

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Dikartorp

Kils kommun

Värmlands län

ANTAGANDEHANDLING 2025-11-05

Antagen av KF: 2026-01-29 §19

Laga kraft: 2026-02-28

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

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Genomförandefrågor.....	13
Planeringsunderlag.....	18
Planeringsförutsättningar	19
Konsekvenser.....	37
Motiv till detaljplanens regleringar	40

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av bostäder med tillhörande funktioner och infrastruktur samt att säkerställa de stigar och rekreationsvärden som finns inom området. Vidare syftar planen till att ge planstöd åt gata och gång- och cykelbana i norra delen av planområdet samt befintlig bostad centralt i området.

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 Dikartorp. Delar av området har pekats ut som utvecklingsområde sedan fördjupning av översiktsplan för Lövenstrand (2002) arbetades fram. Denna kommer framöver att ersättas med fördjupning för Kils tätort (inför antagande) där området fortsatt pekats ut för bostäder samt natur och friluftsliv.

För delar av Dikartorp har sedan tidigare ett samrådsförslag tagits fram. Planprocessen avstannade efter att samråd genomförts på grund av de yttranden som inkom. Mot bakgrund av de synpunkter som inkom samt att kommunen har för avsikt att även planlägga de östra delarna av Dikartorp för bostadsändamål har tidigare planförslag omarbetats. Tidigare planförslag för västra delen omfattade 12,7 hektar och möjliggjorde 37 bostäder. Aktuellt planförslag har utökats i yta men minskats i andel mark för bostadsändamål och förväntas nu kunna möjliggöra cirka 36 nya bostäder.

Efter att den föregående detaljplaneprocessen avstannat har en arkeologisk utredning genomförts av länsstyrelsen och en gång- och cykelbana har anlagts i norra delen av planområdet. Inför upprättande av nytt detaljplaneförslag har församrådsmöten hållits med närboende i området och en referensgrupp har deltagit i en trafikutredning i syfte att lösa de frågor som uppkom i tidigare process.

Planområdet omfattar den kommunalt ägda fastigheten Dikartorp 1:4, den privatägda Dikartorp 1:10 samt delar av den kommunalt ägda Halsmo 1:1 och samfälligheten Apertin s:1. Planområdet uppgår till cirka 18 hektar varav mark för bostadsändamål uppgår till cirka 6,5 hektar.



Figur 1: Bilden visar planområdets ungefärliga belägenhet rödmarkerat.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år (120 mån) 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

Området nyttjas idag frekvent för friluftsliv. Detaljplanen syftar till att säkerställa delar av friluftsområdet varav (**NATUR**) föreslås i ett större område. Att området fortsatt ska utgöra en grön koppling mellan tätorten och Frykstaområdet går i linje med fördjupning av översiktsplanen för Kils tätort. Vid tidigare planläggning av västra området visade sig den centrala delen av området besitta störst rekreations- och friluftsvärden. Vid omarbetning av planförslaget har därav kvartersmark för bostäder (**B**) förlagts i väster och öster vilket säkerställer befintlig ridled och större stigar i området.

Naturmark (**NATUR**) är också förlagd mellan föreslagen bostadsmark och befintliga bostäder i norr och väster för att minska påverkan på närboende. Bevarande av vegetation i området är även positivt för landskapsbilden, vilket är speciellt viktigt sett från Nedre Fryken.

Vidare är naturmarken anpassad till de fornlämningar som finns i området samt naturvärden utpekade i de naturvärdesinventeringar som tagits fram.

Planförslaget omfattar ett större område naturmark i sydvästra delen av planområdet vilken planlagts för att omhänderta dagvatten från området och fördröja detta utanför vattenskyddsområdet.

Dagvattendamm med ett största djup om 2 meter (**dam1**) har ett ytbehov av 1200 kvm för att enligt Dämningsverket AB kunna härbärgera den volym som krävs. Till dammen leds dagvattnet från planområdets vägdiken och villatomter i ett tätt konventionellt dagvattensystem. Dagvatten från fastigheter som inte avvattnas via vägdiken kan ledas i öppna diken till fördröjningsdammen. Diken för dagvatten anordnas inom naturmarken och i starkt sluttande terräng ska avskärande diken anordnas.



Figur 2: Foto från sydvästra delen av planområdet som planläggs som naturmark. Ängsmarken har klassats inneha påtagligt naturvärde.



Figur 3: Foto från östra delen av planområdet inom område för discgolf.

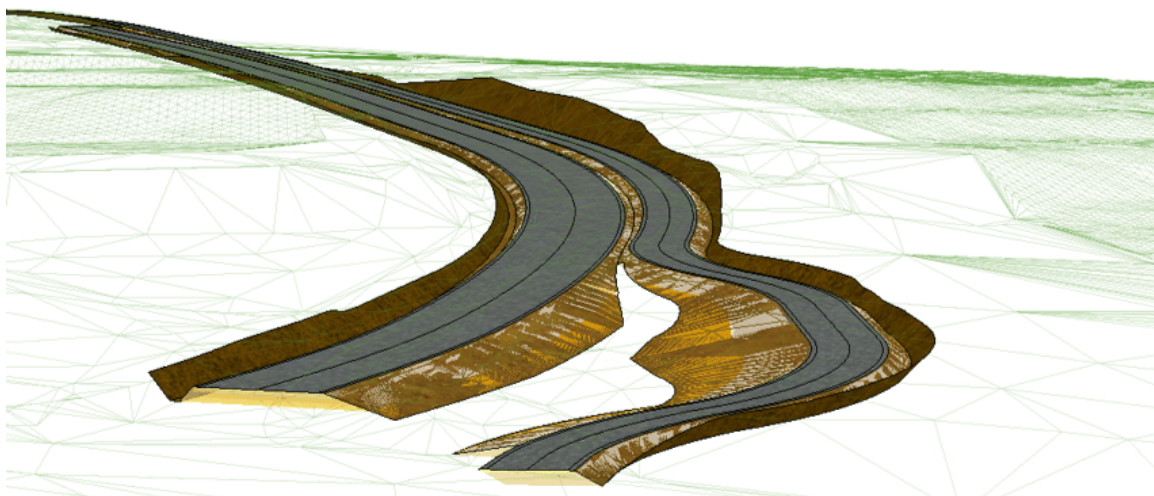
Gata

Halsmovägen

Planområdet omfattar befintlig lokalgata i norr, Halsmovägen, som planläggs för gatumark (**GATA**) och för vilken det föreslås vissa åtgärder i syfte att förbättra trafikföringen. Vägen föreslås breddas för att möjliggöra möte mellan personbil och sopbil. Detaljplanen har utformats för att möjliggöra en sex meter bred körbana i enlighet med förprojekteringen. Intentionen för körbanan är sex meter vilket dock slutligen fastställs i detaljprojekteringen. Gatuområdet i sin helhet uppgår till cirka 15-26 meter för att inrymma gång- och cykelbana, diken etc.

Detaljplanen möjliggör vidare en anpassning av anslutningen mot väg 714 för att få en bättre linjeföring och avrinningsriktning samt tillskapande av ett vilplan. Föreslagna åtgärder ryms inom utpekad gatumark. Utpekad gatumark längs Halsmovägen ersätter tidigare planlagd mark för lokalgata och GC-väg inom *Detaljplan för del av Halsmo 1:1*.

Halsmovägen föreslås fortsatt vara uppdelad i en västlig och östlig del. Vägen föreslås dock inledningsvis kunna hållas öppen för genomfart vintertid för att underlätta angöring till och från Mats väg. Efter föreslagna åtgärder på Halsmovägens västra del kommer trafiklösningen och störningar från nya trafikrörelser att utvärderas och genomfarten möjligen stängas även vintertid. En vändplan föreslås förläggas vid slutet av den östra delen för att underlätta vändning av sopbil. Den östra delen med infart från Apertinsvägen föreslås asfalteras fram till ny lokalgata, resterade del föreslås fortsatt att vara grusad för att bibehålla en lantlig karaktär i området. Den västra av Halsmovägen förblir asfalterad. Gatans utformning regleras inte mer i detalj i planförslaget.



Figur 4: Illustration över föreslagen justering av Halsmovägen sett från väg 714 (Sweco).

Väg 714

Den del av väg 714 som är planlagd som genomfart inom *Detaljplan för del av Halsmo 1:1* har tagits med i aktuellt planförslag i syfte att ersätta hela den delen av detaljplanen som inte omfattar Mats väg. Vägen planläggs som (**GATA**).

Gång- och cykel

Längs Halsmovägen har en gång- och cykelbana (GC-bana) anordnats vilken ges planstöd då denna inryms inom gatumarken (**GATA**). Detaljplanen medger vissa justeringar av GC-banans utformning

varav ett större område planläggs som (**GATA**), i huvudsak vid anslutning till väg 714. GC-banan föreslås justeras till en "serpentin- lösning" i syfte att få ner lutningen på banan samt sänka cyklisters fart innan passagen över väg 714. Vidare föreslås banan breddas och sänkas samt anpassning av diken i syfte att förhindra genomfartstrafik av bilister som för närvarande kan köra över till GC-banan. Inom gatumarken finns även utrymme för slänter som uppkommer vid ovan nämnda anpassningar.

Lokalgator

Tillkommande lokalgator som föreslås anslutas till Halsmovägen planläggs som (**GATA**). För den västra delen av planområdet har gatumarkens utformning föregåtts av en förprojektering. Gatumarken innefattar där en gatubredd på 6.5 meter samt tillkommande slänter. I slutet av gatorna tillkommer en vändplan med en radie av 9 meter samt tillkommande slänter.

I den östra delen av planområdet är marken flack och föranleder mindre ingrepp i marken i förhållande till den västra delen. Gatumarken (**GATA**) har här en bredd av 7 meter.

För den befintliga anslutningen till Dikartorp 1:10 anges i planförslaget (**GATA**). Gatans befintliga bredd och beläggning kvarstår. Fornlämningsområde har avgränsats under planprocessen, där del av fornlämningsområde berör befintlig gata. Befintlig gata föreslås inte ändras. Om åtgärder i gatan blir aktuellt ska länsstyrelsen kontaktas.

Gatornas 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.

Då planområdet omfattas av vattenskyddsföreskrifter gäller förbud mot avledning av vägdagvatten från nylagd väg för infiltration i mark. Vidare krävs tillstånd för nyanläggning av väg.



Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för all allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av småhus varav kvartersmark för bostäder föreslås (**B**). Placering av mark för bostadsändamål görs med hänsyn till befintliga förutsättningar samt för att fortsatt möjliggöra att området nyttjas för rekreation och friluftsliv. Planförslaget innefattar även mark som i dagsläget nyttjas för bostadsändamål inom fastigheten Dikartorp 1:10 samt mark som tagits i anspråk av Halsmo 1:24.

Vid markarbeten inför samt under exploatering kan anmälan eller tillstånd komma att krävas i enlighet med föreskrifter för Fryksta vattenskyddsområde. Inom den sekundära zonen krävs exempelvis anmälan för avverkning som inte är gallring eller plockhuggning.

