

PLANBESKRIVNING



DP Kilslund, norra delen

Kils kommun

Värmlands län

ANTAGANDEHANDLING, 2025-04-22

Antagen av KF: 2025-06-17 §96

Laga kraft: 2025-08-29

Utökat förfarande enligt PBL 2010:900, framtagen enligt BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8.

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Genomförandefrågor.....	13
Planeringsunderlag.....	17
Planeringsförutsättningar	18
Konsekvenser.....	33
Motiv till detaljplanens regleringar	39

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av bostadsområdet vid Kislund genom planläggning för bostadsändamål (småhus, rad-, par-, kedje- och flerfamiljshus) i ett natur- och tätortsnära läge. Planläggningen bidrar till att skapa en god planberedskap för bostäder i tätorten. Detaljplanen syftar vidare till att säkerställa rekreationsvärden och rekreationsstråk som sträcker sig genom området samt bereda plats för en återvinningstation för Kislundsområdet.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

För att möta efterfrågan på bostäder i Kils tätort samt uppnå en god planberedskap föreslås en utveckling av bostadsområdet vid Kislund. Planer för utveckling av Norra Kislund har funnits sedan 1980-talet, men har inte förverkligats genom en ny detaljplan. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan (laga kraft 2023-04-21) där markanvändningskartan hänvisar till fördjupning av översiktsplanen för Kils tätort (laga kraft 2024). I fördjupningen pekas området ut som utvecklingsområde för bostäder samt berör område för tillkommande cykelväg. Vid uppstart av planprocessen var kommunens föregående översiktsplan gällande. Planförslaget var inte förenligt med den då gällande översiktsplanen varav detaljplanen upprättas med ett utökat planförfarande. Under planprocessen har också behovet av följdutredningar varit av den grad att en ny granskningsomgång har bedömts lämpligt.

Detaljplanen förväntas kunna möjliggöra 50–60 villor eller fler bostäder i form av rad-, par-, kedje- och flerfamiljshus. Det är ännu inte klargjort hur fördelningen mellan olika bostadstyper kommer att bli, detaljplanen möjliggör för olika typer av exploatering. Det mest troliga är dock att den övervägande delen av kvartersmarken för bostadsändamål styckas av och försäljs som småhustomter (villor).

Utbyggnad planeras ske etappvis med förväntad start i sydvästra delen.

Planområdet omfattar ca. 36 ha och berör främst den kommunalt ägda fastigheten Kislund 1:2. Även de kommunala fastigheterna Halsmo 1:1 samt Halsmo 1:31 berörs av planförslaget. Genom planområdet sträcker sig samfälligheten Apertin s:1. Vägens tidigare sträckning syns i landskapet. Grusad väg genom området avviker dock mot samfälligheten.



Figur 1: Bilden visar planområdets ungefärliga belägenhet rödmarkerat.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Allmän plats

Natur

Vid utformning av planförslaget har kvartersmarken för bostäder (**B**) anpassats för att säkerställa att den västra välanvända stigen som leder genom området inte tas i anspråk och därav fortsätter att vara allmänt tillgänglig. För området anges i planförslaget (**NATUR**). Stig i östra delen av området tas i anspråk av bostadsmark eftersom ett bevarande av stigen leder till små tomtstorlekar eller att hela östra raden bostäder behöver utgå. Funktionen av passage genom området säkerställs genom den västra stigen samt att passage kan ske på gatumark och längs med planerade stråk av naturmark föreslås genom bostadsområdet. Centralt i bostadsområdet föreslås område för lekplats (**lek₁**).

Naturmark är också föreslaget mellan bostadsområdet och omkringliggande infrastruktur i syfte att skapa en vegetationsridå samt lämpligt avstånd ur buller-, säkerhets- och landskapsbildssynpunkt. I norra delen av planområdet fyller vegetationsridåns också en funktion som miljöskapande vid entrén till Frykstaområdet.

Området innefattar utpekade kultur- och naturvärden. Två av de tre fornlämningar som finns inom planområdet är belägen inom föreslagen naturmark, den tredje inom friluftsområde och en övrig kulturhistorisk lämning är belägen inom kvartersmark. För fornlämning i östra delen av planområdet har kvartersmarken anpassats för att ta ett större hänsynsavstånd då denna inte är avgränsad.

Naturvärdesinventeringen pekar ut naturvärden i form av grova aspar och torrtall inom planförslagets angivna naturmark. För att skydda träden anges att grova aspar endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**träd₁**) där marklov krävs för trädfällning för träd med en stamdiameter över 50 centimeter vid mätning 1,5 meter över marken (**a₂**). Måttet 50 cm stamdiameter baseras på naturvärdesinventeringens minsta stamdiameter för de utpekade träden. Torrtall får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk (**träd₂**) där marklov krävs även för trädfällning (**a₃**). I nordöstra delen av planområdet finns en ädellövsplantering, denna föreslås till största del omfattas av naturmark.

Mellan scoutområdet och kvartersmarken för bostäder anges att plantering av träd och buskvegetation ska ske (**plantering₁**). Detta i syfte att tillskapa en avskärmande ridå för scoutverksamheten.

I östra delen av planområdet föreslås fördröjningsdammar (**fördröjning₁**) i syfte att inte påverka Trafikverkets dikesanläggning och trumma eller avsänkingsföretag nedströms planområdet. Dammarnas läge samt kapacitet regleras i plankartan. Dagvattenhantering föreslås till en total dammvolym på ca. 2700 m³ för att inrymma ca. 1900 m³ fördröjning (för dagvatten och skyfall, 100-årsregn) samt ca. 800 m³ permanent vattenvolym. Det totala behovet av fördröjning har delats på de två dammarna som därav ska ha en kapacitet av 1350 m³ vardera. Vidare kan dammarna bidra till

ökad biologisk mångfald genom att fungera som livsmiljö för vattensalamander. Detta kommer att undersökas vidare vid ett genomförande.

Fördröjning föreslås även i norra delen av planområdet i en befintlig lågpunkt. Fördröjningsmagasinet volym regleras till 500 m³ (**fördröjning₂**).

I södra delen av planområdet tillförs bestämmelse om vall (**vall₁**) för att tillskapa fördröjning inom naturmarken. Vallens höjd ska uppgå till cirka 30 cm.

Gata

Mark för bostadsgator är föreslagna till en bredd av 7 meter (**GATA**). Infart föreslås från Apertinsvägen. Vändplaner har tillförts plankartan med en diameter på 18 meter. Gatans höjdsättning är inte reglerad men viktig att beakta under projekteringen i förhållande till avrinning av dagvatten och hantering av skyfall. Dagvattenutredningens förslag avseende detta ska tillämpas i projekteringsskedet.

Befintlig vändplan i norra delen av området intill väg 714 föreslås planläggas som gata med en diameter på 18 meter, vilket är en mindre utökning mot nuvarande vändplan. Gatuanslutningen sträcker sig ned till scoutområdet för att möjliggöra biltrafik i syfte att tillgängliggöra friluftsliv för besökare med funktionsvariationer. Parkering i norr bedöms också kunna nyttjas som parkering för besök vid friluftsområde. Gatan föreslås vidare samnyttjas med gång- och cykelstråk, där sträckan är en del av en föreslagen regional koppling. Reglering av vilken motorfordonstrafik som ska tillåtas i denna del av planen kommer att ske genom lokala trafikföreskrifter.

Anslutning till återvinningsstation föreslås ske från Hammars väg (**GATA**) mitt emot Måns Smeds väg. Infartens placering syftar till att minska störande ljuskäglor för befintlig bebyggelse på Kilsundsområdet.

Vidare har del av Hammars väg tagits med inom planområdet och planlagts (**GATA**) i syfte att säkerställa befintlig sträckning. Detta för att gatan inte är utbyggd enligt gällande detaljplan.

Gång- och cykelväg

För den grusade väg som korsar området föreslås gång- och cykelväg (**GCVÄG**). Vägen är försedd med vägbom vid respektive infart. I norra delen föreslås vägen samnyttjas med biltrafik med mål vid scoutområde. I väster kan överfart anordnas för anslutning till cykelbana längs Apertinsvägen och Halsmovägen.

Möjlighet att anordna gång- och cykelbana till planområdet via Hammars väg finns stöd för i detaljplan för Kilslund. En sådan koppling bör genomföras i samband med exploateringen av Norra Kilslund. En mindre GC anslutning föreslås även från planområdets södra del till Hammars väg.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.



Figur 2: Bild som redovisar gång- och cykelstråk i området. Gröna linjer illustrerar befintliga gång- och cykelbanor, orangea illustrerar föreslagna banor genom planområdet samt i söder.

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utökning av Kislunds bostadsområde. Detaljplanen föreslår ett större sammanhängande område med kvartersmark för bostäder (**B**) samt ett mindre område i nordvästra delen av planområdet. För majoriteten av planområdet föreslås en varierad bebyggelse där både friliggande småhus och parhus (**f₂**) samt rad- och kedjehus (**f₃**) kan uppföras. Centralt i området föreslås flerbostadshus (**f₅**) alternativt friliggande småhus (**f₄**). Möjligheten till flerbostadshus görs även inom vissa andra kvarter i syfte att skapa förutsättningar för en mer blandad bebyggelsestruktur och upplåtelseformer.

Planen möjliggör ca. 50–60 småhus eller bostäder i form av rad-, par-, kedje- samt flerfamiljshus. Vid beräkning av högsta troliga utbyggnad, där halva området bebyggs med småhus och resterande flerbostadshus, kan 120 bostadsenheter tillkomma. Mest troligt bebyggs området övervägande med småhustomter (villor). Planens flexibla utformning innebär dock att det vid detaljplanens lagakraftinträdande kan avgöras vilken typ av bostäder som ska anordnas efter marknadens efterfrågan.

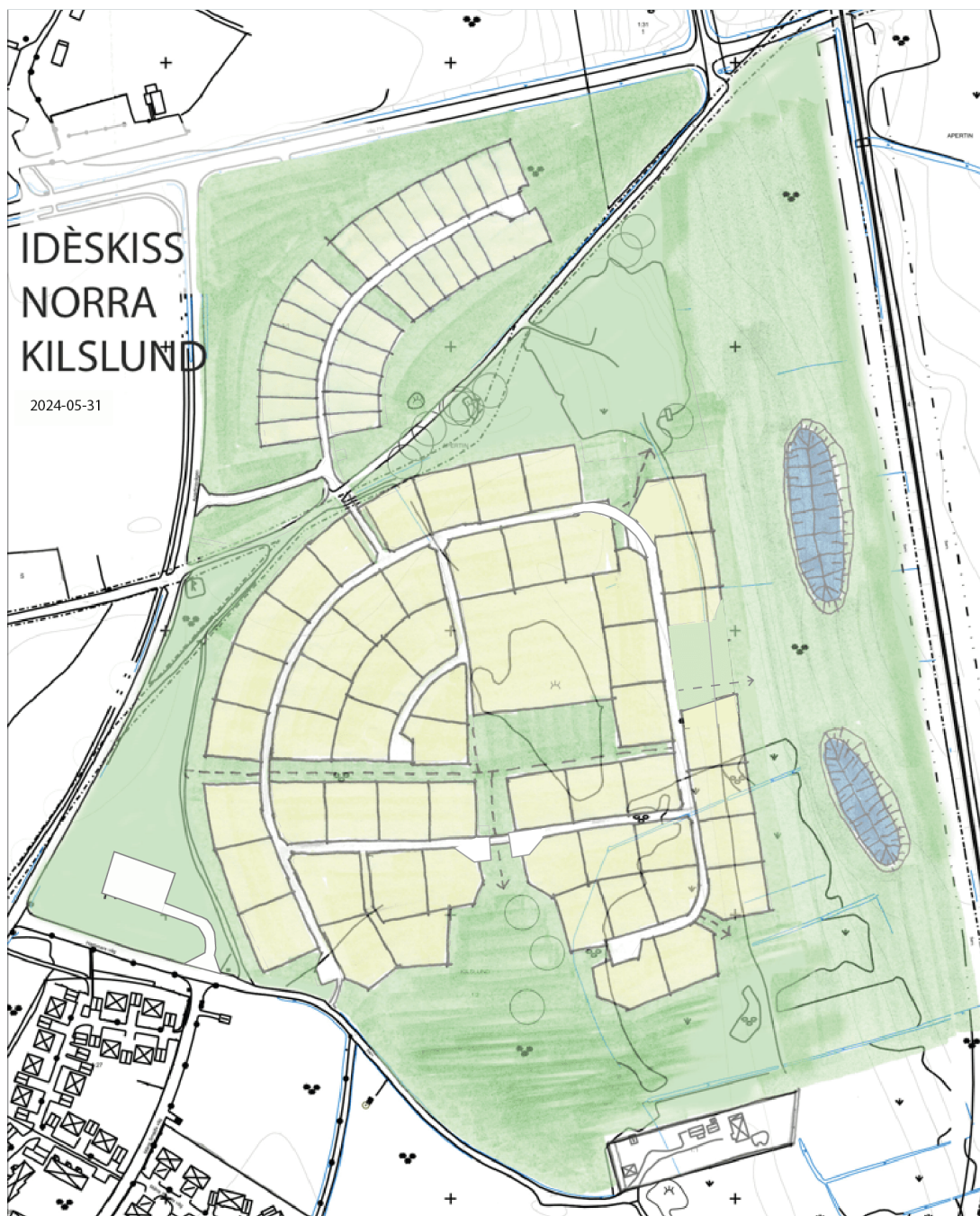
För alla byggnadstyper gäller att högsta nockhöjd är 8,5 meter (**h₁**) vilket möjliggör upp till 2,5 våningar med olika takutformning. Takkulör ska vara svart eller grå. Solcellspaneler tillåts (**f₁**). Takfärgen är reglerad i syfte att binda samman utformningen i området samt att solcellspaneler inte ska vara för starkt kontrasterande mot exempelvis röd taktäckningskulör. Vidare utformningsbestämmelser regleras inte då området inte bedöms som känsligt ur ett landskapsbildsperspektiv.

