



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR MOLKOM 1:58

inom Molkom,
Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: 2018-11-22
Antagen: 2018-12-12
Laga kraft: 2019-01-07

1780K-95-P2019/01
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2016-303

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

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

Samråd: Under samrådsskedet (16 april - 21 maj 2018) gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden (1 - 22 oktober 2018) gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som fanns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och i Karlstadsrummet i Biblioteketshuset.

Antagande: Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 12 december 2018.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget. Antagandebeslutet överklagades inte.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 7 januari 2019.

Handläggare:

Per Anders Olsson, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	5
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Behovsbedömning	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.	6
---	----------

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning och planens övergripande utformning	7
Bebyggelse	7
Markens utformning	9
Kulturarhistoriska värden	10
Natur, rekreation och friluftsliv	10
Strandskydd	13
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Geotekniska förhållanden	15
Teknisk försörjning	16
Störningar, hälsa och säkerhet	16

Genomförande

Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
Ekonomiska frågor	19
Tekniska åtgärder	19

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	21
Ekonomiska konsekvenser	21

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

Inledning

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Molkom 1:58 har begärt planläggning för området. Området ligger direkt söder om Molkoms samhälle och ingår i kommunens LIS-plan (Landsbyggsutveckling i Strandnära lägen) för utveckling med bostäder. Fastigheten består idag i huvudsak av blandskog och mindre öppna gräs-/ängsytor.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder i området. Detaljplanen prövar också möjligheten för brygga, båtplatser och en gångbro.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär möjlighet att uppföra 10-15 bostäder i en småskalig bebyggelsestruktur. Användning i området är bostäder samt allmän plats, gata, park och natur. Vattenområden planläggs dels som öppet vattenområde samt område som får överbyggas. Ny bebyggelse placeras på ömse sidor av en ny väg som följer områdets topografi. Bebyggelsen placeras för att skapa bostäder med utsikt mot vatten, ge området en tilltalande och samlande gestaltning utmed den nya vägen och för att säkerställa ett tydligt allmänt stråk utmed vattnet. Gångstråken är sammanhängande utmed vattnet där en brygga och båtplatser planeras. En bro för gång- och cykeltrafik planeras över vattnet mot Molkoms bruk för att i förlängningen ansluta mot Molkoms centrum.



Planområdets läge intill Molkomssjön söder om Molkoms centrum.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Utredningar

- PM Geoteknik (Sweco 2018-08-07)
- PM Trafikbuller (Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-08-07)

Plandata

Planområdet är beläget i Molkom, direkt söder om Molkoms bruk, och omfattar knappt 4 ha. Planen omfattar delar av fastigheten Molkom 1:58 samt hela Karlstad Ed 1:24. Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

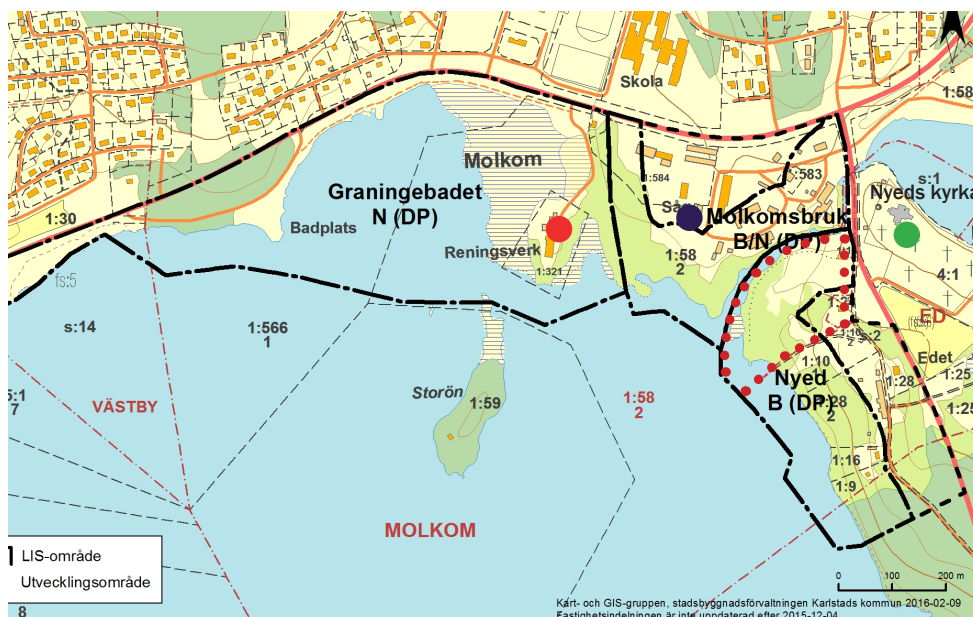
Översiktsplan - LIS

Detaljplanen ligger i linje med översiktsplanen och till denna tematiska tillägg -Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).

I översiktsplanen beskrivs avseende fritid och rekreation i Molkom att badplatser och båtliv bör främjas. För den aktuella detaljplanen är också aktuellt att grönområdet intill reningsverket (röd punkt på kartan nedan) och Molkoms bruk (lila punkt på kartan nedan) bör tillgängliggöras för allmänheten med hjälp av gångstråk. Molkomssjön kan lyftas fram och tillgängliggöras med en strandpromenad.

