



KARLSTADS KOMMUN

# DETALJPLAN FÖR SÖDRA DINGELSUNDET (DEL 1)

inom Karlstads kommun, Värmlands län



**1780K-39-P2019/19**

Upprättad: 2019-02-15  
Antagen av SBN: 2019-03-13  
Laga kraft: 2019-10-31

Standardförfarande (PBL 2010:900)  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Dnr SBN 2016-218

## SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

**Samråd:** Under samrådsskedet den 6 februari till 6 mars 2018 gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

**Granskning:** Under granskningstiden den 24 oktober - 23 november 2018 gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som fanns tillgängligt på kommunens hemsida, i samhällsbyggnadshuset och i biblioteketshuset.

**Antagande:** Stadsbyggnadsnämnden antog planen den 13 mars 2019.

**Överklagande:** Antagandebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen fastställde, den 31 oktober 2019, stadsbyggnadsnämndens beslut den 13 mars 2019 att anta planen.

**Laga kraft:** Detaljplanen vann laga kraft den 31 oktober 2019.

### Handläggare:

Åsa Lundgren, planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

### Arbetsgrupp

Karl Borgstrand och Sara Hesse, trafik- och gatuenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Kristina Hedfors, VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Catharina Knutsson och Ingegerd Karlsson, Mark och utveckling, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Cecilia Lundqvist, Miljöförvaltningen

Per Anders Fastén, bygglovsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Ann Bengtsson, Lantmäterimyndigheten Karlstad

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## Inledning

|               |   |
|---------------|---|
| Handlingar    | 4 |
| Bakgrund      | 4 |
| Planens syfte | 4 |
| Huvuddrag     | 4 |

## Tidigare ställningstaganden

|                        |   |
|------------------------|---|
| Riksintressen          | 5 |
| Strandskydd            | 5 |
| Översiktsplan          | 5 |
| Strategiska planen     | 5 |
| Planarbetsprogram      | 5 |
| Gällande detaljplan    | 6 |
| Beslut om planläggning | 6 |
| Miljöbedömning         | 6 |

## Förutsättningar och planförslag

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Plandata                       | 6  |
| Markägförhållande              | 6  |
| Markanvändning                 | 6  |
| Landskapsbild                  | 7  |
| Kultuhistoriska värden         | 7  |
| Bebyggelse                     | 7  |
| Natur- och friluftsliv         | 9  |
| Vattenområden                  | 10 |
| Strandskydd och riksintressen  | 11 |
| Gator och trafik               | 12 |
| Geotekniska förhållanden       | 14 |
| Teknisk försörjning            | 14 |
| Störningar, hälsa och säkerhet | 16 |

## Genomförande

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Organisatoriska frågor     | 18 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 18 |
| Ekonomiska frågor          | 19 |
| Tekniska frågor            | 19 |

## Konsekvenser av planförslaget

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Behovsbedömning         | 20 |
| Sociala konsekvenser    | 20 |
| Ekonomiska konsekvenser | 20 |
| Miljökonsekvenser       | 21 |

# PLANBESKRIVNING

## Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar ska redovisas. 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, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parantes**).
- 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 konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

## Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Till planen hör även ett granskningsutlåtande, med de synpunkter som kommit in under granskningen.

Som ytterligare underlag finns även kulturhistorisk värdering av fritidshusområde i Dingelsundet, (2017-10-31) och inventering av kommunägd skyddsvärd skog (2013).

## Bakgrund

I Dingelsundet har en successiv omvandling skett från att från början vara ett fritidshusområde till att få fler åretruntboende. Allt fler förfrågningar om avstyckningar, förhandsbesked och bygglov har kommit in till kommunen vilket gjort att trycket på området ökat väsentligt. På grund av detta togs en fördjupad översiktsplan fram över hela Dingelsundet och delar av Knapptad. Planen antogs 2014. I den fördjupade översiktsplanen pekas aktuellt planområde ut som ett område där fortsatt omvandling av fritidsbebyggelse och eventuellt komplettering med ny bebyggelse skulle kunna vara möjlig.

## Planens syfte

Syftet med planläggningen är att utöka byggrätterna för att möjliggöra permanentbostäder i området. Syftet är också att pröva möjligheten att tillskapa ett mindre antal nya tomter i området och att bevara Dingelsundsberget som naturmark.

## Huvuddrag

Planområdet består av den befintliga bebyggelsen på tomterna kring Dingelsundsvägen, i södra delen av Dingelsundet. Området är under omvandling från tidigare fritids- till permanentboende och kommunen har påbörjat arbete med VA-utbyggnad i området. Planförslaget innebär att byggrätterna utökas jämfört med gällande bestämmelser och även möjlighet för 4 nya villatomter på tidigare obebyggd mark. En stor del av planområdet består också av skogsområdet på Dingelsundsberget, i avsikt att bevara och säkra det som naturmark.



## Gällande detaljplan

Området omfattas av en gällande detaljplan sedan tidigare. För fritidshusbebyggelsen längs Dingelsundsvägen gäller detaljplan (aktnr 1780K-65) från 1976 som medger en bostadsyta om 60 m<sup>2</sup> per fastighet.

## Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2016-12-14 § 21, att upprätta detaljplan för att utöka byggrätterna för de befintliga fastigheterna inom området.

## Miljöbedömning

Kommunen har gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Södra Dingelsundet ej medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning enligt MB 6:11-16-18 har därför inte gjorts.

