



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR EDSGATANS GÅRD

inom Stockfallet Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: SBN au 2020-02-05 § 35
Antagen: SBN 2020-12-09 § 259
Laga kraft: 2021-01-05

1780K-56-P2021/01
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2018-279

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



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

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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. *Samrådstid för denna detaljplan var mellan den 11 feb - 13 mars 2020.*

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst två veckor. *Granskningstid för denna detaljplan var mellan den 21 sep - 16 okt 2020.*

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. *Detaljplanen antogs 2020-12-09 § 259.*

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

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad. *Detaljplanen vann laga kraft 2021-01-05.*

Handläggare:

Marie, Janäng, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Plandata	4

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Kulturmiljöprogram	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

6

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	7
Bebyggelse	8
Markens utformning	11
Kulturmiljö	12
Naturmiljö	14
Gator och trafik	18
Skola och förskola	18
Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden	18
Teknisk försörjning	19
Störningar, hälsa och säkerhet	20

Genomförande

Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga åtgärder	22
Ekonomiska frågor	23
Tekniska åtgärder	23

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	25
Sociala konsekvenser	25
Trafik	27
Ekonomiska konsekvenser	27
Kulturmiljökonsekvenser	27
Förändring gällande detaljplan	27

PLANBESKRIVNING

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

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

Inledning

Bakgrund

Prepart projekt AB har begärt planläggning för fastigheten Edsgatan 2:32 och Edsgatan 2:34 för att åstadkomma ny bostadsbebyggelse i form av villor och radhus. Fastigheterna är idag privat bostadsmark och består av Edsgatans gård med mangårdsbyggnad, ekonomibyggnader och tillhörande trädgård. Området är till största del oplanlagt idag.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av villor och radhus. Planen syftar även till att ge lämpliga skyddsbestämmelser för att säkerställa kulturvärden inom planområdet.

Huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet för fem nya radhus och sex nya villor, totalt 21 nya hushåll i maximalt två våningar. Markanvändningen är till största del bostadsmark, och en stor del av den marken får inte heller bebyggas för att spara trädgårdsmark runt befintlig mangårdsbyggnad inom fastigheten. Inom bostadsmarken finns skydds- och varsamhetsbestämmelser på kulturhistoriskt värdefulla byggnader, stenmurar, stentrappa och värdefulla träd. En allmän kommunal gångväg föreslås genom planområdet, vilken binds samman med befintliga gator i bägge ändar. Planförslaget innebär en något förändrad dragning av befintlig infartsgata från Edsgatevägen i söder. Här planläggs också befintlig kommunal naturmark samt gång- och cykelväg.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Naturvärdesinventering, ÅF Infrastructure AB, 2019-10-18
- Geoteknik, ÅF Infrastructure AB, 2019-10-18
- Bullerberäkning, Sweco, 2020-01-07
- Fladdermusinventeringar, Wahlström 2020-06-28 och 2020-09-05
- Gestaltungsunderlag, Semrén och Månsson/ Prepart projekt, 2020-11-18

Plandata

Planområdet är beläget inom stadsutvecklingsområdet Stockfallet nordost, norr om Karlstads tätort cirka 6 kilometer från Karlstads centrum. I öst gränsar planområdet till Klarälvbanan, Edsgatevägen och sjön Alstern. Direkt norrut, väster och söder om planområdet finns nybyggda villor och radhus. Norrut finns även äldre villabebyggelse. Planområdet är cirka 3 hektar och omfattar fastigheterna Edsgatan 2:34, Edsgatan 2:32 och del av Stockfallet 1:1. Marken är till allra största del privatägd. Området närmast Edsgatevägen och Klarälvbanan i söder är kommunal mark. I västra delen av planområdet är terrängen flack med små variationer, där höjderna varierar mellan +73 och +76 meter över havet. I östra delen av området finns en slänt som sluttar ner mot öster på lägsta nivåer på +64 meter över havet (RH 2000).

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

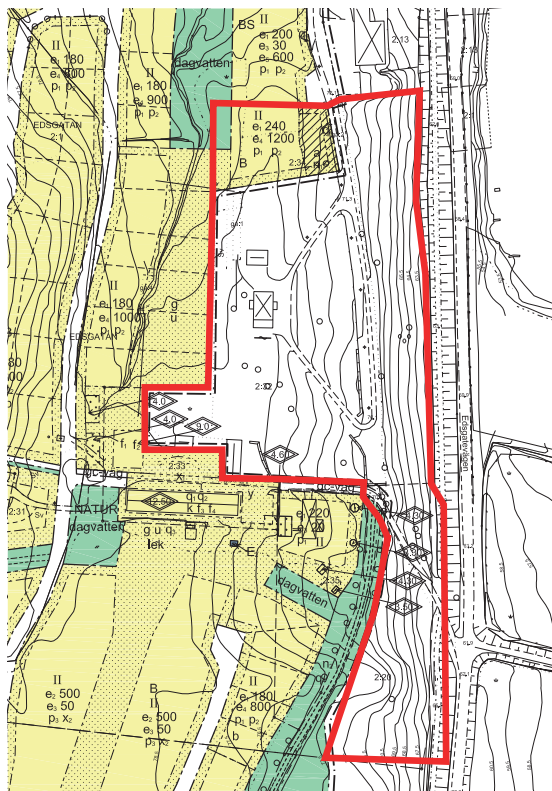
Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan där aktuellt planområde ingår i det som pekats ut som framtida stadsutvecklingsområde. Det finns även en fördjupning av översiktsplanen för Stockfallet och Edsgatan som antogs av kommunfullmäktige 2006-06-21 § 16. Detaljplanen anses förenlig med den.

Kulturmiljöprogram

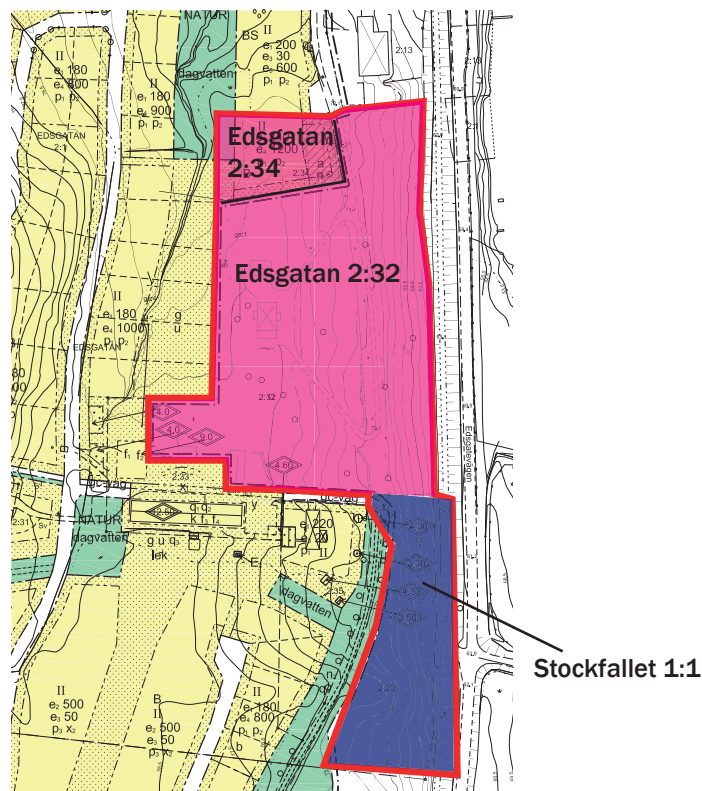
Edsgatans gård finns utpekad som särskilt värdefull byggnad/miljö i skriften ”Kulturhistorisk bebyggelse inom Karlstads kommun 1976-84”.

Gällande detaljplan

Fastigheten Edsgatan 2:32 och del av Stockfallet 1:1 är tidigare inte planlagd och ligger i direkt anslutning till planlagd mark för bostäder (detaljplan för Stockfallet nordost, laga kraft 2015). Fastigheten Edsgatan 2:34 och en mindre del av Stockfallet 1:1 ingår i detaljplan för Stockfallet nordost och är planlagd för bostäder. Genomförandetiden går ut 2025.



Planområdet, rödmarkerat, i förhållande till gällande detaljplan, Stockfallet nordost.