I planen för Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS - Tematiskt tillägg till Översiktsplan 2012) utgör aktuellt detaljplanområde ett utvalt LIS-område för utveckling av bostäder.

I LIS-planen framgår att det inom eller i närområdet har observerats ask, vanlig skogsalm, blåmossa och torvbägarlav. Inom planområdet ska vattendraget och dess kantzoner bevaras naturliga. Kulturhistoriskt är Nyeds kyrka (grön punkt på kartan nedan) intressant inom närområdet och vid utveckling av planområdet ska hänsyn tas till kyrkomiljön avseende placering, utformning och skala av ny bebyggelse. LIS-planen slår fast att utveckling av området ska prövas med detaljplan och upphävande av strandskydd i denna.



Karta ur LIS-planen. Planområdet markerat med röd punktlinje.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2017-01-25 § 12, att upprätta detaljplan för området.

Strandskydd

Stora delar av planområdet omfattas av strandskydd idag (100 meter över land och över vatten). För att kunna upphäva strandskyddet krävs s k särskilda skäl. Det aktuella området ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, vilket är skäl för upphävande om planerade förändringar kan bidra till utvecklingen av landsbygden.

Behovsbedömning

För den aktuella detaljplanen har behovsbedömning om miljöbedömning gjorts och samrått med Länsstyrelsen (2018-01-17), enligt Miljöbalken (6 kap). Behovsbedömningen är gjord utifrån förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, bilaga 2 och 4. Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras för detaljplanen.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning.

Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn enligt 2 kap. miljöbalken.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Det finns inga riksintressen inom eller i direkt närhet av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Den lokala ökningen av fordonsrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient. Ytterligare information om vattenkvalitet finns under konsekvensavsnittet.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning och planens övergripande utformning

Området består av blandskog, mindre öppna ängsytor, klippor vid vatten och en bryn- och strandmiljö vid Molkomsälven.

Planförslag

Detaljplanen innebär möjlighet att uppföra mellan 10-15 bostäder i en småskalig bebyggelsestruktur. Användning i området är bostäder samt allmän plats: gata, park och natur. Vattenområden planläggs dels som öppet vattenområde och dels som vattenområden som överbyggs med bryggor och bro. Ny bebyggelse placeras på ömse sidor av en ny väg som följer områdets topografi. Bebyggelsen placeras för att skapa bostäder med utsikt mot vatten, ge området en tilltalande och samlande gestaltning utmed den nya vägen och för att säkerställa ett tydligt allmänt stråk utmed vattnet. Tre allmänna kopplingar från den nya vägen ner till strandpromenaden säkerställs i detaljplanen. En gemensam byggnad för de boende i området möjliggörs i direkt anslutning till vattnet.

Gångstråken är sammanhängande utmed vattnet där en brygga och båtplatser planeras. En bro för gång- och cykeltrafik planeras över vattnet mot Molkoms bruk för att i förlängningen ansluta mot Molkoms centrum.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en befintlig villa från 1947 (Ed 1:24) i gult fasadtegel och rött taktegel. I övrigt är området obebyggt.

Planförslag

Planen ger möjlighet att bygga mellan 10-15 nya bostäder på ömse sidor av en ny väg. Antalet bostäder beror på val av hustyp. Planen möjliggör för friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus och även mindre flerbostadshus i 1-2 våningar (**II**). Bebyggelsen placeras för att skapa bostäder med utsikt mot vatten och för att ge området en tilltalande och samlande gestaltning utmed den nya vägen. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,0 meter (**<7,0>**).

Planen medger både enbostadshus och mindre flerbostadshus, radhus eller parhus i högst två våningar. Inom bygggrätterna finns flexibilitet för olika typer av bostadshus. För att skapa ett luftigt intryck får högst 15% (bygggrätterna närmast Molkomssjön) respektive 20% (i östra och övriga delen av planområdet) av fastighetens yta bebyggas (**e1** i kombination med **d** samt **e2**).

För att säkerställa att det blir släpp mellan husen finns en bestämmelse om att längsta sammanhängande byggnadskropp inte får överskrida 22 meter (**v**). Bestämmelsen innebär t.ex. att upp till tre radhus eller med marginal två parhus eller kedjehus kan uppföras sammanhängande.

Detaljplanen ger relativt stor flexibilitet i placering, dock har marken närmast gatan prickmarkerats (på västra sidan vägen) och prick- samt korsmarkerats (på östra sidan vägen) för att säkerställa viss sammanhållen placering av kommande bebyggelse. Närmast vattnet har marken prickats med syfte att bebyggelsen inte ska placeras för nära vattnet och därmed skapa en rymligare upplevelse av strandpromenaden. Närmast väg 240 har marken prick respektive korsmarkerats i syfte att säkerställa att kommande bostadsbyggnader inte utsätts för höga bullernivåer från vägen.

Komplementbyggnader får inte överskrida 60 kvadratmeter och en högsta totalhöjd om 4 meter i syfte att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden (**generella bestämmelser**).

TVÅ bestämmelser finns för placering av bebyggelsen i förhållande till fastighetsgräns (**p1** och **p2**). Bestämmelserna innebär att huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns såvida de inte är sammanbyggda med grannen som kedjehus, radhus eller parhus. Komplementbyggander ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns såvida de inte är sammanbyggda med komplementbyggnad eller huvudbyggnad (som kedjehus) i fastighetsgräns.