## Förutsättningar och planförslag

### Plandata

#### Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget i sydvästra delen av kommunen, vid Dingelsundet och Vänern nära gränsen mot Hammarö kommun. Avståndet till Karlstad centrum och centralstationen är cirka 6 km och till Skoghalls centrum är det cirka 4 km. Planområdet omfattar cirka 20 hektar och består idag av skogsmark och befintlig småhusbebyggelse, en mindre båthamn, strand- och vattenområden. Planområdet gränsar till skogsområdet och befintlig bebyggelse på östra sidan Dingelsundsberget, och i väster och sydväst till Vänern. Dingelsundsvägen utgör gränsen i norr och nordväst. Terrängen inom planområdet är kuperad med nivåer mellan cirka +44 (RH2000) nere vid stranden, till som högst +74 uppe på berget.



*Flygfoto med planområdets ungefärliga omfattning markerat*

### Markägoförhållanden

Kommunen äger marken för tillfartsvägen Dingelsundsvägen (från i höjd med fastigheten Dingelsundet 2:63 och söderut) samt skogen på Dingelsundsberget. De ingår i fastigheterna Dingelsundet 2:52 och 2:64. Övriga fastigheter ägs privat.

### Markanvändning

Planområdet består idag av befintliga fritids- och permanentbostäder, skogsmark, en mindre båthamn, vatten och strandområden.

### Planförslag

Planförslaget innebär inte någon ändring av markanvändningen i stort, men byggrätterna i området blir större jämfört med gällande plans bestämmelse. En bostadstomt som styckats av (Dingelsundet 2:97) bekräftas i plan och en mindre vik i sydöstra delen med befintliga båtplatser bekräftas också som område för båtplatser. Detaljplanen innebär ändrad markanvändning på mindre delar av skogsmarken till bostadsändamål, som möjliggör för 4 nya bostadshus. All skogsmark i övrigt föreslås planläggas som naturmark.



*Befintlig bebyggelse inom planområdet.*

## Landskapsbild

Läget för de nya tomterna som föreslås följer den struktur som finns i området sedan tidigare, med bebyggelse längs efter vägen som vänder sig mot vattnet. Skogen kommer fortfarande att vara närvarande på höjden bakom.

## Kulturhistoriska värden

En kulturmiljöutredning togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen (Värmlands museum, 2010). Där pekas värdefulla lämningar, byggnader och miljöer ut. I planområdets norra del, i skogen på berget, finns en sedan tidigare registrerad stensättning (RAÄ 55). Stensättningen har genom sitt utseende och läge i terrängen daterats till sannolikt äldre järnåldern. I kulturmiljöutredningen tas även ett par sommarstugor inom planområdet upp som särskilt intressanta, Dingelsundet 2:56 och 2:57. Betoningen ligger framförallt på det miljömässiga värdet, snarare än de enskilda byggnadernas detaljutföranden. Sommarstugeområdet på södra udden tas också upp, som exempel på samlad bebyggelse med bibehållen karaktär.

Som fördjupning har även en kulturhistorisk värdering gjorts av kommunens stadsbyggnadsantikvarier (Kulturhistorisk värdering av fritidshusområde i Dingelsundet, 2017-10-31). Den visar värdebärande element som kan identifieras i området, till exempel det småskaliga, organiskt utformade vägnätet, småbåtshamnen och naturtomterna, och några enskilda exempel på stugor som bedömts bestitta någon form av kulturhistoriskt värde. Inga särskilda skyddsbestämmelser i plan för enskilda byggnader föreslås dock, då det redan hunnit ske en så pass omfattande omvandling av området. Fokus föreslås istället ligga på områdets sammanhållna karaktär, att anpassa den nya bebyggelsens utformning till den befintliga och att så långt som möjligt försöka bevara en småskalighet i området.

## Bebyggelse

Bebyggelsen inom Dingelsundet är del av ett gammalt strandnära fritidshusområde. Omvandling till permanentbebyggelse pågår och husen är idag av varierad karaktär med olika färger, former och storlekar. Ett gemensamt drag för den äldre bebyggelsen här och i andra liknande områden är att hänsyn ofta tagits till topografin. Lämpliga höjdlägen valdes ut och grundläggningen gjordes ofta på t ex plintar som kan anordnas efter höjdförhållandena på tomten. Den nybyggnation som ägt rum har inte på samma sätt anpassats naturen, husen kräver ofta plana ytor och byggnaderna är även större, vilket i sin tur gör det svårare att anpassa efter den befintliga terrängen. Omvandlingen från fritidshus till permanentboende förväntas att fortsätta i området.

I och med att bebyggelsens utförande och uttryck efter hand förändrats har också behandlingen av tomtmarken förändrats, till exempel med uppbyggda stödmurar, plattsättningar, täta häckar och liknande. Men många tomter i området är fortfarande naturtomter med sparade träd och naturmark/häddar på som är karaktäristiskt för området, liksom de relativt stora tomterna med frilligande bebyggelse och att husen ofta byggts ut, med varierande former och storlekar som följd.

### Planförslag

För bebyggelsen har ett antal bestämmelser införts på plankartan som reglerar utformning, storlek och placering. För att behålla luftighet i området och inte bygga för tätt har en bestämmelse om en *minsta fastighetstorlek på 1400 kvadratmeter* införts för enbostadshus (**d1**). En större tomtstorlek ger också större förutsättningar för att naturmark och topografi ska kunna bevaras på tomtmarken. Några tomter är mindre sedan tidigare och för dem och de nya tomtlägena i öster mot skogen tillåts en *minsta fastighetstorlek på 900 kvadratmeter* (**d2**) respektive 800 kvadratmeter (**d3**).

Byggnadernas storlek regleras till att maximalt ha två våningar (**II**). Suterränghus kan med fördel byggas för att ta upp höjdskillnader där det är mer kuperat upp mot Dingelsundsberget.