Planområdet är idag till största del privatägd, det rosa området, och en del är kommunal mark, det blå. Bilden visar också var befintliga fastigheter är.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-12-12 § 20, att upprätta detaljplan för nya bostäder inom fastigheterna del av Edsgatan 2:32, Edsgatan 2:34 och eventuellt angränsande fastigheter om det visar sig nödvändigt eller fördelaktigt av annat skäl.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2019-08-21, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning.

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- Naturvärden
- Kulturmiljö
- MKN vatten i sjön Alstern

Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.

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

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

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

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Klarälvbanan är riksintresse för friluftsliv och passerar öster om planområdet. En del av Klarälvbanan hamnar inom planområdet och planläggs där som gc-väg. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset då det fortsatt kommer att ha sin nuvarande användning.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

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

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

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas. Dagvatten behöver delvis fördröjas inom fastigheten för att inte påverka MKN vatten för Alstern negativt (se s. 20, 25).

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Strandskydd på 100 meter från sjön Alstern finns, vilket sträcker sig in på delar av planområdet. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet och som särskilt skäl för upphävande hänvisas till att en avskiljande väg, Edsgatevägen, finns mellan föreslagen ny bebyggelse och sjön Alstern. Inom strandskyddat område finns naturvärden som är knutna till äldre ädellövträd; dessa skyddas i detaljplanen. De större träden kommer fortsatt att synas från Klarälvbanan och sätta sin prägel på landskapsrummet här. Upplevelsen längs med Klarälvbanan för allmänheten blir påverkad då det

blir en annan markanvändning intill. Det finns dock bostäder intill Klarälvsvanan liknande detta precis norr om planområdet och detta kan ses som en förlängning av den strukturen. Bedömningen är att placeringen av byggnaderna inte har någon avhållande effekt för allmänheten. Inom strandskyddat område planläggs dessutom för en allmän gc-väg, på det som idag är privat bostadsmark, vilket också ger bättre tillgänglighet till området för allmänheten än idag. Kommunens bedömning är att strandskyddets intressen inte bedöms väga tyngre än intresset att bygga bostäder här.

Biotopskydd finns öster om planområdet, men avskilt av Edsgatevägen. Planförslaget bedöms inte påverka biotopskyddet.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Hela planområdet används idag som privat bostadsmark.

Planförslag

Planområdet får till största del markanvändningen bostäder **(B)**. Rakt igenom planområdet, där tidigare gamla Filipstadsvägen gick, föreslås marken planläggas delvis som gatumark i norr **(GATA)** för att möjliggöra infart för intilliggande fastigheter och som gång- och cykelväg **(GC-VÄG)** för att öppna upp den gamla Filipstadsvägen för allmänheten igen. Där finns också en planbestämmelse om tillfällig användning, bostäder **([B])** vilket innebär att användning av marken fortsatt är bostadsmark, likt idag. Den planbestämmelsen gäller i 10 år från det att planen vunnit laga kraft. Efter det blir markanvändningen allmän plats, gata och gång- och cykelväg. Del av befintlig gång- och cykelväg, Klarälvsvanan, planläggs också som gång- och cykelväg **(GC-VÄG)** och infart där som gatumark **(GATA)**. En mindre remsa i söder planläggs som bostadsmark i syfte att användas som infart till nya bostäderna i slänten. Befintlig naturmark i söder planläggs som just naturmark **(NATUR)**. All allmän plats föreslås ha kommunalt huvudmannaskap.



Illustrationsplan över bostäderna

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag en privatbostad, gamla Edsgatans gård, bestående av en huvudbyggnad (mangårdsbyggnaden), ett tillhörande garage och två äldre ekonomibygnader (vagnslidret och magasinet). Angränsande bebyggelse utanför planområdet är radhus och villor i maximalt två våningar. Söder om planområdet ligger den lada som tidigare hörde till Edsgatans gård och som nu gjorts om till bostäder.

Planförslag ny bebyggelse

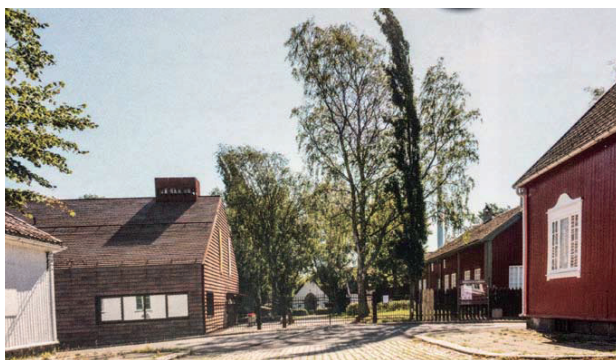
Inom planområdet föreslås två olika typer av ny bebyggelse, radhus i norr och söder och friliggande villor i slänten i öster.

Radhus i norr

Högsta utnyttjandegrad är 700 kvm byggnadsarea, varav maximalt 350 kvm per enhet (**e**₁) vilket motsvarar ungefär 25% av fastighetens yta. Utöver det får 15% av marken hårdgöras, resten ska vara grönytor. Byggnader får inte placeras närmare än 5 meter från fastighetsgräns. Högsta nockhöjd är 9,5 meter vilket möjliggör för två våningar likt intilliggande radhus, en utformningsbestämelse (**f**₁) som reglerar att huvudbyggnaderna ska utformas med sadeltak och att fasaden ska vara stående träpanel. För komplementbyggnader gäller en totalhöjd på maximalt 3,5 meter.

Radhus i söder

I södra delen av planområdet finns byggrätt för tre olika radhus med en exploateringsgrad på 350-450 kvm byggnadsarea vardera och med en högsta nockhöjd på 9,5 meter likt intilliggande radhus. Komplementbyggnader får ha en totalhöjd på maximalt 3,5 meter. Även här finns utformningsbestämmelse att ny bebyggelse ska utformas med sadeltak och att fasaden ska vara stående träpanel (**f**₁). Byggrätten som finns där vagnslidret står idag har en utformningsbestämmelse (**f**₂) att ny bygg-



Inspirationsbilder för de föreslagna radhusen med träfasader och sadeltak. Bilder: Semrén och Månsson.

nad ska utformas som radhus med sadeltak täckt med lertegel, falsad plåt eller shingel i tegelröd eller mörkgrå ton. Fasaden ska vara stående träpanel målad med faluröd slamfärg. Detta för att en eventuell ny byggnad, som får ersätta vagnslidret ska påminna om de äldre ekonomibyggnaderna, likt de övriga före detta ekonomibyggnader som ersatts eller byggts om till bostäder i närheten.

Kring radhusen i söder finns också ”prickmark” (mark får inte förses med byggnad) för att styra byggrätternas placering. Det är viktigt att det finns ett släpp mellan de gamla ekonomibyggnaderna och mangårdsbyggnaden, att sammanhanget mellan bostadshus och halvt kringbyggd gård med ekonomibyggnader inte bryts helt. En del är också ”plusmark”, vilket betyder att marken enbart får förses med komplementbyggnader såsom garage, förråd etc.

Friliggande villor i öster

Öster om gång- och cykelvägen föreslås enbart friliggande villor. Här finns en planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek på 900 kvm kvadratmeter (**d**) för att styra att det inte blir för små och för många tomter utan att det går att spara vegetation, terräng och infiltrera dagvatten inom tomten. Exploateringsgraden har reglerats till en största byggnadsarea på 150 kvadratmeter per fastighet (**e₂**) och 170 kvm på den nordligaste tomten då den blir större (**e₃**). Detta är inklusive komplementbyggnader. Fasader ska vara i trä eller tegel och ha dova jordfärger eller vara träfärgad, ej vit. Tak ska vara grå, svarta eller sedumtak (**f₂**). Detta för att anpassa bebyggelsens färger till vegetationen och kontrastera till den vita mangårdsbyggnaden. Byggnadernas tak får förses med solceller.

För att de nya enbostadshusen i slänten inte ska skymma mangårdsbyggnaden och att det fortsatt ska finnas utsikt och relation mellan mangårdsbyggnaden och vattnet finns två planbestämmelser satta: Taken ska vara flacka med en största takvinkel på 14 grader och en högsta totalhöjd för bostäderna på maximalt 75 eller 78 meter över angivet nollplan beroende på läge.

