

Detaljplan för Knapptad 2:47

(del av Knapptad 2:1 och Knapptad 2:47, s:9, s:14, s:15 samt Knapptad GA 2)

LOKALISERINGSUTREDNING

Bakgrund

Karlstads kommun har gett ett positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Knapptad 2:47. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur.

Planområdet ligger i Knapptad, i sydvästra delen av Karlstads tätort. Området avgränsas i öster av ett skogsområde, i väster av Skoghallsvägen, i söder av fastighetsgränsen för Knapptad 2:47 samt i norr av en väg och fastighetsgränsen. Planområdet är ca tre hektar stort, varav ca 1,5 hektar utgörs av jordbruksmark.

Med anledning av att en del av planområdet utgörs av jordbruksmark, tas en lokaliseringsutredning fram. Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda om jordbruksmarken inom planområdet är brukningsvärd, om syftet med detaljplanen utgör väsentliga samhällsintressen samt om behovet kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruk är, enligt 3 kap. 4 § miljöbalken, av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Brukningsvärd jordbruksmark avser, enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

I gällande översiktsplan för Karlstads kommun, *Översiktsplan 2012*, anges ingen markanvändning för det nu aktuella planområdet. I översiktsplanen är däremot värdefull jordbruksmark utpekad. Den värdefulla jordbruksmarken delas in i klass 1, kommunens bästa odlingsmark, och klass 2, övrig värdefull jordbruksmark. Planområdet omfattar dock ingen jordbruksmark enligt översiktsplanens klassificering.

Inom planområdet finns däremot, enligt Jordbruksverket, ett jordbruksblock. Med jordbruksblock avses ett sammanhängande område jordbruksmark som även är stödberättigad för stöd från Jordbruksverket. Detta indikerar att jordbruksmarken inom det aktuella planområdet är brukningsvärd.

Utifrån ovanstående bedöms jordbruksmarken inom planområdet vara brukningsvärd.

Detaljplan för Knapptad 2:47

(del av Knapptad 2:1 och Knapptad 2:47, s:9, s:14, s:15 samt Knapptad GA 2)

Väsentligt samhällsintresse

Planläggning ska, enligt 2 kap. 3 § plan- och bygglagen, bland annat främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse.

Befolkningsutvecklingen i Karlstads kommun har över en längre tid varit positiv. Sedan år 2000 har kommunens befolkning ökat med ca 2 300 personer, en genomsnittlig årlig ökning på ca 0,7 procent. Enligt kommunens senaste befolkningsprognos beräknas befolkningen i Karlstad öka med drygt 1 000 personer per år under de närmaste åren. Detta innebär att det behöver byggas minst 550 nya bostäder per år för att kunna möta efterfrågan. Samtidigt har det under en längre tid varit bostadsbrist i kommunen, något som tydligt framgår i bland annat den *Regionala bostadsmarknadsanalysen* för Värmlands län från år 2019. För Karlstads kommun har det under en längre tid funnits ett underskott på bostäder i kommunen som helhet.

Enligt kommunens *bostadsförsörjningsprogram* från år 2017 är ett övergripande mål att karlstadsborna ska ha tillgång till bra bostäder. För den fysiska planeringen framhålls särskilt vikten av att ta hänsyn till målet om att Karlstadsborna ska ha god tillgång till goda och hållbara kommunikationer. Enligt bostadsförsörjningsprogrammet görs detta genom att kommunen planerar för ett bostadsbyggande som underlättar människors möjligheter att gå, cykla och åka kollektivt. Vidare framhålls vikten av att kunna erbjuda attraktiva och hälsosamma boendemiljöer med kommunal service och blandad bebyggelse, för att locka fler att bosätta sig i kommunen.

Karlstad kommun har en vision, *livskvalitet Karlstad 100 000*, som avser att öka antalet kommuninvånare till 100 000. Grundtanken i visionen innebär att det är kommuninvånarna som är grunden för tillväxten och välfärden i kommunen. Att öka kommuninvånarnas trivsel och stolthet över sin stad är därför kommunens viktigaste mål. Därutöver fokuserar kommunens tillväxtarbete på målgrupperna studenter, människor med konkurrenskraftig kompetens och besökare. Till visionen hör fyra ledstjärnor, En attraktiv stad som växer, En stad för alla, Den goda gröna staden och En kommun i gott skick.

I gällande översiktsplan anges att planeringshorisonten för att bland annat uppnå kommunens vision, att öka antalet kommuninvånare till 100 000, är till år 2030 eller år 2035.

I översiktsplanen finns dessutom fyra stadsbyggnadsprinciper för att säkerställa att Karlstads bebyggelseutveckling lever upp till översiktsplanens planeringsinriktning. Dessa omfattar ökad Väner- och vattennärhet, planera med översvämningshänsyn, planering för ett balanserat transportsystem - rätt färdmedel till rätt resa samt förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden.

