



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV BUSTERUD

inom Alster,
Karlstads kommun, Värmlands län



Alster/Busterud med ungefärligt planområde

PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2018-01-02 rev. 2019-03-27

Reviderad: 2019-08-05

Antagen: 2019-08-28, §8

Laga kraft: 2019-09-20

1780K-68-P2019/15

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2016-106

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur mark och vatten får användas och bebyggas. Detaljplanen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet, vilken typ av verksamhet, bebyggelse och till viss del hur det ska se ut. Detaljplanen (plankartan) är en juridiskt bindande handling och styrs av plan- och bygglagen (PBL). Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan, detta kallas för det kommunala planmonopolet. En gällande detaljplan ligger till grund för beslut om till exempel bygglov. Läs mer om detaljplaner på boverket.se.

HUR FUNGERAR DETALJPLANEPROCESSEN?



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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd för denna detaljplan hölls mellan den 31 januari och 2 mars 2018.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Granskningstiden för denna detaljplan hölls mellan 28 maj och den 28 juni 2019.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen togs av stadsbyggnadsnämnden den 28 augusti 2019, § 8.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 20 september 2019.

Handläggare

Emelie Dronsfield, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

med medarbetare från
teknik- och fastighetsförvaltningen
stadsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	
Detaljplanens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan & vision	5
Strategiska planen	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5
Behovsbedömning	5
Riksintressen	5

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	7
Landskapsbild	7
Bebyggelse	7
Natur & växtlighet	9
Lek & rekreation	10
Offentlig & kommersiell service	10
Gator & trafik	10
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	12
Teknisk försörjning	12
Störningar, hälsa och säkerhet	13

Genomförande

Inledning	16
Organisatoriska frågor	16
Tekniska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor	18
Ekonomiska frågor	19

Konsekvenser av genomförandet

Miljökonsekvenser	20
Ekonomiska konsekvenser	20
Sociala konsekvenser	20

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning ska redovisa planens syften och förutsättningar samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen och planens huvuddrag.
- Tidigare ställningstaganden – redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut och ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser (**står med fet stil inom parantes**) som finns på plankartan.
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver antagna konsekvenser av detaljplanens genomförande.

Inledning

Bakgrund

Busterud är ett område som ligger strax öster om Alsters villaområde, öster om Karlstad tätort. Området består av 37 avstyckade tomter, varav 18 stycken är bebyggda med bostäder, både som permanent- och fritidsbeboende. Delar av det aktuella planområdet är planlagt för bostadsändamål (fritidsbebyggelse), medan andra delar inte är planlagd alls. Området ligger i gränslandet mellan stad och landsbygd och är en naturlig förlängning av tätorten utpekad i kommunens översiktsplan som stadsutvecklingsområde. En förfrågan om planläggning för bostäder har inkommit till kommunen från den fastighetsägare som äger stamfastigheten Busterud 1:105 samt merparten av de obebyggda styckade tomterna.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nyttjande av området för permanentboende i form av villor och par-/rad-/kedjehus. Syftet är också att områdets landsbygdskaraktär, med varierad terräng, inslag av skog och stora tomter, ska bibehållas i så stor utsträckning som möjligt.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av ett bostadsområde med huvudsakligen villabebyggelse, kommunal infrastruktur och park- och naturområde. Kravet på stora tomter och de relativt smala gatorna syftar till att ge förutsättningar för att behålla den lantliga karaktären och den kuperade terrängen i så stor utsträckning som möjligt. Inom området bevaras även en del natur och parkområdet planeras innehålla bland annat lekplats och dagvattendamm. Strax öster om parken planeras även radhusbebyggelse i syfte att ge variation av boendeformer. Detaljplanen innebär ett tillskott på cirka 50-70 bostäder.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse

Utredningar

- Dagvattenutredning Busterud, Ramböll
- Översiktlig bedömning av geotekniska förhållanden, Ramböll

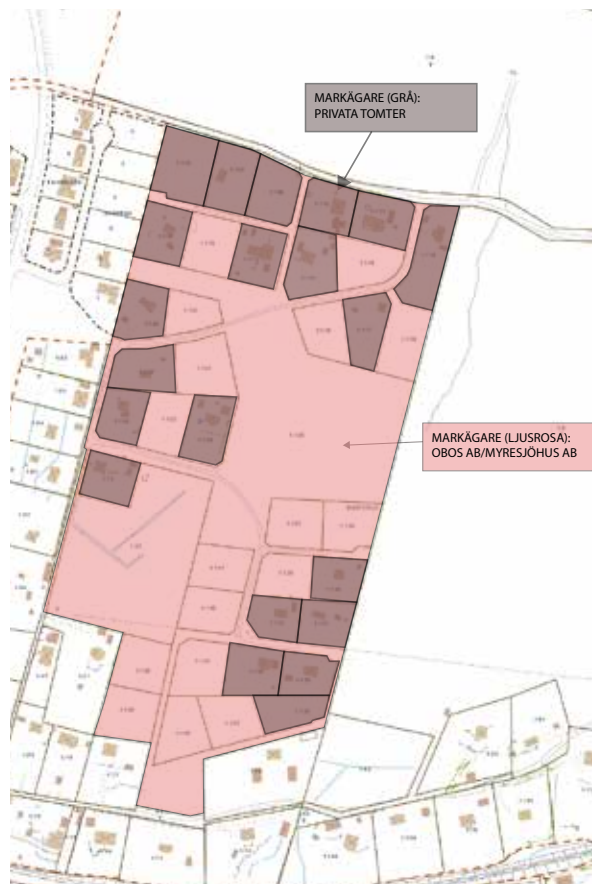
Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är cirka 13,8 hektar stort och är beläget öster om Karlstads tätort, vid Alster och Vänern. Avstånd till Karlstads centrum och centralstationen är cirka 8 km och till Skattkärrs centrum är det cirka 3,5 km. Planområdet omfattar cirka 13 hektar och består av stamfastigheten Busterud 1:105 och en rad styckade tomter, både bebyggda och obebyggda. I väster gränsar planområdet till det relativt nybyggda området Toppstaliden samt en rad äldre villabebyggelse. I söder, längs Strandviksvägen, finns varierad villabebyggelse på något större tomter. Området norr och öster om planområdet består av skog. Området angörs via Busterudsvägen i huvudsak men kan också nås via Enebovägens södra del.