Inom all kvartersmark för bostäder, med undantag för raden i öst, gäller att källare inte får finnas (**b₁**). Bestämmelsen föreslås för att undvika större schaktningar i området på grund av grundvattennivån. I öst föreslås inte bestämmelsen gälla i syfte att möjliggöra suterrängvåning där marken har en större lutning än i resterande planområde. Om suterrängvåning anordnas behöver pump installeras för att vatten- och avlopp ska transporteras upp till servis i gatan. Att suterrängvåning får anordnas kan innebära att fastigheter som angränsar varandra har varierade färdig marknivå. Planförslaget anger

därav att förändring av marknivå ska tas upp inom egen fastighet (n_2) i syfte att undvika stora höjdskillnader i fastighetsgräns.

Vid projektering av området behöver höjdsättning av gata och tomtmark beaktas för att tillskapa fall från tomt till gatemark för omhändertagande av dagvatten. Höjdsättning behöver även ta hänsyn till tillgänglighet från gata. I östra raden behöver även höjdsättning ske med hänsyn till landskapsbild där höjdskillnaderna mellan föreslagen bostadsmark och järnväg redan är större.

För majoriteten av kvartersmarken för bostäder gäller att minsta fastighetsstorlek är 250 m² (d_1). Bestämmelsen är reglerad för att styra minsta lämpliga fastighetstorlek för rad- och kedjehus.



Figur 3: Illustration över möjlig utveckling inom området.

Friliggande småhus

Friliggande småhus syftar till uppförande av villabebyggelse. Ett friliggande småhus kallas villa (TNC. Plan- och byggtermer 1994). Definitionen småhus anger även att byggnaden får innehålla högst två bostadslägenheter.

För friliggande småhus gäller att största byggnadsarea för småhus är 30 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 300 kvadratmeter (**e₁**).

Friliggande småhus ska placeras minst 6 meter från gata samt minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns. Friliggande komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (**p₂**).



Figur 4: Bilden visar inom vilka områden småhus får uppföras.

Rad- par- och kedjehus

För rad- och kedjehus gäller att största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 200 kvadratmeter (**e₂**). I kombination med bestämmelse om minsta fastighetsstorlek innebär det att byggnadsarea för rad- och kedjehus kan variera mellan 125–200 m² per fastighet.

Parhus syftar till sammanbyggda småhus med egna fastigheter, med en- eller två bostadshus i vardera delen. För parhus gäller att största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 150 kvadratmeter (**e₃**). Bestämmelsen syftar till att möjliggöra parhus med samma utnyttjandegrad som småhus.

Placeringsbestämmelser för huvudbyggnader och komplementbyggnader för rad- par och kedjehus regleras av (**p₁**). Nedan har bestämmelsen brutits upp i delar för att tydliggöra vad som gäller för de olika byggnadstyperna:

- Rad- par- och kedjehus ska placeras minst 6 meter från gata. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas med varandra, samt över fastighetsgräns.
- Friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

- Vidare styrs placeringen av bestämmelse om mark som inte får förses med byggnadsverk (:::) som tillförts plankartan i syfte att tillskapa till tillräckligt avstånd mellan de tomtrader som angränsar varandra.



Figur 5: Bilden visar inom vilka områden rad- par och kedjehus får uppföras.

Flerbostadshus

För flerbostadshus gäller att största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean (**e₄**).

Flerbostadshus ska placeras minst 6 meter från gata samt minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns. Friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns. (**p₃**).



Figur 6: Bilden visar inom vilka områden flerbostadshus får uppföras.

Friluftsområde

Kvartersmark för friluftsområde (**N₁**) föreslås i syfte att säkerställa fortsatt användning av scoutområde med tillhörande vindskydd och grillplats. Föreslaget friluftsområde innefattar både utpekade naturvärden samt fornlämningsområde.

För påverkan på det jätteträd samt två större aspar i norra delen av området gäller att grova träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**n₁**). Vidare gäller att marklov krävs för trädfällning av träd med en stamdiameter över 50 centimeter vid mätning 1,5 meter över marken (**a₁**). Måttet 50 cm stamdiameter baseras på naturvärdesinventeringens minst stamdiameter på de utpekade träden. För jätteträdet krävs det även samråd enligt 12 kap. 6 § MB vid åtgärder som väsentligt kan ändra naturmiljön, såsom beskärning.

Fornlämningsområdet utgörs av en by/-gårdsbildning. För fornlämningsområdet samt ytterligare 1 meter får byggnadsverk inte uppföras (:::) och marklov krävs för åtgärder som medför ingrepp i mark (**a₅**). Syftet till bestämmelserna är att skydda fornlämningsområdet från skada som skulle kunna uppkomma vid uppförande av byggnadsverk, schakt, utfyllnader och liknande ingrepp i marken. Om åtgärder som kan innebära en ändring eller ska på fornlämningen planeras ska det ansökas om tillstånd hos länsstyrelsen enligt (KML 2kap. 12 §). Befintligt vindskydd och grillplatsen är belägna inom fornlämningsområde där byggnadsverk inte får uppföras och är således planstridiga. Vindskyddet och grillplats är anordnade innan fornlämningsområdet konstaterades men är ytligt grundlagt och bedöms inte påverka fornlämningen.

Inom de delar av friluftsområdet som inte utgörs av fornlämningsområde eller skyddande av träd föreslås att bygglov inte krävs för ändring, tillbyggnad eller nybyggnad av mindre byggnader eller anläggningar för friluftslivets ändamål (**a₄**). Mindre byggnader skulle kunna utgöras av grillplats, vindskydd, mindre förråd etc. Inom friluftsområdet regleras största byggnadsarea till 150 m² (**e₅**) vilket syftar till den totala byggnadsarean inom området. Detta preciseras av bestämmelse att största byggnadsarea är 30 m² per byggnad (**e₆**) vilket bedöms utgöra mindre byggnader som avses i bestämmelsen (**a₄**). Sammantaget kan alltså fem byggnader á 30 m² uppföras inom friluftsområdet. Tillkommande byggnaders högsta nockhöjd är 5 meter (**h₂**).



Figur 7: Del av befintligt scoutområde med vindskydd och grillplats

Återvinningsstation (ÅVS)

Område för återvinningsstation (E_1) anges vid Hammars väg då befintlig återvinningsstation längre söderut inte är belägen på lämplig plats. Återvinningsstationen föreslås en bit ifrån Hammars väg i syfte att bevara vegetation mot befintlig bebyggelse för att minska visuella störningar för närboende. Vegetation föreslås även mot Apertinsvägen, stig och ny bebyggelse genom område av (**NATUR**).

Vid anläggande av området bör även ett till landskapsbilden anpassat plank uppföras runt området för att ytterligare minska omgivningspåverkan.

Transformatorstation

Två områden för transformatorstation (E_2) föreslås inom planområdet. Område för transformatorstation är omkring 10x10 meter för att kunna inrymma stationer med ett mått av 3x3 meter samt 2 meters arbetsområde. Vidare ska ytterligare 3 meter vara byggnadsfritt område vilket säkerställs genom intilliggande allmän platsmark samt placeringsbestämmelser på kvartersmark för bostadsändamål.

Befintligt

Planområdet består idag av ett skogsområde som delvis är avverkat. Inom skogsområdet finns flera rekreativsvärden i form av välutnyttjade stigar samt område för scoutverksamhet. Stigar genom området kopplar samman bebyggelse i söder med Frykstaområdet i norr och innehar därför en viktig funktion för tätortsnära friluftsliv. I nordöstra delen av området finns en ädellövsplantering.

Genom området sträcker sig en grusad väg som delar av planområdet i en nordlig och sydlig del.

Området är beläget norr om Kislund bostadsområde som genom planförslaget föreslås utvidgas och funktioner samordnas. Funktioner som kan samordnas är återvinningsstation, möjlig förskola, pumpstation och gång- och cykelbana. Planområdet gränsar även till väg och järnväg.



Figur 8: Bild från södra delen av området sett mot sydväst.

Ärendeinformation

Planbesked:	Kommunstyrelsen har 2022-06-07 § 145 beslutat att påbörja planläggning för Norra Kislund, fastigheten Kislund 1:2.
Kommunens namn:	Kils kommun
Detaljplanens namn:	Detaljplan för Kislund, norra delen
Kommunens diarienummer för detaljplanen:	KS/2022:235
Hänvisning till beslutsprotokollet:	KS 2022-06-07 §145
Vilket datum detaljplanen är påbörjad:	2022-06-07
Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:	2025-08-29

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslags.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	7 juni 2022
Beslut om samråd	mars 2023
Samrådsskede	april/maj 2023
Granskning	jan/feb 2024
Granskning 2	nov/dec 2024
Antagande KF	juni 2025
Laga kraft	aug 2025



Figur 9: Illustration över planprocessen vid ett utökat förfarande.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Marken inom planområdet ägs i dagsläget helt och hållet av Kils kommun, med undantag av samfälligheten Apertin s:1. Utöver vad som anges under rubriken "Inlösen av samfälld mark" nedan kommer några markförvärv därmed inte att vara nödvändiga för att planen skall kunna genomföras.

Inlösen av samfälld mark

Inom planområdet finns en samfällighet, Apertin s:1. Samfälligheten tillkom på 1800-talet och omfattar del av den tidigare landsvägen mellan Arvika och Karlstad. Den befintliga grusväg som finns inom planområdet ligger delvis inom denna samfällighet.

Samfälligheten berörs genom planförslaget både genom att delar av samfälligheten planläggs som allmän platsmark för GC-väg och genom att andra delar av samfälligheten planläggs som allmän platsmark för naturområde. Att samfälligheten planläggs som allmän plats innebär att Kils kommun, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, kommer att ha laglig rätt att lösa in den samfällda marken. Delägarna i Apertin s:1 kommer å sin sida att ha laglig rätt kräva att Kils kommun löser in den samfällda marken. (Detta regleras i 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL.) Vid inlösen kommer delägarna i Apertin s:1 att erhålla ersättning från Kils kommun motsvarande värdet av marken som löses in. (Reglerna om inlösen gäller givetvis även för all annan allmän platsmark i planförslaget. Övrig allmän platsmark i planförslaget ägs dock redan av Kils kommun.)

Allmän kvartersmark

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa mark som skall användas för annat än enskilt bebyggande (s.k. "allmän kvartersmark") om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL utan stöd av överenskommelse.

I planförslaget förekommer två typer av kvartersmark som faller under kategorin "allmän kvartersmark". Det rör sig om användningarna E1 (återvinningsstation) samt E2 (transformatorstation). Bägge dessa områden är dock belägna på mark som redan i dagsläget ägs av Kils kommun. De ovan beskrivna reglerna om inlösen kommer därför inte att påverka dessa områden.