Vid vattnet ger planen möjlighet att bygga en mindre byggnad för gemensamt bruk för de boende i området. Byggnaden kan innehålla bastu och gemensamma ytor. Byggnaden får inte överskrida 75 kvadratmeter byggnadsarea liksom en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter. Byggnaden ska underordnas huvudbyggnaderna i området och ges ett litet och lågt intryck i förhållande till strandpromenaden och vyerna från och intill vattnet. Byggnaden ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (**g**). Byggnaden får därmed inte bli privatbostad utan ska fungera som en gemensam resurs för hela området. Byggnaden har placerats på en plats som är naturligt, topografiskt och av ett dike, något avskuren från promenadstråket utmed vattnet för att inte störa allmänhetens tillgång till de värdefulla strand och klippområdena intill. Byggnaden omges av allmän plats (**PARK**).



Markens utformning

Detaljplanen innebär att en ny väg anläggs i en båge från väg 240 till södra delen av planområdet där den avslutas med plats för en vändzon. Vägen ansluter mot befintlig grusväg och möjliggör därmed angöring från två håll. Vägarna planläggs som allmän plats -gata (**GATA**). Vägen följer terrängens riktning till stora delar men genomförandet kommer att kräva justerade höjder och slänter och skärningar mot befintlig mark. Planen bedöms ge goda förutsättningar att klara naturliga slänter då högst 20% av fastigheten får bebyggas och uppfyllnad för möte mot vägen inte är stora. Förändrade marknivåer ska utföras så att naturliga anslutningar skapas mot omgivande mark.

Inom naturmarken utmed vattnet finns till stora delar naturliga stigar. Dessa kan behöva förstärkas och rustas upp. För de nya kopplingarna från vägen ner till strandpromenaden behöver nya stigar iordningställas. På plankartan finns bestämmelse om att stig ska finnas (**stig**). För en sträcka finns bestämmelse om att stigen ska göras körbar i syfte att säkerställa att driftsfordon mm till tekniska anläggningen kan köra fram till anläggningen (**körbar**).

Strandskogen utmed Molkomsälven har naturvärden och ska bevaras. En utformningsbestämmelse för allmän plats finns på plankartan som syftar till att strandskogen bevaras (**strandskog**).

För att säkerställa att en fri passage finns utmed vattnet och att denna mark inte privatiseras av de närmaste tomtarna finns en bestämmelse om att gränsen mot allmän plats ska förtydligas genom staket eller tydlig häck (**gränsbestämmelse på plankartan**).

Karaktären vid vattnet, vid badplats och brygga inom parkmark i väster, ska i huvudsak bevaras. Tallar, ek, ädellöv och berg i dagen ska bevaras (**mark & vegetation**).

Kulturhistoriska värden

Inga kända lämningar finns inom planområdet. Fynd finns i närheten av planområdet, inom bruksområdet norr om området och i anslutning till kyrkmiljön nordost om planområdet.

Nyeds kyrka nordost om planområdet är ett kyrkligt kulturminne som skyddas av kulturmiljölagen. Skyddet gäller alla kyrkor, kyrkogårdar och begravningsplatser som är byggda eller anlagda före 1940. Nyeds kyrka är den tredje kyrkan på samma plats. De två tidigare har brunnit ned p.g.a. åsknedslag. Den nuvarande kyrkan byggdes 1703-06 och är en s.k. korskyrka av trä. Kyrkorummets innerväggar är liggande timmerstockar. Kyrkan har inget torn med klockor, utan en helt fristående klockstapel som sannolikt är samtida med kyrkan. Kyrkans exteriör har spånklädda, rödmålade väggar, tjärade sadeltak och rundbågiga fönsteröppningar. Förutom kyrkomiljön - som representerar ett högt kulturhistoriskt, arkitektoniskt och konstnärligt värde - har man bl.a. hittat en trindyxa på kyrkogården. Detta kan indikera på att det finns boplatslämningar även inom planområdet.