Markägoförhållanden

Områdets stamfastighet, Busterud 1:105, samt flera av de obebyggda tomterna ägs av fastighetsbolaget OBOS Mark AB (rosa i figur 1). Övriga tomter (21 stycken) är privata ägda och nyttjas som fritidshus eller permanentbostäder (grå).



Figur 1. Markägoförhållanden

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan & vision

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2012) och visionen Livskvalité Karlstad 100 000, där Busterud är utpekad som ett stadsutvecklingsområde.

Strategiska planen

Karlstad ska växa på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbart. Den strategiska planen talar om vad kommunen ska göra för att nå visionen på sikt. Den innehåller målområden och övergripande mål som regelbundet följs upp för att stämma av att kommunen utvecklas åt rätt håll. Följande mål i den strategiska planen är relevanta för detaljplanen:

- Karlstadsborna ska ha tillgång till bra bostäder
- Karlstadsborna ska kunna leva ett hälsosamt liv
- Karlstads befolkning ska årligen öka med minst en procent
- Karlstadsborna ska tillgång till goda och hållbara kommunikationer

Gällande detaljplan

Till största del omfattas området av en byggnadsplan för fritidsbebyggelse från 1963 (Busterud 1:6). Planen anger mark för bostadsändamål med byggrätt på 60 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad

och 20 kvm komplementbyggnad per fastighet. Delar av området är inte planlagt. Strax nordväst om aktuellt planområde ligger Toppstaliden. Detta område planlades 2007 med syfte för bostadsändamål. Planen för Toppstaliden innehåller ett vägreservat som i detta föreslås bli gång- och cykelväg.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan avseende Busterud, inom Alster, den 22 juni 2016 (§ 23).

Behovsbedömning (del av miljöbedömningsprocess)

I planarbetets inledning gjordes en behovsbedömning med syfte att bedöma detaljplanens antagna miljöpåverkan. Kommunen, i samråd med länsstyrelsen, gjorde bedömningen (12 oktober 2016) att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i plan- och bygglagen (5 kap. 18§). Planens antagna miljöpåverkan kan därför beskrivas i planbeskrivningen och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas. Ställningstagandet grundar sig bland annat på planerad markanvändning, att området redan är i anspråktaget, att området inte har en stark koppling till berörda riksintressen och att planen bidrar till en god hushållning med resurser.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Vänern med öar och strandområden (MB 4 kap 2§) med syftet att värna områden som, på grund av sina samlade natur- och kulturvärden (knutna till vattenläget), är av särskilt värde för turism och friluftsliv. Hela Karlstads kommun söder om E18 omfattas av riksintresset och det aktuella planområdet bedöms inte påverka detta intresse negativt.



Gällande detaljplan, Busterud 1:6 (1780K-424/1966)



En av områdets befintliga fritidsbus



Enebovägen

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Inom den del som är planlagd anges markanvändning för bostadsändamål med syfte fritidsbebyggelse samt allmän platsmark för park och gator. En stor del av de styckade tomterna är obebyggda, andra nyttjas som fritidsbostäder och några som permanentboende. Stora delar av området består av skogsmark, delvis avverkad. Befintliga tomter nås via en privatägd grusväg.

Planförslag

Planförslaget innebär att området i stora delar möjliggörs för bostadsändamål (**B**), parkmark (**PARK**), naturmark (**NATUR**) samt gator (**GATA**). Detaljplanen möjliggör för totalt cirka 45 tomter, varav 2-3 av dessa innehållande ett antal radhus/parhus/kedjehus. Totalt beräknas området kunna rymma cirka 70-90 bostäder, varav 17 är befintliga. Antal nya bostäder beror på val av hustyp och tomtstorlek.

Landskapsbild

Planområdet ligger i gränslandet mellan stad och landsbygd, där asfalterade vägar och permanentboende övergår till ett område med lantlig karaktär i form av grusvägar, skog och fritidsbebyggelse. Stora delar av området är redan planlagt för bostäder (fritidshus), men en stor del av tomterna är inte nyttjade, vilket gör att områdets skog och terräng är relativt orörd. De styckade tomterna i området är stora, mellan 1700 m² och 2500 m². Strandviksvägen och i förlängningen Vänerns strand nås från området via en smal grusväg strax väster om planområdet.

Planområdet omges av villabebyggelse i väster och skog i norr och öster. I söder, mot Väneren, finns villabebyggelse med varierande bebyggelse och tomtstorlekar med lantlig karaktär.

