



KARLSTADS KOMMUN

PLAN-PM BOSTÄDER VID HÖJA GOLFBANA

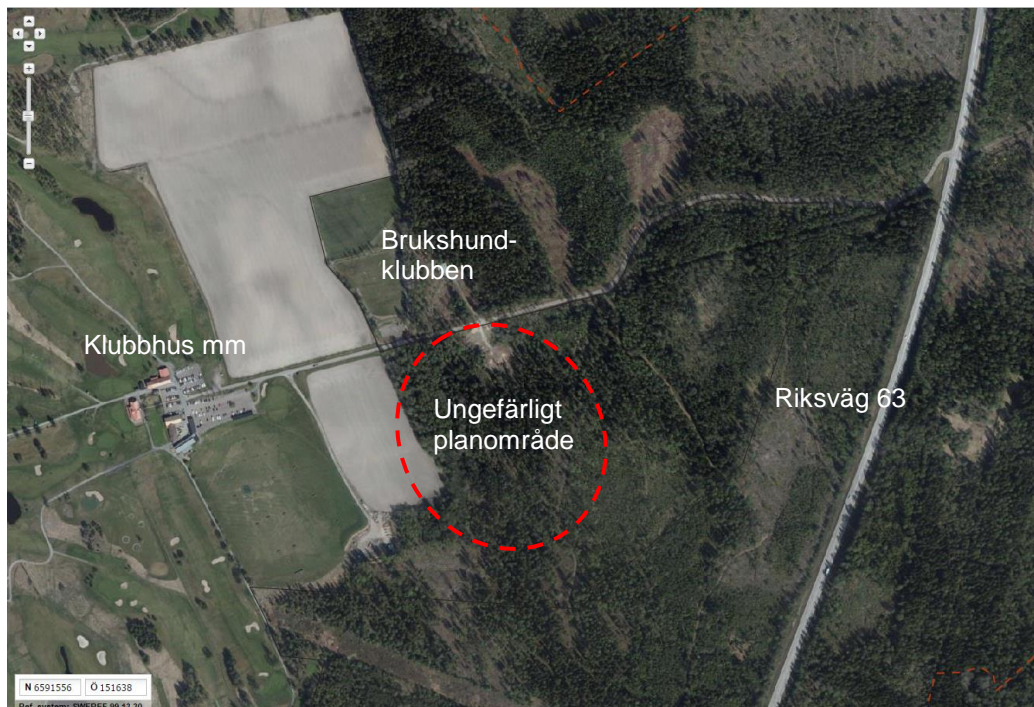
Bostadsbebyggelse inom Höja 1:67 (Höja golfbana), Karlstads kommun,
Värmlands län

Dnr SBN-2017-117

Bakgrund

Karlstads Golfklubb, ägare av Höja 1:67, har begärt besked om planläggning för en del av fastigheten för att kunna bygga ett mindre antal bostäder i småhus i anslutning till golfbanan.

Planområde



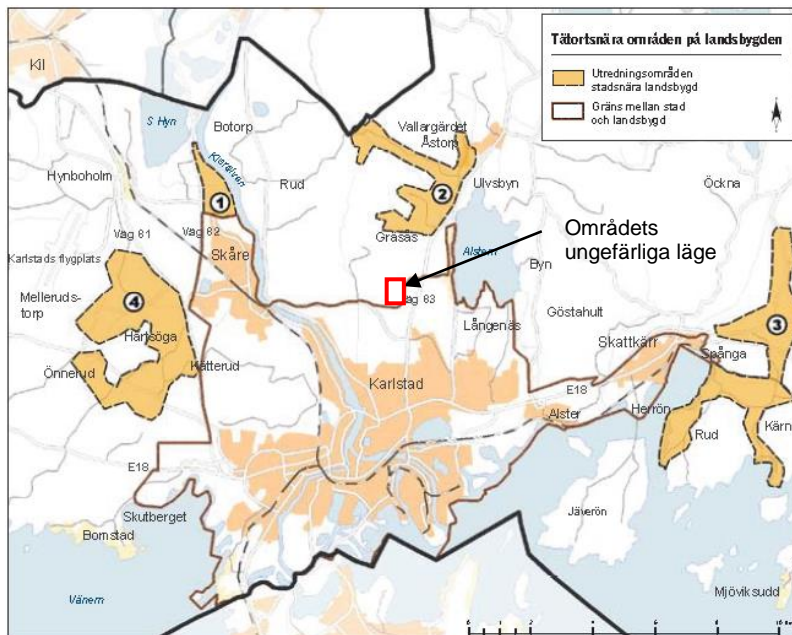
Planområdet är beläget mellan riksväg 63 och golfbanan, i ett skogbeksätt område som sluttar mot väster och den öppna marken mot golfbanan. Området omfattar ca 5 ha.