Västra delen

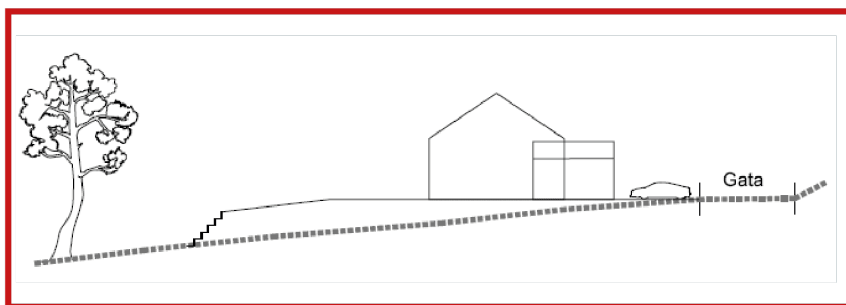
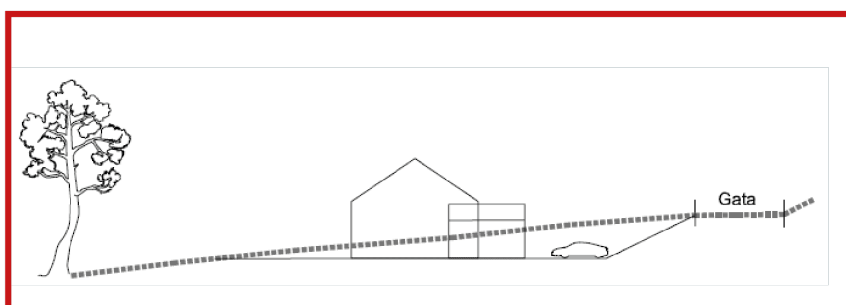
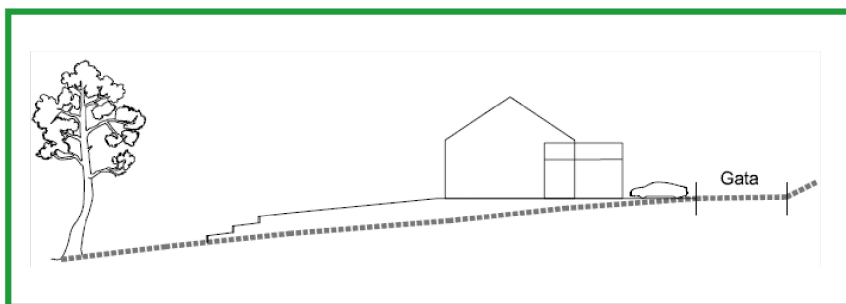
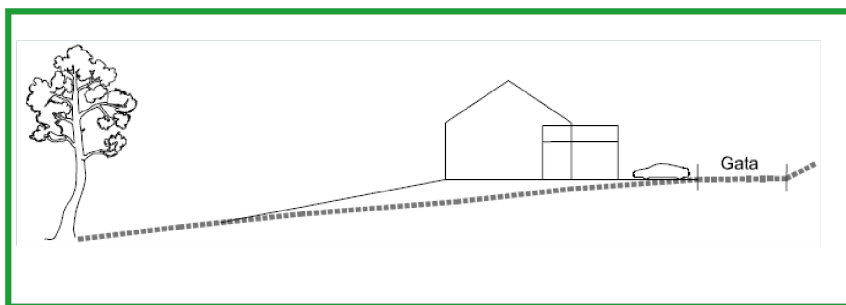
Bebyggelsen föreslås ha en högre grad av anpassning till befintlig topografi och utformning som anpassas till landskapsbilden än övriga delar av planområdet. Detta med hänsyn till dess mer känsliga läge sett från Nedre Fryken samt sluttande topografi. Områdets karaktär bör därav upplevas enhetligt och anpassas till de naturliga terrängförhållandena.

Då planområdet sluttar åt väst förekommer större höjdskillnader inom området. För att inte förändra marknivåerna drastiskt genom schaktning eller utfyllning och istället anpassa bebyggelsen till områdets topografi har bestämmelser gällande marknivåer förts in på plankartan. Kils kommun har vidare för avsikt att i samband med utbyggnad av gata och ledningsnät grovplanera dessa tomter i syfte att styra höjdsättningen för bebyggelsen samt minska konflikter mellan de nya fastighetsägarna. För delar av det västra området föreslås att källare eller suterrängvåning ska anordnas (**b₁**) i syfte att minska behovet av utfyllnader och schaktningar. Detta gäller de raderna som är mest synliga från Nedre Fryken. Vidare gäller för hela västra området att stödmur får uppföras till en maximal höjd av 0,5 meter ovan marknivå. Vid uppförande av fler stödmurar ska minsta horisontella avstånd mellan murar vara 2 meter (**n₂**) samt att endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras (**n₁**) vilket även syftar till att reglera dagvattenhanteringen i området. Marklov krävs även för förändrad marknivå med mer än +/- 0,5 meter (**a₁**), ansökan sker till kommunen. Vid höjdsättning av tomtmark bör hänsyn tas till intilliggande fastigheter, naturmark och gatumark för att undvika större nivåskillnader.

Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek i syfte att säkerställa att inte fler bostäder kan tillkomma inom området, i den västra delen är den minsta fastighetsstorleken 1150 kvm (**d₂**). I den västra delen får endast friliggande enbostadshus (**f₃**) uppföras. Tillkommande bebyggelses utnyttjandegrad regleras i förhållande till fastighetsarean där största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 200 kvm (**e₂**). Vidare ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p₁**). Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm per fastighet (**e₃**) samt att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (**p₂**). Placeringsbestämmelserna syftar till att tillskapa ett luftigt intryck och bevara utblickar mot Nedre Fryken.

Tillkommande bebyggelses höjd regleras i detaljplanen där högsta nockhöjd är 7,5 meter (h_1) längst i väster och högsta nockhöjd är 8,5 meter (h_2) i den östra raden som är mindre känslig ur ett landskapsbildsperspektiv. För hela området gäller att högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter (h_3).

För ett mindre område i nordväst anges att marken inte får förses med uteplats ($\ddot{o}_2$) i syfte att säkerställa att uteplats som anordnas i anslutning till huvudbyggnad inte påverkas av buller från väg 714.



Figur 6: Illustrationer över lämplig och olämplig utformning (schakt och fyll) av tomtmark i den västra delen.

I syfte att tillskapa ett enhetligt utformat område där bebyggelsen smälter in i landskapet anger detaljplanen att tak ska vara av svart eller grå kulör. Solcellspaneler samt sedumtak tillåts (f_1) samt att fasader ska beklädas med träpanel och färgsättas med kulör i jordartsskala i matt utförande (f_2). Jordartsskala definieras som färger i jordnära dova kulörer som smälter in i naturens egna färger. Exempel på lämplig färgsättning visas i bild. Syftet med bestämmelsen är att undvika alltför skarpa kulörer och stora kontraster. Fördelaktigt är om slamfärg, järnvitriol eller jämförliga produkter används.



Figur 7: Exempel på jordnära kulörer

Östra delen

Området är flackt och är tåligare ur ett landskapsbildsperspektiv än planområdets västra del. Detaljplanen utformas för att tillåta större huvudbyggnader med färre regleringar gällande utformning.

I området är minsta fastighetsstorlek 1300 kvm (d_1). Även utnyttjandegraden är större där största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får dock inte överstiga 300 kvm (e_1). Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p_1). Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm per fastighet (e_3). Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (p_2).

Högsta nockhöjd är 8,5 meter (h_2) i området för att medge byggnation av två våningar i hela området. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter (h_3). Vidare regleras att tak ska vara av svart eller grå kulör. Solpaneler samt sedumtak tillåts (f_1). Bestämmelsen syftar till att skapa enhetlighet i området utan att styra utformningen i större utsträckning.

Området är flackt och det bedöms olämpligt att utföra större markingrepp. Därav reglerar detaljplanen att marklov krävs även för förändrad marknivå med mer än +/- 0,5 meter (a_1). Vidare anges att endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras (n_1) i syfte att säkerställa dagvattenhanteringen i området.

Avståndet mellan kvartersmark för bostäder och värmeverket uppgår till 50 meter med hänsyn till eventuella störningar.

Övrig bostadsmark

För gård inom Dikartorp 1:10 anges planbestämmelser anpassade efter befintlig bebyggelse. Planbestämmelser gällande mark och vegetation regleras på liknande sätt som inom östra delen. Inom fastigheten bedöms det olämpligt med större markingrepp varav det i detaljplanen regleras att källare får inte finnas (b_2) samt att marklov krävs även för förändrad marknivå med mer än +/- 0,5 meter (a_1). Vidare anges att endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras (n_1) i syfte att säkerställa dagvattenhanteringen i området.

Minsta tillkommande fastighetsstorlek är 1300 kvm (**d₁**). Bestämmelsen syftar till att reglera antalet nya möjliga fastigheter om det skulle bli aktuellt med framtida avstyckningar. Utnyttjandegraden regleras till att största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20 % av fastighetsarean. Byggnadsarean får inte överstiga 300 kvm (**e₁**). Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p₁**). Storlek på komplementbyggnader regleras inte då det inom gårdsmiljön finns en ladugård och då det bedöms att miljö kan tillåta större komplementbyggnader. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (**p₂**).

För område intill Halsmo 1:24 tillkommer ett mindre område av kvartersmark för bostäder (**B**) som redan tagits i anspråk. Regleringen syftar till att ge planstöd till nuvarande markanvändning och möjliggör utökning av fastigheten. Då det inte bedöms lämpligt att uppföra byggnader i anslutning till väg 714 anges för hela området att marken inte får förses med byggnad (**ö₁**). För att bevara den ek som finns inom område som föreslås kunna regleras till Halsmo 1:24 anges att trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (**n₃**) samt att marklov krävs även för fällning av eken (**a₂**).

Transformatorstation

Två områden för transformatorstation (**E₂**) föreslås inom planområdet. Område för transformatorstation är omkring 5x5 meter för att kunna inrymma stationer med ett mått av 3x5 meter samt 2 meters arbetsområde. Vidare ska ytterligare 3 meter vara byggnadsfritt område vilket säkerställs genom intilliggande allmän platsmark.

Befintligt

Planområdet består idag av ett skogsområde med stigsystem som sammankopplar tätorten med Frykstaområdet. Östra delen av området nyttjas i stor utsträckning för discogolf. I norra delen av planområdet sträcker sig Halsmovägen och intilliggande gång- och cykelbana.

Centralt i området finns en gårdsmiljö som sedan tidigare inte omfattas av någon detaljplan.

Öster om området pågår planläggning för bostäder i Kilslund, norra delen.



Figur 8: Foto på typisk naturmiljö i området.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Kils kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Dikartorp

Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS/2023:354

Hänvisning till beslutsprotokollet: KS 2023-06-07 §155

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2023-06-07

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2026-02-28

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande med granskning 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	juni 2023
Beslut om samråd	juni 2024
Samrådsskede	juni-september 2024
Granskning	mars 2025
Antagande KF	jan 2026
Laga kraft	feb 2026

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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.

Planförslaget medger en utökning av Halsmo 1:24. En förändrad fastighetsindelning ska initieras och bekostas av fastighetsägare till 1:24. Inom ramen för denna fastighetsreglering föreslås en fastighetsbestämning utföras för osäker gränspunkt.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Bostäderna ska placeras och utformas på mark som är lämplig för ändamålet. Planförslaget syftar till att möjliggöra för ca 36 bostadstomter, varje tomt får vara som minst 1200–1300 kvm och möjliggöra friliggande bostäder.

Rättigheter

Området genomkorsas av elledningar (Ellevio) samt teleledningar (Skanova) som främst är belägna inom gatumark och delvis inom naturmark. Teleledningar finns inom Dikartorp 1:10 där detaljplanen anger kvartersmark för bostäder. Om behov att flytta ledningar uppkommer är det fastighetsägarens ansvar att initiera och bekosta åtgärden.

Nyttjanderättsavtal kan komma att behöva upprättas mellan Kils kommun och Halsmo 1:36 för att möjliggöra föreslagen vändplan där slänt hamnar inom Halsmo 1:36 alternativt för uppförande av stödmur i fastighetsgräns.

Dikartorp 1:10 har rätt till utfart över närliggande fastigheter fram till allmän väg enligt servitut (akt 17-O-894). Servitutet föreslås upphävas i samband med fastighetsbildningsåtgärder kopplat till planens genomförande. Servitutets nytta tillgodoses av föreslagen allmän platsmark, gata.

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.

Samfälligheten berörs genom planförslaget både genom att delar av samfälligheten planläggs som allmän platsmark för (GATA) och (NATUR). 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 samfälliga 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.)

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För utbyggnad av elnät med transformatorstationer ansvarar nätägare Ellevio AB. Befintliga ledningar påverkas ej av planförslaget.

Miljöstörande verksamhet

Väster om planområdet ligger Kislunds värmeverk. Effekten är 0,5 MW och verket eldas med sågspån och olja. I boverkets "Bättre plats för arbete" rekommenderas ett skyddsavstånd på 50 meter för förbränningsanläggningar med en effekt upp till 1 MW. Då bostäder inte tillkommer inom skyddsavståndet behöver det inte vidtas några skyddsåtgärder i planen.

Utbyggnad av allmän plats

Anläggning av dagvattendamm med ett största djup om 2 meter (**damm₁**) ska utföras och diken ska anordnas inom naturmark i enlighet med dagvattenutredning och föroreningsrapport.