I planförslaget förekommer även användningen N1 (friluftsområde). Användningsbestämmelser av typen N kan enligt praxis i vissa fall falla under kategorin "allmän kvartersmark", beroende på hur marken är tänkt att nyttjas. Syftet med användningsbestämmelsen i detta fall är i första hand att säkerställa att den befintliga scoutverksamheten på platsen skall kunna fortsätta utövas. Tanken är dock att området även skall vara tillgängligt för allmänheten och boende i området de tider då scoutverksamhet inte bedrivs på platsen. Kils kommun bedömer därför att även N1-området kommer att falla under kategorin "allmän kvartersmark". Kils kommun är redan i dagsläget ägare av den absoluta merparten av N1-området, varför någon inlösen för dessa delar inte kommer att vara aktuell. Marginella delar av N1-området ligger dock inom samfälld mark (Apertin s:1). Inom dessa marginella områden kan inlösen i enlighet med reglerna i 6 kap. 13 § PBL komma att bli aktuell. Sådan inlösen bör lämpligen samordnas med inlösen av de delar av Apertin s:1 som ligger inom allmän plats (se rubrik "Inlösen av samfälld mark").

Fastighetsrättsliga frågor

Vid ett genomförande av detaljplanen ska det bildas nya fastigheter för bostadsändamål inom planens kvartersmark. Planen möjliggör även nya fastigheter för tekniska anläggningar, transformatorstation, inom för ändamålet utpekad kvartersmark. Avstyckningsförrättning initieras och bekostas av Kils kommun. Om markanvisning blir aktuellt för hela eller delar av planområdet kan dock Kils kommun komma att ålägga den exploatör som skall förvärva området att ansvara för att ansöka om och bekosta avstyckningsförrättning.

Detaljplanen reglerar att minsta fastighetsstorlek är 250 kvm (d_1).

Planförslaget påverkar inga servitut eller andra rättigheter. Ett trädsäkringsservitut finns till förmån för Trafikverkets järnvägsfastighet öster om planområdet, men planområdesgränsen har anpassats efter detta så att ingen del av servitutet ligger inom planområdet.

För scoutområdet/friluftsområdet avses det skrivas ett nyttjanderättsavtal med Sannerudskyrkans scoutkår. Sannerudskyrkans scoutkår bedriver redan i dagsläget verksamhet på platsen. Kils kommun har ingen avsikt att inskränka den verksamheten. Då planområdet exploateras förväntas dock området i högre grad än tidigare bli intressant för allmänheten och blivande boende i området att vistas på. Kils kommun bedömer att ett mer formellt nyttjanderättsavtal är lämpligt att teckna för att närmare reglera hur området skall kunna samnyttjas av både scoutkåren och allmänheten.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintliga ledningar påverkas ej av planförslaget.

Utbyggnad av allmän plats

Höjdsättning inom planområdet och anläggande av dammanläggningar (fördröjning) ska utföras i enlighet med dagvattenutredningen. Möjligheter att skapa livsmiljöer för exempelvis vattensalamander ska utredas inom ramen för projekteringen.

Planområdets avrinning berör Trafikverkets anläggningar. Planförslaget säkerställer att flödet inte ökar till anläggningarna.

Detaljplanen reglerar att plantering av träd och buskvegetation ska ske mellan scoutområde och bostadsområde. Planering av utförandet ska ske i samverkan med scoutföreningen.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Höjdsättning av gata och ledningsnät behöver beaktas i relation till höjdsättning av serviser och färdig golvnivå inom tomt raden i öster i syfte att spillvattnet kan avledas med hjälp av självfall. Om suterrängvåning anordnas behöver pump installeras.

Ekonomiska frågor

- Planavgift:** Planavgift tas ut vid bygglovsprövning.
- Drift allmän plats:** Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.
- Drift vatten och avlopp:** Planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet.
- Gatukostnader:** Kommunen ansvarar för och bekostar projektering och utbyggnad av allmän platsmark, gata. Kostnadstäckning för utbyggnad ska eftersträvas genom försäljning av tomter.

Organisatoriska frågor

Allmänna platser

Eftersom det blivande bostadsområdet kommer att ha tätortskaraktär och förväntas bestå av åretrunt-boende, samt eftersom befintliga vägar och gator i området har kommunalt huvudmannaskap, föreslås i planförslaget att även gator inom planområdet skall ha kommunalt huvudmannaskap.

Kils kommun har för avsikt att bygga ut den allmänna platsmarken inom planområdet vilket huvudsakligen innebär iordningställande av gator och VA-ledningar, dagvattenavledningmöjligheter samt kanalisation för övrig infrastruktur. Utbyggnaden samordnas med övrig teknisk infrastruktur (el, opto, dagvattenledning m.m.).

Markanvisning

Hela eller delar av planområdets kvartersmark för bostadsändamål kan upplåtas via markanvisning till en eller flera exploatörer. Formerna för exploatering av tomtmark kommer att utredas vidare parallellt med planarbetet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Vid eventuella åtgärder, såsom beskärning, på den asp som klassats som jätteträd ska samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § MB hållas.

Upplysningar

Gata

Gatans höjdsättning är inte reglerad men viktig att beakta under projekteringen i förhållande till avrinning vid skyfall. Dagvattenutredningens förslag avseende detta ska tillämpas i projekteringsskedet.

Schaktning

Vid större schaktningar kan grundvattennivån behöva utredas närmare inom ramen för projektering.

Inom området finns invasiva arter, vilket ska beaktas vid hantering av massor.

Höjdsättning

Markens höjdsättning inom kvartersmark för bostadsändamål ska göras med hänsyn till dagvattenutredningen, landskapsbild och tillgänglighet. Frågan bevakas inom ramen för bygglovsprövning.

Vegetation

Även ej skyddade träd inom friluftsområde/scoutområde bör bevaras.

Inom naturmarken bör träd bevaras för att uppfylla naturmarkens syfte som vegetationsridå med hänsyn till landskapsbilden. Speciellt viktigt är detta i norra delen mot vägen så att trädridån mot Frykstaområdet bibehålls. Skogsområdet inom planområdet ska förvaltas av kommunen.

Bevarad vegetation inom kvartersmark för bostadsändamål ger karaktär till området och ökade boendekvaliteter.

Vibrationer

För att minska risken för komfortvibrationer kan byggnadernas konstruktion anpassas avseende exempelvis höjd, grundläggning, bjälklag och material. Ur vibrationssynpunkt är det fördelaktigt att bygga stabila hus. Det är främst byggnader inom planområdets sydöstra samt mellersta del som kan påverkas av komfortvibrationer, se tillhörande vibrationsutredning (Sweco 2025-03-05).

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Föregående översiktsplan (2010)
- Ny översiktsplan (laga kraft 2023-04-21)
- Fördjupning av översiktsplanen för Kils tätort (laga kraft, 2024-07-19)
- Detaljplan: *"Förslag till stadsplan för Frykstadhöjden"* (1987-09-08)
- Detaljplan: *"Detaljplan för Kilslund, mellersta delen"* (1990-08-06)

Utredningar

- Bullerutredning (WSP 2023-03-14)
- Dagvattenutredning, Bostäder Norra Kilslund, del av Kilslund 1:2, Dämningsverket, 2023-02-24, rev. 2023-09-15, rev. 2024-05-10
- Naturvärdesinventering tillhörande Norra Kilslund, Kils kommun, Henric Erntsson konsult, 2022-10-31
- PM Geoteknik, Geoteknisk undersökning avseende nytt bostadsområde, Sweco, 2024-10-01
- PM Geoteknik, Svar på synpunkter ifrån SGI, Sweco 2025-04-01
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, Geoteknisk undersökning avseende nytt bostadsområde, Sweco 2024-10-01
- Kulturmiljöutredning vid Kilslund, Värmlands museum, 2022
- Arkeologisk utredning vid Norra Kilslund, Värmlands museum, 2023
- Vibrationsutredning, Sweco, 2022-11-14
- Utredning komfortvibrationer, Sweco, 2025-03-05

Annat

Grundkarta, 2024-10-02

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

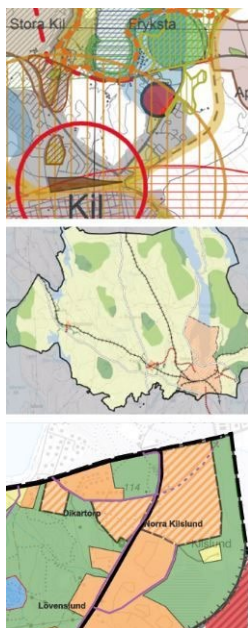
När denna detaljplaneprocess inledes var översiktsplanen för Kils kommun från 2010 gällande. Det är utifrån denna som bedömning om förenlighet med översiktsplanen gjorts. Inför granskningsskedet av detaljplanen har kommunens nya översiktsplan antagits och fått laga kraft (2023-04-21).

Fördjupningen för Kils tätort har även förändrats från samråd- till granskningsskedet.

I föregående översiktsplan (2010) omfattas området delvis av utpekat område för "skogar med höga sociala värden". I översiktsplanens visionskarta gränsar planområdet mellan utpekade områden för bostäder/verksamheter samt rekreation. Skogar med höga sociala värden identifierades av Skogsstyrelsen (2009) i syfte att tillvara på människors behov av skogar för rekreation och rikt friluftsliv. I gällande översiktsplan (2010) anges att friluftsområdena i möjligaste mån ska bevaras och hållas tillgängliga samt att frilufts- och rekreationsområden ska finnas i närheten av tätorterna. Dess värden ska beaktas vid åtgärder på tätortsnära mark.

I kommunens översiktsplan (laga kraft 2023-04-21) hänvisar markanvändningskartan till den fördjupning av översiktsplanen för Kils tätort som tas fram parallellt. I fördjupningen (laga kraft 2024) pekas området ut som utvecklingsområde för bostäder där en grön korridor lämnas öster om området. En grön korridor redovisas även centralt i Dikartorp vilket innebär fortsatta möjligheterna för passage från tätorten till Frykstaområdet.

Planförslaget bedöms sammantaget ej vara förenligt med den vid detaljplanens uppstart då gällande översiktsplan eftersom skogen till stora delar tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms förenligt med nu gällande översiktsplan och fördjupning av översiktsplan för Kils tätort. Planen bedrivs därav med ett utökat förfarande.



Figur 10: Överst visas utsnitt från föregående översiktsplan (2010). I området redovisas skogar med höga sociala värden med gul skraffering. I mitten visas utsnitt från nu gällande översiktsplan (2023) där området omfattas av fördjupning för Kils tätort. Nederst visas utsnitt ur förslag till fördjupning av översiktsplanen (laga kraft). Bostadsutveckling redovisas med orange skrafferat område.

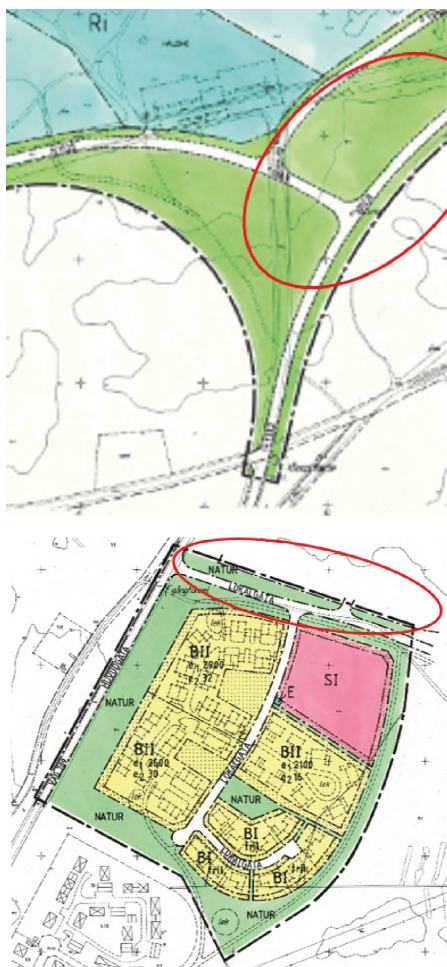
Detaljplan

Planområdets nordvästra del omfattas av *"Förslag till stadsplan för Frykstahöjden"*, som fastställdes 1987-09-08. När en ny detaljplan antas och får laga kraft inom ett tidigare planlagt område upphör den berörda delen av tidigare detaljplan att gälla. Den del av tidigare detaljplanen som inte berörs av ny detaljplan fortsätter dock att gälla.

Den del av *"Förslag till stadsplan för Frykstahöjden"* som föreslås ersättas är planlagd som allmän plats, park samt gata. Ny detaljplan i området innebär att den gatusträckning som anges i stadsplanen bryts. Stadsplanen är för utpekade område inaktuell och ingen förändring av gatustrukturen planeras varav en ersättning inte bedöms inneha några konsekvenser.

Bostadsområdet sydväst om planområdet omfattas av *"Detaljplan för Kilslund, mellersta delen"*, laga kraft 1990-08-06. Detaljplanen anger i huvudsak kvartersmark för bostäder samt skola.