Gällande planer

Området är inte planlagt.

I Karlstads översiktsplan 2012 anges gränsen mellan stad och landsbygd till ungefär i golfbanans södra ände. Området norr om golfbanan – Gräsås-Ulvsby-Vallargärdet – betecknas i översiktsplanen som ”utredningsområde stadsnära landsbygd” (se bild nedan).

Projektet bedöms inte strida mot översiktsplanen.



Karta från Översiktsplan 2012

För området öster om riksväg 63 – Stockfallet-Edsgatan – finns en fördjupad översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2006, ett program för ny begravningsplats, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2014 samt tre detaljplaner för bostadsbebyggelse. Utbyggnad inom dessa har påbörjats.

Nuvarande förhållanden

Norr om det föreslagna exploateringsområdet, på kommunens mark, arrenderas ett område av Karlstad Brukshundklubb. Verksamheten där torde inte innebära några störningar för den planerade bostadsbebyggelsen.

Ledningar för vatten och spillvatten som kan nyttjas för den föreslagna exploateringen saknas. Kommunala ledningar finns framdragna till Edsgatan, och väster om golfbanan finns kommunala ledningar till Djupdalens avfallsanläggning. De senare saknar kapacitet för ytterligare anslutning.

Området nås endast via riksväg 63. Vägen är bred och trafikeras med ca 7000 fordon/dygn. Tillåten hastighet är 90 km/h. Vägen är under ombyggnad till så kallad 2+1-väg med mitträcke, och då höjs tillåten hastighet till 100 km/h.

Tillfartsvägen från riksväg 63 är drygt en kilometer. Den är asfalterad, relativt smal och saknar gång- och cykelbana.

Möjligheten att ta sig till området till fots eller med cykel är begränsad. Gång- och cykelvägar finns utbyggda till Stockfallet och Edsgatan, men för att komma till golfbanan är det nödvändigt att gå/cykla på riksväg 63. Detta blir ännu svårare och farligare efter ombyggnaden av 63:an. För gående finns motionsspår från Rud till golfbanan.

Värmlandstrafik har bussar som trafikerar riksväg 63 mot Vallergården-Molkom. En busslinje mot Molkom går också via Edsgatevägen. Närmaste busshållplatser ligger vid Björby ca 1 km norr om anslutningen till golfbanan och vid Kvällsvägen på Edsgatan, på ungefär samma avstånd (fast i det senare fallet saknas förbindelse med tillfartsvägen till golfbanan).

Skola, förskolor och annan service finns närmast inom Rud. Till Ruds centrum är avståndet drygt fem kilometer.

Viktiga frågor att behandla i planarbetet

Trafik och gc-trafik

Trafikmängden som alstras av ett mindre antal bostäder är liten. Dagens utfart till riksväg 63 är en trevägskorsning med vänstersvängfält och bör kunna vara tillfyllest. Med en framtida ny trafikplats på rv 63 vid den planerade begravningsplatsen finns möjligheter att skapa en bättre och kortare tillfart – som även kan förse med gång- och cykelbana.

Förhållandena för gång- och cykeltrafik är med dagens förhållanden inte tillfredsställande. En gc-koppling mot Edsgatan från riksväg 63 är önskvärd.

VA-försörjning

Det är inte rimligt att för en liten exploatering dra ledningar till det kommunala nätet inom Edsgatan eller Rud. Antalet hushåll måste därför begränsas så att det enligt va-lagen är möjligt med enskilda lösningar, och tomtstorlekarna måste anpassas så att enskilda avlopp kan anordnas.

Naturvärden

Områdets naturvärden har inte undersökts.

Bedömning och förslag

En mindre komplettering med bostäder inom Höja 1:67 bedöms möjlig att genomföra. Stadsbyggnadsförvaltningen bör få i uppdrag att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Planförfarande

Planarbetet föreslås bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kan antas av stadsbyggnadsnämnden.

Avgift för planarbetet regleras i avtal med Karlstads Golfklubb som äger marken. Planavgiften bedöms bli ca 400 000 kronor.

Tidplan

Detaljplanen bedöms prioriteras enligt nivå 2 i planarbetsprogrammet. Planarbetet bedöms kunna påbörjas 4 kv 2017 och kunna färdigställas 3 kv 2018.

Detta Plan-PM har sammanställts av stadsbyggnadsarkitekt Kerstin Berg den 31 maj 2017.