Planförslag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett nytt bostadsområde med fortsatt lantlig karaktär. Genom att bibehålla och ställa krav på relativt stora tomter skapas goda förutsättningar att anpassa bebyggelse till tomtens terräng och behålla en viss växtlighet. Se mer under *Bebyggelse*. Utöver Bussterudsvägen, som planeras bli en huvudgata, har relativt smala gator med diken längs vissa sträckor även valts till förmån för landsbygdskänslan. Delar av befintlig skog planläggs som natur för att behålla stigar och rumslighet till området.

Bebyggelse

Angränsande områden består endast av enbostadshus men varierar i karaktär och utformning. Bebyggelsens villor är allt från tidigt 1900-tal till nybyggda moderna villor längs Toppstaliden. Områdets äldre delar finns huvudsakligen närmast Väneren och längs Strandviksvägen, men i övrigt har området planerats och byggts ut i successivt från sjuttioalet.

Inom själva planområdet finns totalt 17 bebyggda tomter med bostads- eller fritidshus och tillhörande komplementbyggnader. Husen varierar i karaktär och storlek. Gällande detaljplan anger att den högsta tillåtna byggnadsarean är 60 kvm för huvudbyggnad och 20 kvm för komplementbyggnad, men vissa hus har en något större area än så vilket till stor del beror på att husen omvandlats från fritidshus till permanentande med tiden. De flesta byggnaderna är uppförda mellan 1960 och 1975. Ett gemensamt karaktärsdrag för den äldre bebyggelsen i området är att stor hänsyn har tagits till topografin och att de på så vis smälter in i naturen. Lämpliga höjdlägen har i vissa fall valts ut för bostadshus och ekonomibygnader. Träd har sparats i stor utsträckning även på bebyggda tomter.

Planförslag

Planen syftar bland annat till att öka byggrätterna inom området, så att en omvandling från fri-

tidshus till permanentboende kan fortsätta ske. För att ny bebyggelse ska kunna smälta in i skogslandskapet har ett antal planbestämmelser satts i detaljplanen för att reglera utformning, storlek och placering. För att skapa luftighet och ge förutsättningar för naturmark, träd och att topografin bevaras har en generell placeringsbestämmelse införts för hela planområdet. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 4 meter från fastighetsgräns. Rad-/par- och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns (**generell bestämmelse för all kvartersmark**).

För att skapa en variation i bebyggelsen innebär planförslaget att en blandning av bostadsbebyggelse kan skapas. I större delen av området tillåts endast friliggande enbostadshus (**f₁**), med en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvm (**d₁**) eller 1000 kvm (**d₂**). Inom planområdet, strax öster om parken tillåts endast parhus/radhus/kedjehus/flerbostadshus (**f₂**). Områdena söder och norr om parkområdet, samt söder om naturmarken är valet av bostadsbebyggelse och tomtstorlekar friare. Placerings- och tomtstorleksbestämmelser begränsar i syfte att motverka för hög exploatering och tät bebyggelse. Ingen bebyggelse i området får överskrida två våningar (**II**). Suterrängvåning ska räknas som en våning, vilket innebär att sådan inte kan byggas utöver de två våningarna.

För friliggande enbostadshus är högsta tillåtna byggnadsarea för envåningshus 160 kvm byggnadsarea och för tvåvåningshus 110 kvm byggnadsarea. Utöver det får friliggande komplementbyggnader uppföras om sammanlagt 60 kvm byggnadsarea per fastighet (**e₁**). Utöver angiven byggrätt per enbostadshus är ytterligare komplementbyggnader möjliga med anledning av Boverkets byggregler (BBR). Exempel på detta är bygglovsbefriade (anmälan krävs) ”Attefallshus” och ”Friggebodar”. Detta innebär att tomtarna som högst kan bebyggas till cirka 17,5 - 23% av fastighetsarean, vilket ger utrymme och goda förutsättningar för att naturmark bevaras till stor del inom varje tomt. För par-, rad-, och kedjehus, samt mindre flerbostadshus, får den sammanhållna byggnadsarean inte överskrida 420 kvm. Högst 25% av byggrätten inom egenskapsgräns får bebyggas (**e₂**). Inom ytor där endast par-, rad-, kedjehus och flerbostadshus tillåts (**f₂**) styrs inte fastighetsarean då detta kan variera beroende på vilken upplåtelseform som väljs. Exempelvis kan radhus byggas inom en stor fastighet (t ex Brf-form) eller som egna fastigheter för varje bostadsenhet. I utbyggnadsetappen rekommenderas en nyttjandegrad av byggrätten på max 20%, då resterande byggrätt kan vara lämplig för framtida behov, som t ex inglasning av uterum mm.



Exempel på terränganpassat hus.



Exempel på etagehus.

Terränganpassning

För att undvika stora ingrepp i terrängen och inte behöva spränga eller schakta bort massor, bör hustyp väljas efter den topografi som finns på den aktuella tomten och placeringen av huset anpassas till terrängen. Detta är viktigt för att bevara den naturnära och lantliga karaktären i området. Kravet på relativt stora tomter, om minst 1200 kvm (d_1) samt minst 1000 kvm (d_2) inom delar av området, ger möjlighet att hitta en bra och terränganpassad placering av husen. I delar av planområdets byggrätter är terrängen mer kuperad än i övriga delar, därför har bestämmelse om att endast sutteräng eller etagehus får byggas här (f_3). Detta gäller dock enbart huvudbyggnaderna. Det är dock fortfarande viktigt att grundläggning väljs efter platsens förutsättningar även inom andra delar av planområdet. Plintar kan t.ex. vara ett föredrag istället för platta på mark. Stödmurar och höga socklar ska undvikas. För större byggnadsvolymer vid byggande av radhus t.ex. kan flera sammanbyggda volymer som ligger på olika nivåer vara ett bra sätt att anpassa sig till terrängen.