Bostadsområdet har byggts ut men byggrätt för skola har inte nyttjats. Vid en eventuell expansion av området aktualiseras frågan om en förskola i Kilslund varav den outnyttjade byggrätten kan komma att bebyggas. Utbyggnaden av Hammars väg i Norra delen av detaljplanen är inte utbyggd efter planens angivna gatuområde. Aktuellt planförslag ersätter den norra delen av detaljplanen i syfte att rätta till gatumarkens läge samt möjliggöra infart till Norra Kilslund där detaljplanen idag anger naturmark.



Figur 11: Överst visas utsnitt ur *"Förslag till stadsplan för Frykstahöjden"* med ungefärligt berört område rödmarkerat. Nederst visas plankarta tillhörande *"Detaljplan för Kilslund, mellersta delen"* med ungefärligt berört område rödmarkerat.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Bergslagsbanan är belägen öster om planområdet. Järnvägen är av riksintresse för kommunikation (MB 3 kap 8§) och ingår i det utpekade strategiska godsnätet och är av nationell betydelse. En upprustning av sträckan Ställdalen-Kil planeras för att möjliggöra ökad godstrafik varav trafiken intill planområdet på sikt kan komma att ökas.

Rörligt friluftsliv

Planområdet är beläget söder om riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap. 1+2 § MB), Fryksdalen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Delar av planområdet består av skog som brukas. Omfattningen är liten och har inte bedömts utgöra något hinder för en utveckling av tätorten.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. 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)

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir

sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Vattendelegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Planförslaget berör MKN för ytvatten där planområdet avrinner till Norra Hyn samt Nedre Fryken.

Norra Hyn

Den ekologiska statusen för Norra Hyn bedöms som måttlig. Det finns en väsentlig påverkan på kvalitetsfaktorn fisk. Parametrar i näringsämnen i sjön visar måttlig status samt redovisar att det finns en problematik med övergödning och att detta påverkar den ekologiska statusen. Åtgärder för minskad övergödning bör genomföras.

Kvalitetskrav är satt till god ekologisk status 2027, samt god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten är knuten till en tidsfrist till 2027 med anledning teknisk omöjlighet pga. Kunskapsbrist.

Den kemiska statusen uppnår ej god (med hänsyn till de överallt överskridna ämnena PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar). Med undantag för ämnena uppnås god kemisk status.

Nedre Fryken

Den ekologiska statusen för Nedre Fryken är bedömd som måttlig. Detta på grund av bristande konnektivitet och reglering vilket skapar vandringshinder för fisk. Övriga faktorer bedöms som goda eller höga.

Kvalitetskravet är god ekologisk status 2045 med motiveringen att vattenförekomsten ingår i en prövningsgrupp som först kommer att börja omprövas 2034. Länsstyrelsen bedömer att tiden för att genomföra, efter omprövningen, föreslagna åtgärder samt efterföljande återhämtning i vattendraget inte kommer vara möjligt förrän år 2045.

Den kemiska statusen uppnår ej god (med hänsyn till de överallt överskridna ämnena PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar). Med undantag för ämnena uppnås god kemisk status.

Grundvattenförekomster

Norra delen av planområdet berör Lökene samt Fryksta grundvattenförekomster. Båda vattenförekomsterna har god kemisk och kvalitativ status.

Buller

MKN för omgivningsbuller, såsom de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Mellankommunala intressen

Planområdet avrinner idag delvis till Norra Hyn som är belägen inom Kils- och Forshaga kommun. För Norra Hyn finns ett avsänkingsföretag.

Miljö

Dagvatten

Idag sker naturlig infiltration av regn- och smältvatten i området. En ytvattendelare korsar planområdet och dagvatten avrinner till största del åt öster, men även väst. Inom planområdet finns vid befintlig markanvändning inga översvämningskänsliga områden, men några problemområdet inom mellersta Kilslund.

Dagvattenledning finns söder om området till korsning Hammars väg/Måns Smeds väg. Det finns inga kända kapacitetsproblem i ledningsnätet vid planområdet. Dock är ledningarnas mindre lutning en faktor som begränsar kapaciteten.

I öster avrinner planområdet under järnvägen i Trafikverkets trumma mot Norra Hyn. För Norra Hyn finns ett avsänkingsföretag som kan påverkas vid ökade dagvattenflöden.

Dagvattenutredningen (Dämningsverket, 2023-02-20) redovisar ökade flöden när planområdet övergår från skogsmark och hygge till villaområde. I beräkningarna har en avrinningskoefficient på 0.31 använts. Vid ett 10 års regn ökar det totala dagvattenflödet från ca. 180 l/s till ca. 1200 l/s inklusive klimatfaktor. Tillåtet största dagvattenflöde efter exploatering har beräknats vara max 20,6 l/s vilket innebär att fördröjningsytor måste anläggas.

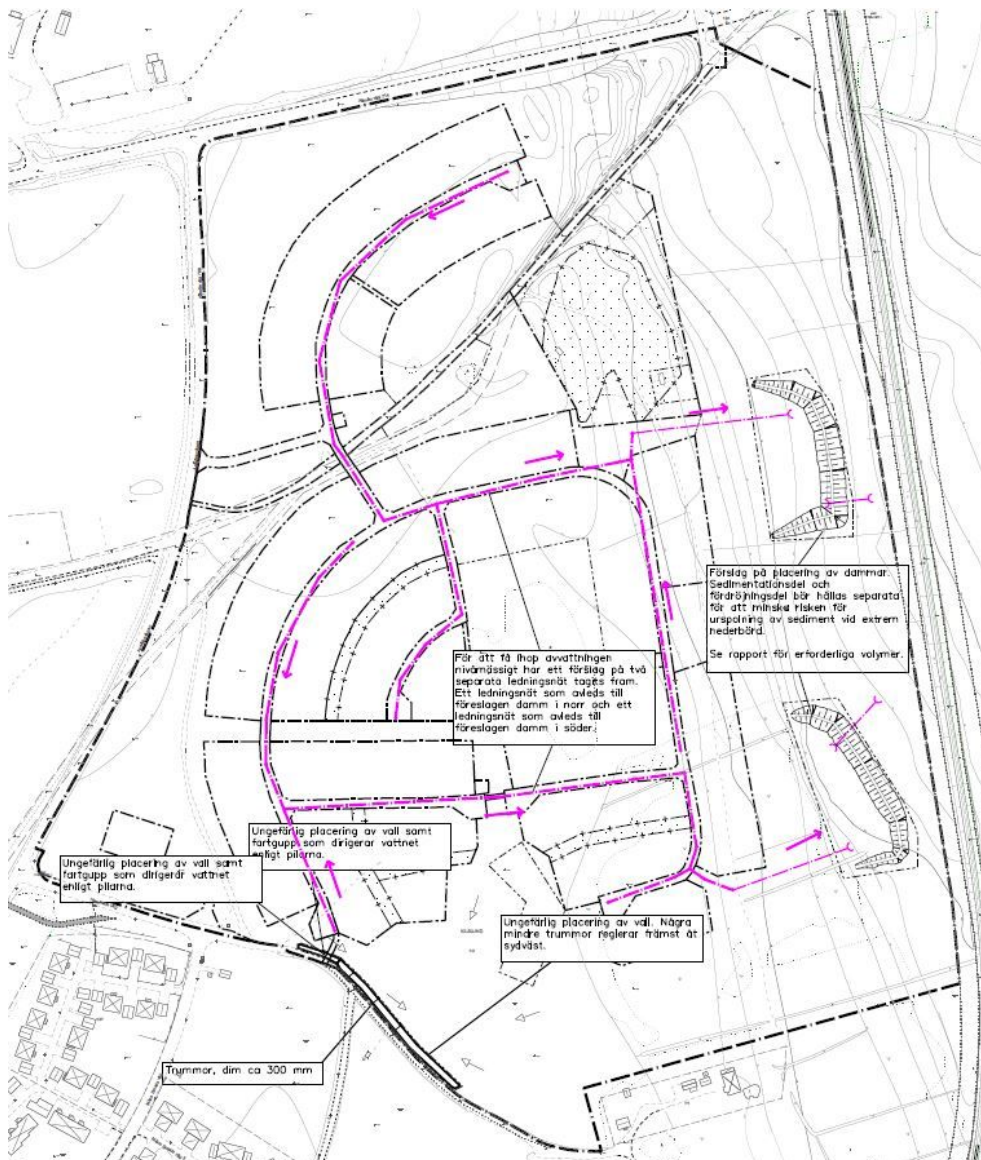
För att säkerställa att ledningssystemet i söder inte påverkas har beräkning gjorts utifrån att hela planområdet avvattnas åt öst via ledningsnät till två dagvattendammar.

Södra delen: Området avrinner åt väst och öst. Dagvattenutredningen har beräknat en fördröjningsvolym utifrån att hela området avvattnas mot öst för att skapa marginal. Total erforderlig fördröjning är ca. 365 m³.

Norra delen: Total erforderlig fördröjning är ca. 1445 m³ för att fördröja ett framtida 10-årsregn 1,5 l/s och hektar.

Totalt fördröjningsbehov: 1810 m³

Dagvattenhantering föreslås till en dammvolym på ca. 2700 m³ för att inrymma ca. 1900 m³ fördröjning (för dagvatten samt 100-årsregn) samt ca. 800 m³ permanent vattenvolym.



Figur 12: Bild med föreslagen dagvattenhantering (Dämningsverket, 2023-02-20).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är beläget väster om Bergslagsbanan som utgör den största bullerkälla i området. Vägbuller alstras från Apertinsvägen öster om området samt väg 714 i norr. En bullerberäkning har tagits fram inom ramen för planarbetet (WSP, 2022-12-19).

Enligt Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Om den maximala ljudnivån överskrids bör detta inte ske med mer än 10 dBA mer än fem gånger per timme mellan 06.00-22.00.

Bullerberäkningen är gjord utifrån två scenarion, en för planerad trafik 2022 (T22) och en för Trafikverkets prognos för 2040. Bullernivåer vid fasad understiger förordningens riktlinjer inom hela planområdet vid båda scenarion.

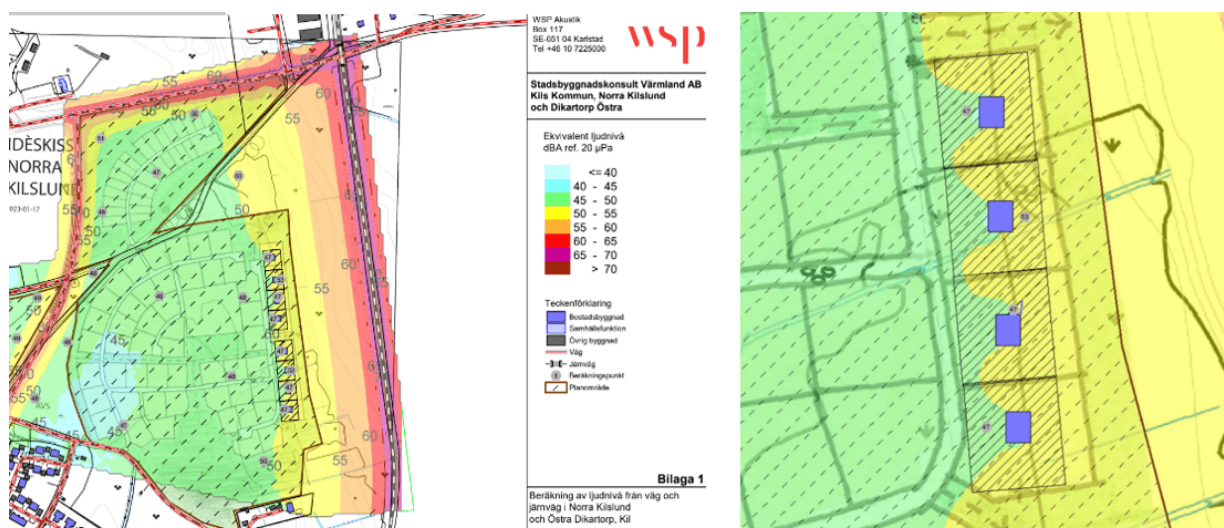
De östra bostadstomterna belägna inom område som överskrider riktvärde för ekvivalent buller vid uteplats. Inom ramen för bullerutredning (WSP 2023-03-14) har vidare studier gjorts som visar på att uteplats kan anordnas på västra sidan husen för alla påverkade tomter. Uteplatser på västra sidan av tillkommande byggnader kommer då underskrida riktvärdena för buller vid bostadsbyggnader. Även uppförande av bullerskärm i anslutning till fasad skapar tyst uteplats på norra samt södra sidan av byggnaden. Den maximala ljudnivån överstigs vid passage av godstrafik, dock är dessa färre än fem per timme mellan 06–22. Riktvärdena för buller vid uteplats klaras därav inom hela planområdet.