Planförslag

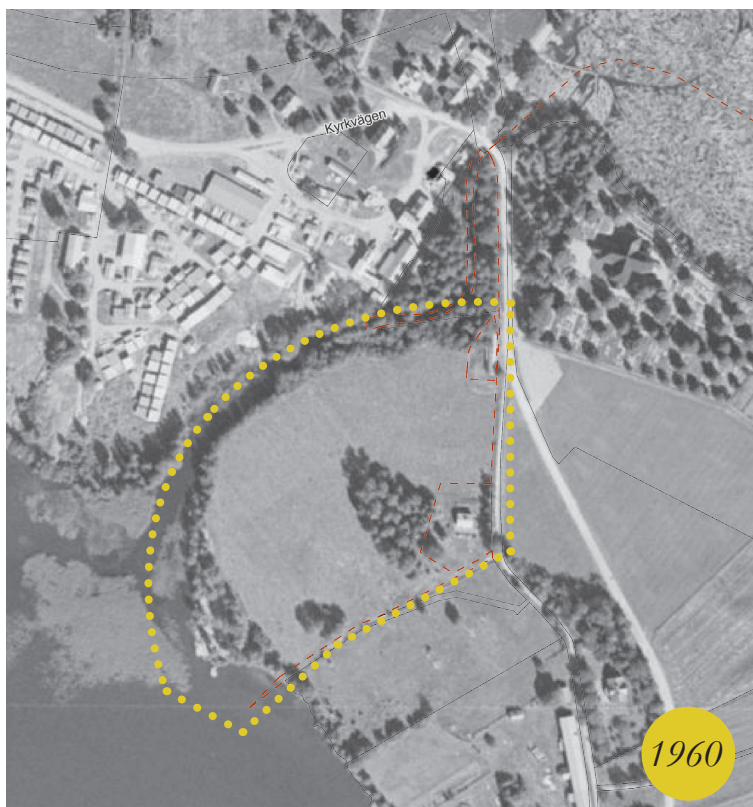
Om lämningar påträffas i gräv- schakt- och byggarbetet ska länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse avseende utformning då byggrätterna är läsbara tillsammans med kyrkomiljön vid Nyeds kyrka (f). Bestämmelsen syftar till att skapa en bebyggelse som harmonierar med kyrkomiljön. Bestämmelsen innebär att byggnader ska utföras med i huvudsak träfasader med dova färger, jordfärger, slamfärger och omålade träfasader. Gestaltningen studeras vidare under bygglovprocessen.

Natur, rekreation och friluftsliv

Molkomssjön utgör område med högt naturvärde. Som helhet är det en omväxlande sjö med tätbebyggelse i norr, fritidsbebyggelse i väster, öppet landskap i sydost och tät skog i öster. De öppna markerna i anslutning till sjön är viktiga för en varierad landskapsbild runt sjön.

Marken inom planområdet är till största delen igenväxt jordbruksmark med lövträd. Området slutar från öster till väster från ca + 78 möh till ca 67 möh (RH2000) men de markområden som föreslås bebyggas ligger i huvudsak mellan +75 möh till +69 möh. Området är inte av riksintresse för naturvärden, är inte nyckelbiotop, och ingår inte i ett reservat eller natura 2000-område. Området angränsar mot vatten och utgörs dels av lövträd/dungar och dels av öppna marker. Mot Molkomsjön finns en bård av blandskog. Mot Molkomsälven finns en klubbdominerad strandskog som är av värde för livsmiljön i vattendraget, genom tillförsel av näring och skugga. I Molkomsälven förekommer örting. I strandskogen finns ask som är en rödlistad art. Det finns ingen äldre, grov ask, utan det som finns är främst yngre och eventuellt någon medelålders ask. I östra delen av skogsområdet, intill den befintliga villan, är terrängen relativt brant och området är beväxt med framförallt asp, men även delvis ask och ek. I området mellan den brantare terrängen och strandkanten finns



Jämförande flygfoton från 1960 till väster och från 2017 till höger. Marken består i huvudsak av med lövträd igenväxt jordbruksmark. Mot Molkomsälven finns en strandskog med naturvärden, dominerad av klibbal med inslag av ask. Mot Molkomssjön finns en strandmiljö med klippor, liten sandstrand, tall och inslag av ädellövträd. I östra delen av skogsområdet, intill befintlig villa, finns ett relativt brant parti med lövträd. Området är en bård av framförallt asp med inslag av ask och ek. I mellanzonen mellan den högre, branta, terrängen och strandzonen finns en miljö framförallt lövträd, här finns mindre inslag av ask. Siffror i gula ringar hänvisar till fotoplatser för de foton som finns på nästa sida.

blandskog, framförallt löv. I detta område är eventuella naturvärden knutna till lövträd av olika slag, bland annat klibbal, asp, lönn, ask liksom en del död ved.

Nära Molkoms samhälle ligger en kommunal badplats. En lång kanotled börjar i Molkomssjön och möjliggör vid rätt vattenstånd paddling ända ner till Väneren. Sjösättningsmöjligheter för kanoter och andra fritidsbåtar finns vid sjöns norra strand. I sjön fiskas gös, abborre, gädda, lake och vitfisk. Planområdet är relativt lågt utnyttjat idag. I Molkomsälven och i Molkomssjön sker fiske. Planområdet används idag för fiske, promenader och naturbad. Mer frekvent bad sker på den kommunala badplatsen väster om Molkoms centrum. I området finns en strandmiljö med en klippor och en mindre sandstrand som används för mindre utflykter, promenader, och för naturbad.

Projektet innebär vid genomförandet att området i större utsträckning kommer uppfattas som en del av Molkoms samhälle, att området knyts samman med befintliga stråk i samhället och kan bli mer använt och upptäckt av boende i Molkom. Området, framförallt strandområdet, kommer också att, i och med att det kommer att bebos av människor, att användas i större utsträckning än i dagsläget.

Med bryggor och båtplatser liksom promenadstigar utmed vattnet kommer Molkomsälven och Molkomssjön att bli mer tillgängligt.



1 och 2: Molkomsälven och klubbalsdominerad strandskog intill älven. 3 och 4; Liten sandstrand samt klippor ut i Molkomsjön. Siffror i gula ringar hänvisar till fotoplatser och finns markerade på kartan på föregående sida.



5: Grusväg genom öppna gräs-/ängsytor och blandskog centralt i området. 6. Blandskog, framförallt lön, i södra delen av området. 7. Grillplats, klippor och tallar med utsikt mot Molkomsjön. Siffror i gula ringar hänvisar till fotoplatser och finns markerade på kartan på föregående sida.