Natur och växtlighet

Området består idag till största del av barrskog, huvudsakligen tall, med inslag av lövsly i delar av området. En översiktlig skogsinventering har tagits fram inom ramen för detaljplanarbetet (oktober 2016). Denna tyder på att området saknar särskilt höga naturvärden och indikatorer på att skyddsvärda arter skulle finnas här, men det finns trots det bevaransvärda delar i området. I den norra delen av området (1 i figur 2) finns ett parti äldre tallskog som främjar natur- och lekvärden då det är relativt ljust och öppet. Delar av det utpekade området sparas för naturmark (**NATUR**). I den södra delen av planområdet (2) finns ett björkdominerat område med inslag av barr, vilket har vissa naturvärden med anledning av artrikedomen (björk, al, asp, sälg, gran och tall i trädskiktet och ek, sälg, rönn, lönn, tall och gran i undervegetation). Området gynnar fågellivet och har bland annat därför planlagts som naturmark (**NATUR**).

Även om skogen är relativt ung finns det några undantag där några tallar är äldre och större (3). Dessa kan vara ett viktigt framtida stråk för bland annat relikbock samtidigt som de ger karaktär till området. Med anledning av tallarnas närhet till vägen blir det svårt att bevara alla. Det finns dock tre identifierade träd som bör sparas. Dessa skyddas i detaljplan genom utökad lovplikt för fällning av träd (a_1).



Figur 2. Naturvärden

I mitten av planområdet, längs den planerade vägen, finns en björkallé (4). Även om björkarna i sig inte har något särskilt högt naturvärde är de generellt skyddade via biotopskyddet. Det innebär att dispens av Länsstyrelsen krävs för fällning av dessa. Den planerade vägen är anpassad så att träden ska kunna bevaras. I övrigt bör så många träd, särskilt tallar, bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Träden bidrar till en ombonad och lantlig känsla och är därför viktiga för områdets karak-

tär. Bestämmelser om tomtstorlekar, terränganpassning och högsta byggnadsarea bidrar till den möjligheten.

I Karlstad ska alla invånare ha en god tillgång till grönområden. Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi (2013) bör alla invånare därför ha max 100 meter till ett mindre grönområde, max 300 meter till närströvsområde samt max 2,5 kilometer till ett närströvsområde. Planområdets läge innebär att dessa riktlinjer uppfylls med goda marginaler.

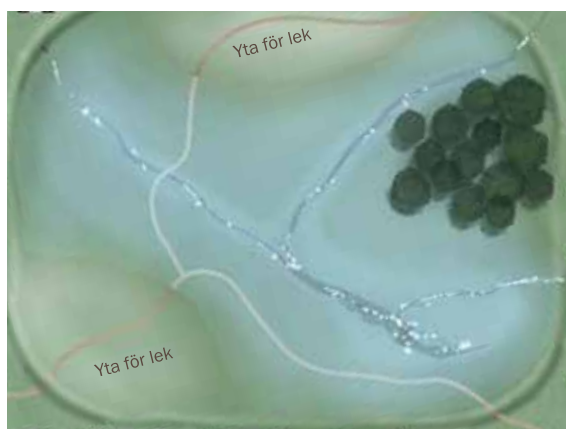
Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga offentliga lekplatser i dagsläget. Närmaste kommunala lekplatser ligger i Alsters villaområde. Till Skottspoeslidens lekplats är det cirka 850 meters gångavstånd och till Hoppdandens lekplats cirka 500 meter som närmast. Dessa avstånd bygger på att gång- och cykelväg och interngator byggs. En bollplan finns cirka 500 meter nordväst om planområdet.

Den kommunala badplatsen Alsters strandbad ligger som närmast 750 meter gångavstånd från planområdet.

Planförslag

Ytterligare en kommunal lekplats (**lek**) planeras uppföras inom planområdets parkområde (**PARK**). Lekplatsen och dagvattendammen samsas om ytan och ska utformas med hänsyn och till fördel för varandra. Hur lekplatsen gestaltas påverkar upplevelsekänslan och är därför viktig för att den ska passa in i områdets karaktär.



Figur 3. Illustration på utformning av parkyta

Offentlig och kommersiell service

Området innehåller ingen offentlig eller kommersiell service idag. Närmaste service ligger i områdena Välsviken, Kronoparken samt Skattkärr. En fördjupad översiktsplan för Välsviken pågår, med inriktning mot stadsutvecklingsområde med bostäder, skolor, handel, service och verksamheter. Redan idag finns stort kommersiellt serviceutbud i Välsviken. Närmaste förskola (Alsters förskola) ligger endast 500 meter från planområdet.