I plankartan finns också ”prickmark” där marken inte får bebyggas mellan varje tänkt villafastighet för att skapa siktlinjer mellan Edsgatans gård och Alstern/Klarälvsbanan, och för att kunna bevara vegetation och terräng.

INSPIRATIONSbilder - MATERIAL, VOLYM OCH DETALJER

ANSLUTNING TILL MARKNIVÅER

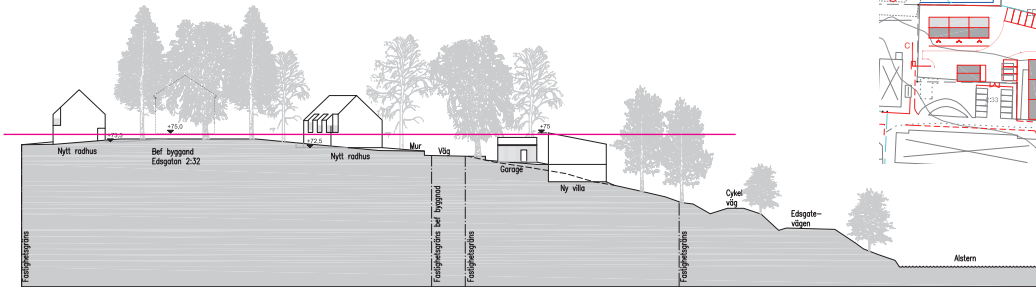


OMHÄNDERTAGANDE AV NIVÅER

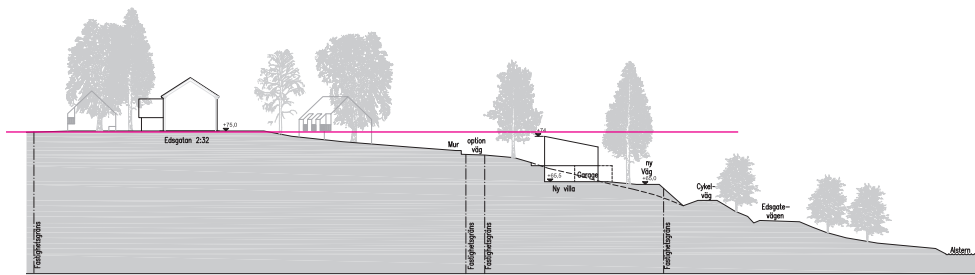


Inspirationsbilder för de föreslagna friliggande villorna. Bilder: Semrén och Månsson.

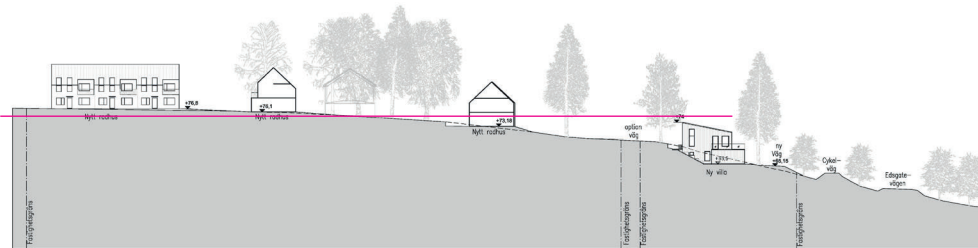
Kartan visar var sektionerna är tagna från.



SEKTION A-A



SEKTION B-B
VIA MANGÅRDSHUS NER MOT VILLATYP II I BÄCKE NER MOT G-A BÄNVALLEN (CYKELVÄG)



SEKTION C-C
FRÅN RADHUS I SÖDERTILL VILLATYP II I BÄCKE NER MOT G-A BÄNVALLEN (CYKELVÄG)

Sektioner som visar relationen mellan befintlig mangårdsbyggnad, de nya radhusen och villorna i slänten. Den rosa linjen tydliggör att den högsta tillåtna totalhöjden för villorna är på samma nivå som på marken vid befintliga mangårdsbyggnaden. Ambitionen är att villorna ska smyga sig in i slänten så mycket som möjligt och att mangårdsbyggnaden fortsatt ska vara på den högsta höjden över villorna. Illustrationer: Semrén och Månsson.

Huvudfastigheten

Det finns en byggrätt som bekräftar den befintliga mangårdsbyggnaden och en byggrätt på max 200 kvm byggnadsarea (**e₄**), som inkluderar den garagebyggnad som finns där idag som är på 95 kvm byggnadsarea. Ny byggnad ska gestaltningsmässigt underordna sig mangårdsbyggnaden (**f₄**). Högsta nockhöjd 6,5 meter, vilket är densamma som befintligt garage.

Planförslag befintlig bebyggelse

Rivningsförbud är satt på huvudbyggnaden (mangårdsbyggnaden) och magasinet (**r**) som anses ha höga kulturhistoriska värden.

På huvudbyggnaden finns också en varsamhetsbestämmelse (**k₁**): Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fönstersättning, material och materialbehandling, samt detaljeringsnivå ska bibehållas.

- Fasader ska vara av stående locklistpanel
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning.
- Vid ändring av taktäckning ska väljas skiffer, en- eller tvåkupigt rött lertegel alternativt svart eller mörkgrå falsad plåt i skiv- eller bandtäckning.
- Profilerad takfot och övriga dekorativa detaljer ska bibehållas till sin utformning.
- Byggnadens färgsättning ska vara ljus med mörkare fönster och detaljer.

På befintligt garage finns också en varsamhetsbestämmelse som säger att byggnadens utseende ska harmonisera med huvudbyggnaden (**k₂**).

På magasinet finns varsamhetsbestämmelse (**k₃**): Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, material och materialbehandling, samt detaljeringsnivå ska bibehållas.

- Byggnadens timmerstomme ska exteriört bevaras utan fasadbeklädnad bortsett från knutlådor.
- Knutlådor, vindskivor och takfot ska bibehållas till sin utformning.
- Exteriören skall vara målad med slamfärg i befintlig röd kulör.
- Vid ändring av taktäckning ska väljas skiffer alternativt rött en- eller tvåkupigt lertegel
- Fönster ska vara småspröjsade och av trä, med enkla fönsterfoder alternativt utan fönsterfoder.
- Dörrar ska vara enkla trädörrar, tjärade eller målade i mörk kulör eller röd

Markens utformning

Planområdet är delvis mycket kuperat och ligger idag mellan +64 och +76 meter över havet (RH 2000). Topografin är en viktig del av landskapsbilden där mangårdsbyggnaden ligger där det är som högst och sedan sluttar det ner mot vattnet i öst.

Planförslag

För att inte ändra marknivåerna för mycket ska nya byggnader placeras och anpassas till befintlig topografi i största möjliga mån. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåtet i följande fall: I anslutning till planerad byggnad, för att möjliggöra infart till bostaden, samt vid nedgrävning av ledningar och stenkista. Utfyllnad medges därför inte för att plana ut trädgårdsmark. Planbestämmelser reglerar också att stödmurar inte får vara högre än 0,5 meter, likt befintliga stenmurar som tar upp nivåskillnader i området.

Förutom att spara terrängen är det viktigt att inte hårdgöra för mycket mark. Detta för att säkerställa att mycket grönska bevaras i området. Det är viktigt både för kulturmiljön, naturmiljön, men också för att minska dagvattenflödet. Markytan får maximalt hårdgöras till en andel av 40 % inom byggrätt där radhus föreslås och till en andel av 25 % inom villafastigheterna.

Eftersom det finns en bestämmelse att parkkaraktären ska bevaras på huvudfastigheten (**q₁**) kan den inte hårdgöras utan den bestämmelsen förutsätter att det är stora gröna ytor med träd kvar.



Marken sluttar från mangårdsbyggnaden i väst, ner mot sjön Alstern i öst.

Naturmiljö

Hela planområdet används idag som privat bostadsmark och utgörs av en gammal gårdsbebyggelse, Edsgatans gård, med en tillhörande stor parkliknande trädgård. Till stor del består trädgården av klippt gräsmatta med solitära äldre lövträd i. I östra delen av området finns ädellövskog i en slänt ner mot Klarälvsbanan, vilket är en gammal banvall som byggts om till cykelväg, samt Edsgatevägen och sjön Alstern. Då marken lutar ner mot sjön finns fina utblickar ut över vattnet från gården.