Totalt får byggnadsarean per tomt uppgå till som mest **225** kvadratmeter. Av de 225 kvadratmetrarna får huvudbyggnaden vara som mest **175** kvadratmeter och resterande del komplementbyggnader (**e1**). Det här innebär att tomterna kan bebyggas med cirka 15 % av fastighetsarean (alternativt 25 % för de mindre tomterna) vilket ger utrymme till naturmark att finnas kvar inom tomtmark. Med anledning av Boverkets byggregler (BBR) är det utöver planbestämmelsen möjligt att uppföra ytterligare bygglovsbefriade komplementbyggnader, som "Attefallshus" och "Friggebodar".

Med tanke på sikten längs vägen har marken närmast intill vägen en bestämmelse om att den inte får förses med byggnad (**prickmark**). För att inte bilar från garage eller carport ska kunna backa ut i vägen finns också en bestämmelse om att garage och carports med in- och utfart mot gatan ska placeras minst sex meter från den.



*Exempel på bostäder anpassade till naturens terräng och vegetation.*

### **Terränganpassning**

För att undvika stora ingrepp i befintlig terräng och inte behöva spränga eller schakta bort massor behöver hustyp väljas efter den topografi som finns på den aktuella tomten och placeringen av huset anpassas till terrängen. Marklov krävs alltid vid avsevärd ändring av markens höjdläge (över/under 0,5 meter). Lämplig grundläggning ska också väljas i förhållande till platsen. Plintar kan till exempel vara att föredra istället för platta på mark. Stödmurar och höga socklar ska undvikas. Sammanbyggda volymer som ligger på olika nivåer kan också vara ett bra sätt att anpassa sig till terrängen. En planbestämmelse anger att husen ska placeras anpassat efter terrängen så att markens naturliga höjdskillnader kan bevaras i möjligaste mån.

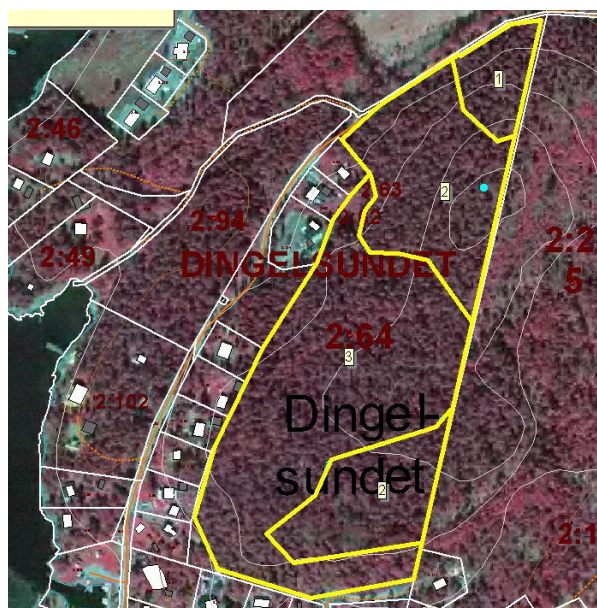


*Utsikt längst uppe på Dingelsundsberget*

### **Natur och friluftsliv**

I kommunens naturvårds- och friluftsplan pekas Klarälvsdeltat med Dingelsundsådran och dess utlopp ut som ett klass 1-område med högsta naturvärde. Dingelsundsådran är även en del av Natura 2000-området Klarälvsdeltat och ingår i ett utredningsområde för naturreservatbildning. Det ligger intill planområdet, på sydöstra sidan.

Östra delen av planområdet omfattar delar av Dingelsundsberget. Området består främst av tallskog, i de övre delarna väl utvecklad hällmarkstallskog med ett stort inslag av gamla träd upp mot 200 år. I söder finns även inslag av lövträd, som till exempel asp. Dingelsundsberget fungerar som bostadsnära rekreationskog med tillgång till bär och svamp och vältrampade stigar. Genom området går en markerad led och på bergets topp finns en



*Skogsområdet på Dingelsundsberget har inventerats av Skogsstyrelsen 2013 och kartan visar de olika delområdena som beskrivits. Den blå punkten visar platsen för fornlämningen RAÄ55.*

fornlämning i form av en stensättning, sannolikt från järnåldern. Skogen är värdefull både ur naturvårdssynpunkt och som strövområde för de boende. Skogen har inventerats av Skogstyrelsen 2013 och delar av området (delområde 1 och 3) har bedömts ha måttliga naturvärden och delområde 2 högt naturvärde.

#### **Planförslag**

Större delen av skogen inom planområdet sparas som naturmark och då Dingelsundsberget är ett viktigt rekreationsområde och en fin kvalité för de boende i området är det viktigt att det inte helt stängs av med bebyggelse och tomtmark mot gatan. Gröna släpp sparas därför vid de nya tomterna som planeras. I plankartan anges var allmän platsmark för naturmark bevaras (**NATUR**).

Naturmark (**NATUR**) bevaras också vid de västra uddarna vid småbåtshamnen, vid badplatsen i östra delen av planområdet och udden söder om tomten Dingelsundet 2:97.

Mindre delar av skogsmarken som ligger i anslutning till den befintliga vägen föreslås kunna nyttjas som tomtmark (**B**). Den norra delen som föreslås består av gallrad medelålders granskog med inslag av enstaka lövträd och blåbärsris i markskiktet. Död ved och äldre träd saknas, inga påtagliga naturvärden bedöms finnas. Den södra delen som föreslås består av äldre flerskiktad blandskog, blockrik mark och inslag av död ved. Tomtmark för ett eller två hus föreslås där marken är flackare, en yta där naturvärdet bedöms lägre. Gröna släpp och stigar för passage upp mot skogen på Dingelsundsberget sparas som naturmark på båda ställen.