Planförslag

Planförslaget innehåller ingen möjlighet för service men fler boende i området kan ge bättre förutsättningar för serviceetablering i framtiden.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Området nås idag via Busterudsvägen, som ansluts till den kommunala vägen Toppstavägen. Busterudsvägen är en mycket smal asfalterad gata som ägs enskilt via samfällighet och sköts via gemensamhetsanläggning. Planområdet försörjs i övrigt av de grusade och smala gatorna Enebovägen, Eneboslingan och Enebobacken och ägs av exploitören. Driften av de enskilda vägarna Busterudsvägen och Enebovägen sköts av Karlstads kommun på uppdrag av gemensamhetsanläggningen Busterud GA:6. Eneboslingan och Enebobacken ägs av exploitören men sköts av de boende i området idag.

Planförslag

Den del av Busterudsvägen som omfattas av planen föreslås breddas till 6,5 meter körbana samt förses med 2,5 meter bred cykelväg. Den del av Enebovägen som omfattas av planen samt Eneboslingan breddas och asfalteras till en 5,5 meter bred lokalgata. Alla övergår till att bli allmänna gator med kommunalt huvudmannaskap (orange heldragen linje i figur 4) (**GATA**). Den del av Enebovägen som inte omfattas av planen blir oförändrad och ny prövning för gemensamhetsanläggningen behöver göras (orange-sträckad markering). Eneboacken och övriga interna gator planläggs som kvartersmark, vilket innebär att fastighetsägaren-/na blir huvudman för dessa. Den del av Strandviksvägen som omfattas av planen förblir, precis som idag, en allmän gata med enskilt huvudmannaskap (**GATA₁**). För mer information, se *Genomförandebeskrivning*.

I planarbetet har nya vägsträckningar prövats (blå-streckad markeringar) med syfte att skapa genare väg och koppla ihop områden (1 och 2 i figur 4). Inget av alternativen går att genomföra av tekniska skäl. Kopplingar mellan Enebovägen och Eneboslingan (1) samt Eneboslingan och Strandviksvägen (2) är för kuperade för att klara tillgänglighetskraven. En vägkoppling för biltrafik mellan Enebovägen och Toppstaliden (3) bedöms som olämplig med anledning av terräng och brist på utrymme mellan fastigheterna. Däremot är en gång- och cykelväg både möjlig och lämplig här (**GCVÄG**).

Planen möjliggör för uppemot cirka 70-80 bostäder, vilket beräknas ge cirka 280 fordon rörelser/dygn i fullt utbyggt läge. De planerade gatorna är dimensionerade för de beräknade nya trafikmängderna.

Kollektivtrafik

Området saknar idag stadstrafik (Karlstadbuss) men regionaltrafiken (Värmlandstrafik) trafikerar Skattkärrsvägen med linje 501 (Karlstad-Väse-Skattkärr). Dock planerar Karlstadsbuss på sikt att trafikera Alsters villaområde med slutstation Toppstaliden, vilket innebär hela planområdet när stadsbusslinjen inom cirka 300 meter avstånd.

Gång- och cykeltrafik

Busterudsvägen ingår i cykelleden Sverigeleden som övergår till en asfalterad cykelväg väster om Toppstavägen. I övrigt saknas separata gång- och cykelvägar i och utom planområdet. Via Strandviksvägen, Vammelsvägen och vidare till en mindre grusväg (del av cykelturen *Alstern runt*) kan man nå Välsviken och vidare till centrum under sommartid.

Planförslaget innebär att Busterudsvägen förses med en separerad gång- och cykelbana fram till korsningen till Enebovägens anslutning, där olika trafikslag får samsas om körbanan. En gång- och



Figur 4. Vägar och kopplingar

cykelkoppling mellan Enebovägen och Toppstaliden skapas med syfte att koppla ihop befintligt område med nytt samt att skapa genare väg till planerad busshållplats (3) **(GCVÄG)**.

Genom att behålla delar av naturområden kan gående hitta genvägar genom området (4). Vissa delar är dock relativt kuperade så eventuella stigar kan inte tillgänglighetsanpassas.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts i planområdet. Området består till största del av berg i dagen eller berg täckt med någon meter jord. Mellan berg i dagen förekommer jordlager av morän, grus, sand och tunna lager fast silt och lera. I lågpunktsområdet ungefär mitt i planområdet består jordlagren av stiltig lera, lerigt silt samt torv. Torvens mäktighet vid utförda provtagningar är cirka 1,0 meter fast berg. Detta gör att förutsättningarna för byggnation är huvudsakligen goda. Se *Översiktlig bedömning av geotekniska förhållanden* för mer info.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets befintliga bostäder försörjs via enskilda/VA-anläggningar i dagsläget, men ingår numera i kommunens verksamhetsområde för dricksvatten- och spillvatten (beslut i oktober 2016). Det innebär att kommunala ledningar kommer att byggas ut i området i samband med detaljplanens genomförande. En stor del av projektering löper parallellt med detta planarbete. En stor del av dricks-, spill- och dagvattenledningar läggs inom allmän platsmark. För ledningar som behöver förläggas inom kvartersmark anger planen markreservat för allmännyttiga ledningar (**u**) samt förbud mot att uppföra byggnad (**prickad mark**). Anslutningspunkter kommer att förläggas i fastighetsgräns mot gata eller naturmark. För de planerade bostadshusen (beroende på hustyp och placering) som ligger lägre än föreslagen gata kan spillvatten och/eller dagvatten behöva pumpas för att nå anslutning till ledning i gatan, det gäller framförallt Busterud 1:137 och 1:138 men även andra fastigheter kan beröras.