Inomhusbuller regleras av BBR. Ljudnivåerna måste beaktas vid dimensionering av fasaden för att uppfylla krav på ljudnivå inomhus enligt BBR vid projektering.

Gällande buller från vägtrafik bedöms ingen störning uppkomma för föreslagna bostäder då få eller ingen tung trafik nyttjas vägen på grund av att viadukten under järnvägen begränsar framkomligheten.

Hammars väg

En enklare bullerberäkning (Tyréns Nordic Road) har gjorts för att se om planförslagets tillkommande trafik innebär buller över riktvärdena för närboende söder om Hammars väg. Beräkningen gjordes för tillkommande bostadstrafik och återvinningsstation. Sedan dess har planförslaget justerats så att infart till området inte sker via Hammars väg. Bullerberäkningen visade dock att tung trafik orsakade att den maximala ljudnivån överskreds, vilket fortsatt gäller då tung trafik kommer att angöra återvinningsstationen. Den maximala ljudnivån bedöms dock inte överskridas mer än fem gånger per timme är trafikökningen inom ramen för riktvärdena i Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Figur 13: T.v: Utsnitt ur bullerkarta över ekvivalent ljudnivå inom planområdet. T.h: Utsnitt ur bullerkarta över ekvivalent ljudnivå i öster som visar på möjligheten till uteplats på tyst sida.

Vibrationer

Med hänsyn till planområdets närhet till järnväg har en vibrationsutredning utförts (Sweco, 2022-11-14). Beräkningen baserades på byggnader som grundlades med platta på mark samt fasad av kalksandsten i syfte att resultatet gäller för byggnader med låg vibrationstålighet. Utredningen visade att inga riktvärden för trafikinducerade vibrationer har överskridits på ett avstånd av 110 meter från järnvägen. Kvartersmark för bostäder är föreslaget på omkring 150 meter från järnväg.

Underlaget har efter samtal med Trafikverket utökats till att omfatta utredning av komfortvibrationer (Sweco, 2025-03-05). Vibrationsmätning har genomförts i fem punkter där byggnation möjliggörs. Triggande mätare placerades 10 meter från spår och vibrationsmätare 140 meter från spår.

Resultatet från vibrationsutredningen visar att den norra området närmast järnvägen klaras vibrationsnivåerna inomhus oavsett bjälklag.

Vid den mellersta mätpunkten kommer komfortvibrationsnivåerna inomhus att klaras om byggnaderna uppförs i betong med korta spännvidder. Vid betongbjälklag med långa spännvidder och styva träbjälklag kommer de vägda vibrationsnivåerna ligga i nivå med riktvärdet 0,4 mm/s eller under beroende om ett generellt eller värsta fall ska antas. För båda fallen klaras riktvärdena även om de tangeras. I punkten har få vibrationsnivåer uppmätts under mätperioden som är mätbara (två händelser på en vecka). Även om tågtrafiken skulle öka behövs en väsentlig ökning av mängden tågpassager för att antalet överskridanden ska vara fler än det antal överskridanden per natt som enligt Trafikverket menar är en god miljö. Detta antal är fem gånger per natt eller 35 gånger per vecka, vilket kan ställas mot 2 mätbara nivåer i mätpunkten.

Vid den södra mätpunkten kommer även där komfortvibrationsnivåerna inomhus att klaras om byggnaderna uppförs i betong med korta spännvidder. Vid betongbjälklag med långa spännvidder och styva träbjälklag kommer de vägda vibrationsnivåerna ligga i nivå med riktvärdet 0,4 mm/s eller under beroende om ett generellt eller värsta fall ska antas. Värt att tillägga är att 0,4 mm/s vägd RMS som riktvärde får tangeras, men inte överskridas. Under mätperioden har mätbara vibrationer uppmätts vid 13 vibrationshändelser, vilket visar på att denna del av planområdet får större påverkan av vibrationer från järnvägen än mellersta mätpunkten.

Sammantaget visar utredningen att alla punkter klarar riktvärdena men om byggnader i anslutning till den mellersta och södra mätpunkten uppförs med veka bjälklag överskrids riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS. Dock överskrids inte riktlinjen i sin helhet baserat på antalet tågpassager i området. I dagsläget går det så få tåg på järnvägen förbi Kilslund att i princip varje tågpassage skulle behöva överskrida riktvärdet för att riktlinjen i sin helhet ska kunna överskridas. Skulle trafiken på banan dubbleras mot dagens tågtrafik är det fortfarande för få händelser per vecka för att det skulle klassas som överskridande av riktlinjen då antalet överskridanden per natt ska vara fem händelser. Samtliga överskridanden skulle dessutom behöva ske nattetid.

Mot bakgrund av de få inträffade vibrationshändelserna klaras riktlinjer för komfortvibrationer och ingen åtgärd görs i planen. Vid genomförande av planen ska utredningens rekommendationer beaktas.

Risk för olyckor

Bergslagsbanan utgör en riskfaktor i området avseende farligt gods och olyckor.

Risk för skred

Inom planområdet går ett stråk i nordsydlig riktning som har förutsättningar för skred (SGU). Inom ramen för den geotekniska utredningen (Sweco, 2024-10-01) har stabilitetsberäkningar mot järnväg och väg 714 utförts. Mot väg 714 anges att totalstabiliteten är tillfredställande oberoende av antagen grundvattennivå samt med adderad last.

Mot järnväg och föreslagna dagvattendammar visar stabilitetsberäkningarna en tillfredställande säkerhet där varierande grundvattenyta endast har en mindre inverkan på beräknade säkerhetsfaktorer. Dagvattendammarnas placering har under planprocessen preciserats efter samtal mellan geotekniker och dagvattenkonsult för att säkerställa att dammarna inte påverkas stabiliteten intvid järnvägen.

Sammantaget bedöms att det inte finns några hinder eller restriktioner avseende totalstabiliteten inom planområdet samt angränsande markområden samt att marken lämpar sig väl för byggnation. Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i detaljprojekteringsskedet.

Risk för skyfall

Enligt utförd dagvattenutredning (Dämningsverket, 2023-02-20) finns inga översvämningsområden inom planområdet. En lågpunkt med översvämningsproblematik finns nedströms i mellersta Kilslund.

Dagvattenutredningen visar att det finns fördröjningsbehov vid ett 100-årsregn för att inte påverka Trafikverkets anläggning eller avsänkingsföretag för Norra Hyn. Vid ett skyfall avrinner dagvattnet åt olika håll och behöver därav hanteras inom tre delområden.

Generellt för hela planområdet gäller att tillkommande tomter bör höjdsättas högre än gatumark för att möjliggöra avledning av skyfallsflöden utan risk för skador på kvartersmarken och byggnader.

Norr: Område i norr genererar en ökad skyfallsvolym på ca. 500 m³. För att inte den ökade mängden dagvatten ska avrinna till väg 714 ska fördröjningsmagasin anordnas med en volym av 500 m³ (**fördröjning₂**) i befintlig lågpunkt. Tröskelnivåer ut från fördröjningsområdet bör höjdsättas enligt dagvattenutredningen.

Öster: Östra delområdet avrinner åt öster och genererar ca. 1900 m³ vid ett 100 årsregn. Den ökade mängden avleds och fördröjs inom naturmark och de dammar som föreslås. Marken ska höjdsättas fr att fånga upp extrema skyfall som främst rinner på ytan.

Sydväst: Område i sydväst genererar en ökad skyfallsvolym på ca. 300 m³ som avrinner åt sydväst. Den ökade mängden dagvatten föreslås avrinna till naturmark i söder där den fördröjs via anordnande av en lång vall (**vall₁**). Vallens höjd bör vara cirka 30 cm och möjliggör då en fördröjningsvolym på över 500 m³.

Föreslagen utformning innebär att Trafikverkets anläggning inte påverkas vid ett 100 årsregn.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

Radon

I kommunens översiktsplan (2010) redovisas att hela kommunen i stort bedöms tillhöra låg- eller normalriskområden för radon. Planområdet tillhör inte något av de områdena som redovisas som högriskområde varav marken inom området klassas som låg- eller normalriskområde.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet

måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Risk för luftföroreningar

Sydväst om planområdet är Kislunds panncentral belägen. Värmeverket är kommunens minsta med en fastbränslepanna med en effekt på 0,5 MW. Värmeverket har fungerat som reservvärmeverk men är idag ej i drift och bedöms inte påverka planområdets luftkvalitet.

Farligt gods

För risker kopplat till transportled för farligt gods används Länsstyrelsen Dalarnas vägledning "Farligt gods, riskhantering i fysisk planering". I vägledningen redovisas zonindelning från väg- och rälskant med lämpliga markanvändningar som generellt inte kräver särskild riskhantering. Då planförslaget gäller bostäder i högst två våningar krävs ett avstånd på 70 meter från järnvägen. Planförslaget föreslår bostäder på ett avstånd av ca. 150 meter varav inga risker kopplade till järnvägen bedöms föreligga.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av flera olika jordarter. Enligt SGU:s jordartskarta består marken i väster samt norr av ett underliggande lager av lera-silt och ett grundlager av postglacial sand (orange område). I söder utgörs marken av ett grundlager postglacialt silt (ljusgul). Största delen av området utgörs av ett grundlager glacial lera (gult). Genom området sträcker sig även områden av fornsand (röd linje). Marknivåerna längs med den undersökta sträckan varierar mellan +110,0 och +113,3.

Med hänsyn till den översiktliga redovisningen av markförhållandena har en geoteknisk utredning genomförts (Sweco, 2022-11-29, rev 2023-08-29, rev 2024-05-30) samt kompletterande fältundersökningar under mars 2025 (Sweco, 2025-01-10).

Den norra delen av området som angränsar till väg 714 har en slänt ner mot vägen som delvis ligger i skärning och som ökar åt öster, släntens lutning är som brantast mellan ca 21°-27° (1:2,5 till 1:1,9) och har en höjd på upp till ca 5,0 m. Väg 714 övergår ifrån skärning i öst till jämn nivå/mindre bank i väster.

Den nordöstra delen av området norr om grusvägen faller mot sydöst mot den mindre grusvägen som löper genom området. Här faller slänten stegvis i terrasser ner mot grusvägen med en släntlutning

som varierar mellan 9°-14° (1:6 till 1:4) och en höjdskillnad mellan ca 3,0 och 4,8 m från terrass till terrass.

Den östra delen av området faller åt öster fram till järnvägen med en generell gradient på ca 3° över ca 200 m. En slänt med lutning ca 20° och höjdskillnad på ca 3,5 m återfinns med släntfot ca 100 m väster om järnvägen.

Den västra delen som avgränsas av Apertinsvägen ligger i jämn nivå med vägen, på sina ställen förekommer Apertinsvägen i bank. Den södra delen av området som avgränsas av bostadsområde och Hammarsväg ligger i jämn nivå med vägen.

Utredningen visar varierade jordartsförhållanden inom planområdet.

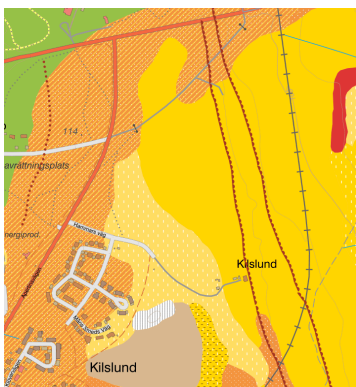
Västra delen av området visar ett övre lager av mulljord på 0,2 m som följs av varierade lager av finsand, sand och silt. Området har en medelhög till relativ hög fasthet enligt trycksonderingar och vattenkvot mellan 4–15 %.

I den östra delen utgörs övre lagret av torrskorpa av silt och lera med en mäktighet på ca. 1,5 – 3,0 meter. Efterföljande lager består av lös till halvfast lerig silt, siltig lera. Lagret når ner till 3,0–4,2 meter under markytan ned vattenkvot mellan 14–24%. I den norra delen av området, söder om väg 714, återfinns torrskorpa av siltig lera med en mäktighet på ca 2,0–2,4 m. Därefter övergår det till en siltig lera med låg-medelhög relativ fasthet ner till ett fastare lager som tar vid ca 3,2–7,6m under markytan. Under lerlagret övergår marken till fast friktionsjord ner till ca 4,8 till 11,8 meter under markytan.