Kils kommun är huvudman för all allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala ledningsnätet. Utbyggnad av vatten- och avloppsanläggning kommer genomföras av Kils kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnader för upprättande av detaljplanen och tillhörande utredning belastar Kils kommun. Vidare belastas Kils kommun av kostnader kopplat till fastighetsbildning, projektering och utbyggnad av utbyggnad av gata och allmän platsmark.

Kils kommun eftersträvar kostnadstäckning genom försäljning av tomtmark för bostadsändamål. Plan- och bygglovavgift tas också ut i syfte att balansera exploateringskalkylen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Hela eller delar av planområdets kvartersmark för bostadsändamål kan upplåtas via markanvisning till en eller flera exploatörer.

Kommunen har riktlinjer för markanvisning (2019-06-04) som syftar till att beskriva kommunens tillvägagångssätt och allmänna villkor för markanvisning och de fördelningsgrunder som kommunen använder sig av vid försäljning av mark och tomtupprättelse. Riktlinjerna är övergripande och ska verka som vägledande. Riktlinjerna omfattar de olika formerna av anvisningar som kommuner använder och allmänna villkor vid markanvisningar. Bland annat anges att:

- Byggherren ska kunna redovisa kunskap och uppvisa ekonomiska förutsättningar för att kunna genomföra projektet.
- Samtliga kostnader projektering, utredningar eller detaljplaner bekostas av byggherren.
- Vid varje enskild markanvisning sammanställer kommunen villkor och bedömningsgrunder i ett prospekt.

I riktlinjerna redovisas även tid för markanvisning, fördelning av exploateringskostnader och att överlåtelse av markanvisning är tillåtet utan kommunens skriftliga godkännande. Vid en markanvisning kan kommunen komma att ställa särskilda krav vid förevarande markanvisning för att säkerhetsställa att exploatering och byggnation sker i linje med kommunens mål och vision. Kommunen kan även komma kräva att byggherren ställer ekonomisk säkerhet för sina förpliktelser. I markanvisningsavtalet återfinns vitesförpliktelse för det fall att exploatören inte håller sina åtaganden eller tidplan.

Formerna för exploatering av tomtmark kommer att utredas vidare parallellt med, eller efter, planarbetet varav den information som redovisas under denna rubrik är preliminära. Genomförandet kan komma att ske på annat sätt än vad som här redovisats.

Om markanvisningsavtal upprättas är de initiala intentionerna att innehållet ska omfatta:

- Aktuell kvartersmark som avses överlåtas genom markanvisning, exploateringsavtal samt efterföljande köpeavtal
- Exploatörs åtaganden inom kvartersmark samt eventuellt inom allmän platsmark
- Kostnadsfördelning mellan exploatör och Kils kommun
- Tidsplan för exploateringen

Prövning enligt annan lagstiftning

Vattenskyddsområde

Planområdet berörs av Fryksta vattenskyddsområde (sekundär zon) som omfattas av föreskrifter (17 FS 2020:13). Föreskrifterna reglerar förbud och krav på tillståndsansökan eller anmälan för redovisade åtgärder. Vattenskyddsområden omfattas av 7 kap. 21-22 §MB.

För genomförande av aktuellt planförslag behövs tillstånd för:

- Nyanläggning av väg.
- Grävning- eller schaktningsarbeten
- Husbehovstäkt
- Borrning i jord och berg

Anmälan krävs för:

- Avverkning, som inte är gallring eller plockhuggning

Anmälan om vattenverksamhet

För att möjliggöra föreslagen dagvattendamm kan befintligt dike från ravinen i öst behöva ledas om. Omledning av dike kan kräva tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

Kulturvärden

Inom planområdet finns avgränsade fornlämningar. Enligt Kulturmiljölag 2 kap 6§ är det förbjudet att utan tillstånd enligt detta kapitel rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Naturvärden

Inom området har mattlummer påträffats. Mattlummer omfattas av artskyddsförordningen (2007:845) och dispens måste sökas om området tas i anspråk. Länsstyrelsen får ge dispens under vissa särskilda omständigheter i enskilda fall.

Område med påträffad mattlummer planläggs som naturmark. Liknande förutsättningar finns på fler platser i området varav mattlummer kan på flera platser. Om mattlummer påträffas inom föreslagen kvartersmark eller gatumark ska dispens sökas.

Upplysningar

Naturmark

Inom naturmarken bör träd bevaras i största möjliga mån för att uppfylla naturmarkens syfte som vegetationsridå, med hänsyn till friluftsvärden och landskapsbilden. Bevarad vegetation är även positivt inom kvartersmark för bostadsändamål då det ger karaktär till området och ökade boendekvaliteter.

Geoteknik

I planområdets östra del anges i de geotekniska utredningarna att kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i projekteringsskedet (Geotekniskt PM, Dikartorp, Sweco, 2022-11-29). För den västra delen redovisas att det kan komma att krävas vidare utredningar i projekteringsskedet (Geotekniskt PM för Södra Frykstad, WSP, 2021-03-12).

Dagvatten/Skyfall

Höjdsättning av gata är viktigt att beakta under projekteringen i förhållande till avrinning av dagvatten och skyfall. Östra området är flackt och gatumarken behöver höjdsättas på sådant sätt att vatten inte blir ståendes och påverka räddningstjänstens framkomst.

Dagvatten ska fördröjas inom egen fastighet innan avledning att vägdike eller dike inom naturmark.

Inom naturmark behöver avskärande diken anordnas för att inte öka avrinningen mot befintlig bebyggelse.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom sekundär skyddszon för Fryksta vattenskyddsområde. Inom området råder föreskrifter (17 FS 2018:17) som innebär förbud eller att tillstånd krävs för vissa åtgärder.

Trafik

För lokalgatan norr om planområdet, Halsmovägen, behöver en reglering av hastighetsbegränsning göras genom införande av lokala trafikföreskrifter så att lämpligt hastighetsskyltning kan uppföras.

Genomfart föreslås endast möjliggöras vintertid för att underlätta framkomligheten för boende vid Mats väg vid halka. Sommartid ska genomfart ej vara möjligt. Lösningen att hålla vägen öppen för genomfart vintertid utvärderas efterhand som exploateringen fortgår och åtgärder genomförts längs Halsmovägen.

Lovplikt

Marklov krävs för förändrad marknivå med mer än +/- 0,5 meter inom den kvartersmark för bostadsändamål som omfattas av bestämmelsen (a₁).

Kulturmiljö

De fornlämningar som är belägna i planområdets västra del är ytligt belägna. Det är viktigt att vid ett plangenomförande inte köra fordon, belasta marken eller utföra markingrepp i området då detta skulle skada fornlämningarna.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Översiktsplan för Kils kommun (2023)
- Fördjupning av översiktsplanen för Kils tätort (antagandehandling 2024)

Utredningar

- Kulturmiljöutredning vid Dikartorp, Värmlands museum, 2020
- Kulturmiljöutredning Dikartorp östra, Värmlands museum, 2022
- Arkeologisk utredning vid Dikartorp, Värmlands museum, 2022
- Bullerkartor Norra Kilslund och Dikartorp östra, WSP, 2022-12-19
- Dagvattenutredning Dikartorp och Tallheden, UNIVA, 2020-05-12
- PM dagvattenutredning- Föroreningsberäkning, Dämningsverket, 2023-09-22
- Geoteknisk PM för Södra Frykstad, WSP, 2021-03-12
- Geoteknisk PM, Dikartorp, Sweco, 2022-11-29
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik för Södra Frykstad, WSP, 2021-03-12
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik för Dikartorp, Sweco, 2022-11-29
- Geoteknisk PM, kompletterande undersökning och svar på frågor från SGI 2024-09-16 och 2025-03-21 inklusive bilagor, Sweco, 2025-09-05
- Naturvärdesinventering för Dikartorp, Henric Erntsson, 2020-08-17
- Naturvärdesinventering för Dikartorp östra, Henric Erntsson, 2022-10-31

Annat

- Planeringsunderlag trafik och gatuutformning, Sweco
- Grundkarta, Sweco, 2024-11-28 uppdaterad 2025-09-23

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

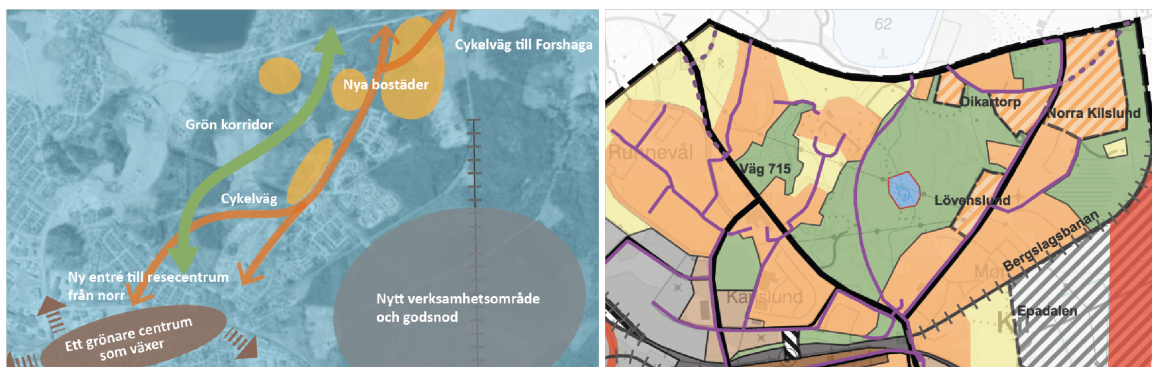
Översiktsplan

Kils kommuns översiktsplan hänvisar för tätorten till fördjupning av översiktsplanen för Kils tätort (antagandehandling 2024). Fördjupningen planeras antas av kommunfullmäktige i juni 2024.

I fördjupningen (FÖP) redovisas hur Dikartorp är under planläggning och att delar av området då ingick i FÖP Lövenstrand, där området utgjordes av exploateringsområdet Södra Fryksta och förtätningsområdet Dikartorp. FÖP Lövenstrand gällde fram tills FÖP Kils tätort fick laga kraft, vilket skedde under framtagande av aktuell detaljplan. Planförslaget bedöms endast delvis överensstämma med gällande fördjupnings intentioner.

Efterfrågan på bostäder i form av småhus bedöms öka framgent då Karlstadsregionen växer och då det främst byggs flerbostadshus i Karlstad. Målet är därmed att uppföra 100 nya småhus för att nå förväntad befolkningstillväxt fram till 2030.

I fördjupningen för Kils tätort redovisas tillkommande bostadsområden i västra samt östra delen av Dikartorp samt inom Norra Kilslund. En grön korridor passerar centralt genom Dikartorp i syfte att bevara de natur- och friluftsvärden som finns samt säkerställa passage från tätort till Frykstaområdet. I FÖP Kils tätort anges att planering av bostadsbebyggelse sker åt norr för att dra nytta av landskapet, natur- och friluftslivets attraktivitet.