Dagvatten

I dagsläget ingår inte området i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Förslaget innebär dock att verksamhetsområde kommer bildas för här för att skapa en hållbar dagvattenhantering inom planområdet.

En dagvattenutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanarbetet. Utredningen redovisar hur dagvattnet leds inom området samt hur diken, kulverteringar och ledningar placeras i förhållande till planförslaget. För att fördröja dagvattnet krävs ett magasin inom området (**dagvatten**), vilket föreslås placeras i befintlig lågpunkt som planläggs som (**PARK**). Ytan är dimensionerad för att klara ett 100-årsregn men kommer till stor del vara torr stora delar av året. För att motverka överbelastning i dagvattensystemet är det viktigt att allt för stora ytor inte hårdgörs inom området. För friliggande enbostadshus (e_1) får andel hårdgjord yta inte överstiga 10% av fastighetsareans storlek, dock max 150 kvm. För rad-/par-/kedje- och flerbostadshus (e_2) får inte mer än 15% av fastighetsarean hårdgöras. Detta utöver byggnadsarea och berg i dagen (**generell bestämmelse**).

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 meter över gatans nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och det inte kan accepteras att dränledningen tidvis kan

komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

När nya områden planeras för bostäder, kontor och verksamheter, är det viktigt att de planeras med hänsyn till renhållningens breda fordon. Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda och vändplaner ska ha en radie på 9 m.

Avfallshanteringen sker idag enligt kommunens gällande renhållningsordning genom hämtning vid varje fastighet. Sopbilarna har idag en begränsad framkomlighet på de smala grusvägarna, vilket blir bättre med planförslaget. Det är dock en fördel om avfallshandling kan lösas gemensamt längs exempelvis Busterudsvägen. Det är både mer ekonomiskt, miljösamt och praktiskt för renhållningsfordon. Detta är inget som styrs i detaljplan.

Energi

Området ligger inom Ellevios verksamhetsområde där två mindre transformatorstationer/elskåp kommer att flyttas och utökas i kapacitet. Områden för transformatorstationer markeras med **(E)** i plankartan. En luftledning som korsar området kommer att grävas ner.

För att minska energiförbrukningen är det viktigt att hitta nya hållbara lösningar. Ny bebyggelse bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning. Takvinkeln på 45 grader mot söder är det optimala läget för solceller på tak, vilket bör beaktas vid husens placering och utformning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Riktvärden från spår- och vägtrafik bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid minst en, gemensam eller egen, uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om ljudnivån ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Cirka 140 meter söder om planområdets kvartersmark ligger Värmlandsbanan, som trafikerar med gods- och persontåg. Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en trafikbullerberäkning vid södra fastighetsgränsen vid Busterud 1:136. Beräkningarna är gjorda utifrån Trafikverkets prognosår 2040, dvs 35 godståg/dygn och 75 persontåg/dygn. Trafikbullerberäkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 57 dBA och den maximala ljudnivån till 82 dBA vid denna punkt, vilket innebär att den maximala ljudnivån överskrider riktvärdet vid denna punkt.

Planförslag

För att bostäderna i söder ska klara gällande riktvärden införs bestämmelse om att minst en uteplats

där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider anordnas vid varje bostad (**m**). I praktiken innebär detta att uteplatser ska anordnas norr om bostadsbyggnaderna eller att bullervallar eller skärmas skapas intill uteplatserna för att skärma av buller.

Vibrationer

Enligt Naturvårdsverket och Trafikverket ska vibrationer inte överskrida 0,4 mm/s och 14 m/s² för att en god miljö kvalitet ska uppnås. Planområdets kvartersmark ligger cirka 140 meter från järnvägen och risken för vibrationer från järnvägstrafik bedöms som minimala med dessa avstånd samt med de geotekniska förhållandena i området.

Farligt gods

Både Värmlandsbanan och E18 är transportleder för farligt gods. E18, som ligger cirka 370 meter norr om planområdet, utgör led för transporter av farligt gods av olika slag, främst i form av brandfarliga vätskor, som bensen. Cirka 130 meter söder om planområdet ligger järnvägen mellan Karlstad och Hallsberg där både brandfarligt och giftigt gods transporteras.

I Sverige finns idag inga nationellt fastställda riktlinjer för hur risker med farligt gods ska värderas i samhällsplaneringen. SKL:s (Sveriges kommuner och landsting) rapport *Transporter av farligt gods* (2012) har tagit fram en handbok om farligt gods i samhällsplaneringsprocessen. Med hänvisning till bland annat *Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods* (länstyrelserna Stockholm, Skåne och Västra Götaland), bör risksituationen bedömas vid exploatering inom 100 meter från transportled för farligt gods, och dessutom bör:

- personintensiva verksamheter inte lokaliseras närmare än 75 meter från en transportled för farligt gods respektive 50 meter från järnvägen om de kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning.
- tät kontorsbebyggelse inte lokaliseras närmare än 40 meter från väg respektive 25 meter från järnväg och sammanhållen bostadsbebyggelse närmare än 75 meter från väg respektive 50 meter från järnväg undvikas.