Naturvärden

Del av planområdet omfattas av naturvärde klass III enligt kommunens naturvårds- och friluftslivsplan. Naturvärdet ligger i att det inom området finns ädellövträd med mycket grova gamla träd av bland annat ek, ask, lönn, alm, lärk och lind. Här växer också gott om hassel och i den södra delen finns mer varierad åldersstruktur och bitvis tät underväxt av yngre ädellöv. Av ädellövträden är det ask och alm som är rödlistade (ask starkt hotad och alm akut hotad). Ett antal rödlistade arter finns också inrapporterade till artportalen vilket utgörs till största del av fåglar. Av de rödlistade arterna är det enbart hackspettarna (mindre hackspett och spillkråka) som är knutna till denna typ av lövskogsmiljö.

Utanför planområdet, österut, avskilt av Edsgatevägen ligger också ett skogsområde som Skogsstyrelsen bedömt som nyckelbiotop och omfattas av biotopskydd. Det är en strand- eller svämskog.

I samband med planarbetet har en naturinventering gjorts (ÅF, 2019) enligt Svensk standard för naturvärdesinventering med syfte att identifiera, avgränsa och lokalisera värdefulla naturmiljöer både inom, och i direkt anslutning till planområdet. Den innefattar också en inventering av skyddsvärda träd och värden knutna till dem.

I samband med naturvärdesinventeringen kunde ett naturvärdesobjekt avgränsas med klass 3, påtagligt naturvärde. Det är slänten i öster inom planområdet med lövskog (se karta intill) samt vidare söderut. Artvärdet är knutet till förekomsten av ädellöv och att det finns friska individer av alm. I övrigt relativt artfattigt. Utöver naturvärdesobjektet noterades 23 värdeobjekt i form av 6 stenmiljöer och 17 värdefulla träd. Inga av dess objekt hyser något formellt skydd. Vid inventeringen påträffades inga skyddade arter. Almarna, bakom mangårdsbyggnaden ingick inte i denna inventering, men har tidigare pekats ut i Länsstyrelsens inventering, Värdefulla träd.

Förekomsten av ädellövträd i olika successionsstadier ger förutsättningar för bland annat de hackspettar som tidigare noterats i närområdet. De olika arterna av hackspettar är knutna till olika typer av miljöer. Mindre hackspett lever i löv- och blandskog med förekomst av äldre lövträd, i södra Sverige särskilt ädellövträd. För att häcka framgångsrikt behöver ett par cirka 40 ha äldre lövdominerad skog inom ett område på upp till 200 ha.

Eftersom naturvärdena i området är kopplat till de stora träden, framförallt ädellöven och stenmiljöerna som stenmurarna, har det varit en förutsättning i planarbetet att anpassa föreslagen ny bebyggelse så att många av dessa element har kunnat skyddas med planbestämmelser.

Naturmarken vidare söderut, inom kommunens mark, utgörs av ädellövskog med framförallt lind men här finns även lärk och enstaka gran. Hassel förekommer rikligt i hela slänten. De flesta av träden är medelålders till unga med några få undantag med äldre lind och lärk. Död ved förekommer relativt sparsamt. I området finns också ett hålträd med förekomst av flera mindre håligheter samt en större hålighet.

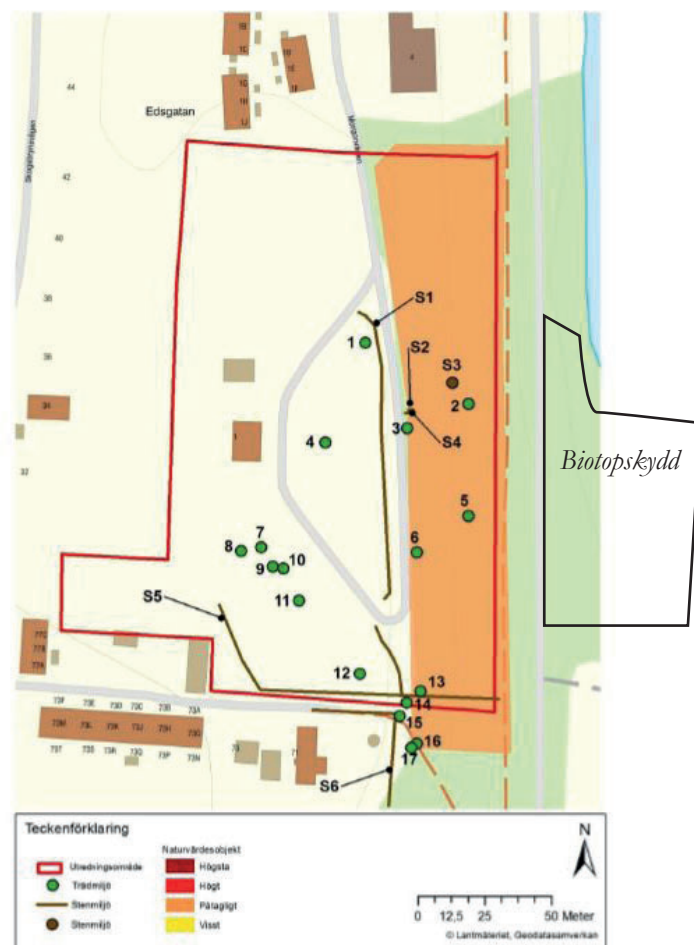
Fladdermöss

En fladdermusinventering har tagits fram för området (Wahlström 2020-06-28) och sammanlagt påträffades då 5-6 arter i lövslänten österut och inom biotopskyddet på andra sidan Edsgatevägen, mot Alsterns strand. Av de påträffade arterna är nordfladdermus rödlistad och två individer av den arten påträffades jagade vid Alsterns strand i biotopskyddet öster om Edsgatevägen. En större koloni av pimpinell fladdermöss registrerades och de kan ha en boplatz inom eller utanför planområdet.

En inventering av fladdermuskolonier har också gjorts i vagnslidret eftersom planförslaget innebär att den kan rivas. Byggnaden används av fladdermöss som plats för att vila och äta byten, men sannolikt inte som yngelplats. Slutsatsen dras efter fyndet av små mängder spillning och en stor mängd avbitna fjärilsvingar vid byggnadens södra gavel, samt avsaknad av ansamlingar av spillning på golvet i byggnaden i övrigt.

Planförslag

Planbestämmelse finns på nästan alla de träd som utpekats som värdefulla enligt den naturinventering som gjorts i samband med denna detaljplan (ÅF 2019) och Länsstyrelsens inventering,



Naturvärden inom inventeringsområdet. Trädens placering

Värdefulla träd. De träden får endast fällas om de är sjuka eller på något sätt utgör en säkerhetsrisk (**n₁**). För de här bevarandevärda träden krävs marklov för fällning av träd. Träd nr 2 enligt naturinventering (ÅF 2019) skyddas inte då det är ett stående dött träd (björk) som istället flyttas till en faunadepå. Inte heller nr 13 (lärk) kommer att kunna bevaras. Hässlen och bärande buskar (nr 5) skyddas inte i detaljplanen med en planbestämmelse, men de ligger inom prickad mark, som inte får bebyggas, så de kan bevaras om framtida fastighetsägare vill det.

De stora träden har tillsammans med den tillhörande trädgården till mangårdsbyggnaden samt de stenmurar som finns har även ett kulturhistoriskt värde miljömässigt. Förutom att sätta skyddsbestämmelse på träden finns också skyddsbestämmelse att trädgårdens parkkaraktär ska bibehållas och marknivåerna inte får ändras. Stenmurar och stentrappa ska bevaras (**q₁**, **q₂**).



Befintliga natur- och kulturvärden som ges skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Kulturmiljö

Edsgatan finns omnämnt i skriftliga källor sedan mitten av 1500-talet och var ursprungligen ett kronotorp. Tidigt 1820-tal köpte landshövding Johan Didrik af Wingård Edsgatans gård för att anlägga en "mönstergård". Gården är placerad på en höjd där en stor parkliknande trädgård omger mangårdsbyggnaden. Flera av gårdens byggnader är idag rivna, men kvar finns förutom mangårdsbyggnaden tre ekonomibyggnader vid ett kringbyggt gårdstun i sydost.