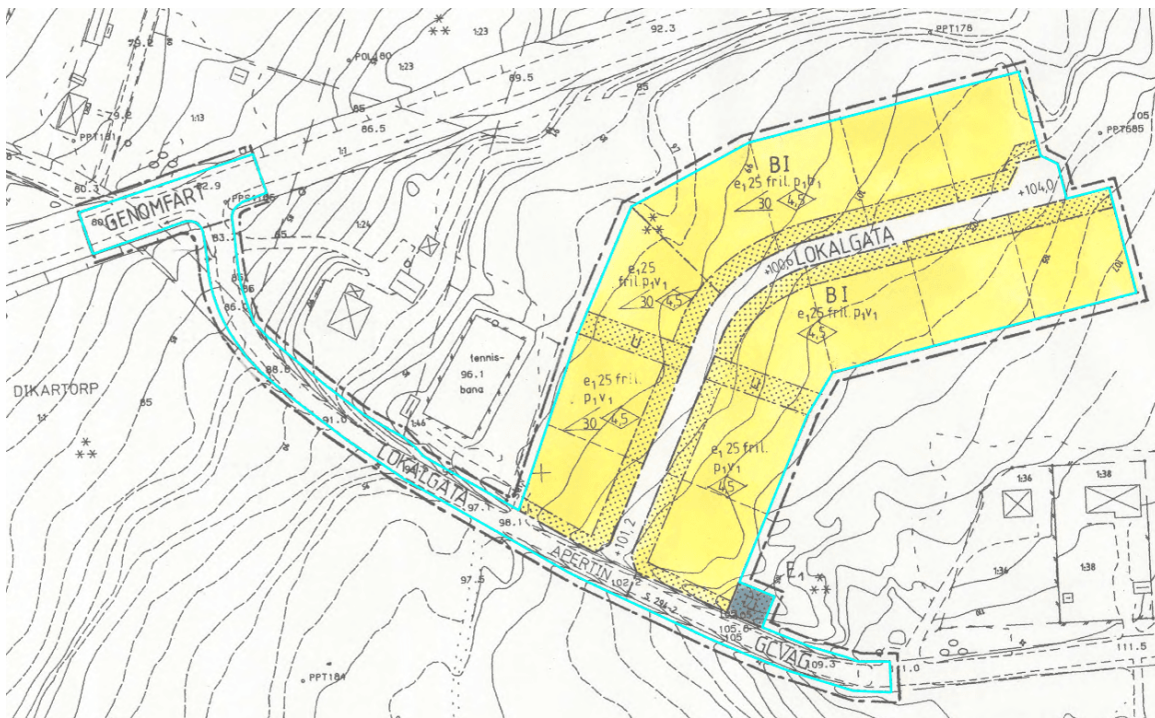


Figur 9: T.v: Utsnitt ur karta för utvecklingsinriktning, FÖP Kils tätort (granskningshandling 2023). T.h: Utsnitt ur markanvändningskarta, FÖP Kils tätort (granskningshandling 2023).

Detaljplan

Delar av Halsmovägen är planlagt inom *detaljplan för Del av Halsmo 1:1*. Aktuellt planförslag omfattar tidigare planlagd mark för Genomfart, Lokalgata och GC-väg. Om aktuellt planförslag får laga kraft upphör berörd del av "detaljplan för Del av Halsmo" att gälla, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Delar av aktuellt planförslag har tidigare varit föremål för planläggning och genomgått samråd. Planprocessen avstannade efter de synpunkter som inkom och omarbetades till aktuellt förslag varav ny planprocess inleddes.



Figur 10: Utsnitt ur plankarta för detaljplan för del av Halsmo 1:1

Riksintressen

Totalförsvaret

Området omfattas av utpekat riksintresse för Försvarsmakten genom lågflygningsområde med påverkansområde (3 kap. 9§ MB).

Rörligt friluftsliv

Planområdet är beläget söder om riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap. 1+2 § MB), Fryksdalen. Planförslaget säkerställer genom föreslagen naturmark en grön koppling till riksintresseområdet. Befintligt gång- och cykelbana som ges planstöd i förslaget stärker kopplingen till Nedre Fryken från tätortens östra del.

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)

Planförslaget bedöms inte medföra att någon miljökvalitetsnorm överskrids i området.

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 vattendelationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst.

Vattendelationernas 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.

Planområdet avrinner till Nedre Fryken samt Fryksta grundvattenförekomst.

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

Fryksta grundvattenförekomst bedöms ha en god kvantitativ status och en god kemisk 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.

Miljö

Dagvatten

Planområdet utgör idag naturmark där stora delar av dagvattnet avleds via dike eller ledning till Nedre Fryken. På grund av den exploatering som föreslås samt att planområdet till stor del är beläget inom skyddszon för Fryksta vattenskyddsområde har en dagvattenutredning tagits fram.

Dagvattenutredningen togs fram för en högre grad av exploatering inom nu gällande planförslag. En minskad exploateringsgrad än i dagvattenutredningen innebär minskade flöden och volymer än vad som redovisas. I dagvattenutredningen föreslås fler möjliga dagvattenlösningar.

Planområdet är beläget i den sekundära skyddszonen där det gäller förbud för avledning av vägdagvatten från nylagd väg för infiltration i mark, direkt eller via dike. För att ta hand om dagvattnet från tillkommande gator krävs därmed täta system för att säkra att grundvattentäkten inte påverkas vid en framtida byggnation.

Utöver dagvattenutredningen har en föroreningsberäkning gjorts samt beräkning av kapacitetsbehov för fördröjningsdamm. Föroreningsberäkningen är gjord utifrån det alternativ som dagvattenutredningen förespråkar vilket innebär att dagvatten inom villatomterna renas på egen tomt genom underjordiska makadammagasin innan avledning till vägdike. Dagvattnet från vägdiken och villatomter föreslås sedan ledas via tätt konventionellt dagvattensystem till föreslagen dagvattendamm. Dagvatten från villatomter får dock infiltreras enligt skyddsföreskrifterna och för de fastigheter som avvattnas till naturmark ska dagvattnet omhändertas i öppna diken som leds till dagvattendamm.

Dagvattendamm föreslås placeras i sydväst utanför skyddsområdet för vattentäkt. Från denna leds dagvattnet vidare till Nedre Fryken via dike. Föreslagen dagvattendamm uppgår till 1200 kvm och ett maximalt djup om 2 meter. Dammens placering innebär att befintligt dike från öster kan behöva ledas om för att separera det dagvatten som genereras utanför planområdet.

Enligt föroreningsrapporten skulle denna lösning innebära att dagvattenhanteringen faller inom riktvärdeshalter för dagvatten. En marginell ökning av vissa ämnen kan ske men denna bedöms inte

riskera att befintlig status försämrats i någon av recipienterna, eller förhindra att en bättre status MKN kan uppnås i framtiden.

Naturdagvattnet kan fortsatt infiltreras och ledas i öppna diken som anordnas inom naturmark. I starkt lutande terräng rekommenderas avskärande diken och för att säkerställa att bebyggelsen i planområdet inte tar skada vid ett skyfall är det nödvändigt att tillskapa fria avrinningsvägar inom området.

Utöver dagvattenutredningen gäller kommunens dagvattenplan. Enligt denna krävs ingen rening av dagvatten från lokalagator inom småhusområden då dessa endast bedöms tillföra låga föroreningshalter.

Hälsa och säkerhet

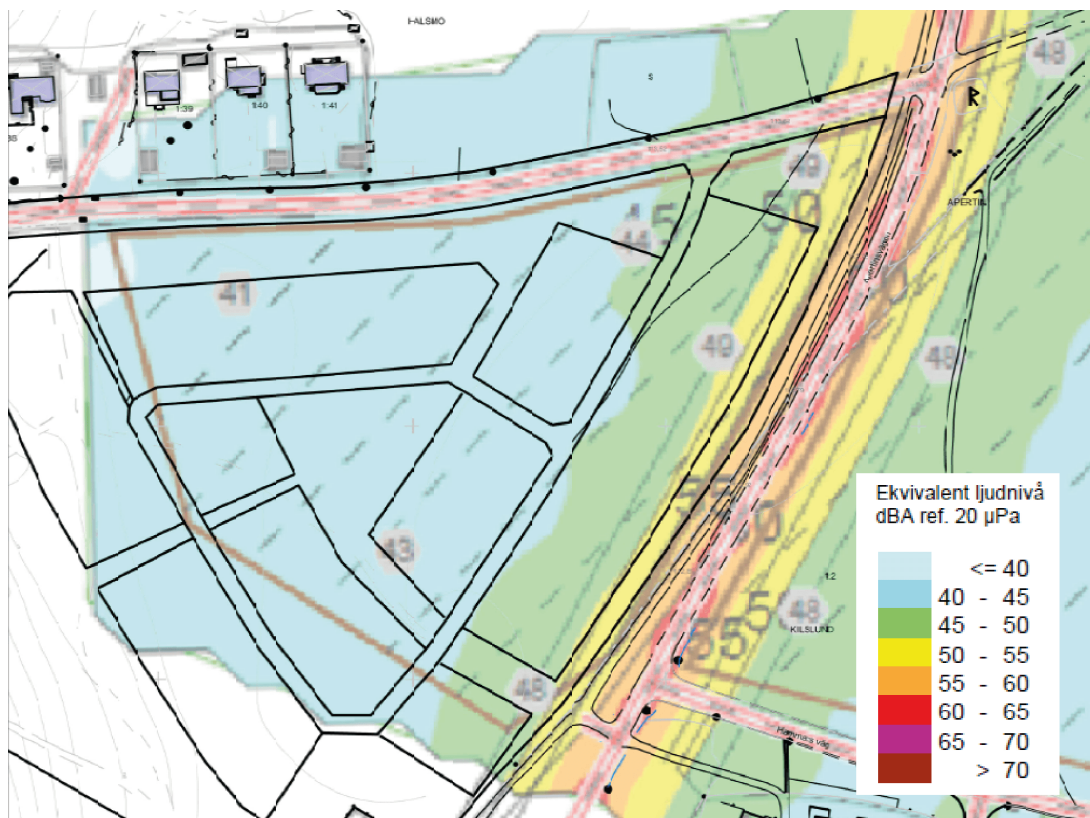
Omgivningsbuller

Östra området

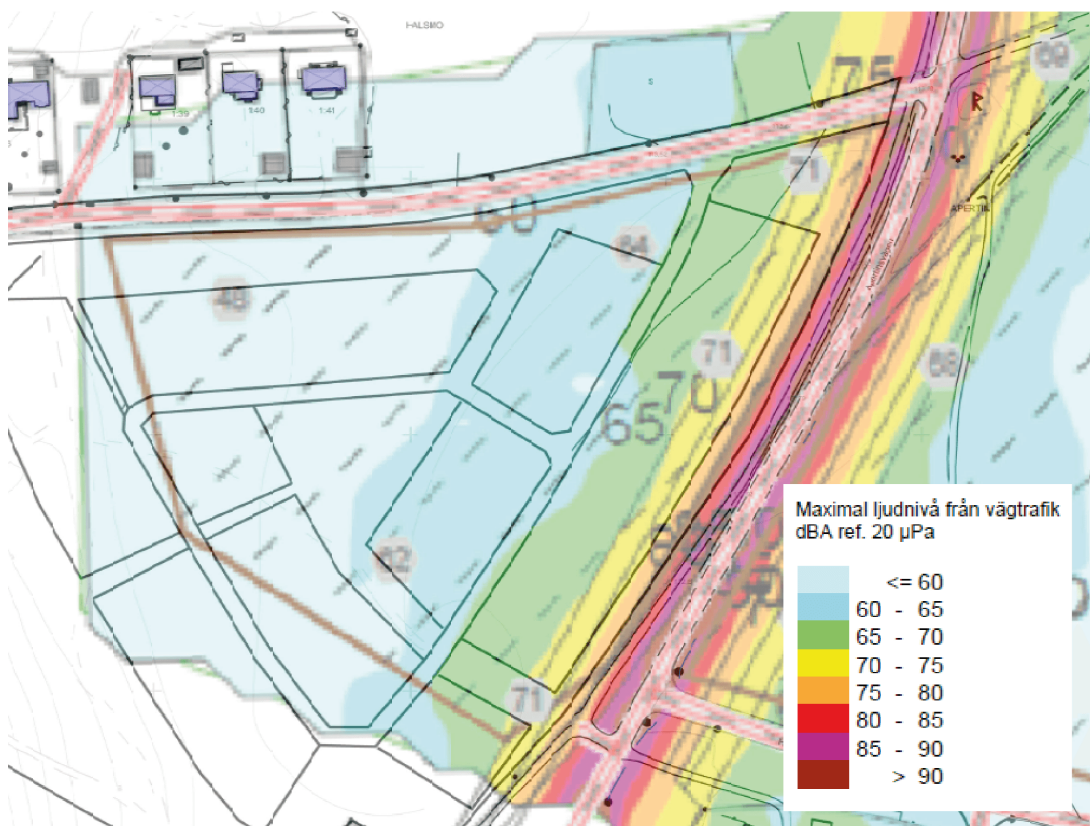
För den östra delen av planområdet har buller utretts inom ramen för detaljplan för Norra Kilslund. Utredningen utgår från Apertinsvägen som är dimensionerande. Halsmovägen i norra delen av planområdet har en skyltad hastighet på 40 km/h. Utredningen visar att riktvärdena enligt Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras inom hela delområdet.