Utbyggnadsinriktningen för kommunen utgör, enligt översiktsplanen, en utveckling av stadens centrala delar samt stadens randzoner där ökad Väner- och älvkontakt kan uppnås. I utbyggnadsinriktningen redovisas ett antal utbyggnadsområden som möjliggör att staden bland annat kan växa åt sydväst. Det nu aktuella planområdet ligger i närheten av

Detaljplan för Knapptad 2:47

(del av Knapptad 2:1 och Knapptad 2:47, s:9, s:14, s:15 samt Knapptad GA 2)

utbyggnadsområdet Västkust och inom stad, enligt översiktsplanens indelning av stad och landsbygd.

Den rådande bostadsbristen hämmar kommunens befolkningsutveckling och tillväxten i kommunen, vilket medför att nya bostäder är en viktig förutsättning. Genom att kunna erbjuda fler attraktiva och hälsosamma boendemiljöer, såsom det nu aktuella planområdet, möjliggörs både en fortsatt tillväxt i Karlstads tätort och kommunen samt ett genomförande av bostadsförsörjningsprogrammet, kommunens vision och översiktsplanen. Detta skapar ökat serviceunderlag, ökad sysselsättning samt fler arbetstillfällen och därmed ökad ekonomisk aktivitet i kommunen och regionen.

Utifrån ovanstående bedöms planläggningen tillgodose ett väsentligt samhällsintresse, att möjliggöra för uppförandet av nya bostadshus med tillhörande infrastruktur.

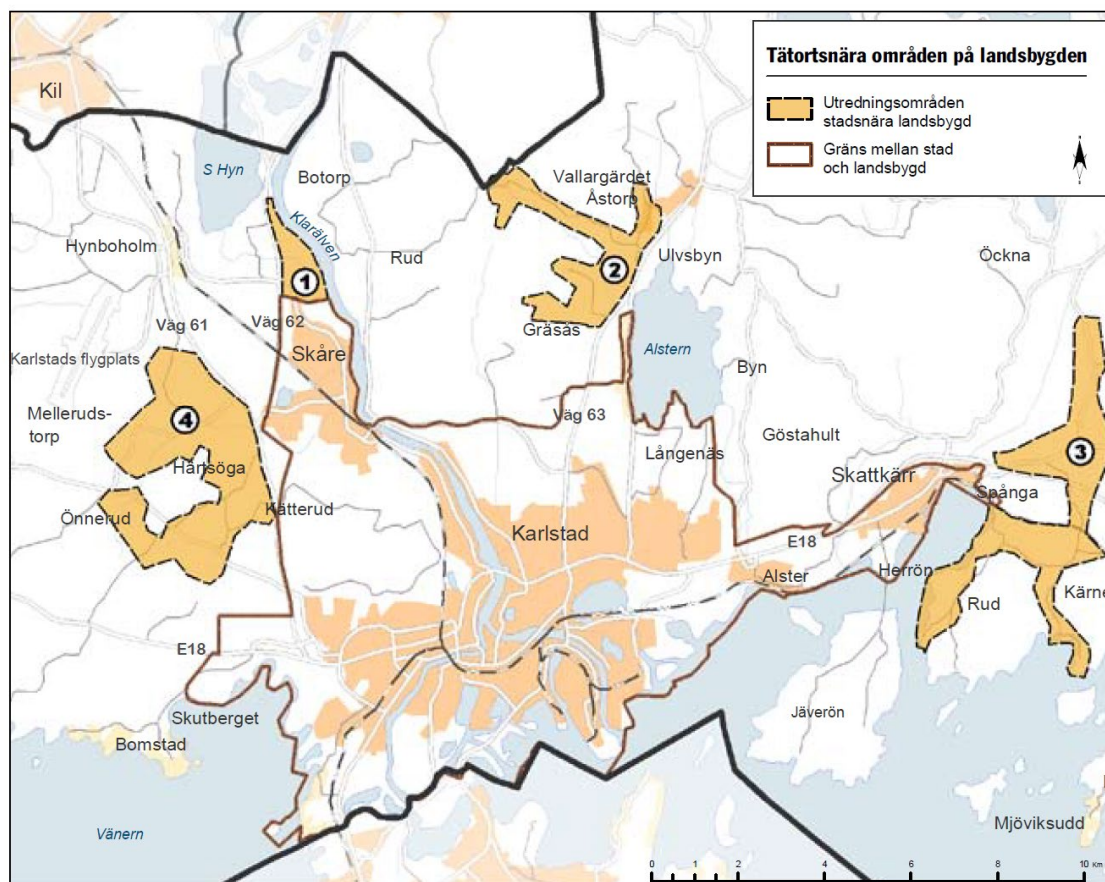
Alternativ lokalisering

För att kunna bedöma om behovet av nya bostäder kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk har alternativa lokaliseringar utretts.