Mangårdsbyggnaden ska enligt uppgift i sina äldsta delar vara från 1720-talet, ursprungligen uppförd i en våning och påbyggd med ytterligare en våning kring förra sekelskiftet. Till gårdsmiljön kring mangårdsbyggnaden hör två grindstugor i klassicerande stil. Dessa var fram till 1950-talet placerade mitt framför mangårdsbyggnaden. Under 1950- eller början av 1960-talet ändrades gårdsplanens utformning från en centralt placerad uppfart med rundel, till dagens två diagonala uppfarter mot huset och grindstugorna flyttades till den södra av dessa. Vid en senare tidpunkt flyttades grindstugorna till sin nuvarande placering vid den norra infarten.

Nedanför slänten öster om gården anlades järnvägslinjen NKIJ-banan som öppnade för trafik 1904. Banvallen finns fortfarande kvar men rälsen är idag ersatt med en asfalterad gång- och cykelväg. Genom fastigheten och planområdet. I trädgården framför mangårdsbyggnaden samt norr och söder om gården löper gamla Filipstadsvägen vars sträckning är bevarad åtminstone sedan 1700-talet. Vägen utgjorde landsväg fram till dess att nuvarande Edsgatevägen anlades vid NKIJ-banan östra sida. Dock har genomfarten förbi Edsgatans gård stängts av för allmänheten när fastigheten styckades av på 1990-talet och stängdes då av med en stenmur.

Kring ett gårdstun sydväst om mangårdsbyggnaden finns magasinet, uppfört under 1700-talet och vagnslidret från sekelskiftet 1900 tillsammans med ladugården från 1940-talet, som idag är omgjort till bostadshus och ligger utanför planområdet. Här har även en tidigare vedbod/loge vid gårdstunet ersatts av ett radhus i en stil som ska påminna om de äldre ekonomibyggnaderna.



Flygfoto från 1959-61 över området.



Övan till höger, grindstuga placerad framför huvudbyggnaden. Foto inskanat från NMs inventering 1951 (Värmlands museum) och grindstugorna idag till vänster.

Tidigare kunskapsunderlag

Edsgatans gård har tidigare inventerats vid Nordiska Museets inventering 1951 och vid Värmlands Museums inventering 1976. Gården har efter den senare inventeringen valts ut som särskilt beaktansvärd av Karlstads kommun 1984. En kulturmiljöutredning för området Edsgatan togs fram av Värmlands museum 2010 i samband med dåvarande planarbete för en ny begravningsplats i Karlstad. Detta planarbete fullföljdes inte. Kulturmiljöutredningen användes därefter som underlag för detaljplan för nya bostäder i området kring Edsgatans gård, kallad Stockfallet nordost och antagen 2015.



Flera stenmurar finns inom planområdet.



Gamla Filipstadsvägen inom planområdet.

I Värmlands museums utredning pekas området kring Edsgatans gård ut som en värdefull kulturmiljö och mangårdsbyggnaden, ladugården, vagnslidret, magasinet och logen/vedboden pekas ut som kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Kulturhistoriskt värde

Sedan utredningen genomfördes har områdets kulturmiljövärden påverkats genom att tidigare åker- och skogsmark inom den utpekade kulturmiljön har planlagts och bebyggts med ny bostadsbebyggelse, vilket lett till att gårdens agrara sammanhang delvis gått förlorat. Vidare har logen/vedboden rivits och ersatts med ett nytt radhus, ladugården har byggts om till bostäder och gårdstunet mellan ekonomibyggnaderna har asfalterats för parkeringsändamål, vilket påverkat den samlade upplevelsen av kulturmiljön.

De kulturhistoriskt värdebärande elementen inom området utgörs idag av mangårdsbyggnaden och gårdsmiljön kring denna, med grindstugor, stentrappa, stenmurar, träd och gamla Filipstadsvägens vägsträckning samt det kringbyggda gårdstunet med bevarade ekonomibyggnader i form av ladugård, magasin och vagnslider. Den visuella kopplingen mellan mangårdsbyggnaden och ekonomibyggnaderna är av betydelse för upplevelsen av kulturmiljön. Även NKIJ-banans bevarade banvall utanför planområdets östra gräns har ett kulturhistoriskt värde.

Byggnadernas Karaktärsdrag

Mangårdsbyggnaden uppvisar delvis karaktären av en sparsmakad mangårdsbyggnad från 1700-talets slut samtidigt som den till stor del bevarat utseendet sedan sekelskiftet 1900. Förändringar som genomförts därefter är bland annat att naturstenssockeln gjutits på och putsats, verandan och balkongens utformning har ändrats, en ny tillbyggnad har tillkommit vid södra gaveln, skiffertaket har ersatts med betongpannor och de murade skorstenarna är numer putsade.

De viktigaste karaktärsdragen är:

- Byggnadens form och volym.
- Fasader klädda med locklistpanel.
- Symmetrisk fönstersättning i fem fönsteraxlar med fyrrutiga fönster i bottenplan och sex rutiga fönster med korspost i övre plan.
- Sidohängda fönsterbågar av trä med glasdelande spröjs och hörnjärn.
- Profilerad takfot och fönsteromfattningar.
- Ljus färgsättning med kontrasterande mörkare kulör på takfot, vindskivor och fönster och omfattningar.

Taket krönt av två symmetriskt placerade skorstenar.



Mangårdsbyggnaden fotograferad ca 1910. (Foto från Värmlandsarkiv/ Carlstad Gillets arkiv) och byggnaden idag.

Magasinet är en timrad byggnad i tre våningar. Taket var tidigare belagt med skiffer men har under senare år ersatts med tvåkupigt betongtegel. Fönstren är också sekundära, vitmålade och utformade med mittpost och två lufter där varje luft innehåller sex spröjsade rutor. Magasinet har, trots tidigare genomförda ändringar, fortfarande ett högt byggnadshistoriskt värde och är en viktig beståndsdel i gårdsbildningens kulturhistoriska värde som helhet. Värdet bärs bl.a. upp av stommens höga ålder och byggnadens bevarade form, volym och placering.

De viktigaste karaktärsdragen är:

- Den högresta rektangulära volymen, med flackt sadeltak.
- Synlig timmerstomme utan fasadbeklädnad, bortsett från knutlådor och fönsteromfattningar.
- Exteriören målad med röd slamfärg
- Enkla trädörrar målade i svart respektive rött



Magasinet

Vagnslidret uppvisar en delvis förvanskad karaktär men har som äldre, autentisk ekonomibyggnad fortfarande ett värde för kulturmiljön som helhet. Sedan Värmlands museums utredning 2010 har tegeltaket ersatts med trapetskorrugerad plåt, fyra portar i västra fasaden satts igen och norra gavelns vällingklocka avlägsnats.



Vagnslidret

De viktigaste karaktärsdragen är:

- Rektangulär byggnadsvolym med sadeltak
- Fasader av stående lockpanel, målade med röd slamfärg.
- Fyra svartmålade slagportar med smidesgångjärn på östra fasaden, som vittnar om byggnadens ursprungliga funktion.
- Takfotens utformning med markerat taksprång som ger byggnaden ett klassicerande uttryck.

Planförslag

Detaljplanen innehåller flera skydd- och varsamhetsbestämmelser vilka finns beskrivna på andra ställen i den här planbeskrivningen. Dels så finns bestämmelser som skyddar befintlig bebyggelse (**r**, **k₁**, **k₂**, **k₃**). Bestämmelserna är satta utifrån de viktiga karaktärsdragen beskrivna här. Det finns även skyddsbestämmelser på de större träden (**n₁**) och del av den tillhörande trädgården till mangårdsbyggnaden, stentrappa och stenmurarna (**q₁**, **q₂**, **q₃**). Eftersom tillfart kan behöva ske där stenmur finns har en planbestämmelse lagts till som möjliggör att en utfart på max 5 meters bredd får tillskapas där, dvs att 5 meter av stenmuren får tas bort (**q₃**).