I Karlstads kommuns översiktplan (2012) finns rekommendationer för hur ny bebyggelse utmed transportled för farligt gods ska beaktas i planeringen. Dessa anger att inom avståndet 70-150 meter från transportled kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Exempelvis markanvändning för bostäder (småhus), handel, centrumfunktioner, kulturverksamhet samt idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats. Undantaget är sådan markanvändning som omfattar många eller utsatta personer. Vid ett avstånd över 150 meter kan alla former av verksamheter tillåtas utan skärskilda åtgärder eller analyser, dvs. flerbostadshus, hotell, vårdanläggningar, skola samt idrottsanläggningar med betydande åskådarplats.

Planförslaget anger natur (**NATUR**) i området närmast järnväg, vilket delvis utgör en skyddszon mot nya bostäder. Totalt innebär detaljplanen att cirka 130 meters skyddsavstånd mellan järnvägen och ny bebyggelse tillgodoses. Med anledning av att spårområdet ligger på lägre höjd än planområdet bedöms inte nya bostäder utsättas för någon stor risk att påverkas av farliga ämnen vid en olycka. Intill järnvägen finns också ett uppsamlingsdike för flytande ämnen vid olycka. Sannolikheten för en olycka bedöms därtill som mycket låg då aktuellt spåravsnitt är rakt, saknar plankorsningar, växlar och passager för gångtrafik.

Avståndet mellan E18 och ny bebyggelse är cirka 370 meter, vilket är ett mycket stort skyddsavstånd.

Radon

Markradonundersökning har gjorts i moränlager ovan berg i inom delar av området. Dessa utfördes i maj 2017 och påvisade låga markradonhalter. Med anledning av att radonhalter kan variera kraftigt inom ett område rekommenderas att utförligare provtagningar genomförs i samband med bygglov.

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens webb-gis finns inga verksamheter som kan ge upphov till markföroreningar i området. Det tidigaste flygfotot som finns tillgängligt i kartvy är från 1959 och i detta kan man konstatera att området utgörs av mindre tomter med bebyggda hus som omges av skogsmark. Risk för markföroreningar bedöms främst finnas i fyllnadsmassor.

GENOMFÖRANDE

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur ett genomförandeperspektiv.

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, baskarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning, servitutsbildning, omprövning av gemensamhetsanläggningar, samfälligheter mm.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprättande av ram- och exploateringsavtal. Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Ansvarar för exploatering, drift och skötsel av allmän platsmark.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering av del av kvartersmark.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Plansamråd	1 kv. 2018
Granskning	2 kv. 2019
Antagande	3 kv. 2019
Laga kraft	3 kv. 2019 (under förutsättning att detaljplan inte överklagas)
Preliminär byggstart	2 kv. 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) 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 bygg rätt).

Organisatoriska frågor

Avtal

Planarbetsavtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör. Planarbetsavtalet reglerar kostnader och betalning för kommunens insatser för upprättande av detaljplan för exploatörens mark. Inget planarbetsavtal är upprättat mellan övriga berörda fastighetsägare och kommunen, varför planavgift tillkommer vid bygglov för dessa fastigheter.

Exploateringsavtal

Avtal är upprättat mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och exploatör. Exploateringsavtalet reglerar ansvarsfördelning och kostnader mellan kommun och exploatör.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plan, så som gator (**GATA**), natur (**NATUR**) och park (**PARK**) med undantag för Strandviksvägen (**GATA**). Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av dessa områden. Lekplats (**lek**) inom parkmark ansvarar kommunen för. Kommunen ansvarar också för utbyggnad av vsd-ledningar.

Den del av Strandviksvägen (**GATA**) som omfattas av planen har enskilt huvudmannaskap och sköts via Busterud GA:6. Del av Strandviksvägen planläggs endast med syfte att släcka ut gällande detaljplan.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatör och/eller fastighetsägare ansvarar för bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark.

Enebobacken

Marken ägs idag av exploatör. Efter VA-arbete iordningställer teknik- och fastighetsförvaltningen vägen. Förslagsvis överläter exploatören marken till anslutande fastigheter för att bilda en marksamfällighet.

Eneboslingan Nordöst (NÖ)

Efter VA-arbete iordningställer teknik- och fastighetsförvaltningen vägen. Vägen kan överlåtas till fastigheten 1:130 eller tjäna fastigheten via servitut.

Eneboslingan Sydöst (SÖ)

Marken ägs idag av exploatör. Efter VA-arbete iordningställer teknik- och fastighetsförvaltningen vägen. Förslagsvis överläter exploatören marken till anslutande fastigheter (Busterud 1:131, 1:133, 1:134) för att bilda en marksamfällighet.

Eneboslingan Söder (S)

Marken ägs idag av exploatör. VA-ledningar läggs i kommande anslutningsväg. Förslagsvis överläter exploatören marken till anslutande fastigheter som kan bilda en marksamfällighet.

Anläggningar utanför planområdet

En busshållplats vid Toppstaliden planeras byggas ut i samband med att planområdet bebyggs.

Den del av Enebovägen som inte omfattas av detaljplanen blir oförändrad. Busterud GA:6 behöver dock omprövas (se Fastighetsrättsliga frågor).

Tekniska frågor

Trafik, gator, gång- och cykelvägar

Teknik- och fastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

Kollektivtrafik

Ny busshållplats planeras byggas i anslutning till Toppstaliden i samband med utbyggnad av planområdet. Via ny gång- och cykelväg skapas en genare väg mellan planområdet och Toppstaliden.