#### **Vattenområden**

Planområdet ligger intill Vänern. Flera av fastigheterna inom planområdet är strandtomter och inom planområdet finns även två gemensamma lägen med båtplatser, en i väster och en i sydöst.

#### **Planförslag**

Större delen av det vatten som ingår i planområdet har beteckningen **W**, Öppet vatten. Den befintliga småbåtshamnen i väster och båtplatserna i sydöst bekräftas (**V<sub>1</sub>W<sub>1</sub>**). Inom områden som är betecknade **W<sub>2</sub>** ges möjlighet till mindre båt- och badbryggor för intilliggande bostadsfastigheter. I anslutning till naturmarken på udden i väster bekräftas även en befintlig brygganläggning (**W<sub>3</sub>**).



*Småbåtshamnen i västra delen av planområdet.*

## Strandskydd och riksintressen

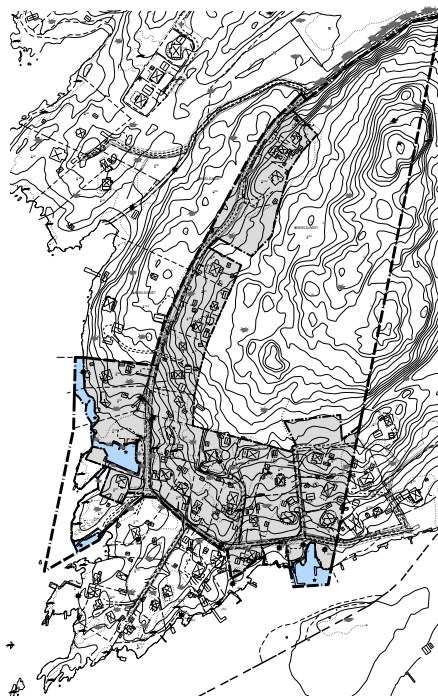
Strandskyddet är idag upphävt inom området, men frågan om strandskydd behandlas igen i samband med att ny detaljplan prövas. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillgång till strandområdena, samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller normalt sett 100 meter från strandlinjen men är i det här fallet utökat till 300 meter. Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark betecknad **B** (bostäder), **E** (teknisk anläggning), **V<sub>1</sub>** för båtplatser/småbåthamn, **W<sub>1</sub>** för vattenområdet som tillhör båtplatserna/småbåtshamnarna och för gatumarken betecknad **GATA** i området. En administrativ bestämmelse om att strandskyddet upphävs finns därför på plankartan. Som särskilt skäl för upphävandet hänvisas till att kvartersmarken för bostäder redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Stora delar av kvartersmarken är också väl avskilt från området närmast strandlinjen genom vägen och den befintliga bebyggelsen ”i första raden”, närmast stranden. Det gäller till exempel för de fyra nya tomterna som planeras. Kvartersmarken för småbåthamn och vattenområdet för båtplatser måste för sin funktion ligga vid vattnet, behovet kan inte tillgodoses utanför området. Båtplatserna är befintliga. Den allmänna platsmarken för gata behövs för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet och marken är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområdet bedöms inte komma att försämrats jämfört med idag. Naturmarken på ön och udden i väster kommer att finnas kvar med strandskydd på samma sätt som idag. Även den befintliga sandstranden i sydöstra delen sparas som allmänt tillgänglig naturmark. Möjligheten att bebygga sin tomt begränsas på samma sätt som enligt gällande plan, ingen ny bebyggelse tillåts närmare strandlinjen än den som finns idag.

## Planförslaget påverkan på riksintressena

Vänern är av riksintresse för yrkesfisket. Klarälvsdeltat och Klarälvens nedre lopp, där Dingelsundsådran med strandpartier öster om planområdet ingår, är av riksintresse för naturvård. Klarälvsdeltat är även Natura 2000-område. Norra Vänerskärgrården är riksintresse för friluftslivet och Vänern med öar och strandområden är av riksintresse för friluftsliv och turism.

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena. Stora delar av skärgårdsområdet i Vänern är idag naturreservat och Länsstyrelsen arbetar med reservatsbildning av stora delar av Klarälvsdeltat och hela Natura 2000-området, vilket är positivt för naturvården. Kommunal skötselplan finns för Vänerstranden inom Karlstads kommun, som utvecklat möjligheter till friluftsliv till exempel vid Göteborgsudden och Bergviks udde. Utbyggnaden av VA inom planområdet är positivt i och med att enskilda lösningar byts ut. Strandskyddet gäller inte i området idag och det föreslås att vara fortsatt upphävt inom kvartersmark och gata, med samma begränsning av möjligheterna att bygga intill strandlinjen som nu. Naturmarken kommer att vara fortsatt tillgänglig för allmänheten.



Grå- och blåmarkerade områden visar vilka områden på land och vatten där strandskyddet avses upphävas inom planområdet



*Ön i västra delen och stranden i sydöstra delen av området sparas som allmän platsmark NATUR (båda inom fastigheten Dingelsundet 2:10)*

## **Gator och trafik**

### **Kollektivtrafik**

Värmlandstrafik trafikerar Skoghallsvägen med tre linjer som går både till Karlstad och Skoghalls centrum. En linje går också mot Bergvik och Ikea. Busshållplats finns vid Skoghallsvägen, in- till anslutningsvägen till Dingelsundet. Övergångsställe över Skoghallsvägen finns inte idag, men väderskyddat cykelställ finns i anslutning till hållplatserna. Till Karlstads busstation tar det cirka 20 minuter och till Skoghalls centrum cirka 6 minuter. Avståndet till busshållplatsen är cirka 800-1300 meter från bostäderna.