En stor del av trädgården utgörs också av ”prickmark” där marken inte får förses med byggnad. Prickmark finns också inom stora delar av den södra delen för att siktlinjer och sammanhang fortfarande ska kunna finnas mellan huvudbyggnaden och ekonomibyggnaderna. Det finns också prickmark, där inga byggnader får uppföras, mellan byggrätterna för enbostadshus i slänten i öster för att siktlinjer fortsatt ska finnas mellan huvudbyggnaden och Klarälvsbanan och sjön Alstern.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras via Edsgatevägen av Värmlandstrafik linje 401 med hållplats Steffens väg inom cirka 200 meter samt Karlstadsbuss linje 4 med hållplats Norra Stockfallet inom cirka 700 meter från området. I samband med planläggning för ny bostadsbyggnation vid Steffensminne ses buss-hållplatsen och trafiksäkerheten över där. Det pågår även en utredning för att förbättra tillgängligheten till kollektivtrafiken i området.

Gång- och cykeltrafik

Klarälvsbanan ligger i direkt anslutning till planområdet i öster och den är bra sammankopplad med övriga gc-nätet in till Karlstads centrum. Det finns även cykelvägar till närmsta skola och förskola inom norra Stockfallet.

Planförslag

Den gamla Filipstadsvägen, som tidigare var allmänt tillgänglig men idag är avstängd med en stenmur föreslås planläggas som allmän gc-väg och öppnas upp igen vilket bidrar till en genväg för närboende på bägge sidor om Edsgatans gård, det blir också en del av ett rekreationsstråk vidare söderut genom naturmark mot Stockfallet.

Biltrafik och gatumiljö

Den befintliga bostaden och det redan planlagda området för bostadsändamål i norra delen av planområdet har infart från Morgonvägen i norr.

Planförslag

Huvudfastigheten, radhusen i norr och de två nordligaste villatomterna föreslås ha sin tillfart från Morgonvägen. De övriga bostäderna inom planområdet föreslås ha sin tillfart från Edsgatevägen i söder. Den befintliga gatan där är delvis mycket brant och med dålig sikt, varför gatan måste dras om något för att säkerheten ska förbättras. Den befintliga gc-banan, del av klarälvsbanan, kommer att ligga kvar i samma läge men behöver sänkas något en kortare sträcka där gatan korsar gc-vägen.



Parkering

Parkeringsplatser löses inom den egna fastigheten och gällande parkeringsnorm ska följas.

Skola och förskola

Närmsta förskola och skola är på norra Stockfallet. Det finns även möjlighet för en ny förskola inom detaljplan för Stockfallet nordost, intill Vårbruksvägen, cirka 350 meter söder om planområdet.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

En geoteknisk utredning har gjorts (ÅF 2019) som visar att jorden består av sandig morän. Den relativa fastheten i jorden är fast till mycket fast varpå ingen risk för stabilitetsbrott på grund av markuppfyllnader bedöms föreligga. Den planerade gatan öster om villorna i slänten kan anläggas utan geotekniska förstärkningsåtgärder.

Rekommendationer för grundläggning av byggnadsverk är att dem bör grundläggas på hel bottenplatta, med kantförstyvning under bärande väggar, alternativt på grundsulor, på packad fyllning på mark.

Omhändertagande av dagvatten

Jorden består av relativt genomsläppliga material. Djup till berg har ej fastställts, men bergfritt djup är i utförda sonderingspunkter ca 5-6 m. Hela området sluttar ned mot sjön Alstern och grundvattenytan ligger ca 3 m under befintlig markyta. Med hänsyn till ovan nämnda faktorer bedöms marken vara lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Markradon

Mätningar av radonhalt har gjorts och marken klassas som normalradonmark. Nya byggnader ska, baserat på nu utförda undersökningar, uppföras radonskyddat. Befintliga fyllningar kan användas för grundläggning eller motfyllning av nya byggnader. Fyllning som tillförs området utifrån för detta ändamål ska klassificeras genom mätning av gammastrålning innan det används.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten. En befintlig ledningsrätt för vatten och spillvatten finns inom planområdet.

Planförslag

Den föreslagna bebyggelsen, radhusen, i norr och söder kan anslutas till befintliga VA-ledningar i fastighetsgräns. Enbostadshuset i öster får förbindelsepunkt från gata/GC-väg. De fyra enbostadshusen i söder kan istället få en gemensam förbindelsepunkt i markreservatgräns för att underlätta möjligheterna till självfall för spillvatten.

En planbestämmelse finns där kommunens vatten- och spillvattenledning hamnar inom privat mark, **u-** marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten

Verksamhetsområde för dagvatten finns för Edsgatan 2:34.

Planförslag

Verksamhetsområde för dagvatten utökas för att innefatta föreslagna radhusen i sydväst. Dagvattenledningar finns framdragna till de föreslagna fastigheterna där de ska ansluta.

Enbostadshusen i öster ska ta hand om sitt eget dagvatten vilket kan lösas genom t.ex. stenkistor på tomten. Markförhållandena är sådana att de möjliggör infiltration. Planbestämmelse finns som begränsar andelen hårdgjord yta inom planområdet.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 meter över gatans nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas.

Avfall

Den närmsta återvinningsstationen finns idag på Stockfallet (Fogdemyrsgatan/Myrgången). Det finns också en plats planlagd inom detaljplan för Stockfallet nordost för återvinningsstation i anslutning till Vårbruksvägen inom Edsgatan där ny station kan uppföras.

Idag åker renhållningen in från Morgonvägen och upp till mangårdsbyggnaden där den vänder. Förslag är att renhållningen fortsatt når mangårdsbyggnaden men även radhusen i norr och de två nordligaste villorna i norr från Morgonvägen. De sydligaste villorna och radhusen föreslås nås via sina tillfartsgator där möjlighet för att vända finns. Radhusen bör ha sin sophantering samlad på en gemensam plats där den kan hämtas.

Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning. Solceller kan även anordnas på eventuella garagetak då de har bra lägen mot söder. Laddinfrastruktur för elbilsladdning behöver beaktas vid byggnationen.

Värme

Fjärrvärme är inte utbyggt i området och finns inte med i Karlstads Energis utbyggnadsplaner för fjärrvärme. Om tillkommande bostadsbebyggelse planeras att uppvärmas med bergvärme så ska exploatören i ett tidigt skede utreda möjligheterna och förutsättningarna att använda bergvärme. Uppvärmning med bergvärme ska anmälas och samrådas i tidigt skede med miljöförvaltningen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Närmsta bostad ligger cirka 25 meter från Edsgatevägen i öster. För bedömning av bullerpåverkan har en bullerberäkning gjorts (Sweco 2020-01-07). Den visar att samtliga bostäder inom detaljplanen klarar gällande riktvärden för trafikbuller vid samtliga fasader. Den visar också att det finns goda möjligheter för placering av enskilda uteplatser vid samtliga bostäder som klarar riktlinjerna för trafikbuller.

Vattenkvalitet - MKN vatten

Sjön Alstern utgör ett av de mest näringsrika vattensystemen i Värmland och bedöms inte uppnå god status enligt den klassning som har gjorts utifrån vattendirektivet. Alstern som är recipient för dagvatten ifrån område bl.a. exploateringsområdet har enligt miljökvalitetensnormen (4 kap 9 §) följande status:

- Måttlig ekologisk status (2017) pga. övergödning och god ekologisk status förväntas uppnås 2027.

- God kemisk status (exkl. kvicksilver) och förväntas bibehålla detta. Alsterns kemiska- och ekologiska status bedöms att påverkas framförallt av kvicksilver, kväve och fosfor som upp kommer från berggrunden, miljögifter (näringsämnen och övergödning) från åkermark i samband med regnvatten, via luft som kommer från europiska vägar och vägvatten.

Alsterns kemiska- och ekologiska status bedöms att påverkas framförallt av kvicksilver, kväve och fosfor som uppkommer från berggrunden, miljögifter (näringsämnen och övergödning) från åkermark i samband med regnvatten, via luft som kommer från europiska vägar och vägvatten.

Exploaterings påverkan på avrinningsområdet och recipienten bedöms inte medföra några konsekvenser av betydelse för vattenkvaliteten det så kallade MKN vatten. Det som kan påverka recipientens kemiska- och ekologiska status är inkommande dagvatten från avrinningsområdet som eventuellt innehåller kvicksilver, fosfor, kväve osv.