VSD-ledningar

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VSD-ledningar fram till fastighetsgränser. Exploatör/privata fastighetsägare ansvarar för anslutningar. Anslutningsavgifter tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Dagvattenmagasin/lekplats

Parken syftar till att inrymma dagvattenmagasin och lekplats. Vid ett 20 årsregn fylls magasinet med cirka 650 m³ och vid ett 100 årsregn cirka 1500 m³. Hela ytan kan rymma upp till cirka 3000 m³. Lekplats kan vid extrema tillfällen översvämmas och stängas av. Teknik- och fastighetsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av magasin och lekplats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genomförande av detaljplanen innebär att stor del av nuvarande fastighetsgränser behöver ändras inom området samt att nya fastigheter bildas.

Inlösen av mark

Den planlagda allmänna marken för gator överläts från exploatör till kommunen. Allmän platsmark som ägs av övriga privata fastighetsägare behöver kommunen lösa in för iordningställande av gatumark. Dessa områden kommer att, genom fastighetsreglering, överföras till en kommunal fastighet. Villkoren kring detta avses regleras i överenskommelser mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Kan en överenskommelse inte träffas bestäms ersättningen i en lantmäteriförrättning. Plan- och bygglagen ger kommunen både rätt och skyldighet att lösa in marken eller rättigheten.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Busterud GA:6

Gemensamhetsanläggningen Busterud GA:6 förvaltar del av Busterudsvägen, Enebovägen samt Strandviksvägen tillsammans idag. I de delar av Busterudsvägen och Enebovägen som omfattas av detaljplanen kommer gemensamhetsanläggningen att upphöra, vilket innebär att en omprövning av Busterud GA:6 behöver göras.

Busterud S:2

Den del av Busterudsvägen som omfattas av detaljplanen regleras till allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Nya samfälligheter

Nya samfälligheter för Enebobacken och Eneboslingan Sydöst föreslås bildas. Se *Anläggningar inom kvarteretsmark* för mer info.

Ledningsrätter och servitut

Inom planområdet finns områden inom kvarteretsmark som reserveras till förmån för allmänna ledningar (**u**). Rätten till dessa ledningar säkras genom ledningsrätt, vilket ansöks av teknik- och fastighetsförvaltningen och prövas av lantmäterimyndigheten.

Servitut kan bildas inom de områden som anges som servitut i plankartan (**a**). Berörda fastighetsägare/exploatör ansvarar för ansökan om bildande av servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploatering och nödvändiga utredningar fördelas enligt exploateringsavtalet mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och exploatör.

Privata fastighetsägare bekostar VA-anlutningar och planavgift vid eventuellt bygglov.

Avgifter

Planavgiften betalas delvis i förskott enligt planarbetsavtalet av exploatören. Planavgifter tas ut i samband med bygglov för följande fastigheter: Busterud 1:106-109, 1:111-113, 1:115-117, 1:120, 1:122, 1:124, 1:126, 1:72, 1:130-134, 1:138.

Kommunala avgifter, så som bygglovsavgift och anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nedan följer en beskrivning av detaljplanens antagna konsekvenser. Då planens inte antas medföra en betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning (enligt MB 6 kap.) inte upprättats. Se inledning för mer information kring miljöbedömningsprocessen.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen är förenlig med översiktplanen och bedöms bidra till en god hushållning med resurser, då planområdet redan är ianspråktaget. Området består idag i stora delar av skog som delvis kommer att avverkas vid exploateringen. Eftersom större delen av planområdet redan omfattas av kvartersmark och styckade tomter finns möjligheten för skogsavverkning redan idag. Områdets natur bedöms inte som särskilt värdefull men vissa mer värdefulla naturområden skyddas dock från exploatering via markanvändning och att marklov krävs för fällning av vissa stora tallar. Med terräng- och naturanpassning av nya hus, krav på stora tomter och etagehus/sutterränghus inom delar av planområdet ger planen goda förutsättningar för att bevara mycket natur och träd.

Detaljplanen bedöms inte påverka berörda riksintressen negativt, då det finns en svag koppling till dessa inom det aktuella området.

Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör för större och fler bostadshus än vad gällande detaljplan gör, vilket i praktiken innebär en större valfrihet inom den egna tomten. Områdets landsbygdskaraktär kommer att förändras till ett mer stadsmässigt villaområde, vilket kan upplevas som positivt för vissa och negativt för andra. Med stor hänsyn till natur, terräng och växtlighet finns dock möjlighet att bevara delar av landsbygdskaraktären. En förtätning av området och en naturlig förlängning av Alsters villaområde bedöms som positivt utifrån kommunens ställningstagande kring tillväxtmål med ökade skatteintäkter som följd. Fler boende i området ger också ökade möjligheter för servicetableringar. Som exempel är den planerade busshållplatsen vid Toppstaliden och den nya lekplatsen i parkområdet direkta effekter av detaljplanens genomförande. Även omvandling från privat till kommunal infrastruktur blir en ny service för områdets nuvarande boende.

Planen möjliggör för en variation av bebyggelsen och boendeformer som saknas i området idag. Med krav på andra hustyper än villor inom delar av området ökar chansen till att olika typer av människor bosätter sig i området, vilket är positivt för trygghet, integration och jämlikhet.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av detaljplanen medför vissa kostnader för kommunen, för t ex. vägar och VA, men dessa medfinansieras av exploatör. De kommunala investeringarna ses som långsiktigt lönsamt för kommunens ekonomi då planen möjliggör för fler bostäder, vilket i sin tur möjliggör för fler invånare och ökade skatteintäkter.