Stabilitetsberäkningar mot väg 714 samt vid föreslagna fördröjningsdammar i öster har utförts i enlighet med vad planförslaget medger. Kompletterande fältundersökningar har även gjorts mot väg 714. Stabilitetsberäkningarna med tillkommande last visar att säkerheten mot stabilitetsbrott inte påverkas mot väg 714. Planerade dagvattendammar kommer inte påverka befintlig järnvägsbank. De kompletterande fältundersökningarna bekräftar tidigare bedömd jordlagerföljd samt påvisar en högre odränerad skjuvhållfasthet samt friktionsvinkel än vad tidigare har använts vid beräkningar.

Kompletterande stabilitetsberäkning i sektionen visar att erforderlig säkerhetsfaktor uppnås med marginal för översiktlig stabilitetsberäkning ur ett ogynnsamt förhållande avseende grundvattennivå, tillskottslaster, sänkt skjuvhållfasthet och friktionsvinkel. I utredningen redovisas bedömningen att risk för ras och skred kan uteslutas och att totalstabiliteten är tillfredställande.

Bedömning görs att det inte finns några hinder eller restriktioner ut geoteknisk synvinkel för byggnation av ett nytt bostadsområde enligt planförslaget och att marken bedöms lämpa sig väl för byggnation. Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i projekteringskedet.



Figur 14: SGU jordartskarta.

Hydrologiska förhållanden

Söder om planområdet finns en sumpskog (12 ha).

Inom ramen för den geotekniska utredningen har grundvattennivån uppskattats till 0,6–3,7 meter under markytan. Sweco bedömer att nivån kan variera med nederbörd och årstid och den geotekniska utredningar har utförts med olika beräknade grundvattennivåer.

Källare och suterrängvåning är ej lämpligt i området varav detta regleras i planförslaget.

Kulturmiljö

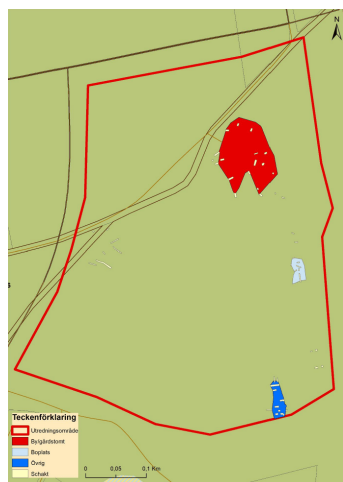
En kulturmiljöutredning har tagits fram inom ramen för planarbetet då det tidigare påträffats fornlämningar och spår av mänsklig aktivitet sedan stenåldern vid området kring Frykens södra strand. Kulturmiljöutredningen baseras på arkiv- och kartstudier samt fältarbete som genomfördes 2022-06-29. Kulturmiljöutredningen kompletterades senare med en arkeologisk utredning (*Arkeologisk utredning vid Norra Kilslund, Värmlands museum, 2023*).

Arkiv- och kartstudierna visar att området legat på en ö i forna Vätern och att planområdets placering kan varit attraktivt för forntida bosättningar. I senare tid visar utredningen att det finns en historisk bebyggelseenhet i utredningsområdet som omnämns i skrift första gången 1590 samt i kartor från tidigast 1708. På platsen ses i kartor tomtplats, åkermark och hag-/betesmark.

Den sedan tidigare kända fornlämningen (L2006:8707) är en hög som är anlagd i en kvadratisk grop med vall omkring. Lämningen är belägen intill Apertinsvägen strax söder om samfälligheten Apertins:1. Den arkeologiska utredningen resulterade i två sedan tidigare okända fornlämningar samt en övrig kulturhistorisk lämning.

Fornlämning i norra delen, inom scoutområde, består av en by-/gårdstomt för gården Kilserud. I östra delen av planområdet påträffades en mindre by-/gårdstomt av fornlämningsstatus. I södra delen påträffades den övrigt kulturhistoriska lämningen som utgörs av två gropar samt en möjlig potatisgrop.

Planförslagets kvartersmark invid fornlämningen i östra delen har anpassats för att säkerställa ett tillräckligt avstånd till lämningen.



Figur 15: De nypåträffade fornlämningarnas belägenhet inom planområdet (*Arkeologisk utredning vid Norra Kilslund, Värmlands museum, 2023*).

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns för närvarande inga byggnader. Söder om planområdet ligger Kislunds bostadsområde med blandade bostäder i form av flerbostadshus och villor. Byggnaderna varierar i stil och färg, några är relativt nyligen uppförda medan andra har varit bebyggda sedan ett antal år tillbaka. Inom området finns detaljplan som medger uppförande av skola/förskola.

Natur

En naturvärdesinventering har utförts inom ramen för planarbetet (Henric Erntsson Konsult, 2022-10-31). Området består till större del av glesa skogspartier i form av tallar på sandig mark, med delvis halvhög undervegetation. Det går ett antal stigar i området som troligtvis används av närboende för rekreation och promenad. En bredare grusad väg delar området i en västlig och östlig del. Vägen kantas av grövre aspar.

Ett större kalhygge återfinns i östra delen av området. Norr om kalhygget finns en öppen yta i form av äldre tomtmark med flera grövre lövträd. På området finns grillplats och vindskydd som nyttjas av scouterna. I sydöst finns förutom åkermark även viss grövre tall, gallringsbar och delvis slutavverkningsbar. Skogsområdet i den nordvästra delen av området är tätare än övriga skogspartier i området.

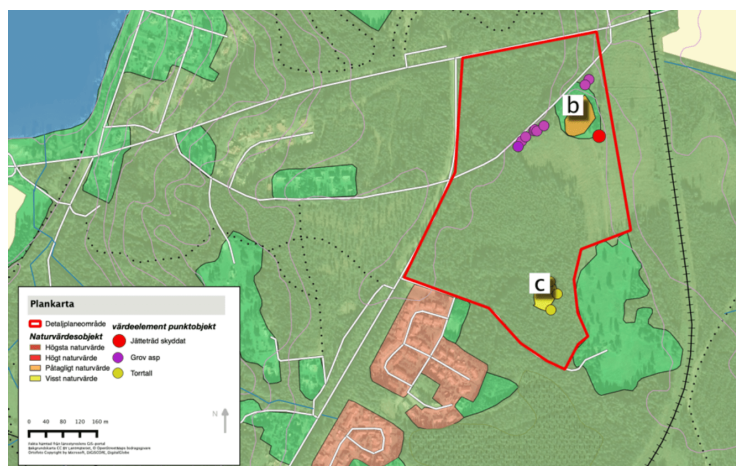
Naturvärdesinventeringen visar två områden av naturvärdesobjekt. Område b utgörs av den äldre tomtmarken där visst inslag av hävdgynnad flora återfunnits. I området noterades ett stort inslag av fyrkantig johannesört, midsommarblomster, ängsvädd samt en stor andel gammalt gräs i grässvålen. Området värderas inneha ett påtagligt naturvärde.

Område c består av en mindre våtmark med äldre tall och visst inslag av död ved och spår av hackspett. Tallarna i området bedöms vara 140–160 år, stubbar saknas i området.

Vidare redovisas ett antal värdeelement i form av mycket grov asp längs vägen, torrtall samt en asp som klassas som jätteträd och särskilt skyddsvärt enligt Naturvårdsverket.

På kalhygge samt längs grusvägen noteras även jättebalsamin som är en invasiv art.

I nordöstra delen finns ett inhägnat område med ädellövsplantering.



Figur 16: Naturvärdeskarta, Naturvärdesinventering (Henric Erntsson Konsult, 2022-10-31).

Sociala

Området är utpekad som skogar med höga sociala värden i gällande översiktsplan (2010). I området finns flera stigar som sammankopplar tätorten, bostadsområdena till Fryksta och Frykstadshöjden. Den grusväg som korsar området är del av pilgrimsled.

I området finns även en skogsglänta som nyttjas av scouterna. På platsen finns vindskydd och eldstad m.m.

Teknik

Spill- och dricksvatten

Ledningar finns söder om planområdet vid korsningen Hammars väg/Måns Smeds väg.

Dagvatten

Idag sker naturlig infiltration av regn- och smältvatten i området. Dagvattenledning finns sydväst om planområdet vid korsning Hammars väg/Måns Smeds väg. Det råder viss osäkerhet kring ledningens kapacitet på grund av dess lutning. I området finns även en avledningspunkt i öster. Ett dikessystem samlar upp dagvattnet och leder det österut under järnvägen vidare till Norra Hyn.

Värme

Bebyggelsens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Elledningar samt teleledningar finns i Hammars väg söder om planområdet. Fiberledningar finns i östra delen. Tillkommen bebyggelse kan anslutas till befintliga nät.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt Kils kommuns renhållningsplan. Ungefär 3,5 km väster ut ligger kils återvinningscentral. En återvinningsstation finns i söder i området Mon. Stationens läge är ej ändamålsenligt. Detaljplan som medger återvinningsstation finns även vid Mons Backe förskola.

Service

Planområdet är beläget ca. 2 km norr om Kils centrum. Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 1,8 km söder om planområdet vilken kan nås via separerad gång- och cykelbana.

Närmaste förskola finns i södra delen av Kislund vilken även den kan nås via separerad gång- och cykelbana. Detaljplan som medger ytterligare förskola i området finns i Kislund, söder om planområdet.

Trafik

Gatunät

Planområdet är beläget söder om väg 714 och öster om Apertinsvägen. Angörning till området sker med bil från Apertinsvägen via Hammars väg till Kislund. Väg 714 sträcker sig i öst-västlig riktning från Jonsbol till Dyvelsten (Forshaga kommun). Vägen har en hastighet på 60 km/h och en bredd av 8 meter. I norra delen av planområdet finns avfart från väg 714 in till planområdet. På platsen finns en grusad yta likt en vändplan innan den bom som hör till samfälligheten Apertin s:1. Apertinsvägen angränsar planområdets västra del. Vägen har en hastighetsbegränsning på 60 km/h och övergång med hastighetsdämpande åtgärd finns söder om korsningen till Hammars väg. Hammars väg leder från Apertinsvägen in till bostadsområdet Kislund. Vägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

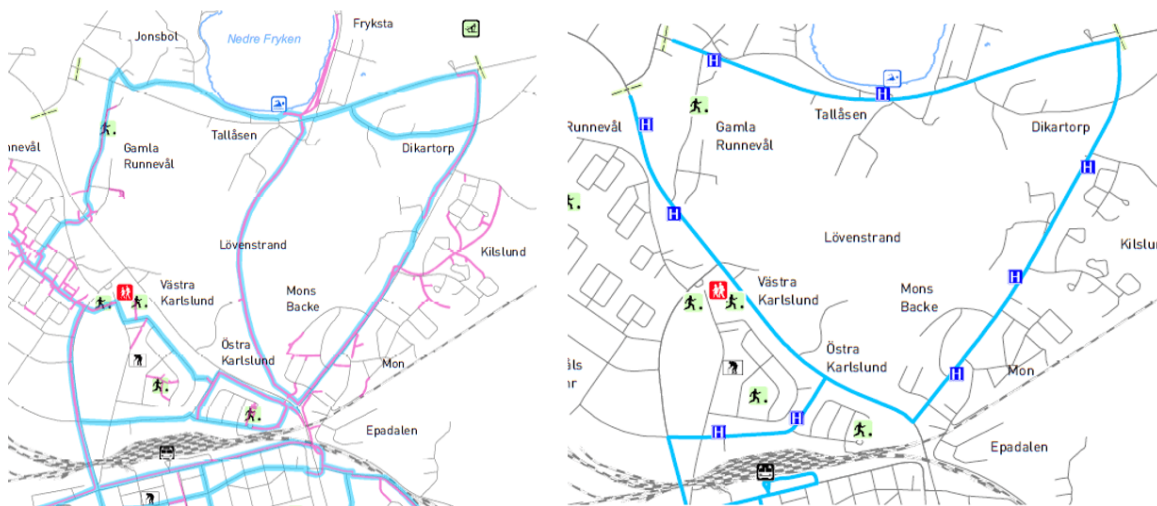
En beräkning på tillkommande trafik har gjorts inom ramen för detaljplanearbetet i syfte att undersöka påverkan på boende i Kislund. Beräkningen och bullerbedömning gjorde för både infart till föreslaget bostadsområde samt återvinningsstation. Under planprocessen har förslaget bearbetats för att bara föreslå infart till återvinningsstation via Hammars väg. Infart till bostadsområdet föreslås i stället från Apertinsväg där placering och utformning har utretts av trafikonsult.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägar från Kislund finns längs Apertinsvägen samt öster om bostadsområdet vid Kislund. Möjligheter att färdas till fots och med cykel till viktiga hållpunkter är goda.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafik busslinje 201 stannar längs Måns Smeds väg som är beläget cirka 150 meter väster om planområdet. Bussarna går som vanligast en gång i timmen och sträcker sig mellan Karlstad – Kil – Fagerås.