I den östra delen understiger riktlinjen för ljudnivå vid fasad (60 dBA ekvivalent ljudnivå). För uteplats i anslutning till byggnad gäller ljudnivå 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Illustrationer på möjlig placering av bostad och område som överstiger riktlinjen 70 dBA maximal ljudnivå visar att det är möjligt att uppföra uteplats på tyst sida oavsett om bostaden placeras längst i öst eller i västra delen av fastigheten. Vid placering i närmast Apertinsvägen behöver uteplats anordnas på västra sidan byggnaden om inte bullerreducerade åtgärder anordnas, exempelvis en skärmvägg.

En annan möjlig bullerkälla är det värmeverk som är beläget söder om delområdet. Värmeverket är inte i bruk men om fastbränsleanläggning ska övervägas behöver konsekvenserna av detta utredas med förutsättningen att bostäder finns i närområdet. Med hänsyn till eventuell framtida utveckling har detaljplanen reglerat att minsta avstånd mellan befintlig byggnad och kvartersmark för bostäder uppgår till 50 meter. För befintlig anläggning anger Naturvårdsverket ett rekommenderat avstånd på 50 meter på grund av störningar i form av buller, utsläpp och damning. Gällande potentiell fastbränsleanläggning under 1 MW finns ingen rekommendation varav en riskbedömning för göras om detta blir aktuellt i framtiden.



Figur 11: Bullerkarta för ekvivalent ljudnivå från väg- och järnvägstrafik i förhållande till föreslagen kvartersmark för bostäder.



Figur 12: Bullerkarta för maximal ljudnivå från vägtrafik i förhållande till föreslagen kvartersmark för bostäder.



Figur 13: Huvudbyggnad kan anordnas 4,5 meter från fastighetsgräns i öster då riktlinjer för buller vid fasad klaras i hela området. Detta innebär goda förutsättningar att uppföra uteplats på västra sidan av byggnaden.



Figur 14: Om huvudbyggnad anordnas 4,5 meter från gata finns fortsatt förutsättningar att anordna uteplats i anslutning till huvudbyggnad som klarar riktlinjerna för buller.

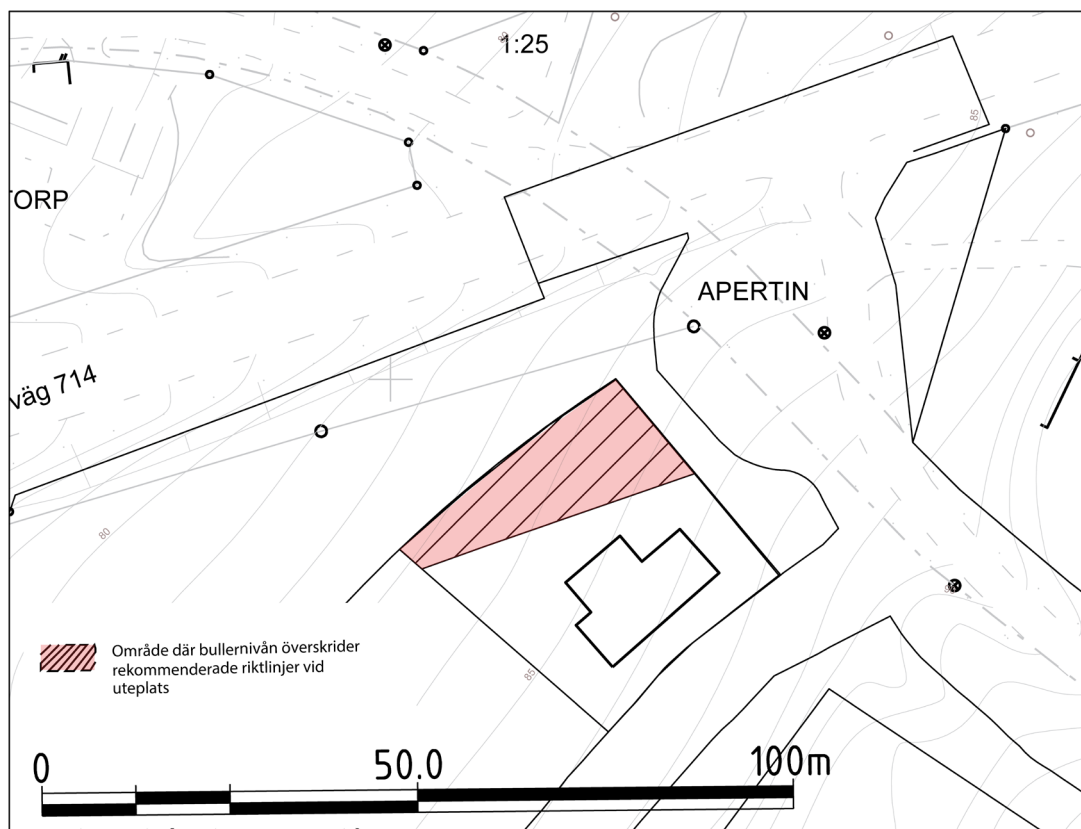
Västra området

Nordvästra delen av planområdet kan komma att påverkas av buller från väg 714 varav en bullerberäkning via Tyréns Nordic Road Noise har gjorts. Då det inte finns något uppmätt ÅDT för aktuell sträcka har jämförbara sträckor använts för uppskattning av ÅDT.

Beräkningen visar att ljudnivån i närmaste fastighetsgräns understiger riktlinjen för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Dock överstigs bullernivåerna om uteplats anordnas direkt vid fastighetsgräns för två av fastigheterna. Vid en beräkning av mer troligt avstånd från vägen sjunker bullernivåerna till 52 dBA ekvivalent nivå och en maximal ljudnivå på 67 dBA (vid 35 meters avstånd). Att uteplats anordnas närmare vägen bedöms inte troligt på grund av områdets topografi vilken påverkar möjlig placering av bostad samt utsikt över Fryken. Uteplats kan även anordnas på östra sidan byggnaden varav riktlinjen klaras inom området. Detaljplanen har utformats för att säkerställa att huvudbyggnaden inte placeras nära vägen varav en uteplats i anslutning till huvudbyggnaden hamnar utanför område som påverkas av buller.

Övrig bebyggelse

För befintliga bostäder norr om planområdet bedöms inte tillkommande trafik innebära någon bullerstörning över riktvärdena. Tillåten hastighet Halsmovägen är 70 km/h enligt NVDB, men skyltad hastighet är 40 km/h. Det bedöms inte möjligt för fordon att uppnå 70 km/h varav beräkning av ljudnivån utgått från 40 km/h, vilket bedöms vara en mer trolig högsta hastighet. Vid 10 meter från vägen uppgår då ljudnivån till cirka 48 dBA ekvivalent och en maximal ljudnivå på 68 dBA.



Figur 15: Inom skrafferat område överstigs riktlinjer för buller vid uteplats. Figuren visar att det är möjligt att placera uteplats utom detta område samt placera huvudbyggnad på sådant sätt att uteplats kan anordnas på tyst sida.

Risk för olyckor

Planområdet är inte närbeläget någon utpekad farligt gods led eller miljöfarlig verksamhet. Ingen tidigare markanvändning har förekommit som indikerar risk för förorenad mark.

Söder om östra delområdet är Kilsunds panncentral belägen. Avståndet mellan byggnaden och kvartersmark för bostäder uppgår till 50 meter. 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 planområdet. Om exempelvis en ny fastbränsleanläggning ska övervägas behöver konsekvenserna av detta utredas med förutsättningen att bostäder finns i närområdet. Med hänsyn till eventuell framtida utveckling har detaljplanen reglerat att minsta avstånd mellan befintlig byggnad och kvartersmark för bostäder uppgår till 50 meter. För befintlig anläggning anger Naturvårdsverket ett rekommenderat avstånd på 50 meter på grund av störningar i form av buller, utsläpp och damning. Gällande potentiell fastbränsleanläggning under 1 MW finns ingen rekommendation varav en riskbedömning för göras om detta blir aktuellt i framtiden.

Risk för skred

Planområdet består av varierade jordartsförhållanden och genomkorsas av akksamhetsområde för skred i finkornig jordart (SGU). Flera geotekniska utredningar har gjorts i området.

Västra och centrala området

I tidigare utredningar i området kontrollerades stabiliteten inledningsvis för en last på 30 kPa vilket motsvarar en normal villa på två plan och 0,5 m fyllning. Om erforderlig säkerhetsfaktor uppnåddes vid 30 kPa last har beräkningar utförts för fyllningar inom tomtmark på upp till 5 m med en normal villa på två plan. Detta kontrollerades med en utbredd marklast på 120 kPa eller med uppfyllning och utjämning av marken upp till 5 m och en marklast på 20 kPa.

I den tidigare utredningen (*Geoteknisk PM för Södra Frykstad, WSP, 2021-03-12*) redovisas ett område i söder som inte uppnår samma stabilitet på grund av lera i kombination av branta förhållanden. Nya provtagningar på lera och undersökning av bland annat lerans skjuvhållsfasthet och utbredning har genomförts (*Geoteknisk PM, Sweco, 2025-09-05*). Lera visade sig ha en något lägre skjuvhållsfasthet än vad som tidigare utvärderats och att den var högsensitiv men inte kvick. Lerans utbredning var mycket mer begränsad än vad som tidigare bedömts och är begränsad till släntens nedre delar. Ingen kvartersmark för bostäder planläggs i närheten av området.

Kompletterande undersökningar (*Geoteknisk PM, Sweco, 2025-09-05*) har gjorts av planområdets sydvästra del invid brant mellan kvartersmark för bostäder och läge för dagvattendamm.

Kompletterande beräkningar har även utförts för tidigare undersökt område och befintligt grundvattenrör har kontrollerats. Mätningar av grundvatten har bekräftat tidigare mätningar.

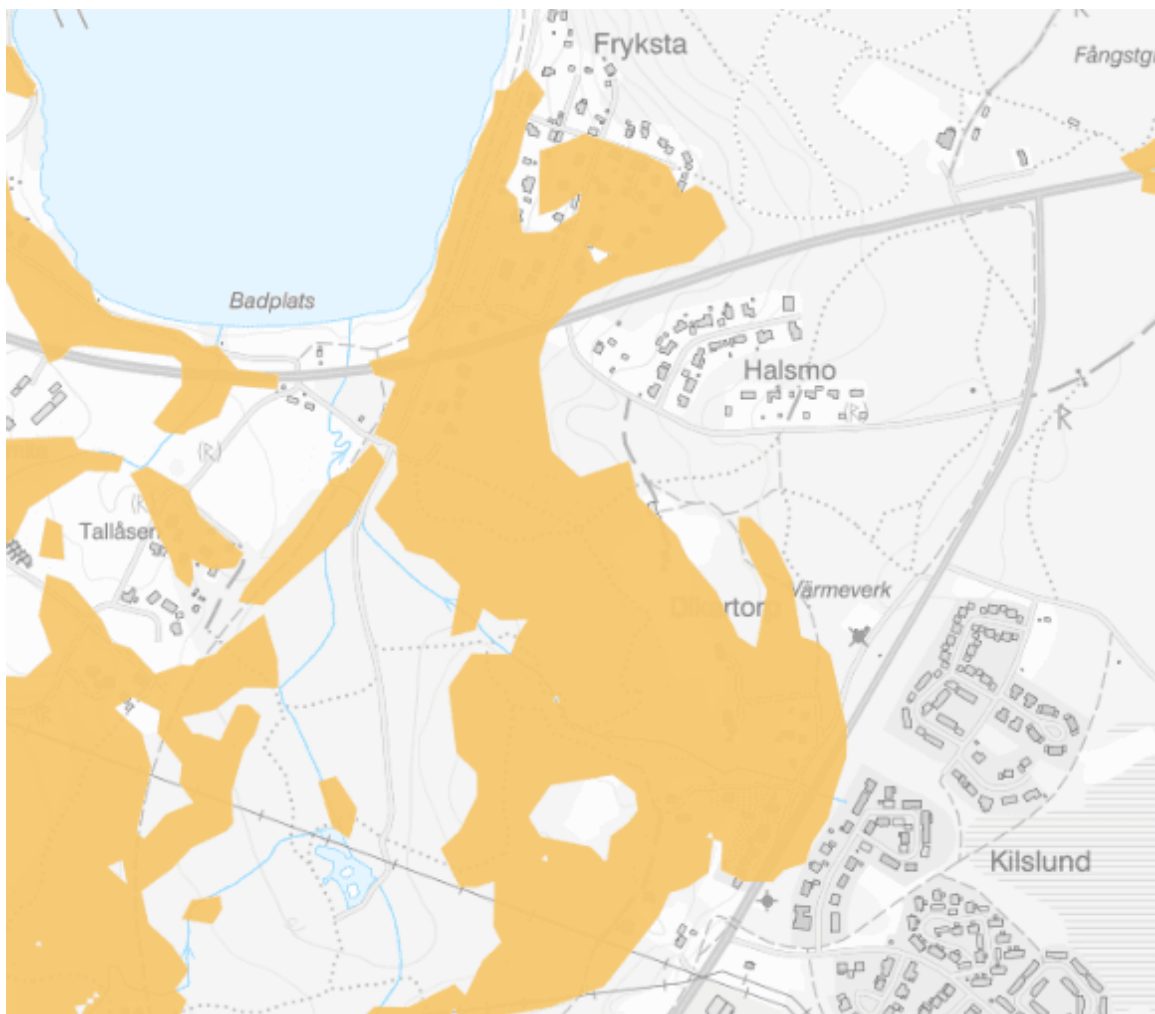
Vidare har beräkningar för föreslagen damm utförts och erosionsförhållandena för vattendraget bedömts. Beräkningar för föreslagen damm visar att en damm med ett djup på ca. 2 meter kan placeras nedanför slänten utan att stabilitetsproblem uppstår. Vidare kontrollberäkningar behövs när dammens läge och utformning är känd. Planförslaget reglerar ett maximalt djup om 2 meter samt att ett minsta på avstånd till den branta delen av slänten uppgår till cirka 40 meter.