Kvicksilver från takplåt och parkeringsytor bedöms inte uppkomma med dagvattnet från exploateringsområdet på grund av att man inte längre använder kvicksilver som byggmaterial ”enligt klassificering av dagvatten behöver inte dagvatten ifrån småhusbebyggelse och dess lokalgator renas”. Exploateringen förutsätter även att de nya planerade bostäderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Stora ytor kommer fortsatt att vara gröna och planbestämmelser finns för att reglera detta, q_1 och begränsning av hårdgjord yta. Marken är lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda beskrivs.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal med fastighetsägaren. Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Anläggande av allmän gatumark och va-anläggning
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör. Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren innan antagande av detaljplanen. Avtalens huvudsakliga innehåll framgår under styckena Fastighetsrättsliga åtgärder, Ekonomiska frågor samt Tekniska åtgärder nedan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna gc-vägar, gator och naturmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behov av fastighetsreglering och ny fastighetsbildning.

- Den kommunala gatan och gc-vägen genom planområdet ska regleras från fastighet Edsgatan 2:32 till Stockfallet 1:1.

- Tillfarten till villorna i söder ska regleras från fastighet Stockfallet 1:1 till Edsgatan 2:32.

Kommunen ansöker om erforderliga lantmäteriförrättningar. Förrättningskostnaderna för dessa åtgärder bekostas av fastighetsägaren och kommunen.

- Fastigheten Edsgatan 2:32 kan styckas av för att skapa en ny fastighet för radhusen i söder och för att skapa maximalt sex nya fastigheter för enbostadshus i öster. Fastighetsägaren till Edsgatan 2:32 initierar och bekostar detta.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns idag en gemensamhetsanläggning för väg GA:2 i norra planområdet, som en förlängning av Morgonvägen, där delägande fastigheter är Edsgatan 2:32 och 2:34. I och med att det föreslås bli kommunal gata där, kommer gemensamhetsanläggningen att upphöra. Det krävs en lantmäteriför rättning för att gemensamhetsanläggningen ska upphöra.

För att säkerställa tillfart för fyra villafastigheter behöver en samfällid fastighet bildas där de fyra fastigheterna är delägare och där en gemensamhetsanläggning för tillfart kan bildas. Detta ska vara en mindre grusad gata. Innan samfälligheten bildas ska frågan vara utredd om den även ska inkludera gemensamma vatten- och spillvattenledningar till kommunal ledning i söder.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen, ombyggnad av infart från Edsgatevägen, nedsänkning av Klarälvsbanan och anläggande av grusväg på kommunens mark och nödvändiga utredningar bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska åtgärder

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar. En ytaledningspunkt ska anges från kommunen per fastighet, dit marken inom fastigheten ska luta för avledning av dagvatten och extremregn. Ingen ytavvattningsfår ske mot Morgonvägen, utan ska ledas från Edsgatan 2:34 mot befintligt dagvattenmagasin i väster.

Om befintlig förbindelsepunkt för vatten- och spillvatten till Edsgatan 2:32 behöver flyttas bekostas det av fastighetsägaren.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Fastighetsägaren svarar för sanering av eventuella markföroreningar i samband med exploateringen inom planområdet. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Med anledning av att odlingar bedrivits norr om Mangårdsbyggnaden på del av fastigheten 2:32 och inom Edsgatan 2:34 från 1900-1940-talet kan föroreningar från bekämpningsmedel inte uteslutas varför detta bör utredas i projekteringsfasen. Markarbeten och masshantering inom den delen av aktuellt planområde ska föregås undersökning i form av jordprovtagning. Masshantering kommuniceras med miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet, för att avgöra behovet av eventuella åtgärder. I Länsstyrelsens webgis anges att det funnits en handelsträdgård på fastigheten edsgatan 2:32.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Fastighetsägaren ska då utföra/komplettera och

bekosta markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Trafikåtgärder

Ny tillfart till villorna i öster ska skapas och en ny gc-väg ska skapas inom fastighet Edsgatan 2:32. Ombyggnation av infarten från Edsgatevägen behöver göras innan bostäder som ska ha infart från den färdigställs.

Skyddade träd och stenmurar

De träd och stenmurar som har skydd i detaljplanen med planbestämmelserna **n₁** och **q** ska inte skadas under exploateringen och ska visas extra försiktighet vid genomförandet så rötter inte skadas. Utpekade värdefulla döda träd flyttas till faunadepå.

Rivning av vagnslidret

Vid en rivning av vagnslidret så ska det ske utanför fladdermössens ynglingsperiod.

Avskärmning

Exploatören ansvarar för och bekostar avskärmning så som vegetationshäck eller likvärdig anläggning med avgränsande funktion mellan Edsgatan 2:34 och Edsgatan 2:52.

Invasiv art - Jättebalsamin

Inom planområdet växer jättebalsamin som finns med i EU:s lista över växtarter som ska bekämpas och inte spridas. Spridning av jättebalsamin ska förhindras. Jorden/marken ska inte spridas vidare till andra områden i Karlstad. De massor där jättebalsaminen växer idag samt en zon runt den ska köras bort till deponi.

Inom planområdet finns även kanadensiskt gullris som är invasiv men inte listad i EU förteckningen om invasiva främmande arter. Det betyder att den inte omfattas av kraven i förordningen (2018:1939) om främmande invasiva arter. Arter som kanadensiskt gullris utgör dock ändå ett problem, både för miljön och den biologiska mångfalden. Utav den anledningen bör även denna art hanteras enligt ovanstående för att minimera spridning.

Grindstugor

Grindstugorna ska flyttas så de följer med fastigheten Edsgatan 2:32 vid en avstyckning. Det ansvarar fastighetsägaren till Edsgatan 2:32 för.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

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

Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids. För närmare beskrivning av MKN vatten, se sid 20.

Naturvärden

Naturvärdena i området består dels av äldre ädellövträd som finns utspridd inom planområdet och där planbestämmelse satts för att skydda dem. De ska därför inte påverkas av detaljplanens genomförande. Den ändrade dragningen av infartsgatan från Edsgatevägen innebär att några träd som är utpekade i Länsstyrelsens inventering ”värdefulla träd” kommer att behöva tas ned. Det är en björk och 2-3 lärkar. Det finns också en större lind som kommunen mätt in och som kommer att sparas då den bedöms som värdefull.

Naturvärden finns även inom slänten mot Edsgatevägen som utgörs av en ädellövskog och fått klass 3, påtagligt naturvärde. I artportalen finns rapporterat två fågelarter i området som är rödlistade och kopplade till denna typen av lövskogsmiljö och det är mindre hackspett och spillkråka (gröngöling är inte längre rödlistad).

Genomförandet av planen medför att ädellövskogen kommer att försvinna då villor ska byggas i slänten och en justering av infartsgatan från Edsgatevägen med tillhörande gatusläntrid bidrar till ett relativt stort intrång i befintlig skogsmark. Klarälvbanan kräver likaså justeringar på en sträcka om minst 150 meter i samband med genomförandet av den nya infarten vilket påverkar intilliggande träd och naturmark. Många av de värdefulla ädla lövträden kommer att finnas kvar och skyddas i planen men området som ädellövskog kommer inte att finnas kvar efter exploateringen.

Under 2017 inventerade Karlstads kommun intressanta lövskogsmiljöer i samband med ett LONA-projekt. Områden norr om planområdet samt sydöst om planområdet inventerades utan att några fynd av varken mindre hackspett eller gröngöling hittades. Däremot hittades lämpliga livsmiljöer för mindre hackspett i biotopskyddsområdena norr och sydöst om Edsgatans gård.

I det fall både mindre hackspett och gröngöling förekommer inom aktuellt planområde så kan arterna komma att påverkas av exploateringen men den lokala populationen av mindre hackspett samt gröngöling bedöms inte påverkas på ett påtagligt sätt. Planförslaget bedöms inte heller leda till en dramatisk eller avgörande negativ förändring för de lokala spillkråkorna som för sin häckning är beroende av grova träd och dessa kommer fortsatt att sparas inom planområdet. De kan även häcka och födosöka i parkmiljö. Revir måste dock vara mycket större än planområdet så de är beroende av omgivningarna. För fågelarten spillkråka så utgör slänten inom planområdet en mycket liten del av normal revirstorlek.