Planförslag

Detaljplanen har utformats så strandskogen mot Molkomsälven bevaras naturlig, och i den ett antal askträd (allmän plats **NATUR** liksom **strandskog**). Detaljplanen har också utformats med en fri passage utmed vattnet i övrigt och i denna naturmark ska värdefulla träd och befintlig topografi bevaras (**mark & vegetation**). Bården av i huvudsak asp i östra delen av planområdet kan bevaras inom kvartersmark inom prickmark. Träden kan ge karaktär inom tomterna och kan med tiden utveckla naturvärden när de växer till sig.

För de naturvärden som kan vara knutna till övriga lövträd inom planområdet har behovet av bostadsmark i centrumnära läge och en utveckling av landsbygdsområdet runt Molkoms samhälle i ett attraktivt läge har bedömts väga tyngre. Utöver strandskogen, som bevaras utmed Molkomsälven, är naturtyperna i området inte specifika för strandområden. Området är väldigt litet och omges av stora marker med inslag av liknande mark och vegetation. Den lövskog som finns inom området är en liten del av ett längre bälte av potentiell lövskog runt Molkomssjön och Borssjön. Bedömningen är att planutformningen innebär acceptabla konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

Detaljplanen innebär att stranden kan bli mer tillgänglig från Molkoms tätort och att promenadvägar utmed stranden kan komma till stand. De mindre bryggor för bad och båtliv som planen med-

ger kan ytterligare öka tillgängligheten till vattnet och rekreationsvärden. Åtgärderna bedöms inte få några negativa konsekvenser för naturvärden knutna till sjön.

Strandskydd

Området omfattas som tidigare nämnts av strandskydd liksom av Karlstads kommuns tematiska tillägg till översiktsplanen (LIS) för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Planförslag

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för bostäder och tekniska anläggningar, för gata samt för vattenområden för båtplatser, bro och brygga med stöd av MB 7kap 18d §. (a)

Sammantaget bedöms LIS samt planens utformning och hänsyn till natur- och rekreationsfrågor som beskrivits ovan (under rubriken Natur och rekreation) med stöd i kommunens översiktsplan (LIS) för bostäder utgöra särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Allmänheten ges tillgång till stranden genom strandpromenaden inom allmän platsmark med koppling till Molkoms centrum dels via gångvägar vid kyrkan och dels via en ny bro och strandpromenad som kan knyta samman Molkoms centrum med planområdet. Strandpromenaden ligger i huvudsak i direkt anslutning till vattnet. Vid den för de boende gemensamma byggnaden är strandpromenaden och den fria passagen smal. Den gemensamma byggnaden är en stor tillgång avseende boendekvalitet och gemenskap för de kommande bostäderna i området och är en mycket liten del av den strand inom området som i övrigt är tillgänglig och förbättrad för allmänheten i området. Platsen för den gemensamma byggnaden är något avskuren av befintlig topografi och ett befintligt dike. Bedömningen är att placeringen av byggnaden inte behöver ha avhållande effekt för allmänheten.

Området bidrar till utvecklingen av landsbygden genom att möjligheterna till permanentboende i anslutning till befintlig tätort skapar goda förutsättningar för underlag till kollektivtrafik och serviceunderlag till butiker m m. Detta LIS-område i direkt anslutning till Molkoms samhälle bedöms kunna bidra till att ta vara på den utvecklingspotential som orten har i ett attraktivt, vattennära läge och bedöms utgöra en naturlig del av ortens utveckling. Att ge möjligheter till att knyta Molkoms samhälle närmare vattnet bedöms kunna ge positiva effekter för såväl besökare som nuvarande och framtida boende på orten liksom det erbjuder boendekvaliteter i vattenläget, rekreationsmöjligheterna och vackra vyer.

Den allmänna tillgängligheten till strandområdet bedöms påverkas positivt av utvecklingen av området, av tillkommande bryggor och bro samt av utvecklingen av ett stråk utmed vattnet förbi Molkoms bruk. En utveckling av området enligt planens intentioner kommer att innebära fortsatta möjligheter för allmänheten att nå strandområdet och dess frilufts- och upplevelsevärden. Detta skulle också kunna ge mervärden för boende i Molkom med omnejd. Planen innebär därför att den allemansrättsliga tillgången till strandområdet bevaras.

De högre naturvärdena kopplade till strandskogen och Molkomssjön bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen varför livsvillkor för djur- och växtliv bevaras.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell och offentlig service finns i Molkoms centrum ungefär 1 km norr om planområdet. Här finns bland annat matbutik, äldreboende, tre förskolor och en grundskola (Nyeds skola F-9 skola med fritidshem).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Rv 63 både ca 500 m öster om planområdet i höjd med Hembygdsvägen samt ca 800 meter väster om planområdet vid Molkoms centrum med busslinjer mot Filipstad, Hagfors och Karlstad.

Gång- och cykeltrafik

Trottoar finns längs väg Kyrkvägen/väg 240 förbi kyrkan.

En oöversiktlig passage över rv 63 finns vid Molkoms centrum. En trafikseparerad tunnel med gång- och cykeltrafik under Rv63 finns i höjd med Hembygdsvägen ca 500 meter nordost om planområdet.

