolkningsunderlaget för kollektivtrafik tror inte ens detaljplanen då den anger under sociala konsekvenser att de allra flesta förmodligen kommer att välja bil som färdmedel då skola och affär ligger 6 km bort och närmaste busshållplats 3 km bort. De flesta flerpersonershushåll på landet har också två bilar i hushållet för att klara hämtning-lämning på dagis/komma till arbete och skola pga avstånden och hur glest kollektivtrafiken trafikerar sträckan Karlstad-Molkom.

*Kommentar: I planbeskrivningens sociala konsekvenser anges cykelmöjligheter till Vallargärdets utbud av bl a matbutik och skola/förskola. Cykelavståndet via mindre landsvägar till Vallargärdet är 6 kilometer och kan innebära att fler väljer bil framför cykel när de ska dit, planbeskrivningen förtydligas avseende detta. Ytterligare bostäder ger på sikt ett större underlag för kollektivtrafiken.*

Skogsområdet som detaljplanen pekar ut för byggnation har genom alla år använts för rekreation i form av promenader, svamp- och bärplockning samt för bad. Genom att hacka sönder skogen med två vägar och tre bostadsklutor, varav två i nära anslutning till strand, får de befintligt boende i området sina möjligheter till rekreation kraftigt beskurna. Kommunen tar i anspråk det som för många är orsaken till att man valt att bosätta sig här till förmån för exploatören och detaljplanen vilket fastighetsägarna inte upplever som rimligt. LIS-området i sin helhet tar även i anspråk det lilla skogsområde som finns på andra sidan av vägen och alltså även det kan bli föremål för bostadsbyggnation och helt uttömma möjligheter i närområdet att komma ut i skog och mark.

*Kommentar: Skogsområdet mellan de tre grupperingarna av hus är nästan 14 hektar stort (inklusive udden) och är tillräckligt stort för att även framöver kunna nyttjas för skogspromenader och svamp- eller bärplockning. Utöver*

*dessas 14 hektar ska det även i framtiden vara möjligt att promenera längs stranden och bada vid udden. Omgivningarna kring Bergsäng innehåller fortfarande stora skogsområden som är tillgängliga för de boende.*

I detaljplanen nämns bara en stig i det aktuella skogsområdet, vilket inte stämmer. Det finns/ har funnits stigar från två av fastigheterna i Bergsäng ner till sjön och badplats ungefär där brygga är tänkt för området med sex bostäder. Det finns också stig utmed stranden i princip hela området. Dessa stigar försämrades drastiskt då förre markägaren gallrade skogen och lämnade mycket skogsrester kvar på marken (vilket är ett krav i skogsskötsel). Allemansrätten ger inte rätt att röja på annans mark och det har därför sedan gallringen varit svårare att ta sig fram på de stigar som fanns i detta område. Med tiden kommer dock stigarna att bli upptrampade igen.

*Kommentar: En stig från grusvägen ner mot den norra stranden samt längs norra stranden har mätts in efter samrådet. Villorna har placerats två och två med naturmark emellan, vilket möjliggör för allmänhet att passera via stigar i naturmarken (även om den befintliga stigens sträckning behöver ändras något). Ytterligare stigar har inte påträffats vid inventering. Skogsområdet är dock fortfarande relativt stort och nya stigar kan uppstå i skogsmarken.*

Utmed vägsträckan finns idag fyra hästgårdar som nyttjar vägen för ridning och körning av häst. Vilket är ett trevligt inslag i landsbygdsculturen. Med ökad trafik på vägen minskar möjligheterna för dessa hästgårdar att bedriva sin verksamhet, vilket detaljplanen inte alls har med i sin konsekvensbeskrivning.