Alternativa lokaliseringar begränsas i detta fall till mark inom stad, enligt översiktsplanens indelning av stad och landsbygd. Brukningsvärd jordbruksmark inom detta område, dvs. värdefull jordbruksmark enligt översiktsplanens klassificering, har dock inte tagits med i bedömningen. Vidare har inte redan detaljplanelagda områden tagits med, då de i dag endera redan är bebyggda eller inom kort kommer att bebyggas.

Detaljplan för Knapptad 2:47

(del av Knapptad 2:1 och Knapptad 2:47, s:9, s:14, s:15 samt Knapptad GA 2)



För att kunna identifiera alternativa lokaliseringar inom ovanstående område har bedömningskriterier tagits fram. Kriterierna utgår från målsättningarna i bostadsförsörjningsprogrammet, kommunens vision och översiktsplanen. Dessa bedöms utgöra rimliga alternativa lokaliseringar.

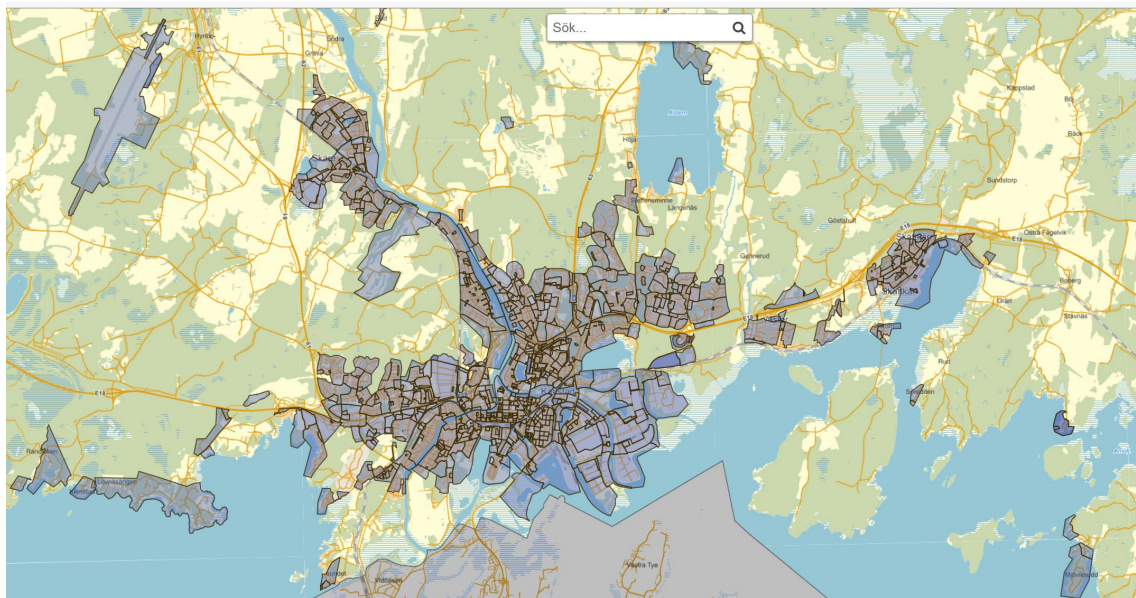
Följande bedömningskriterier har legat till grund för urvalet av alternativa lokaliseringar:

- mark inom fem kilometer från Karlstads centrum,
- mark i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, väg samt gång- och cykelväg,
- mark högst 500 meter från befintlig busshållplats, och
- mark på minst tre hektar.

Majoriteten av den mark som ligger inom fem kilometer från Karlstads centrum är redan i dag detaljplanelagd. Inom detta avstånd finns dock viss mark som i dagsläget inte är detaljplanelagd, främst i anslutning till Välsviken, Stockfallet, Tyrskogen, I2-skogen, Bergvik, Gruvlyckan, Zakrisdal, södra Bellevue och Kartberget. Samtlig mark inom dessa områden är på minst tre hektar.

Detaljplan för Knapptad 2:47

(del av Knapptad 2:1 och Knapptad 2:47, s:9, s:14, s:15 samt Knapptad GA 2)



Planlagda områden

För marken i anslutning till Välsviken finns redan i dag en fördjupning av översiktsplanen och ett planprogram. Syftet med planerna är främst att möjliggöra en utveckling av verksamheter och järnvägen, men till viss del även möjliggöra för nya bostäder. De två områden som föreslås för nya bostäder i fördjupningen av översiktsplanen är till ytan sammanlagt minst tre hektar. Områdena ligger delvis i anslutning till befintlig väg, men inte till befintlig bostadsbebyggelse samt gång- och cykelväg. Vidare är avståndet till närmaste befintlig busshållplats mer än 500 meter. Utifrån detta bedöms marken i anslutning till Välsviken inte som en lämplig alternativ lokalisering för nya bostäder.