Planen möjliggör en ny bro för gång- och cykeltrafik över Molkomsälven mot Molkoms bruk. Ägaren av Molkoms bruk planerar att upplåta och iordningsställa ett gångstråk utmed vattnet som ansluter mot gång- och cykelnätet vid Molkoms centrum.



Karta över planerad trafikstruktur. Innanför planområdet redovisas planerat system där gula linjer är vägar för biltrafik/ blandtrafik och röda är gångvägar eller gång- och cykelvägar. Utanför planområdet redovisas befintliga gator och gångvägar (heldragna) samt planerat gångstråk (prickmarkerad linje inom bruksområdet).

Biltrafik

Inom planområdet finns idag två mindre grusvägar, en i norra delen av området och en utmed fastighetsgränsen/plangränsen i söder. Befintliga grusvägar ansluter mot en gemensam in- och utfart mot väg 240 intill varandra. Rv63 ligger ungefär 500 meter norr om planområdet. På väg 240 passerar daligen ca 1100 fordon varav ca 10% är tung trafik (NVDB).

Planförslag

Planförslaget är utformat så att en ny väg anläggs i en båge in i området. Vägen avslutas med en vändplan. Den nya vägen ansluts även mot befintlig grusväg utmed den södra plangränsen och möjliggör rundkörning. Den befintliga grusvägen som går söderut, parallellt med väg 240, föreslås anslutas mot den nya vägen så att de båda vägarna kan dela anslutningspunkt mot väg 240. Den nya och befintliga vägen innebär att alla planerade och den befintliga bostaden kan nås direkt mot allmän plats.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten, eller på gemensam yta inom kvartersmark, enligt gällande parkeringsnorm.

Geotekniska förhållanden och radon

En geoteknisk undersökning utförts av Sweco (2018-(08-07). Området har berg i dagen på flera platser. I övrigt består marken av ett mulljordlager överst med en lagertjocklek på ca 0,2 – 0,4 meter. Mulljorden underlagras av en siltig torrskorpelera men i södra och västra delen underlagras mulljorden av en friktionsjord. Den siltiga torrskorpeleran har en lagertjocklek på 1 – 2 meter. Den siltiga torrskorpeleran underlagras av en siltig lera med en lagertjocklek på 0,5 – 1,5 meter. Under den siltiga leran är det friktionsjord. Friktionsjordens mäktighet i området varierar mellan 0,5 – 8 meter. Sonderingstopp har skett på djup mellan 1 – 8 meter. Fri vattenyta har noterats på nivåer mellan 2,7 och 3,6 meter under markytan. Grundvattenytan ska förväntas variera över tid, väderlek och årstid.

Avseende stabilitet har området flera fastmarks partier och enstaka områden med större jordmäktighet. I områden med större jordmäktighet är det mesta av sedimentjorden av torrskorpekaraktär. Med detta konstaterar Sweco att totalstabilitet i området är tillfredsställande med detaljplaneförslaget. Större uppfyllnader, ändring av byggnaders placering och slänthlutningar rekommenderas att kontrolleras mot stabilitet i nästa skede i detaljprojekteringen.

Avseende markradon visar mätningar att marken kan klassificeras som lågradonsmark.

Planförslag

Sweco ser inga restriktioner med detaljplanens fortsatta arbete.

Dock visar utredningen att då sedimentjordar påträffades som är sättning-skänsliga så behövs, vid detaljprojektering, en kompletterande geoteknisk undersökning av lerans deformationsegenskaper för att ange lämplig grundläggningstyp. Vid belastning på marken finns risk för sättningar. Sättningarnas storlek är beroende av lastens storlek, utbredning i plan och varaktighet över tid samt de lerans sättningsegenskaper och lerlagrets mäktighet.

Grundläggning i området kan ske som ytligt grundläggning där det är tunna jorddjup och lite med lerjord. Vid större mäktighet av lerjord kan kompensationsgrundläggning alternativ pålning behövas. Val av grundläggning avgörs vid detaljprojektering för varje enskild byggnad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Kommunen avser att utöka verksamhetsområdet för VA till att även omfatta detta planområde när antal hushåll inom planområdet överskrider 3 stycken. För färre än tre hushåll bedömer Karlstads kommun att det kommunala nätet inte behöver byggas ut. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns inom bruksområdet ca 200 meter norr om planområdet. En generell administrativ bestämmelse finns som reglerar att enskilda VA-lösningar inte tillåts för fler än 3 hushåll. När kommunalt vatten- och avlopp byggs ut behövs en pumpstation för avloppsvatten. Ett E-område finns på plankartan för en pumpstation. Då allmän plats har enskilt huvudmannaskap så har möjligheten för allmänna underjordsika ledningar säkrats med bestämmelse u.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras lokalt inom planområdet, dels inom områdets stora tomter samt i diken utmed den nya vägen innan vattnet når befintligt utlopp i Molkomsälven. Det dike som ansluter mot Molkomsälven idag kan behöva flyttas med anledning av de planerade bostadsfastigheterna. Flytten kräver anmälan om vattenverksamhet.