### **Gång- och cykeltrafik**

Det finns inga separata gång- och cykelvägar inom Dingelsundet idag utan cyklister och gående får samsas på gatorna tillsammans med biltrafiken. Från Dingelsundet finns däremot en gång- och cykelväg längs med Skoghallsvägens östra sida mellan Karlstad och Skoghall. Planering för att bygga en gång- och cykelväg inom Dingelsundet pågår, från infarten från Skoghallsvägen fram till planområdet/infartsvägen till västra Dingelsundet.

Planering för en gång- och cykelväg i östra delen av Dingelsundet pågår också, som förbinder områdena med varandra och ger möjlighet för de boende inom planområdet att röra sig den vägen och vidare upp mot Skoghallsvägen. Den nyanlagda gatan på östra sidan av Dingelsundet kommer också vara för blandtrafik, men kan komma att upplevas säkrare att röra sig längs för gående och cyklister och kan fungera som alternativ färdväg.

### **Biltrafik**

Till planområdet går idag en anslutningsväg från Skoghallsvägen. Den är asfalterad, men har en lantlig karaktär och är delvis mycket smal, med mötesplatser längs med. Den lantliga karaktären och det smala och lite slingriga gaturummet har i den tidigare planeringen (FÖP Dingelsundet) bedömts vara viktig för upplevelsen av området som helhet. Vägen fortsätter genom planområdet och slutar med en vändzon vid stranden och båtplatserna i sydöstra delen. En vändzon finns också vid småbåtshamnen i väster, där skolskjutsen stannar. Från vägen genom planområdet leder ett par mindre gemensamma infartsvägar till fastigheterna österut och upp mot skogen, samt en grusad infartsväg till fastigheterna ut på södra udden. Alla gator inom Dingelsundet har enskilt huvudmannaskap idag och ingår i olika gemensamhetsanläggningar, vägsamfälligheter eller ligger som servitut.

### **Planförslag**

Vägen genom planområdet (på plankartan **GATA**) föreslås på samma sätt som idag att ha enskilt huvudmannaskap (**a<sub>1</sub>**), där de boende är del av en gemensamhetsanläggning (**g**) som sköter den. Kompletterande bostäder föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen för väg föreslås ombildas när planen vunnit laga kraft, se vidare under kapitlet Genomförande.

För vägsträckan mellan infarten från Skoghallsvägen fram till infarten till västra Dingelsundet strax norr om planområdet, planeras för ombyggd väg och gc-väg. Där kommer kommunalt huvudmannaskap att föreslås. Vägsträckan ingår i arbetet med de pågående detaljplanerna för Dingelsundsvägen och västra Dingelsundet.

Åtgärder för att förbättra säkerheten vid infarten Skoghallsvägen och Dingelsundsvägen kommer också att genomföras, med tanke på bilister men också på de cyklister och fotgängare som behöver ta sig över vägen för att nå busshållplats och cykelväg.

### **Parkering**

Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

### **Järnväg**

Vid infarten till Dingelsundet från Skoghallsvägen går en järnväg mellan Karlstad och Skoghall som transporteras med godståg till och från Stora Enso. Hastigheten på tågen är låg, 30 km/h och mängden är mellan 4-11 tåg/dygn. Järnvägen ägs av Trafikverket och det finns ljud och ljussignaler vid övergången idag. Intill övergången finns två magasin, 30 meter på östra sidan av järnvägen respektive 46 meter på västra sidan. Åtgärder för att förbättra säkerheten kring korsningen planeras.



*Den asfalterade vägen genom området*

## Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt jordartskartan i huvudsak av berg i dagen respektive tunt jordtäckte på berg. Området är bebyggt sedan tidigare och grundläggningsförhållandena bedöms vara goda. En geoteknisk undersökning har genomförts som underlag i samband med projektering för va-ledningar, men några översiktliga geotekniska undersökningar har inte utförts i området i övrigt.

### Radon

Där grundläggning kommer att ske på berg och/eller på sprängsten kan det finnas risk för att radonstrålningen är hög. Då behöver grundläggningen utföras radonsäkert om inte undersökning visar något annat. Grundkonstruktion och ventilation ska utformas så att radonhalten understiger 200 Beq/m<sup>3</sup> luft i bostadsrum.

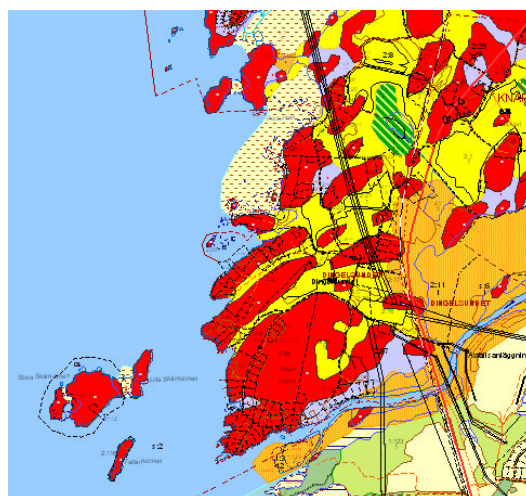
## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp pågår till befintlig bebyggelse i södra Dingelsundet. På grund av att området är kuperat kommer avledning av spillvatten från fastigheterna ske via LTA-station. Kapacitet finns i dricks- och spillvattenledningsnätet till planområdet.

### Planförslag

Den befintliga och nya bebyggelsen ska anslutas till kommunens dricks- och spillvattenledningar. Befintliga fastigheter ingår i kommunens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, även tillkommande fastigheter ska ingå. Kommunens VA-ledningar säkerställs med ledningsrätt, som ligger inom gatumark eller område markerat med prickmark alternativt (u) på plankartan. På grund av bebyggelsens höjd kan det bli aktuellt med tryckförhöjande utrustning i husen för att få erforderligt vattentryck.