*Kommentar: Planförslaget medför ökad trafik på delar av vägen. Alla trafikanter (både bilist och den som rider eller kör häst och vagn) ska iakttäta den omsorg och varsamhet som krävs för att undvika olyckor. Hastigheten får inte vara högre än att man behåller kontrollen över hästen alternativt fordonet och kan stanna om det behövs. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang avseende trafiken på vägen.*

Kommunen ska samråda med de kända sakägarna i arbetet med att ta fram en detaljplan enligt PBL 2010:900 kap 5, 11 § punkt 2. Karlstads kommun har inte kommunicerat om förslag till detaljplan eller samrådsmöte 2018-06-14 med sakägare i form av berörda fastighetsägare eller den vägsamfällighet som kommunen har avtal om drift och underhåll med. Berörda sakägare har därför liten eller ingen möjlighet att komma in med synpunkter inom föreskriven tid. På samrådsmötet hänvisade tjänstemän till den skylt som står i vägkanten vid en hög med avfall (jord, grus, asfaltbitar mm) som adekvat information. Skylten lyder: "Här planerar Karlstads kommun för nya bostäder". Detta kan inte anses som adekvat information om föreslagen detaljplan och samrådsmöte.

*Kommentar: Rotnäs-Lövnäs samfällighetsförening är avregistrerad enligt beslut hos lantmäterimyndigheten 2005-12-30. Rotnäs GA:1 förvaltas idag genom delägarförvaltning. Samtliga delägare i gemensambetsanläggningen har fått information om samråd och samrådsmöte. Kommunen har även kommunicerat om förslag till detaljplan och samrådsmöte med närmast berörda fastighetsägare. Skylten som är uppförd på platsen avser att informera övriga som eventuellt nyttjar området att planering pågår, med hänvisning till kommunens hemsida där man kan läsa handlingarna.*

Detaljplanen är helt gjord till förmån för exploatören och tar liten eller ingen hänsyn till den påverkan den har på de befintliga enskilda fastighetsägarna. Karlstads kommun har i detaljplanen sett till så att inga kostnader ska drabba kommunen, men har underlåtit att se på de ekonomiska konsekvenserna för befintliga enskilda fastighetsägare. Karlstads kommun har valt att göra en detaljplan för endast ett litet område inom LIS-planen, vilket gör att helhetssynen på området går förlorad. Detta är till nackdel för de befintliga fastighetsägarna, men till fördel för kommunen och exploatören. Kommunen har underlåtit att kommunicera på ett adekvat sätt med berörda sakägare enligt PBL 2010:900 kap 5, 11 § punkt 2. Fastighetsägarna yrkar att Karlstads kommun river upp den

föreslagna detaljplanen. Om kommunen vill realisera en detaljplan för LIS-området så ska det göras för hela LIS-området så att boende i området kan ta ställning till om man vill bo i något som mest kommer att likna ett villaområde.

*Kommentar: En helhetsbedömning för området har gjorts i LIS-planen som beslutades 2016 av kommunfullmäktige. Prövning av antal hushåll, placering och vilka konsekvenser det medför görs sedan i detaljplan. Idag finns planuppdrag för de delområden inom LIS-området där intresse finns att bygga i dagsläget. För övriga delar inom LIS-området ska lämpligheten prövas genom detaljplan om intresse uppstår. Intresse för bostadsetableringar kan även uppstå utanför utpekade LIS-område, det prövas då genom förhandsbesked och bygglov enligt plan- och bygglagen.*

## Fastighetsägare 9

Efter samrådsmötet är fastighetsägarna förvånade över nonchalansen från Karlstads kommun mot deras invånare. Stugområdet Finnsnäs var tänkt som ett rekreationsområde för sommargäster, sen har enstaka permanentboende tillkommit men med bra avstånd mellan varandra för att man vill ha lantlig känsla. Den planen av förtätning som nu är på gång med 25-40 permanenta hushåll (13 st i första etappen) utan kommunal investering av väg, vatten och avlopp innebär mycket sprängning, borrning efter vatten och bergvärme samt schaktning som kommer att ödelägga det biotopiska djurlivet som Bergsäng erbjudit. Den biotopiskt skyddade skogen kommer även den att försvinna på sikt om man bygger så tätt som man har planerat för.

*Kommentar: Det som planförslaget tar ställning till är de 13 nya villor som föreslås. Villorna är placerade i mindre grupper med stor del skog bevarad inom fastigheten. Ansikten med planförslaget är att behålla områdets lantliga karaktär och för förbipasserande är det främst de tre husen längs grusvägen som kommer utgöra den största visuella skillnaden. Övrig bebyggelse vid sjön kommer framför allt att synas på längre avstånd över vattnet eller för de som nyttjar vattnet/skogen för friluftsliv och rekreation. Den biotopskyddade skogen ligger inom strandskyddsområdet och planläggs som naturmark, allmän plats.*

Ljud är ett av de största hälso- och miljöproblem som städer har och det är en del av varför strandskyddet finns. Små sjöar transporterar ljud. Ljudnivåer kommer att öka från bilar, gräsklippare, båtar, röjsågar mm, och detta under de korta sommarmånaderna. Effekten av det innebär att tiotalet ”nya” fastigheter får en högre livskvalitet medans ett sextiotalet ”gamla” får det sämre. Allmännyttan av projektet är förkastligt.