Avfall

Renhållningsfordon kan angöra området via den nya vägen genom området. Vändplanen har också dimensionerats för renhållningsfordon att vända. Avfallsutrymmen och behållare måste vara lättillgängliga och placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 m breda.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En översiktlig bullerbedömning (Trafikbuller-PM vid Molkom 1:58 SBF 2018-08-07) har gjorts för att beräkna minsta bredd som ska lämnas bebyggelsefritt intill väg 240 för att säkerställa att ny bebyggelse uppfyller gällande lagstiftning. Hastigheten är 80 km/h, trafikmänden har bedömts till ca 1400 fordon/dygn (prognosår 2040) och andelen tung trafik är ca 10%. Den översiktliga bedömningen är att 40 meter från vägmitt uppnås 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (5 dBA marginal till de 60 dBA som bullerförordningen föreskriver). Detaljplanen har utformats så att avståndet mellan ny bostadsbebyggelse och vägmitt på väg 240 som närmast kan bli 40 meter. Därmed innebär planen att riktlinjer för buller uppnås vid bostadsbebyggelsens fasad. Avståndet stämmer väl med det avstånd från vägområdet (30 meter från vägområdets gräns) som bör lämnas byggnadsfri.

Externt industribuller

Planområdet gränsar i norr mot Molkoms bruk. Inom bruksområdet pågår ingen störande verksamhet. Inga tillståndspliktiga verksamheter finns i området. Idag finns Molkoms Bio-värme, bilförsäljning, snickarfirma, lager, privat och entreprenadgarage, truckförsäljning, kontor och växthus inom det tidigare bruksområdet. Inga pågående verksamheter bedöms ge bullerstörningar som överstiger de riktvärden för industri- och verksamhetsbuller som gäller vid planläggning.

Luft- och lukt

I Boverkets allmänna råd, Bättre plats för arbete” anges ett skyddsavstånd till bostäder på 200 meter för fastbränsleeldade anläggningar. Molkoms Biovärme AB ligger 300 meter nordväst om planområdet. Då vindförhållande oftast domineras av västsydvästlig vind görs bedömningen att de planerade bostäderna inte kommer utsättas för lukt- och luftproblem från verksamheten.

I Boverkets allmänna råd finns också rekommendation till avstånd från avloppsreningsverk. Avståndet föreslås överstiga 300 meter vilket det gör vid det aktuella planområdet. Inga störningar med anledning av avloppsreningsverket bedöms bli aktuella vid planområdet.

Markföroreningar

Inom bruksområdet norr om planområdet finns risk för markföroreningar. Men inom det nu aktuella planområdet finns ingen sedan tidigare känd markanvändning som ger anledning att misstänka att föroreningar finns.

Skulle markföroreningar påträffas under spräng-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Översvämningsrisk

Normalvattenytan i Molkomssjön är +66,47 möh. Molkomssjön är reglerad och högsta nivå är +66,77 möh. Historiskt har verksamhetsutövaren för regleringen upplevt ett tillfälle med stigande vatten till nivå ca +67,3 möh. Sedan dess har dock tappningsmöjligheterna utökats.

Bebyggelsen för helårsbostäder i den aktuella detaljplanen kommer utifrån områdets nivåer att som lägst ligga på ca +69 vilket är ungefär 2,5 meter över medelvattennivån för Molkomssjön. Molkomssjön ligger mer än 20 m högre än Vänerns nivå vilket ger goda möjligheterna till avtappning från Molkomssjön.

Då en marginal på ca 2,5 meter finns från lägst belägna, föreslagna, bostadshus till medelnivån för Molkomssjön bedöms inga ytterligare åtgärder krävas för att säkra bebyggelsen från extrema flöden.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark och allmän plats

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

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 byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmänna platser, men då området i huvudsak är avsett för ett mindre antal bostadsbyggnader med en i relativt liten omfattning av allmänheten utnyttjad allmän plats bedöms enskilt huvudmannaskap vara lämpligast. Trafiken i området kommer i allt väsentligt att alstras av de boende i området. Förhållandena i området idag är också sådana att vägar och annan allmänt tillgänglig mark sköts enskilt i likartade former. Allmän plats utmed vattnet innebär att marken inte kan privatiseras för intilliggande bostadsfastigheter. I detaljplanen är det naturmark (NATUR), park (PARK) och gata (GATA) som ingår i benämningen allmän platsmark.

Enskilt huvudmannaskap innebär att huvudmannen, som kan vara fastighetsägaren, ansvarar för iordningsställande av den allmänna marken samt framtida drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behov av ny fastighetsbildning. Nya fastigheter kan bildas inom kvartersmark.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Den för området gemensamma byggnaden ska utgöra gemensamhetsanläggning för fastigheterna i området.

Området berörs av två servitut 1780K-2008/76.1 (rätt till infart) och 1780K-2008/76.2 (vattenledning). I och med planläggning behövs inte 1780K-2008/76.1 då området planläggs som gata. Servitutet ska då tas bort i en förrättning. Planen medger tre hushåll med enskild vatten- och avloppslösning. Blir det fler hushåll ska samtliga anslutas till kommunalt VA. När/om detta sker behövs inte längre vattenledning till Ed 1:24 och servitutet 1780-2008/76.2 ska då tas bort i en förrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. 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 åtgärder

Uppvärmning

Bebyggelsen värms med enskilda anläggningar eller genom anslutning till fjärrvärmenätet i Molkom.