Bedömningen av påverkan på de aktuella fågelarterna bygger just på att planområdet är ett litet område och att det fortsatt finns god tillgång på lövmiljöer i närområdet, vilka också planeras vara kvar som just det. Öster om planområdet finns de biotopskyddade lövskogarna och vidare öster om detta ytterligare en biotopskyddad bäckravins där målet är en lövdominerad blandskog med stort inslag av biologiskt gamla träd och med förekomst av ädellöv. Vid Steffensminne har både natur-

inventering och fågelinventering gjorts för det skogsområde som nu planeras för bostäder. Det har resulterat i att den naturmark som bedömts ha högsta naturvärden och är lövskog fortsatt kommer att vara skogsmark. Även söder och norr om planområdet, inom Stockfallet/Edsgatan finns och planeras fortsatt skogsområden med inslag av löv vara kvar.

Fladdermöss

Genomförandet av detaljplanen kommer sannolikt innebära en lokalt negativ påverkan på fladdermusarterna i området, främst på arterna dvärgpipistrell och tajga/mustaschfladdermus. Avverkning av lövskogen i öster kommer att medföra minskad födotillgång och potentiell förlust av lämpliga bomiljöer i form av hålträd. Byggnation av bostäder kan även förändra ljusmiljön i området, vilket kan påverka fladdermusfaunan negativt. Försiktighetsåtgärder, som att spara alla hålträd i området, kan minska risken för negativ påverkan, genom att lämpliga koloniplatser bevaras. I den naturinventeringen som tagits fram är det 8 träd som har noteringen hålbildning. Samtliga av dessa ska sparas och har fått planbestämmelse om det i plankartan. Samtliga av dessa ligger uppe vid gården. Dock finns risken att koloniplatserna förlorar sitt värde även om träden sparas, genom att omgivande miljö förändras. Kompensationsåtgärder i form av uppsättning av fladdermusholkar eller andra anlagda koloniplatser kan i viss mån kompensera förluster av naturliga koloniplatser, men kompenserar inte för förlusten av födosökshabitat.

Vagnslidret, som kan rivas, bedöms enligt inventering (200905) sannolikt inte användas som koloniplats. Rivning ska dessutom ske utanför fladdermössens ynglingsperiod varför detta inte anses påverka fladdermössen negativt.

Sociala konsekvenser

Planområdet har ett attraktivt läge för bostäder som kan knytas till pågående bostadsbyggnation inom detaljplanen för Stockfallet nordost vilken gäller runt om planområdet. Här finns en pågående nybyggnation som leder till fler boende i området, vilket i sig kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet i området. Ytterligare bostäder intill Klarälvsvägen kan göra att den sträckan upplevs som tryggare då det blir fler ögon som ser en där. Fler boende i området leder också till ett större befolkningsunderlag vilket kan göra att både busslinjer och busstätttheten kan bli bättre.

Ett genomförande av planen innebär att behovet av platser inom förskolan kan öka, då det kan förväntas att ett antal barn flyttar in i planområdet, även om det inte är så många hus som byggs. Då det redan är flera barn som bor i området och det inte finns någon förskola i direkt närhet så är det av stor vikt att den planerade förskolan inom Edsgatan/Stockfallet nordost byggs.

Fler boende, och fler barn i området, ökar också behovet av ytor till lek. Möjlighet att skapa mindre ytor för närlek, för små barn, finns inom de privata bostadsgårdarna. Det finns också en god koppling söderut från planområdet, via gamla Filipstadsvägen, till ett skogsområde där det finns möjlighet till både lek och rekreation. Ett gångstråk genom det skogsområdet leder vidare till den yta som är planlagd som bl.a. förskola. Det är i nuläget inte säkert att den tomten kommer att planläggas som just förskola men möjligheten finns. Om en förskola eller skola byggs i närområdet är det av stor vikt att se över möjligheten att samnyttja utemiljön för allmänheten de tider när skolan/förskolan inte nyttjar den. Det saknas kommunal lekplats, idrotts- och spontanidrottsytor i närheten.

Trafik

En konsekvens av planläggningen är att det kommer att bli mer bil- och cykeltrafik som kommer att korsa Klarälvsvägen vid infarten från Edsgatevägen. För att förbättra sikten, få till en mindre brant lutning, vilplan och göra det möjligt för möte kommer infartsgatan delvis att byggas om och få en justerad sträckning. För att åstadkomma detta kommer Klarälvsvägen att behöva sänkas inom planområdet och det kommer att bli gatuslänter inom naturmarken söder om gatan vilket påverkar intilliggande träd och vegetation men som också leder till förbättrade förhållanden på den delen av sträckningen som i dagsläget är mindre bra ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen innebär ett tillskott på 21 nya hushåll. Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi. Det är samhällsekonomiskt fördelaktigt att bygga där det, som här, redan finns färdigutbyggd infrastruktur i form av vatten och avlopp, väg, cykelvägar, bussförbindelse, fiber osv. i anslutning till planområdet.

Exploateringen innebär inkomster för kommunen i form av VA-avgifter. Exploateringen innebär också utgifter för kommunen i form av en investerings- och löpande driftskostnad kopplad till den kommunala gångväg som föreslås genom planområdet och som idag är privatägd.

Kulturmiljökonsekvenser

Detaljplaneförslaget innebär både positiva och negativa aspekter för kulturmiljön. Positiv konsekvens för kulturmiljön är att planläggningen leder till skydd på befintlig kulturvärden, som idag inte har något skydd alls. Det gäller både befintliga byggnader, men också trädgården, träd och element i form av stenmurar och stentrappa som ges skydd i detaljplanen och därmed inte kan tas bort eller förvanskas hur som helst.

Vagnslidret däremot ges inget rivningsförbud vilket innebär att den byggnaden kan rivas och ersättas med ett bostadshus, likt den tidigare ekonomibyggnaden som fanns mittemot denna förr, men som idag har ersatts av ett radhus. Detta är en negativ konsekvens för kulturmiljön liksom att den tidigare gårdsmiljön runt ekonomibyggnaderna i söder kommer att fortsätta omvandlas och påverka sammanhanget mellan ekonomibyggnaderna och mangårdsbyggnaden.

Den norra delen är redan planlagd för bostäder och denna planändring innebär inga förändringar för kulturmiljön.

Planförslaget möjliggör också för enbostadshus i slänten i öster, vilket påverkar landskapsbilden kring Edsgatans gård. De bryter av sammanhanget mellan Edsgatans gård, gamla Filipstadsvägen, banvallen och sjön Alstern. Sikten mellan Klarälvsbanan och mangårdsbyggnaden kan påverkas, men även öppnas upp då det delvis är igenväxt i slänten idag. Miljön blir mer liknande den norrut längs med Klarälvsbanan där villor ligger i slänten. För att inte blockera sambandet helt så finns planbestämmelser som reglerar både höjden på byggnaderna så de hålls nere, färgsättning och att det ska finnas siktlinjer mellan byggnaderna.

Planförslaget leder till en förändring av landskapsbilden, där befintlig trädgård och gräsmatta dominerar idag och med förslaget blir mindre. Samtidigt är gården idag privat och stängd för allmänheten och en konsekvens av planförslaget är att den gamla riksvägen - gamla Filipstadsvägen kan återskapas och inte längre vara på privat mark, vilket innebär att allmänheten kan komma närmare gården och uppleva miljön på ett annat sätt.

Förändring av gällande detaljplan

Planförslaget innebär en förändring av den gällande detaljplanen inom de delar där den hamnar inom planområdet. Det blir en större bygg rätt inom bostadsmarken i norr, då det i gällande plan finns möjlighet för ett enbostadshus på max 240 kvm och nu föreslås radhus där på max 700 kvm totalt (350 kvm per enhet). Avståndet från intilliggande fastighet i väster minskas från 10 till 5 meter med mark som inte får bebyggas. I söder föreslås en mindre del som idag är planlagd som kommunal gc-väg planläggas som kommunal gata istället.



KARLSTADS KOMMUN

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