Figur 17: T.v: Karta över gång- och cykelvägar, Trafiknätsanalys Kil, 2010 T.h: Karta över hållplatser, Trafiknätsanalys Kil, 2010

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär att nya fastigheter för bostadsändamål samt tekniska anläggningar kan bildas inom området.

De delar av Apertin s:1 som planläggs som GC-väg eller naturmark kommer inte längre att kunna nyttjas för samfällighetens ursprungliga ändamål (dvs. landsväg), oavsett om Apertin s:1 löses in av Kils kommun eller ej. Detta eftersom användningen landsväg inte är förenlig med planbestämmelserna NATUR respektive GC-VÄG. Detta kommer dock inte att innebära någon konsekvens i praktiken, då Apertin s:1 inte har nyttjats som landsväg på flera decennier.

Planförslaget innebär att del av *”Förslag till stadsplan för Frykstahöjden”* ersätts. Detta innebär att den vägsträckning som planlagts i stadsplanen bryts och inte kan genomföras. Dock är ingen sådan vägsträckning längre aktuell varav det inte bedöms få några konsekvenser.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär att ett skogsområde ersätts av kvartersmark för bostäder med tillhörande gatustruktur. Planförslaget har således stor påverkan på nuvarande markanvändning i området varav ett församrådsmöte och en naturvärdesinventering har utförts. Planförslaget har anpassats efter de värden som naturvärdesinventeringen visat i syfte att bevara större träd samt flera av de sociala värdena kopplade till friluftsliv vid scoutområdet och stigsystem. Påverkan på områdets naturvärden bedöms därav som mindre. Bestämmelser om att träd ska bevaras innebär en minskad handlingsfrihet för fastighetsägaren. Planförslaget innebär även att kommunen ska plantera träd och buskvegetation för att avskärma scoutområdet från tillkommande bostadsområde.

Skogsområde i norr innefattar inga bestämmelser om att träd ska bevaras. Bevarande av vegetation mellan bostäder och väg är dock viktigt för att inte påtagligt minska upplevelsevärdena vid entré till Frykstaområdet. Förvaltningen av naturen inom planområdet ska skötas av kommunen med inriktningen att möjliggöra friluftsliv och värnad landskapsbild, ej produktionsskog.

Det kommer fortsatt vara möjligt att nyttja den västra stigen och friluftsområde/scoutområde vid en utbyggnad av området även om landskapsbilden förändras. Det är viktigt att bibehålla denna stig då återskapande av stigar med samma karaktär tar lång tid. Den östra stigen genom planområdet föreslås tas i anspråk för bostadsmark. Passage genom området kan ske på den västra stigen eller på gatumark varav kopplingen till Fryksta består.

Landskapsbild

Planförslaget innebär en förändrad landskapsbild i området. Främst längs väg, järnväg och för de boende i Kilslund. Planförslaget bevarar områden av naturmark kring de föreslagna bostadsområdena i syfte att minska den förändrade markanvändningens omgivningspåverkan. Man kommer att uppfatta att ett nytt bostadsområde finns inom området men att denna är på ett rimligt avstånd till både väg, järnväg och befintliga bostäder.

För föreslagna bostäder har endast byggnadsarea, höjd och takfärg reglerats i detaljplaneförslaget då landskapsbilden inte bedömts så pass känslig att ytterligare regleringar är nödvändiga.

Kulturmiljö

Den sedan tidigare kända fornlämningen (L2006:8707) intill Apertinsvägen påverkas inte negativt av planförslaget då detaljplanen föreslår naturmark (**NATUR**) i området där denna är belägen.

Planförslaget berör vidare båda de fornlämningar som pekats ut i den arkeologiska utredningen. Den by- /gårdstomt som är belägen inom befintligt scoutområde föreslås omfattas av kvartersmark för friluftsområde (**N₁**). För att fornlämningsområdet inte ska påverkas negativt föreslås att marken inom fornlämningsområdet samt ytterligare 1 meter ej får förses med byggnadsverk (:::) samt att marklov krävs för åtgärder som medför ingrepp i mark (**a_s**). Detta i syfte att förhindra schakt, fyllnader, ledningsarbete eller annat ingrepp som kan skada fornlämningen. Om åtgärder som kan innebära en ändring eller ska på fornlämningen planeras ska det ansökas om tillstånd hos länsstyrelsen enligt (KML 2kap. 12 §). Övriga bestämmelser inom scoutområdet som reglerar tillkommande bebyggelse gäller inte inom fornlämningsområde.

Planförslaget har inför antagande justerat den kvartersmark för bostäder i öster som berörde fornlämning (by-/gårdstomt) som upptäcktes inom ramen för den arkeologiska utredningen. Fornlämningen är i planförslaget belägen inom naturmark (**NATUR**). Då fornlämningen inte avgränsats i den arkeologiska utredningen har ett avstånd på 5 meter hållits mellan fornlämning och kvartersmark i den norra delen och ett större område av naturmark förlagts i den södra delen.

Den övriga kulturhistoriska lämningen berörs av kvartersmark för bostäder (**B**) samt gata (**GATA**) och föreslås således tas bort vid ett genomförande av detaljplanen.

Planförslaget anger inom stor del av området kvartersmark för bostäder (**B**) samt gatemark (**GATA**). Den östra delen av området omfattas av naturmark (**NATUR**).

Miljö

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från undersökning om betydande miljöpåverkan gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Norra Kilslund ej medför risk för betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6. En miljöbedömning enligt MB kap 6 §11, 16, 18 bedöms därmed inte behöva göras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen Värmland 2022-09-14.

Dagvatten

Planområdet föreslås övergå från skogsmark till en större del hårdgjorda ytor vilket påverkar dagvattenflödet från området. I detaljplanen anges därför ytor för fördröjning inom naturmark. Fördröjningsdammarnas läge och kapacitet regleras i syfte att säkerställa erforderlig dagvattenhantering. Genomförandet av dagvattenhanteringen i område kan enligt dagvattenutredningen ske på sådant sätt att flödet och vattennivån i Trafikverkets anläggningar inte påverkas vid ett klimatanpassat 100 års flöde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB

Skogsbruk

Delar av planområdet består av skog som brukas. Omfattningen är liten och har inte bedömts utgöra något hinder för tätortsutveckling.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet är belägen inom Kils tätort med god tillgång till hållbara transportalternativ. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

Vatten

Föreslagen exploatering inom planområdet bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten då det inom planområdet är möjligt att fördröja och rena vattnet innan avledning till recipient. Mängder och halter föroreningar ökar något vid ett genomförande men då ökningarna är ringa och ligger inom samma storleksordning som i dagsläget bedöms ingen försämring av MKN ske samt äventyrar inte att en förbättring kan ske i framtiden.

Dagvattenutredningen visar möjligt reningsalternativ där dammar med permanent vattenyta är mest lämpligt för att minska näringsämnen till Norra Hyn som är påverkat av övergödningssproblematik.

Gällande påverkan på grundvattenförekomst ska vatten från gata samlas upp i ledningsnät och därefter avledes till damm med reningsfunktion i syfte att skydda grundvattenförekomsten. Enligt dagvattenutredningen kan det inte garanteras att dagvatten från tak eller hårdgjorda ytor inom tomtmark inte infiltrerar till grundvattenförekomsten, men eftersom dessa ytor bidrar med en mycket liten del föroreningar bedöms påverkan vara försumbar.

MKN för fisk- och musselvatten

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

MKN för omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Hälsa och säkerhet

Buller

Riktvärdena enligt Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras inom hela planområdet. För att riktvärden vid uteplats ska klaras i den östra delen behöver uteplats anordnas på västra sidan av byggnaden alternativt uppförande av bullerreducerande åtgärd såsom spårnära skärm. Något sådant alternativt bedöms dock samhällsekonomiskt svårmotiverat. Riktvärden för uteplats klaras därför lämpligast genom tillgång till uteplats mot väster för berörda fastigheter. Bullerutredningen visar att detta är möjligt att genomföra.

Ljudnivåer inomhus beaktas vid projektering. Bostäderna närmast järnvägen kan komma att kräva byggnadstekniska åtgärder för att klara riktvärden för ljudnivå inomhus.

Riktvärden för buller vid bostadsbyggnader överskrids inte heller för befintliga bostäder söder om Hammars väg.

Vibrationer

Vibrationsutredningen (Sweco, 2022-11-14) visade att inga riktvärden för trafikinducerade vibrationer överskreds på ett avstånd av 110 meter från järnvägen. Kvartersmark för bostäder är föreslaget på omkring 150 meter från järnväg. Det har även tagits fram en utredning avseende komfortvibrationer (Sweco, 2025-03-05) där bedömning görs att alla bostäder i anslutning till samtliga mätpunkter kan klarar riktvärdena om de uppförs enligt rekommenderad konstruktion. Om bostäder i anslutning till södra och mellersta mätpunkten uppförs med veka bjälklag överskrids riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS. Dock överskrids inte riktklinjen i sin helhet baserat på antalet tågpassager. I dagsläget går så få tåg på järnväget förbi Kilslund att i princip varje tågpassage skulle behöva överskrida riktvärdet för att riktklinjen i sin helhet ska överskridas. Även om trafiken skulle dubblas mot dagens tågtrafik är det fortfarande för få händelser per vecka för att det skulle klassas som överskridande av riktklinjen då antal överskridanden per natt ska vara fem händelser. Samtliga överskridanden skulle dessutom behöva ske nattetid.

Mot bakgrund av de få inträffade vibrationshändelserna klaras riktklinjer för komfortvibrationer och ingen åtgärd görs i planen. Vid genomförande av planen ska utredningens rekommendationer beaktas.

Farligt gods

Planförslaget föreslår bostäder på ett avstånd av som minst 150 meter varav inga risker gällande farligt gods bedöms föreligga.

Översvämning (skyfall)

Planområdet kan påverkas av översvämning vid skyfall varav höjdsättning i området tas i beaktning vid projektering. Fördröjningsdammar och vallar i söder tillskapar erforderlig hantering av dagvatten vid ett 100 årsregn för att inte påverka omkringliggande områden.

Ras, skred och erosion

Marken är i den geotekniska undersökningen (Sweco, 2024-10-01) bedömd som väl lämpad för byggnation. Kompletterande undersökningar erfordras dock i projekteringsskedet. I detaljplanen föreslås inom all kvartersmark för bostäder, med undantag för raden i öst, att källare inte får finnas (**b₁**). Bestämmelsen föreslås för att undvika större schaktningar i området.

I öst föreslås inte bestämmelsen i syfte att möjliggöra suterrängvåning där marken har en större lutning än i resterande planområde.

Även dagvattendammarnas påverkan på järnvägsbanken har utretts inför planens granskningsskede där utredningens slutsats är att dammarnas placering inte påverkar stabilitetsituationen eller ge upphov till sättningar. Den södra dammen har efter utredningen flyttats väster ut för att tillskapa ytterligare avstånd till järnvägen.

Inför antagandet har kompletterande fältundersökningar gjorts i norr vid väg 714 som visade på att säkerheten mot stabilitetsbrott inte påverkas mot vägen. Stabilitetsberäkningarna visar att erforderlig säkerhetsfaktor uppnås med marginal för översiktlig stabilitetsberäkning. I utredningen redovisas bedömningen att risk för ras och skred kan uteslutas och att totalstabiliteten är tillfredställande.

Sociala

Planförslaget innebär en exploatering i ett bostadsnära skogsområde. Den största stigen som leder genom området idag samt den glänta där scoutverksamhet bedrivs planläggs för fortsatt användning. Påverkan på omgivande natur och upplevelsen i området förändras dock.

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är planområdets tätortsnära läge gynnsamt med utbyggd kollektivtrafik samt separerad gång- och cykelbana. Den utbyggda infrastrukturen möjliggör alternativa transportalternativ vilket är positivt ur ett jämlikhetsperspektiv. Bevarande av naturmark, yta för lekområde samt planlagd mark för förskola och gång- och cykelbana i söder innebär också positiva faktorer för barn och barnfamiljer. Bostädernas läge med närhet till friluftsliv vid Nedre Fryken och Frykstahöjden innebär närhet till aktiviteter såsom bad, vandring och skidåkning.

Planförslaget medger även en utveckling av scoutområdet där mindre byggnader får upphöras inom området (ej på fornlämningsområde) vilket kan stärka föreningsverksamheten. För minskad påverkan av föreslagna bostäder anger planförslaget att träd och buskvegetation ska planteras mellan scoutområde och bostadsmark.