Erosionsförhållandena för vattendraget i områdets sydvästra del bedöms som goda då vattendraget går i en kulvert längs hela området.

Den kompletterande geotekniska undersökningen visar att erforderlig säkerhetsnivå uppnås för samtliga sektioner samt att inga hinder för föreslagen detaljplan avseende stabilitet bedöms föreligga.

Östra området

För det östra området har trycksonderingar och grovtagningar gjorts (*Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik för Dikartorp, Sweco, 2022-11-29*) samt en översiktlig undersökning utförts (*Geotekniskt PM, Dikartorp, Sweco, 2022-11-29*). Inom ramen för undersökningen har inga stabilitetberäkningar utförts då området är relativt platt och utgörs av friktionsjord med medelhög till hög relativ fasthet. Totalstabiliteten anses tillfredställande och marken lämpar sig väl för byggnation. Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i projekteringsskedet.

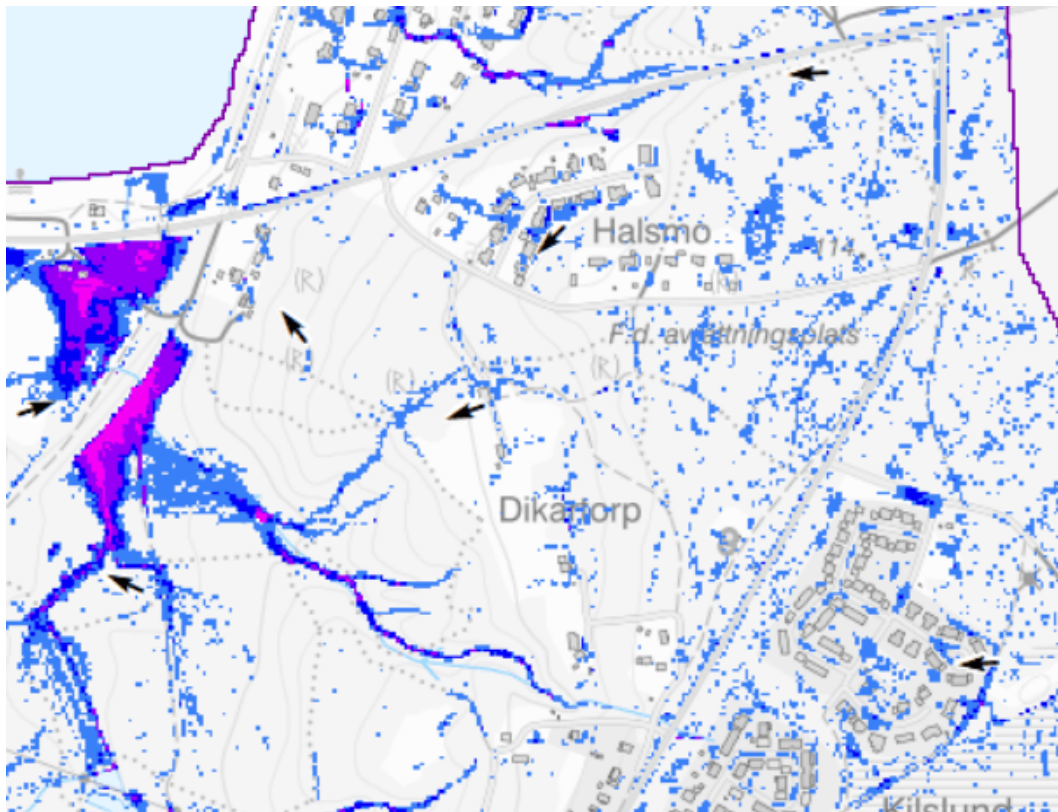


Figur 16: Aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart (SGU)

Risk för skyfall

Vid ett skyfall (100-årsregn) ansamlas flera mindre områden av vatten i den östra delen med ett maxdjup på 0,1-0,3 meter. I den centrala delen samlas vattnet i ett avrinningsstråk söder ut. I västra delen avrinner dagvattnet ned mot befintliga bostäder i väst.

Lokalgatornas höjdsättning samt avskärande diken inom naturmark behöver genomföras för att fånga upp överskott av dagvatten vid skyfall. Dikena och gatorna ska leda vattnet åt sydväst för att säkerställa att höga flöden inte påverkar ravinen i söder.



Figur 17: Maxdjup samt flödesriktning vid ett 100-årsregn (Skyfallskartering, Länsstyrelsen).

Förorenad mark

Området har utgjort skogsområde och har inte varit bebyggt. Ingen tidigare känd markförorening finns i området. En potentiell förorening finns vid värmeverket söder om planområdet.

Radon

I kommunens föregående 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

Söder om östra delområdet är Kilsunds panncentral belägen. Avståndet mellan byggnaden och kvartersmark för bostäder uppgår till 50 meter. 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 planområdet. Om exempelvis en ny fastbränsleanläggning ska övervägas behöver konsekvenserna av detta utredas med förutsättningen att bostäder finns i närområdet. Med hänsyn till eventuell framtida utveckling har detaljplanen reglerat att minsta avstånd mellan befintlig byggnad och kvartersmark för bostäder uppgår till 50 meter. För befintlig anläggning anger Naturvårdsverket ett rekommenderat avstånd på 50 meter på grund av störningar i form av buller, utsläpp och damning. Gällande potentiell fastbränsleanläggning under 1 MW finns ingen rekommendation varav en riskbedömning för göras om detta blir aktuellt i framtiden.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har utretts i flera utredningar och delas i redovisningen upp i det västra/centrala området samt östra området.

Västra och centrala området

Planområdet består av varierade jordartsförhållanden. Enligt SGU:s jordartskarta består områdets norra del av ett grundlager av isälvsediment (grönt område). I söder består grundlagret av post-glacial sand med underliggande lager av lera-silt (orangea området). Enligt SGU genomkorsas området av aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Vidare redovisas av förekomst av raviner söder om planområdet.

Inom ramen för den kompletterande geotekniska utredningen (*Geoteknisk PM, Sweco, 2025-09-05*) består jordlagerföljden inom området mestadels av friktionsjord med en mäktighet på ca 10–25 m som vilar på berg. Friktionsjorden består i huvudsak av sand med inslag av siltskikt.

I områdets sydvästra låglänta delar finns enligt SGU finkornig jord av lera och i ett fåtal punkter i områdets södra del från tidigare undersökning, har ett tunt lerskikt på ca 2 m påträffats i sanden på ca 4 m djup. Leran har en uppmätt vattenkvot och konflytgräns på 29 % respektive 24 %. Lerans skjuvhållfasthet har utvärderats till 20–40 kPa från utförda CPTsonderingar. I område där SGU redovisar ytjord av lera har undersökningen visat att det i själva verket består av sandig silt.

Resultaten från den kompletterande utredningen visade att inga nya restriktioner framkommit och de rekommendationer som formulerats i tidigare undersökningar kan fortsätta att gälla, se vidare under rubriken *”Risk för skred”*.

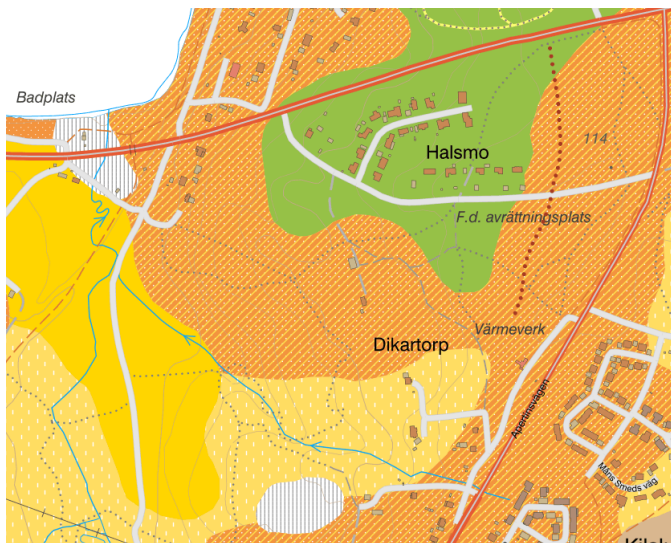
Östra området

Liknande jordarter förekommer i östra delen av område enligt SGUs jordartskarta. I nord-sydlig riktning sträcker sig även ett område av strandvall. Den marktekniska undersökningen (*Markteknisk*

undersökningsrapport Geoteknik för Dikartorp, Sweco, 2022-11-29) visar på en jordlagerföljd som utgörs till stor del av friktionsjord och visar på samma jordlagerföljd som tidigare undersökningar i västra och de centrala delarna. Otalstabiliteten anses tillfredställande och marken lämpar sig väl för byggnation. Kompletterande geotekniska undersökningar erfordras i projekteringskedet.

Hela området

Då planområdet är beläget inom sekundär skyddszon för Fryksta grundvattentäkt, med undantag för området längst i öst intill Apertinsvägen, gäller förbud mot markfyllnad och återfyllnad av förorenade massor eller massor av okänd miljöstatus. Tillstånd krävs för husbehovstäkt (bryta ut material för användning inom egen fastighet), grävnings- eller schaktningsarbeten samt borrhning i jord eller berg. Tillstånd söks hos kommunen.



Figur 18: Jordartskarta 1:25 000-1:100 000 (SGU)

Hydrologiska förhållanden

Inom ramen för de geotekniska undersökningarna har grundvattennivåerna uppskattats. I de västra/centrala delarna har grundvattennivån uppmätts till +63,2 (RH2000), ca 3,6 m under befintlig markyta. Vid komplettering av den geotekniska undersökningen har grundvattenröret kontrollerats och mätts två gånger och visar att grundvattnet ligger ca. 3,5 - 4 meter under markytan.

Inom de östra delarna har fritt vatten ej påträffats i provtagningshål. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd.

Kulturmiljö

Det är känt att närområdet har varit bebott sedan stenålder och Värmlands äldsta fyndplats påträffades cirka 1 km från området 2015. På grund av högre vattennivåer har området under den äldre stenåldern utgjorts av en ö varav bosättning på platsen varit möjlig länge.

Inom området har det funnits kända fornlämningar. Vid föregående avbruten planläggning av området beslutade Länsstyrelsen Värmland att en arkeologisk utredning skulle genomföras då det

kunde finnas okända fornlämningar inom området. Av utredningen framkom fyra sedan tidigare okända fornlämningar.

Ytterligare en utredning genomfördes i planområdets östra delar. Inom detta område påträffades inga lämningar eller områden med hög fornlämningspotential.