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns inom bruksområdet ca 200 meter norr om planområdet. Kommunen avser att utöka verksamhetsområdet för VA till att även omfatta detta planområde när antal hushåll inom planområdet överskrider 3 stycken. För färre än tre hushåll bedömer Karlstads kommun att det kommunala nätet inte behöver byggas ut. När kommunalt vatten- och avlopp byggs ut behövs en pumpstation för avloppsvatten. Ett E-område finns på plankartan för detta.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten, eller på gemensam parkering på kvartersmark.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/kompletera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Förslaget innebär att mark som idag i huvudsak består av blandskog med övervägande delen lövträd till delar bebyggs med bostäder eller iordningsställs för privata gårdar. Högre naturvärden kopplade till strandkanten, strandskogen, Molkomsälven och Molkomssjön bevaras. Inom området kan också ytterligare lövträd bevaras som på sikt kan utveckla högre naturvärden. Planens utformning med stora tomter och en relativt låg exploateringsgrad ger goda förutsättningar för att bevara natur och träd inom kvartersmark.

Värdet av lövträd som behöver avverkas för utveckling av området enligt planens intentioner bedöms inte väga tyngre än att skapa bostadsmark i centrumnära läge. Utveckling av landsbygdsområdet runt Molkoms samhälle i ett attraktivt läge har bedömts väga tyngre. Bedömningen har gjorts utifrån befintlig markanvändning där enskilda träd har ett svagt skydd idag.

Området kommer att förändras från i huvudsak igenväxt jordbruksmark till ett ordnat bostadsområde. Stranden kommer att bli mer lättillgänglig och ordnad och den idag mer oordnade och vilda karaktären kommer att förändras.

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet 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 bedöms inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids. Nedan ett längre resonemang kring miljökvalitetsnormerna för vatten med anledning av planområdets läge nära Molkomssjön.

Miljökvalitetsnormer Vatten

Molkomssjöns ekologiska status är måttlig och bedömningen baseras på ett provfiske som tyder på övergödningssproblem. Detta styrks av Allmänna förhållanden (näringsämnen), som visar på höga fosforhalter. Även Morfologiskt tillstånd tyder på måttlig status. Vattenförekomsten är påverkad av kalkning. För tillkomst/härkomst klassas vattnet som Naturligt då det idag inte bedöms vara kraftigt modifierat eller konstgjort.

Molkomssjön bedöms ej uppnå god kemisk status. Analyser av gäddor år 2008 visar att gränsvärdet för kvicksilver i överskrids. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Under lång tid har utsläpp av kvicksilver skett i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet är för höga är internationella luftnedfall. En utredning visar också att gränsvärdet för bly i Molkomssjön eventuellt överskrids vilket troligtvis beror på påverkan från den uppströms liggande Borssjön som i sin tur påverkas av läckage av bly från förorenad mark.

Molkomssjön uppnår inte god status med avseende på polybromerade difenyletrar (PBDE). Detta med anledning av ett nytt Europeiskt gränsvärde för PBDE i fisk, som tyder på att gränsvärdet överskrids i alla ytvatten. PBDE är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bl.a. textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial.

Bedömning avseende planförslaget

Planområdet planeras att avvattnas via öppna diken längs gatan eller i natur- och parkområden

innan de når Molkomssjön. Dikena utformas med en tillgänglig magasinsvolym för att kunna omhänderta och fördröja vatten vid större regn.

Planområdet blir relativt glest bebyggt med ganska små hårdgjorda ytor och en gata med mycket liten trafikmängd. Bebyggelsen kommer att uppföras med miljövänliga material utan risk för läckage med regnvattnet. Inga större parkeringsplatser eller gator med stora trafikmängder, och därmed ökad risk för oljeläckage, är troliga. Planprojektet bedöms inte påverka vattenkvaliteten och påverkar inte övergödningen av sjön eller kvicksilver, bly eller PBDE-ämnena.

Sociala konsekvenser

Planområdet är relativt lågt utnyttjat idag. I Molkomsälven och i Molkomssjön sker fiske. Området, stigarna utmed vattnet och stranden, används för mindre utflykter, promenader och för naturbad framförallt under sommartid.

Projektet innebär vid genomförandet att området i större utsträckning kommer uppfattas som en del av Molkoms samhälle, att området knyts samman med befintliga stråk i samhället och kan bli mer använt av boende i Molkom. Området, framförallt strandområdet, kommer också att, i och med att det kommer att bebos av människor, att användas i betydligt större utsträckning än i dagsläget. Med bryggor och båtplatser liksom promenadstigar utmed vattnet kommer Molkomsälven och Molkomssjön att bli mer tillgängligt. Den orörda och ofta ostörda upplevelsen av strandområdet liksom möjligheterna till enskilda naturbad kommer dock att förändras till en mer ordnad upplevelse då närområdet bebyggs.

Områdets läge nära Molkoms samhälle med utbud av både offentlig och kommersiell service skapar förutsättningar för ett praktiskt vardagsliv för de kommande boende.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några stora konsekvenser för kommunens ekonomi. Långsiktigt är genomförandet av planen positiv för kommunens ekonomi då planen möjliggör fler bostäder vilket i sin tur möjliggör för fler invånare och ökade skatteintäkter.



KARLSTADS KOMMUN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se