Utdrag ur jordartskartan

### Dagvatten

Kattfjorden är råvattentäkt för Sörmons vattenverk som försörjer Karlstad och Hammarö med dricksvatten. Delar av planområdet ligger inom sekundär och tertiär zon. Föreskrifterna hindrar inte en utbyggnad i området men infiltration av dagvatten bör eftersträvas. Marken består i stora delar av berg, vilket gör att möjligheterna till infiltration i området är begränsade.

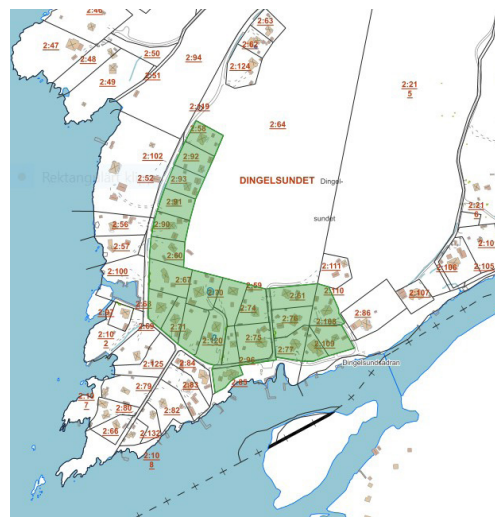
### Planförslag

I samband med VA-utbyggnaden byggs även dagvattenledningar ut för de fastigheter som ligger ovanför vägen. Dagvattnet släpps sedan på tre ställen nedanför vägen och vidare ut till Vänern. Tomterna nedanför vägen är stora och de bedömdes i utredningen inför VA-utbyggnaden kunna fördröja dagvattnet på egen hand innan det når Vänern. Vilka fastigheter som ingår i verksamhetsområdet för dagvatten fastighet framgår av figuren. De föreslagna tillkommande tomterna ska ingå

i detta verksamhetsområde. Dagvattenhanteringen i området är i övrigt tänkt att ske på samma sätt som idag och för att begränsa dagvattenflödena, så har en planbestämmelse införts som håller nere andelen hårdgjorda ytor och byggnadsarea. Bestämmelsen gäller för kvartersmarken i området och innebär att andelen hårdgjord yta (exklusive byggnadsarean och del av tomt som består av berg i dagen) får vara maximalt 12 % av fastighetens storlek, som allra mest dock 200 m<sup>2</sup>.

### **Dagvatten extremregn**

Planerat dagvattensystem klarar inte av att avleda ett så kallat extremregn. Marken inom planområdet behöver därför höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytavledas mot Vänern.



*Verksamhetsområde dagvatten fastighet*

### **Dräneringsvatten**

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningarnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningarnivån ca 0,2 m över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningarnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas. Dämningarnivå för dagvatten framgår av nybyggnads-karta.

### **Dagvattenföroreningar**

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Föreslagen dagvattenhantering från fastighet och gatumark med så mycket infiltration som möjligt minskar påverkan på recipienten. Föreslagen reglering av byggnadsarea och andel hårdgjord yta begränsar påverkan på recipienten.

### **Avfall**

Avfallshanteringen sker idag enligt kommunens gällande renhållningsordning genom hämtning vid varje fastighet. Hanteringen är tänkt att ske på samma sätt som idag. Gemensamma avfallslösningar kan också vara lämpliga för hushållen i området.

### **Energi**

Elförsörjningen inom området ligger inom Karlstad El- och stadsnätets verksamhetsområde. Två transformatorstationer finns i området sedan tidigare. De är markerade med ett **(E)** - teknisk anläggning i plankartan.

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

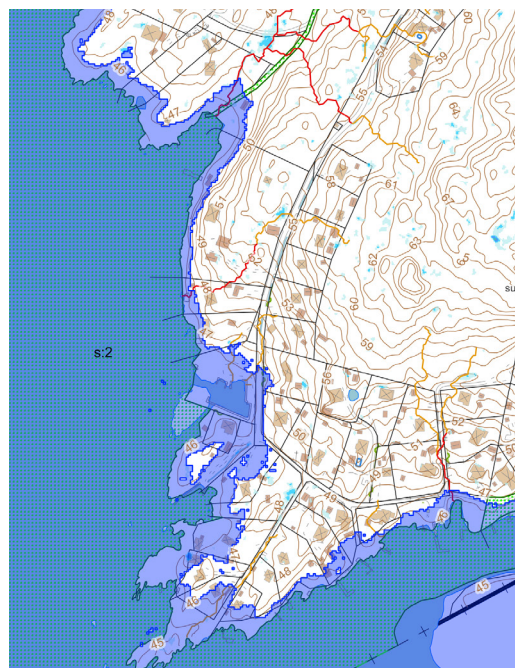
## Störningar, hälsa och säkerhet

### Översvämning

Planområdet ligger på nivåer mellan cirka +44 (RH2000) nere vid stranden, till som högst +74 uppe på berget. Det senaste planeringsunderlaget för kommunen när det gäller översvämning är *Översvämningensrisk i Karlstad – Riktlinjer för planering och bygglov* (godkänd av kommunfullmäktige 2018-01-25).

För samhällsviktig verksamhet, som till exempel hälso- och sjukvård, energiförsörjning med mera gäller +46,77 (RH2000). För verksamheter som ska klara en 200-årshändelse, som till exempel bostäder och angränsning till dessa, har nivån lagts till +46,48 (RH 2000). En planbestämmelse har införts på plankartan som innebär att all tillkommande ny bebyggelse ska ligga över den här nivån. För enklare bebyggelse som inte är ämnad för stadigvarande vistelse kan en lägre grundläggningsnivå accepteras.