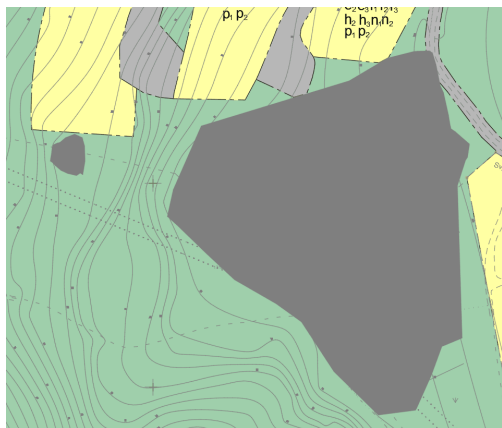
Efter utförda utredningar och schaktningar kvarstår två fornlämningar i planområdets västra del, en boplatz samt boplatzområde. Boplatzområdet tolkas utgöra en basboplatz med en preliminär datering till äldre bronsålder eller mellan – senneolitikum. Detaljplanen har anpassats till boplatzområdets utbredning med undantag för den del av området som sträcker sig in i befintlig väg. Om åtgärder i gatan blir aktuellt ska länsstyrelsen kontaktas.

Inom området finns även två lämningar kvar klassade som övriga kulturhistoriska lämningar, en potatisgrop av lågt kulturhistoriskt värde samt en väg.

De fornlämningar som finns inom planområdet är belägna inom föreslagen naturmark och påverkas inte vid ett genomförande av detaljplanen.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.



Figur 19: Plankarta med kvarvarande fornlämningar svartmarkerade.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns för närvarande inga byggnader med undantag för inom Dikartorp 1:1. Väst om planområdet finns ett fåtal bostadshus i Sannerud och i området Halsmo norr om planområdet finns ett tjugotal småhus av olika karaktär.

I öster ligger Kislund där det för närvarande pågår en detaljplaneprocess med att utöka befintligt bostadsområde norrut. Bebyggelsen inom Kislund består av varierade bostadsformer och utföranden.

Natur

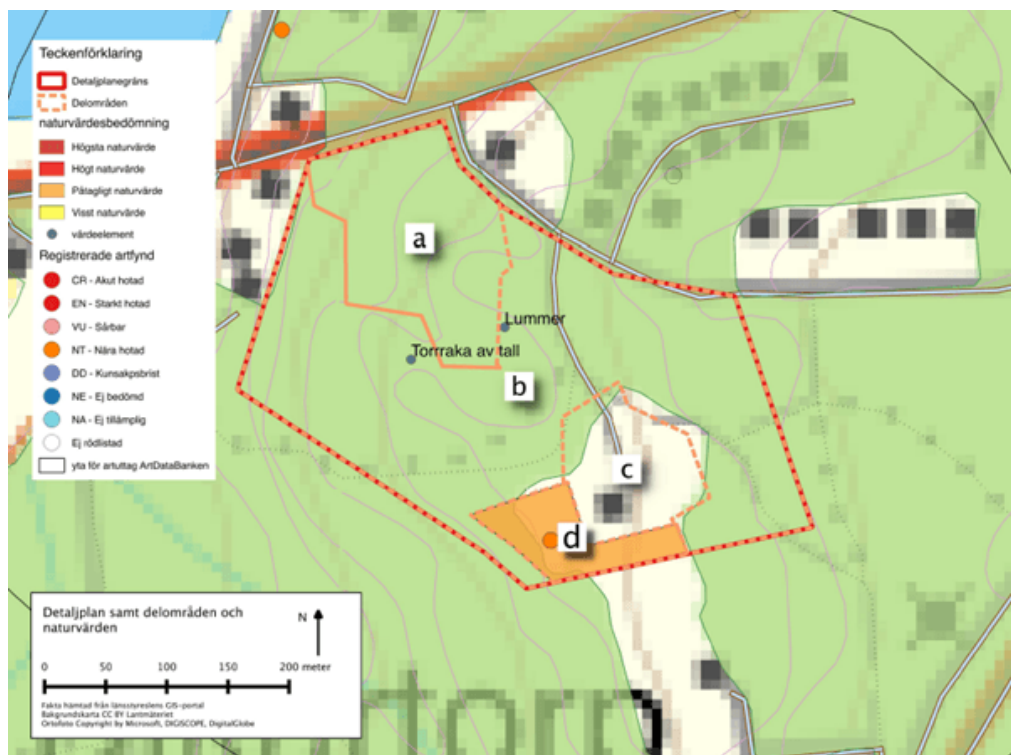
Vegetationen består i huvudsak av barrskog, främst tallskog, samt ett större skogshygge med lövsly. Vidare finns ett område av äldre åkermark som fått karaktären av slåttermark, en gård samt välbesökta stigar. Stigarna i området sammanbinder vandringslederna Frykenleden och Skutbergsleden. I de östra delarna finns även en discgolfbana. Inom mark som föreslås regleras till Halsmo 1:24 finns en äldre ek som bedöms skyddsvärd och som tillförs vegetationsbestämmelse och marklovsplikt i planförslaget.

Två naturvärdesinventeringar har utförts inom ramen för planarbetet. Inventeringen från den västra och centrala delen resulterade i ett delområde med påtagligt naturvärde (delområde d). Delområde d är beläget intill befintlig gårdsmiljö. Området utgörs av äldre ängsmarken som idag är en öppen yta där rikligt med arter återfanns. I området återfanns även vissa rödlistade arter som bedömdes som livskraftiga.

Delområde a utgörs av hygge med lövsly, i östra delen angränsar hygget mot flera äldre grövre tallar under vilka det växer mattlumner. Mattlumner i sig är skyddad och omfattas av artskyddsförordningen, men är inte hotad. Författaren till naturvärdesinventeringen anger att inga flera fynd av mattlumner har registrerats i närheten, men förutsättningarna för arten finns då marken är likartad i stora delar och den bör vara frekvent i området. Kommunen delar denna bedömning då liknande förutsättningar finns i omgivningen.

Det östra området består av sandig talldominerad skog, tät slyskog och glesare tallskog. Naturvärdesinventeringen har i området inte klassat någon del till naturvärdesklass och inga hotade eller skyddade arter noterades.

Söder om planområdet finns ett biotopsskyddsområde (SK 39-2008) i form av ravinskogar. Området är även utpekad nyckelbiotop. Som närmst är nyckelbiotopsområdet belägen 12,5 meter från plangränsen.



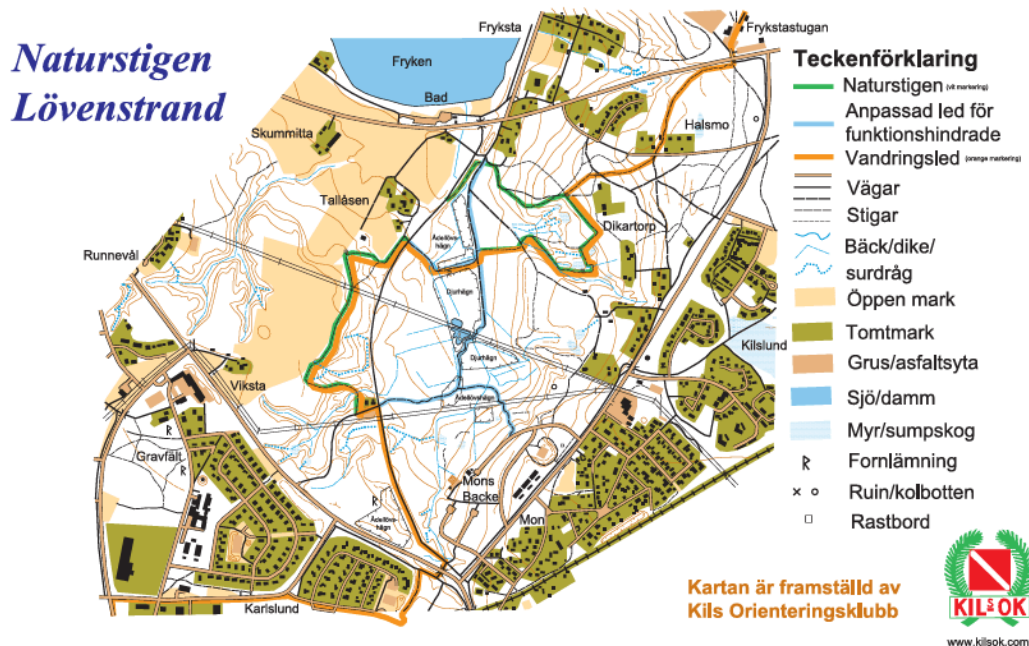
Figur 20: Utsnitt ur naturvärdesinventering för västra delen av planområdet.

Sociala

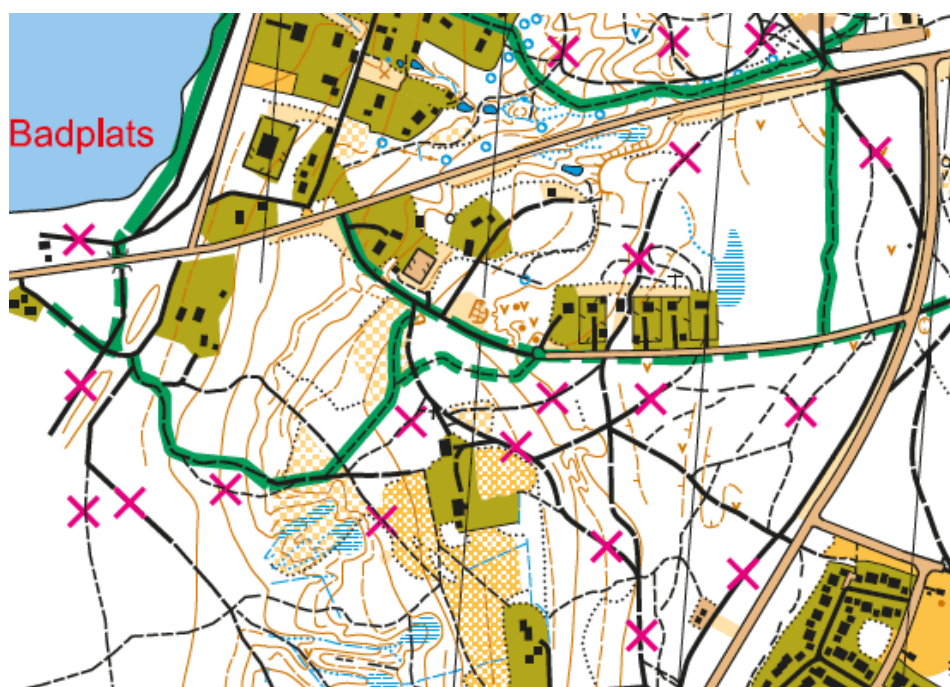
I området finns gott om möjligheter till rekreation med närhet till skog och Fryken. Inom planområdet finns flertalet stigar som sammanbinder tätorten med Frykstaområdet, avståndet mellan tätorten till Frykstadhöjden uppgår till 5,5 km. Stigarna sammanbinder även Frykenleden och Skutbergsleden. I östra delen av planområdet finns en discgolfbana och inom området finns även utmärkt ridled.

Vid Fryken och Fryksta finns bad- och lekplats, skidbacke, motionsspår, utegym och naturlekpark.

Planförslaget påverkar områdets friluftsvärden och discgolfbanan.



Figur 21: Karta över naturstig och större vandringsleder i området.



Figur 22: Karta över ridleder på Frykstadhöjden. Kartan visar ridled genom planområdet (helgrön linje), övriga ridstigar (grön streckad linje) samt stigar med ridförbud (kryssmarkeringar) (källa: Lokala ordningsföreskrifter för Kils kommun).

Teknik

Spill- och dricksvatten

Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Ledningar finns längs väg 714, Halsmovägen som genomkorsar södra delen av planområdet.

Dagvatten

Idag sker naturlig infiltration av regn- och smältvatten i området. Dagvattenledning finns idag vid Mats väg norr om området.

Värme

Bebyggelsens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

El, tele- och fiberledningar finns längs Halsmovägen. Vidare genomkorsas planområdet av tele- samt elledningar. Ledningarna är belägna inom föreslagen gatu- och naturmark och påverkas inte av planförslaget.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt Kils kommuns renhållningsplan. Återvinningscentral finns i tätortens västra delar.