För den östra delen av marken i anslutning till Stockfallet finns redan i dag en fördjupning av översiktsplanen. Vidare är denna del utpekad som ett stadsutvecklingsområde och ett naturvärdesområde i gällande översiktsplan. Syftet med planerna är bland annat att möjliggöra för nya bostäder. Marken kring Stockfallet utgörs i övrigt främst av två större mossar, Edsgatsmossen och Stormossen, sumpskog samt skogsmark med stigar. Områdena ligger delvis i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, väg samt gång- och cykelväg. Vidare finns befintliga busshållplatser inom 500 meter. Utifrån detta bedöms marken i anslutning till Stockfallet delvis vara en lämplig alternativ lokalisering för nya bostäder.

Tyrskogen och I2-skogen är två större sammanhängande grönområden i Karlstads tätort, med bland annat elljusspår och stigar. Skogarna är populära och används flitigt för friluftsliv och motion. I gällande översiktsplan är skogarna utpekade som naturvärdesområden. Utifrån detta bedöms dessa områden inte som lämpliga alternativa lokaliseringar för nya bostäder.

För marken i anslutning till Bergvik, Gruvlyckan, Zakrisdal, södra Bellevue och Kartberget finns redan i dag en fördjupning av översiktsplanen. Vidare finns planprogram för Bergvik och Zakrisdal. Dessutom pågår detaljplanering av del av marken kring Bergvik och Zakrisdal.

Detaljplan för Knapstad 2:47

(del av Knapstad 2:1 och Knapstad 2:47, s:9, s:14, s:15 samt Knapstad GA 2)

Syftet med planerna är främst att möjliggöra nya områden för både bostäder och verksamheter.

Marken kring Bergvik ligger delvis i anslutning till befintlig väg, men inte i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse samt gång- och cykelväg. Vidare är avståndet till närmaste befintlig busshållplats mer än 500 meter. Utifrån detta bedöms marken i anslutning till Bergvik inte som en lämplig alternativ lokalisering för nya bostäder.

Marken kring Zakrisdal ligger delvis i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och väg. Vidare finns delvis befintliga busshållplatser inom 500 meter. Däremot finns inte befintlig gång- och cykelväg i anslutning till området. Dessutom finns ett flertal nyckelbiotoper inom området. Utifrån detta bedöms marken i anslutning till Zakrisdal inte som en lämplig alternativ lokalisering för nya bostäder.

Marken kring södra Bellevue ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse och väg samt delvis i anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Vidare finns befintlig busshållplats inom 500 meter. Stora delar av marken är dock utpekade som ett område med naturvärden enligt Skogsstyrelsens klassificering. Utifrån detta bedöms marken i anslutning till södra Bellevue inte som en lämplig alternativ lokalisering för nya bostäder.

Marken i närheten av Kartberget är i fördjupningen av översiktsplanen utpekade som naturmark/grönområde. Vidare är området utpekade som ett blivande naturreservat. Utifrån detta bedöms marken i anslutning till Kartberget inte som en lämplig alternativ lokalisering för nya bostäder.

Slutsatser

Utifrån ovanstående bedöms Stockfallet och det nu aktuella planområdet som likvärdiga för att tillgodose behovet av nya bostäder.

Kommunens befolkningsutveckling och den rådande bostadsbristen medför dock att båda områdena, liksom andra områden inom kommunen, bedöms som nödvändiga för att kunna möta bostadsförsörjningsbehovet. Vidare kompletterar områdena varandra samt bidrar till en utveckling inom både de nordöstra och sydvästra delarna av kommunen.

Planområdet ligger även strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur. Vidare är det endast en begränsad del av jordbruksmarken som berörs av planläggningen, varpå ett rationellt jordbruk bedöms kunna fortgå. I det nu aktuella fallet bedöms dessutom behovet av nya bostäder väga tyngre än ett bevarande av jordbruksmarken.

Därmed bedöms planförslaget utgöra det bästa tänkbara alternativet, varpå behovet av nya bostäder inte bedöms kunna tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Detaljplan för Knapptad 2:47

(del av Knapptad 2:1 och Knapptad 2:47, s:9, s:14, s:15 samt Knapptad GA 2)

Medverkande tjänstepersoner

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planchef Jonas Zetterberg på Karlstads kommun medverkat.

Övriga medverkande

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Kristina Grape medverkat.

2020-03-23

Klara Ågren

planeringsarkitekt FPR/MSA