Tillgängligheten till och från bostäder behöver också kunna ske på ett säkert sätt. Idag ligger en kort del av tillfartsvägen (i höjd med småbåtshamnen i väster) lågt och en höjning av vägsträckan här skulle vara en bra långsiktig åtgärd. Andra sätt att hantera en översvämningssituation är invallning eller att använda vägen via Östra Dingelsundet som alternativ väg. En gc-väg planeras som förbinder planområdet med Östra Dingelsundet, gc-vägen kan användas även av räddningstjänsten. Räddningsfordon tar sig fram med upp till cirka 0,2 meters vattendjup på vägen och i extrema fall kan även båtar användas. Som boende kanske tillfällig parkering på annat håll än på egna tomten kan accepteras.



Kartan visar översiktligt områden som hamnar under nivån +46,5 m (RH2000)

### Vattenkvalitet och planens påverkan på vattenförekomsterna / MKN Vatten

Planområdet ligger i anslutning till *Vänern - Kattfjorden* samt till *Klarälven - Dingelsundsådran*.

*Vänernviken - Kattfjordens* ekologiska status bedöms vara måttlig. Utslagsgivande parametrar är Bottenfauna och Hydrologisk regim i sjöar. Bedömningen av bottenfauna visar att antalet arter och individtäthet har minskat sedan 2006 och indikerar problem med miljögifter i sedimenten. Hydrologisk regim i sjöar visar på måttlig status då vattenståndets förändringstakt i Vänern inte följer naturliga variationer.

*Vänernviken - Kattfjorden* bedöms ej uppnå god kemisk status. Gränsvärdet för kvicksilver och för polybromerade difenylterar (PBDE) eller bromerade flamskyddsmedel som det också kallas överskrider gränsvärdet. Kvicksilver och bromerade flamskyddsmedel bedöms genom expertbedömning överskridas i alla ytvattenförekomster i Sverige och beror främst på internationella luftnedfall även om det har funnits lokal påverkan i Vänern från t.ex. kemisk industri. Bromerade difenylterar (flamskyddsmedel) beror troligtvis på diffusa utsläpp från samhället.

*Klarälven - Dingelsundsådrans* ekologiska status bedöms vara måttlig. Bedömningen baseras på avvikelser i hydrologisk regim, konnektivitet och vattendragets närområde, som visar sämre status. Kvalitetsfaktorerna är avgörande för att god ekologisk status ska kunna uppnås.

*Klarälven - Dingelsundsådran* bedöms ej uppnå god kemisk status. Bedömning visar att gränsvärdet för både kvicksilver och för polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids.

Sammanfattningsvis bedöms inte planen påverka vattenförekomsternas kvalitetskrav negativt och riskera att någon miljökvalitetsnorm överskrids. Kommunal utbyggnad av vatten- och avlopp görs i samband med detaljplanearbetet vilket bedöms leda till att förbättra vattenkvaliteten. Inom planområdet finns ingen vattenreglering eller andra vandringshinder som kan påverka uppfyllandet av MKN gällande hydrologisk regim eller konnektivitet. Delar av planområdet ligger inom svämplanet för Vänern. Det bedöms inte finnas någon förorenad mark inom området, genomförandet av planen bedöms inte påverka halten av giftiga ämnen på Kattfjordens botten. Flamskyddsmedel och kvicksilver som påverkar kemisk status är problem som finns över hela Sverige och beror främst på sur berggrund i kombination med atmosfäriskt nedfall (kviksilver) samt spridd konsumtion i samhället (flamskyddsmedel). Ingen av dessa problem kan påverkas av detaljplanen.

#### **Luftkvalitet**

Med ökad trafik pga. fler permanent bosatta kommer utsläppen inom området marginellt att öka. Med en begränsad utbyggnad och större naturmarksområden bevarade finns det inga skäl att anta att miljökvalitetsnormerna skulle komma att överskridas inom området.

#### **Markföroreningar**

Risken för markföroreningar i området bedöms med tidigare markanvändning som låg. Skulle markföroreningar påträffas ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

#### **Trafikbuller**

Bostäderna i området bedöms klara gällande riktvärden för trafikbuller. Skoghallsvägen och järnvägen ligger öster om planområdet, på andra sidan berget, på ett avstånd på cirka 600 meter till närmsta bostadstomt.

Enligt tidigare bullerberäkningar för planerad bebyggelse på Östra Dingelsundet på andra sidan berget, cirka 300 meter från vägen/järnvägen, kommer de föreslagna bostäderna där att klara riktvärdet om 55 dBA för ekvivalentnivån och maxnivån på 70 dBA. Detta både p.g.a. avståndet och den relativt låga trafikmängden, speciellt på järnvägen.

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning för genomförande

|                                     |                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadsbyggnadsförvaltningen          | Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta                   |
| Lantmäterimyndigheten               | Fastighetsbildning                                                                        |
| Teknik- och fastighetsförvaltningen | Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Skötselplan för udden. |
| Miljöförvaltningen                  | Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken.                                                  |

Ett medfinansieringsavtal ska tecknas mellan Karlstads kommun och Trafikverket i syfte att reglera parternas åtagande och finansiella ansvar för åtgärder vid järnvägs korsningen vid infarten till Dingelsundet norr om planområdet.

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap

Karlstads kommun respektive privata fastighetsägare är huvudman för olika delar av naturmarken och vattenområde inom planområdet. Gatorna ska ha enskilt huvudmannaskap. Särskilt skäl för detta är att denna detaljplan möjliggör en komplettering av bebyggelsen inom ett område med enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. Vägen genom området slutar inom området och leder inte vidare, den används främst av de boende.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning för att bilda nya fastigheter för bostäder krävs för planens genomförande.

### Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Ledningsrätt för vatten-, spill- och dagvatten har beslutats av Lantmäterimyndigheten. Beslutet har vunnit laga kraft.

Gemensamhetsanläggning för väg (Dingelsundet ga:1) finns inom området. Nya fastigheter inom planområdet ska ingå i den. Norr om planområdet planeras en sträcka av vägen som idag ingår i gemensamhetsanläggningen att få kommunalt huvudmannaskap. Gemensamhetsanläggningen (Dingelsundet ga:1) behöver då omprövas.

Servitut för infartsvägar från den större vägen (Dingelsundet ga:1) till fastigheter norrut (som t.ex. Dingelsundet 2:70, 2:74) och österut (2:108-110, 2:86), fortsätter att gälla. Andra servitut som sedan tidigare finns i området för bryggor, båtplatser etc, fortsätter också att gälla.

## **Ekonomiska frågor**

### **Kostnader**

Anläggningar som är till nytta för flera detaljplaneområden inom FÖP Dingelsundet och/eller för kommunens invånare i stort ska dels finansieras av exploateringarna inom de olika detaljplaneområdena genom exploateringsbidrag, dels finansieras med skattemedel.

Gemensamhetsanläggningens medlemmar står för kostnader för drift och underhåll av den enskilda vägen/vägarna. Hur stor kostnad det blir per fastighet beror på andelstal och på vad och hur man gemensamt väljer att drifva vägen. Idag erhålls ett stasbidrag för vägen, som kommunen erhåller mot att kommunen står för drift och skötsel. I samband med planläggningen så kan Dingelsundets vägsamfällighet bli av med det statliga driftbidraget vilket antagligen innebär att den kommunala skötseln av den enskilda vägen upphör.

### **Avgifter**

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

## **Tekniska frågor**

### **Uppvärmning**

Uppvärmning sker med enskilda lösningar.

### **Vatten- och avlopp**

Utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp pågår i planområdet. Respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar anslutning.

### **Dagvatten**

Respektive fastighetsägare ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dagvattenledning.

### **El, tele och fiber**

Skanova har ledningar i området. Behöver telekablar flyttas eller skyddas för att möjliggöra exploatering förutsätts att den part som initierar åtgärden även bekostar den, samt i god tid informerar ledningsägaren.

### **Parkering**

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

## **Övrigt**

### **Naturmark**

Naturområden inom planområdet får inte användas för upplag av schaktmassor eller annat material vare sig permanent eller tillfälligt.

## KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

### Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes i februari 2017. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte medför betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas: trafiksäkerhet, dagvattenhantering, översvämningsnivåer och strandskydd. Hänsyn till kulturmiljön ska också beaktas.

### Sociala konsekvenser

Det finns en stor efterfrågan på bostäder inom kommunen där många vill bo nära Vänern. Detaljplanen medför möjlighet till något fler bostäder men främst fler permanentboenden i området. Närhet till grannar under hela året ökar och fler människor vistas i området vilket kan vara bra för upplevelsen av trygghet och positivt för det sociala livet. Ett område där det finns människor och ”ögon” som ser vad som händer upplevs generellt oftast tryggare än ett folktomt område.

Gång- och cykelväg finns inte inom planområdet. Men en gång- och cykelväg planeras från infartsvägen från Skoghallsvägen ned till infarten till västra Dingelsundet, strax norr om planområdet. Det är svårt att skapa en gång- och cykelväg inom planområdet med den befintliga strukturen av fastigheter och smal vägbredd.

Planområdet är beläget långt från förskola/skola och med möjlighet för fler att bo i området ökar också behovet av förskole-/skolplatser. Idag är närmsta förskola på Zakrisdal så en utbyggnad av bostäder inom Dingelsundet ökar behovet av en utbyggd förskola där eller i närområdet.

Ombyggnation av anslutningen till Skoghallsvägen som också planeras parallellt, medför ökad trygghet och minskad olycksrisk.

### Ekonomiska konsekvenser

För kommunen innebär detaljplaneförslaget inkomster genom att ett mindre antal tomter kan läggas till tomtkön och det genererar va-inkomster.

Kostnader som medföljer detaljplaneförslaget är de åtgärder som behövs för att få en säkrare infart vid Skoghallsvägen, vid järnvägsövergången, samt ombyggd väg och ny gc-väg norr om planområdet. Kommunen gör också investeringar med framdragnings av vatten, avlopp och dagvattenledningar.

I samband med planläggningen så kan Dingelsundets vägsamfällighet bli av med det statliga driftbidraget vilket antagligen innebär att den kommunala skötseln av den enskilda vägen upphör. Det innebär en kostnad, och ett skötselansvar, för fastighetsägarna i området.

### Miljökonsekvenser

Den nya tomtmarken som föreslås, föreslås i skogsmark. Planen tar i anspråk lite drygt 4 000 m<sup>2</sup> skogsmark till ny tomtmark, medan lite drygt 72 000 m<sup>2</sup> skog planläggs som naturmark och får på så vis fortsatt ha den användningen. Inom ny tomtmark kommer avverkning behöva göras och marken kommer delvis förändras här, även om planen föreskriver god anpassning till naturliga förhållanden. De boende i området kommer fortsatt ha god tillgänglighet till rekreationsområden.

Utbyggnaden av VA i området kommer att minska risken för övergödning och bidra till en långsiktigt hållbar miljö.

***Miljökvalitetsnormer***

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.



**KARLSTADS KOMMUN**

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,  
054-540 00 00, [stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se](mailto:stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se)