En återvinningsstation finns området Mon och en ny planläggs inom ramen för detaljplan för Kislund, norra delen (inför antagande). Detaljplan som medger återvinningsstation finns även vid Mons Backe förskola.

Service

Planområdet är beläget ca. 2 km norr om Kils centrum. Närmsta livsmedelsbutik ligger i utkanten av centrum och nås via gång- och cykelbana längs Apertinsvägen. Vid Fryksta badplats finns viss kommersiell service i form av kiosk och café.

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.

Trafik

En generell beräkning av trafikalstring är att varje hushåll genererar 6 trafikrörelser/dygn vid mer perifera lägen. En sådan beräkning innebär att planförslaget skulle generera omkring 75 resor/dygn åt väst och 145 resor/dygn åt öst.

Gatunät

Planområdet är beläget söder om väg 714 och väster om Apertinsvägen. Angörning till området sker i östra delen från Apertinsvägen och till västra delen från väg 714.

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. Kommunen ser över möjligheten att sänka hastigheten på delar av väg 714 till 40 km/h.

Apertinsvägen angränsar planområdets östra del. Vägen har en hastighetsbegränsning på 60 km/h.

Lokalgatan norr om planområdet, Halsmovägen, medger inte genomfart. Vintertid har det dock varit möjligt med genomfart för att underlätta framkomligheten till Mats väg om Halsmovägens västra del är isig. Gatan är endast asfalterad i den västra delen till Mats väg och resterande körbana är grusad. Hela sträckan har vägbelysning.

Ned till Dikartorp 1:10 sträcker sig en mindre grusad väg.

Gång- och cykel

En ny gång- och cykelbana har anlagts norr om planområdet intill lokalgatan.

Kollektivtrafik

Det finns hållplatser som trafikeras av Värmlandstrafik nordväst om planområdet, hållplats Frykstavägen, samt öster om planområdet, Måns Smeds Väg. Båda hållplatser trafikeras av linje 201, men hållplats Frykstavägen trafikeras endast på skoldagar och utav förstärkningsbuss. Hållplats Måns Smeds Väg är här fler avgångar.



Figur 23: Överst: Halsmovägens anslutning mot väg 714. Mitten: Halsmovägens anslutning mot Apertinsvägen. Nederst: Anslutning till Dikartorp 1:10.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-06-16, gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Dikartorp ej medför risk för betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6. En miljöbedömning enligt MB kap 6 §11, 16, 18 bedöms därmed inte behöva göras.

De sakfrågor som i undersökningen bedömdes kräva ytterligare särskild utredning eller fördjupning är:

- Trafikutredning
- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Friluftsliv- alternativ lokalisering för discgolfbanan

Undersökningen om betydande miljöpåverkan diskuterats med Länsstyrelsen Värmland inom ramen för tidigare detaljplaneprocess för området och viktiga sakfrågor i ny aktuell planprocessen diskuterades 2023-08-30. Länsstyrelsen meddelade inom ramen för samrådet (2024-10-07) att de delar kommunens bedömning om att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Inom ramen för tidigare planprocesser för området har utredningar tagits fram för följande sakfrågor:

- Arkeologi
- Buller
- Geoteknik
- Naturvärden
- Dagvatten

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Vid anordnande av dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningens förespråkade alternativ redovisas i föroreningsrapporten att den nya dagvattenhanteringen faller inom riktvärdeshalter för dagvatten. Eftersom ökningen av vissa halter är marginell bedöms planen inte riskera att befintlig status MKN försämrats i Fryksta och nedre Fryken, eller att detaljplanen äventyrar en bättre status MKN kan uppnås i framtiden.

Natur

Planförslaget innebär att ett skogsområde ersätts av kvartersmark för bostäder med tillhörande gatustruktur. Planförslaget har en större påverkan på nuvarande markanvändning i området. Detaljplanen har anpassats för att bevara värdefulla naturmiljöer och har föregåtts av församrådsmöten och naturvärdesinventeringar.

Kvartersmarken har anpassats efter naturvärdesinventeringens resultat, stigsystem i området samt den nyckelbiotop som är belägen i ravinen söder om området.

Inom ramen för naturvärdesinventeringen påträffades mattlummer i området. Påträffad mattlummer är i planförslaget beläget inom naturmark. Även om inte mattlummer påträffats på flera platser bedöms omgivande natur ha liknande förutsättningar och arten skulle kunna finnas på fler platser. Om arten påträffas inom kvartersmark eller gatumark behöver dispens från artskyddsförordningen sökas.

Den öppna ängsmark som klassats inneha ett påtagligt naturvärde påverkas inte av detaljplanen då detaljplanen anger naturmark för området.

Landskapsbild

Ett genomförande av planförslaget innebär en förändrad landskapsbild, vilken bedöms som mer känslig sett från Nedre Fryken. Bebyggelsens utformning och markens höjdsättning regleras därav mer i västra delen för att minska påverkan på landskapsbilden och skapa ett enhetligt utförande. I östra delen är landskapsbilden mindre känslig och regleras inte i samma utsträckning.

Hälsa och säkerhet

Översvämning av skyfall

Planområdet kan påverkas av översvämning vid skyfall varav höjdsättning av gata tas i beaktning vid projektering.

Vidare krävs anläggande av avskärande dike inom naturmark för att inte intilliggande fastigheter ska påverkas.

Sociala

Planförslaget innebär en exploatering i ett bostadsnära skogsområde som är ett välbesökt rekreatjonsområde. Ett genomförande av planförslaget minskar tillgången till tätortsnära rekreatjonsmöjligheter samt påverkar discgolfbanan i östra delen. Dialog förs med discgolfföreningen kring lämplig lokalisering av ny bana.

Planförslagens naturmark är väl tilltagen och syftar till att säkerställa kvarvarande naturområde mot ytterligare exploatering. Detta för att bevara kvarvarande rekreatjons- och friluftslivsmöjligheter.

Riksintresse

Planområdet berör inte riksintresse för rörligt friluftsliv men möjliggör en grön koppling från tätorten till riksintresseområdet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Trafik

Planförslagets trafiklösning har gjorts utifrån tidigare synpunkter från närboende. Inom ramen för detaljplanen har ytterligare dialoger förts tillsammans med närboende, kommun och trafikkonsult. Detaljplanens trafiklösning syftar till att förbättra Halsmovägens anslutning till väg 714 genom justeringar av körbanan. Vidare föreslås det fortsatt inte vara möjligt för genomfart på Halsmovägen och åtgärder för att försvåra otillåten genomfart ryms inom planförslaget.

Planförslaget innebär en ökning av trafikhörelser i området. Konsekvenserna är som störst för de två västra fastigheterna på Halsmovägen där trafik till det västra delområdet passerar. För boende på östra delen Halsmovägen är konsekvenserna mindre då tillkommande trafik till östra delområdet inte passerar deras fastigheter.

Trafikökningen innebär även att tillkommande trafik korsar gång- och cykelbanan. I östra delområdet är konflikten liten där området är flackt och med god sikt. I västra delen är det en ökad risk för konflikter då den nedre utfarten är belägen i en brant del av gång- och cykelbanan. Risker är att cyklister kommer med en högre hastighet. För att sänka cyklisters hastighet innan väg 714 föreslås en omdragning av banan som tvingar ner hastigheten. Detta gynnar även hastigheterna vid nedre utfarten.

Fastigheter och rättigheter

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

Nyttjanderättsavtal kan komma att behöva upprättas mellan Kils kommun och Halsmo 1:36 för att möjliggöra föreslagen vändplan där slänt hamnar inom Halsmo 1:36 alternativt för uppförande av slänt eller stödmur i fastighetsgräns.

Detaljplanen ger även förutsättningar för utökning av fastigheten Halsmo 1:24.

Servitutet föreslås upphävas i samband med fastighetsbildningsåtgärder kopplat till planens genomförande. Servitutets nytta tillgodoses av föreslagen allmän platsmark, gata. Upphävande av servitut tjänande Dikartorp 1:10 föreslås upphävas vilket initieras och bekostas av Kils kommun i samband med fastighetsbildningsåtgärder.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år 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

NATUR

Markanvändningen syftar till att säkerställa de rekreationsvärden och naturvärden som finns i området samt att säkerställa vegetationsridåer mot väg 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§).

GATA (*huvudgata i norr*)

Markanvändningen syftar till att möjliggöra en förändrad gatuutformning. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Dikartorp 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 (*inom bostadsområden*)

Markanvändningen syftar till att möjliggöra en ändamålsenlig gatustruktur i bostadsområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Dikartorp 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).

B - Bostäder

Markanvändningen syftar till att möjliggöra en utveckling av bostäder i Kils tätort. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla bostadsområdet vid Dikartorp. 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 - 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§).

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

lek₁ - Lekplats

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra uppförande av lekplats. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp 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§).

damm₁ - Dagvattendamm med ett största djup om 2 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för fördröjningsdamm dit alla tillkommande fastigheter och gatumark ska avvattnas. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp 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§). Djupet regleras med hänsyn till jord, berg- och vattenförhållanden samt risken för olyckor (PBL 2 kap. 5§).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 1300 m²

Bestämmelsen syftar till att styra största antal tillkommande fastigheter i området samt utnyttjandegraden av dessa. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

d₂ - Minsta fastighetsstorlek är 1150 m²

Bestämmelsen syftar till att styra största antal tillkommande fastigheter i området samt utnyttjandegraden av dessa. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

h₁ - Högsta nockhöjd är 7,5 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen syftar vidare att säkerställa att bebyggelsen är lämplig avseende områdets geotekniska förutsättningar. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp 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 syftar vidare att säkerställa att bebyggelsen är lämplig avseende områdets geotekniska förutsättningar. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

h₃ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 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 Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

n₁ - Endast 30 % av fastighetsarean får hårdgöras

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god dagvattenhantering i enlighet med dagvattenutredningen. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggning ska främja en långsiktig god hushållning med mark, vatten och goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

n₂ - Stödmur får uppföras till en maximal höjd av 0,5 meter ovan marknivå. Vid uppförande av fler stödmurar ska minsta horisontella avstånd mellan murar vara 2 meter.

Bestämmelsen syftar till att anpassa exploateringen efter områdets topografi för att minska påverkan på landskapsbilden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

n₃ - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen syftar till att bevara en grövre, äldre ek på grund av dess natur- och miljöskapande värden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att 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§).

p₁ - Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

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

p₂ - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

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

f₁ - Tak ska vara av svart eller grå kulör. Solcellspaneler samt sedumtak 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 Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

f₂ - Fasader ska beklädas med träpanel och färgsättas med kulör i jordartsskala i matt utförande.

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

f₃ - Endast friliggande enbostadshus

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en utveckling av småhus i Kils tätort och begränsa möjligheten till flerbostadshus på grund av landskapsbilden i västra delen. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

b₁ - Källare eller suterrängvåning ska anordnas

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintliga markförhållande och undvika större markutfyllnader. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

b₂ - Källare får inte finnas

Bestämmelsen syftar till att minska större schaktningar i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord, berg och vattenförhållanden samt risken för bl.a. olyckor (PBL 2 kap. 5§).

e₁ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20 % 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 planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₂ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 20 % 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 planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₃ - Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvm per fastighet.

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 planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

a₁ - Marklov krävs även för förändrad marknivå med mer än +/- 0,5 meter.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till områdets topografi och därmed undvika större schaktningar och utfyllnader i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

a₂ - Marklov krävs även för fällning av eken.

Bestämmelsen syftar till att bevara en grövre, äldre ek på grund av dess natur- och miljöskapande värden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att 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§).

ö₁ - Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen i förhållande till väg 714 och inom området bedöms det inte lämpligt att uppföra byggnader. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att bebyggelse och byggnadsverk ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot trafikolyckor och andra olyckor (PBL 2 kap. 6§), bostadsbyggnader lokaliserad till mark med hänsyn till att förebygga olägenheter för människors hälsa i form av omgivningsbuller (PBL 2 kap. 6a§) samt med hänsyn till landskapsbilden (PBL 2 kap. 6§).

ö₂ - Marken får inte förses med uteplats

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att uteplats inom anordnas i bullerutsatt läge. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att planlägga bostadsområde i Dikartorp samt att bostadsbyggnader ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller (PBL 2 kap. 6a§).