*Kommentar: 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. Förslaget till exploatering bedöms vara så pass begränsat så att miljö kvalitetsnormer för buller inte överskrids.*

Det sas även vid samrådsmötet att de 25 m från tomtgränsen till strandkanten ska bli orörda och vara till för allmänheten. Fastighetsägarna tog båten och åkte runt på aktuell del av Gapern och konstaterar att alla som har hus eller sommarstuga efter stranden har lagt beslag på marken och långt ut i vattnet. Det är anlagda gräsmattor, gallrade strandremsor, gjutna betongbryggor, små och större skjul, bastu och bodar byggda, stenpirar, inhägnade sandstränder och på ett ställe inom det LIS-område som är aktuellt har man även tippat flera lass sprängsten ned i vattnet ut från strandkanten. Men, detta är helt naturligt, bor man så vill man utnyttja det till fullo och det är ändå ingen som går förbi pga hemfriden. Att det inte ska bli så på det nya området är bara naivt att tro då det redan är så efter Gaperns stränder idag.

*Kommentar: Förutsättningarna för boende nära stranden kan se olika ut på olika platser, beroende på hur strandskyddsdispenser mm ser ut (före 1976 fanns inget strandskydd). I vissa fall kan det finnas tillstånd för genomfört projekt, i andra inte. Många fastighetsägare har också sin fastighetsgräns i strandlinjen. Kommunen förutsätter att de bestämmelser och beslut som finns följs och har annars möjlighet att bedriva tillsyn enligt plan- och bygglagen eller*



*miljöbalken. Marken inom strandskydds-zonen planläggs som naturmark och får inte privatiseras.*

Fastighetsägarna anser inte att de fick svar under samrådsmötet vilka fördelar denna etablering kan ge för kommunen och invånarna, det främjar heller inte jakten till att bli hundratusen i kommunen. Som fastighetsägarna ser det så är det bara pengar man är ute efter och vinsten ligger hos en privatperson och kommunen. Men miljön och flertalet kommuninvånare får tyvärr betala.

*Kommentar: Attraktiva bostadslägen på landsbygden bidrar till att främja landsbygdsutvecklingen och stärka serviceunderlaget till kollektivtrafik samt närliggande småorter (Vallargärdet) med bl a matbutik, skola och förskola. Attraktiva boendemiljöer kan även bidra till att attrahera nya invånare och arbetskraft till kommunen. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas pga förslaget och konsekvenserna för naturvärden, landskapsbild, kulturmiljö och trafik bedöms vara små. Närmiljön för boende kommer förändras och området som rekreationsområde påverkas. Genom de fria passagerna vid stranden, udden med sina badklippor och att ett cirka 14 hektar stort skogsområde bevaras bedöms ändå konsekvenserna för friluftslivet vara begränsade och det är fullt möjligt att fortsätta använda området för rekreation. Konsekvensbeskrivningen kompletteras med en bedömning av boendes närmiljö och upplevelsen av friluftslivet.*

Fastighetsägarna undrar också om de tvättar bilen hemma så kan de få böter av miljöskäl då rester från vägen är klassat som miljöfarligt och kan hamna i naturen, men här har markägaren dumpat väg- och asfaltavfall från ett vägbygge utan någon åtgärd från kommunen? Karlstads kommun framhåller och lanserar sig att vara en Fairtrade och miljövänlig kommun men agerar mot sig själv i många frågor runt om i hela kommunen för tillfället. De anser att det är något som inte stämmer. Troligtvis ska planen genomföras oavsett var kommuninvånarna tycker eller vad det kostar i kommunala medel och miljö. Och varför tar man inte betalt för jobbet att ta fram detaljplaner av markägaren. Det tycker de inte är att förvalta kommunala skattemedel. Kanske ett fall för Kalla fakta?