Riksintresse

Bergslagsbanan är belägen öster om planområdet. Järnvägen är av riksintresse för kommunikation (MB 3 kap 8§). Planförslagets utformning anpassas efter riksintresset varav ingen påverkan bedöms ske.

Planområdet är beläget söder om riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap. 1+2 § MB), Fryksdalen. Planförslaget påverkar inte riksintresset men delvis de gröna kopplingar som finns mellan tätorten och riksintesseområdet. Planförslaget har anpassats för att säkerställa att den västra stigen som leder genom området förläggs inom allmän platsmark (**NATUR**) och fortsatt säkerställer kopplingen från tätorten i söder och Frykstahöjden i norr.

Trafik

Planförslaget innebär en ökad trafikmängd på Hammars väg. Tillkommande trafik utgörs av trafik till återvinningsstation. Infart till återvinningsstation har placerats för att minska påverkan på närboende. Tillkommande trafiks påverkan på ljudnivåerna vid befintliga bostäder har undersökts vilket visar att ljudnivåerna inte överskrider riktvärden vid fasad eller uteplats.

Föreslagen kvartersmark för bostäder är placerat på sådant avstånd från väg och järnväg att de inte påverkas negativt av befintlig trafik.

Tillgången till scoutområdet påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Planområdet avrinner idag delvis till Norra Hyn som är belägen inom Kils- och Forshaga kommun. För Norra Hyn finns ett avsänkingsföretag som kan påverkas om mer vatten avrinner från planområdet. Inom planområdet ska fördröjning anordnas i enlighet med dagvattenutredningen. Ingen påverkan på avsänkingsföretaget bedöms därmed inträffa.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 månader) vilket har valts utifrån en bedömd rimlig utbyggnadstid. Kils kommun har en ökande befolkning och med dess närhet till Karlstad råder en efterfrågan på bostäder. Regleringen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet Kislund samt rekreationsvärden i området samt att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

Användningsbestämmelser

GATA *(för de delar som är belägna inom bostadsområdet)*

Markanvändningen syftar till att möjliggöra en ändamålsenlig gatustruktur i bostadsområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kislund samt med hänsyn att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålen med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap. 5§ 3).

GATA *(för anslutning till ÅVS)*

Markanvändningen syftar till att möjliggöra in- och utfart till föreslagen återvinningsstation med en utformning som orsakar minsta möjliga störning för närboende. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att anordna en återvinningsstation för Kislundsområdet samt att med hänsyn att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålen med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap. 5§ 3).

GATA *(för de delar som tillhör nuvarande Hammars väg)*

Markanvändningen syftar till att korrigera för området gällande detaljplan till den utformning av gata som skett vid utbyggnad. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kislund samt att planläggningen medför att marken används för det den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

GATA *(för det område som är beläget i norra delen av planområdet)*

Markanvändningen syftar till att säkerställa den funktion som finns på platsen idag. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att säkerställa områdets rekreationsvärden där gatuområdet kan tänkas nyttjas för tillfart/parkering. Bestämmelsen motiveras vidare av att planläggningen medför att marken används för det den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

GC-VÄG - Gång- och cykelväg *(för befintlig sträcka)*

Markanvändningen syftar till att möjliggöra fortsatt nyttjande av den grusade vägen som gående eller cyklist samt ansluta till cykelbana längs Apertinsvägen och Halsmovägen. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att säkerställa rekreationsstråk inom området samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap.3§) och med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap.6§).

GC-VÄG - Gång- och cykelväg *(för nya sträckor i söder)*

Markanvändningen syftar till att möjliggöra ett gent och användarvänligt cykelnät där boende i området lätt kan ansluta till gc-väg i söder. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att säkerställa rekreationsstråk inom området samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap.3§) och med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap.6§).

NATUR

Markanvändningen syftar till att säkerställa de rekreationsvärden och naturvärden som finns i området samt att säkerställa vegetationsridåer mot väg, järnväg och intilliggande fastigheter. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att säkerställa rekreationsvärden och rekreationsstråk inom området samt att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

B- Bostäder

Markanvändningen syftar till att möjliggöra en utveckling av bostäder i Kils tätort. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kilslund samt skapa en god planberedskap för olika typer av bostäder. Bestämmelsen motiveras vidare att planläggningen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

E₁ – Återvinningsstation

Markanvändningen syftar till att möjliggöra planstöd för en återvinningsstation för sortering och omhändertagande av avfall. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att anordna en återvinningsstation för Kilslundsområdet samt att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. trafik och avfallshantering (PBL 2 kap. 5§).

E₂- Transformatorstation

Markanvändningen syftar till att möjliggöra utbyggnad av teknisk infrastruktur till området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna bl.a. elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

N₁- Friluftsområde

Markanvändningen syftar till att pågående scoutverksamhet ska kunna fortskrida och att allmänheten ska ha tillgång till bostadsnära område för friluftaktiviteter. Bestämmelsen är preciserad då kommersiell campingverksamhet inte bedöms lämplig i området även om viss övernattning kan tänkas ske i vindskydd. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att säkerställa rekreationsvärden i området samt att planläggningen främjar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (PBL 2. Kap 3§ 1).

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

trädd₁- Grova aspar får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de naturvärden som finns i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

träd₂- Torrtall får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de naturvärden som finns i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

födröjning₁- Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 1350 m³

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra omhändertagande av dagvatten inom naturmark. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kilslund samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar (PBL 2 kap. 5§).

födröjning₂- Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 500 m³

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra omhändertagande av dagvatten inom naturmark. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kilslund samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar (PBL 2 kap. 5§).

vall₁- Vall

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra omhändertagande av dagvatten inom naturmark. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kilslund samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar (PBL 2 kap. 5§).

lek₁- Lekplats

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av lekplats. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kilslund samt att planläggningen ska ta hänsyn till att det i områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för bl.a lek (PBL 2 kap. 7§).

a₂- Marklov krävs även för trädfällning för träd med en stamdiameter över 50 centimeter vid mätning 1,5 meter över marken

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de naturvärden som finns i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

a₃- Marklov krävs även för trädfällning

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de naturvärden som finns i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

plantering₁- Plantering av träd och buskvegetation ska ske

Bestämmelsen syftar till att tillskapa en avskärmande och miljöskapande ridå för scoutområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att säkerställa rekreationsvärden samt att planläggningen

ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden, landskapsbilden och intresset av god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

d₁- Minsta fastighetsstorlek är 250 m².

Bestämmelsen syftar till att styra minsta lämpliga fastighetstorlek för rad- och kedjehus. Bestämmelsen syftar även till att reglera utnyttjandegraden i området då utnyttjandegraden regleras som procent av fastighetsstorlek. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kilslund samt skapa en god planberedskap för bostäder samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

h₁- Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kilslund samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

h₂- Högsta nockhöjd är 5 meter

Bestämmelsen syftar till att reglera att tillkommande byggnader i friluftsområdet är av mindre storlek som anpassats till områdets värden och landskapsbild. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att vid planläggning ska placering av byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

n₁- Grova träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de naturvärden som finns i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att säkerställa områdets rekreationsvärden samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

n₂- Förändring av marknivå ska tas upp inom egen fastighet

Bestämmelsen syftar till att undvika stora höjdskillnader i fastighetsgräns och säkerställa en god utformning. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kilslund samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

p₁- Rad- par- och kedjehus ska placeras minst 6 meter från gata. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får sammanbyggas med varandra, samt över fastighetsgräns. Friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att placering av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kilslund samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

p₂- Friliggande småhus ska placeras minst 6 meter från gata samt minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns. Friliggande komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att placering av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kislund samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

p₃- Flerbostadshus ska placeras minst 6 meter från gata samt minst 4,5 meter från övriga fastighetsgränser. Komplementbyggnader får sammanbyggas över fastighetsgräns. Friliggande komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att placering av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kislund samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

f₁- Takkulör ska vara svart eller grå. Solcellspaneler tillåts

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformningen som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Norra Kislund samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

f₂- Endast friliggande småhus och parhus får uppföras

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utveckling av bostäder i Kils tätort. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kislund samt skapa en god planberedskap för bostäder. Bestämmelsen motiveras vidare att planläggningen främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

f₃- Endast rad- och kedjehus får uppföras

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utveckling av bostäder i Kils tätort. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kislund samt skapa en god planberedskap för bostäder. Bestämmelsen motiveras vidare att planläggningen främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

f₄- Endast friliggande småhus får uppföras

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utveckling av småhus i Kils tätort. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kislund samt skapa en god planberedskap för bostäder. Bestämmelsen motiveras vidare att planläggningen främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

f₅- Endast flerbostadshus får uppföras

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utveckling av flerbostadshus i Kils tätort. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kislund samt skapa en god planberedskap för bostäder. Bestämmelsen motiveras vidare att planläggningen främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

b₁- Källare får inte finnas

Bestämmelsen syftar till att minska större schaktningar i området med hänsyn till grundvattennivån i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kilslund samt skapa en god planberedskap för bostäder. Bestämmelsen motiveras vidare genom bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord, berg och vattenförhållanden samt risken för bla. olyckor (PBL 2 kap. 5§).

e₁- Största byggnadsarea för småhus är 30 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 300 kvadratmeter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Byggnadsarean begränsas vidare för att skapa en balans mellan flexibilitet och byggrättens storlek kontra stadsbilden inom bostadsområdet som helhet. Begränsning av byggnadsarean behöver också regleras med hänsyn till erforderliga friytor, parkering och dagvattenhantering inom respektive tomt. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kilslund samt skapa en god planberedskap för bostäder samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₂- Största byggnadsarea för rad- och kedjehus är 50 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 200 kvadratmeter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Byggnadsarean begränsas vidare för att skapa en balans mellan flexibilitet och byggrättens storlek kontra stadsbilden inom bostadsområdet som helhet. Begränsning av byggnadsarean behöver också regleras med hänsyn till erforderliga friytor, parkering och dagvattenhantering inom respektive tomt. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kilslund samt skapa en god planberedskap för bostäder samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₃- Största byggnadsarea för parhus är 20 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 150 kvadratmeter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Byggnadsarean begränsas vidare för att skapa en balans mellan flexibilitet och byggrättens storlek kontra stadsbilden inom bostadsområdet som helhet. Begränsning av byggnadsarean behöver också regleras med hänsyn till erforderliga friytor, parkering och dagvattenhantering inom respektive tomt. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kilslund samt skapa en god planberedskap för bostäder samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₄- Största byggnadsarea för flerbostadshus är 30 % av fastighetsarean.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Byggnadsarean begränsas vidare för att skapa en balans mellan flexibilitet och byggrättens storlek kontra stadsbilden inom bostadsområdet som helhet. Begränsning av byggnadsarean behöver också regleras med hänsyn till erforderliga friytor, parkering och dagvattenhantering inom respektive tomt. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Kilslund samt skapa en god planberedskap för bostäder samt att planläggningen

ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₅- Största byggnadsarea är 150 m²

Bestämmelsen syftar till att reglera den sammanlagda byggnadsarean inom friluftsområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att vid planläggning ska placering av byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

e₆- Största byggnadsarea är 30 m² per byggnad

Bestämmelsen syftar till att reglera att tillkommande byggnader i friluftsområdet är av mindre storlek som anpassats till områdets värden och landskapsbild. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att vid planläggning ska placering av byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

a₁- Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter över 50 centimeter vid mätning 1,5 meter över marken

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de naturvärden som finns i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

a₄- Bygglov krävs inte för ändring, tillbyggnad eller nybyggnad av mindre byggnader eller anläggningar för friluftslivets ändamål. Bestämmelsen gäller under den tid som planen är gällande.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de naturvärden som finns i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att planläggningen ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§). Formulering av bestämmelsens tidsangivelse är gjord på grund av tekniska förutsättningar i det program som plankartan upprättats i. Alla planbestämmelser gäller under den tid som detaljplanen är gällande.

(::)- Marken får inte försees med byggnadsverk (inom friluftsområde)

Bestämmelsen syftar till skydda fornlämningsområdet från tillkommande byggnadsverk. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att vid planläggning ska placering av byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

(::)- Marken får inte försees med byggnadsverk (inom bostadsområde)

Bestämmelsen syftar till att säkerställa lämplig placering av byggnadsverk inom bostadstomter. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

a₅- Marklov krävs för åtgärder som medför ingrepp i mark

Bestämmelsen syftar till att säkerställa fornlämningen i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte med naturnära bostadsområde samt att vid planläggning ska placering av byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till natur- och kulturvärden samt landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).