*Kommentar: Miljönämnden har haft ett ärende om nedskräpning på berörd fastighet. Efter inspektion ställdes krav på att köra bort högar av asfalt samt att genomföra provtagning på kvarvarande massor. Resultatet av provtagningen visar på halter mindre än ringa risk. Planen och upplaget bedöms inte vara anmälningspliktiga enligt miljöbalken eftersom massorna har halter under ringa risk. Ärendet är avslutat hos miljönämnden.*

*Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovskedet. Enligt plan- och bygglagens 12 kap 9§ får byggnadsnämnden ta ut en planavgift för att täcka programkostnader och kostnader för andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner eller områdesbestämmelser, om nämnden ger bygglov för nybyggnad eller ändring av en byggnad, och den fastighet som bygglovet anser har nytta av planen eller områdesbestämmelserna.*

## Fastighetsägare 10

Fastighetsägarna bor längst ut på den grusväg som leder förbi det aktuella området i detaljplanen. Då grusvägen redan idag inte är av bästa kvalitet ser de det som otänkbart med så mycket högre belastning på vägen som 13 nya fastigheter utgör. Vid mycket regn och vid tjällossning är den som sämst och det körs upp spår i den som ibland gör det svårframkomligt.

*Kommentar: En konsekvens av planförslaget är att trafiken kommer att öka inom delar av vägen med avseende på de 13 nya villorna.*

De boende har förstått att det utreds ytterligare en detaljplan på 10 bostäder i Finnsnäs och att hela LIS-området pekar ut att ändå fler bostäder anses kunna rymmas, att inte ha med hela utökningen av bostäder gör att de som redan bor här får ta ställning till en liten biten i taget istället för en samlad bild och det anser de känns oacceptabelt.

*Kommentar: En översiktlig bedömning av LIS-området (med en uppskattning av antal hushåll) har gjorts i arbetet*



med LIS-planen. Då har även beslutats att området kan vara en lämplig plats att pröva ny bebyggelse invid sjön, men det exakta antalet busbåll, placeringar och vilka konsekvenser det medför prövas sedan i detaljplan. De två planuppdrag som nu finns i Bergsäng och Finnsnäs utgår från fastighetsägarnas önskan att pröva ny bebyggelse. Om intresse uppstår för övriga delar inom LIS-området ska det prövas genom detaljplan utifrån rådande omständigheter. Utöver utpekade LIS-område (som förutsätter bostadsetableringar i strandnära lägen) så kan exploateringsintresse uppstå inom andra områden och prövas då genom bygglov eller detaljplan, enligt plan-och bygglagen.

Fastighetsägarna använder det aktuella området för bad och tältning med barnen, även om de bor några kilometer ifrån är det ett trevligt äventyr för barnen.

*Kommentar: Planförslaget hindrar inte att området även i framtiden kan användas för bad och tältning.*

Vägen används för ridning och körning av häst så asfaltering av vägen vore katastrof, eftersom det är ont om skogsvägar. Barnen cyklar till kompisar och buss och en ökad trafikering av vägen gör det osäkrare för dem att cykla då den är smal och på flera ställen har skymd sikt pga kurvor.

*Kommentar: Planförslaget medför ökad trafik på delar av vägen. Alla trafikanter (både bilist och den som rider eller kör häst och vagn) ska iaktta den omsorg och varsamhet som krävs för att undvika olyckor. Gemensambetsanläggningen för vägen förvaltas genom delägarförvaltning, planförslaget styr inte över vägens utformning.*

I detaljplanen anges att befolkningsunderlaget i bygden ökar med nybyggnation, men skolan på Vallargärdet har inga problem med barn i upptagningsområdet för att fylla sina platser. Övrig service gynnas inte av nybyggnation då de allra flesta arbetar i Karlstad och därmed även handlar i Karlstad.

*Kommentar: Kommunens bedömning är att kollektivtrafik, förskolor, mataffär mm gynnas av ett ökat befolkningsunderlag. Underlaget för service på landsbygden, så som elevunderlag till skola, bör även upprätthållas för att kunna finnas kvar.*

Fastighetsägarna anser att det är olämpligt att utöka antalet med så många bostäder utmed denna väg.