

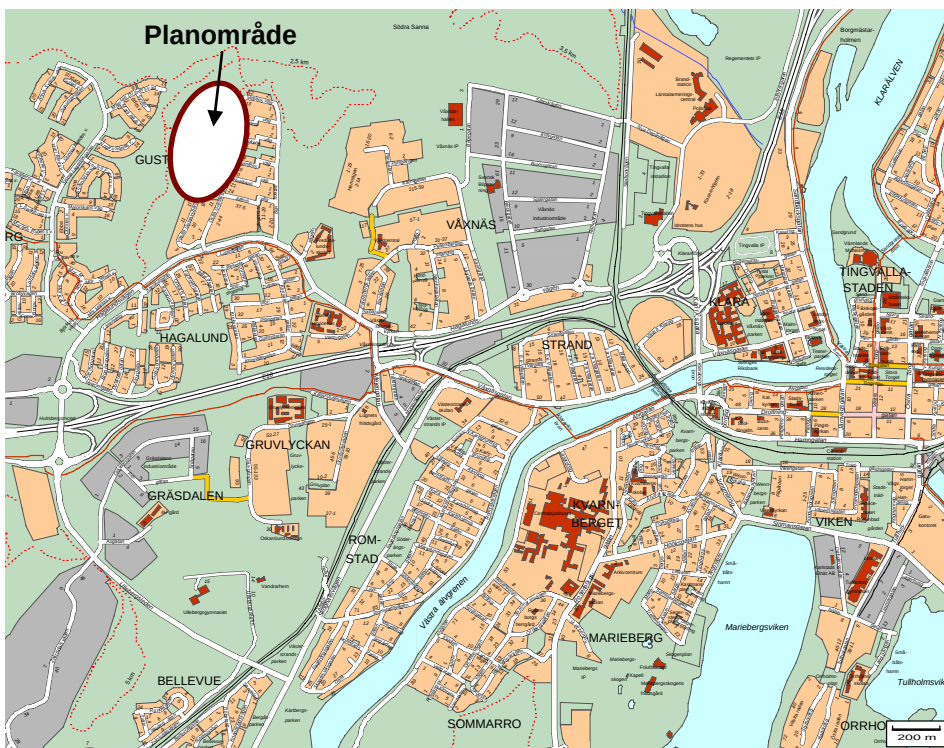
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Geografiskt läge.....	2
Planens syfte	2
Planens innehåll.....	2
Markanvändning	2
Bebyggelse	2
Friytor, natur	3
Gator och trafik	4
Teknisk försörjning	4
Konsekvenser av planförslaget	5
Sociala konsekvenser	5
Miljökonsekvenser	6
Ekonomiska konsekvenser	6
Förutsättningar för planens genomförande	7
Bakgrund.....	7
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Mark och natur	10
Störningar, hälsa och säkerhet.....	10
Gator och trafik	10
Service.....	11
Teknisk försörjning	11
Administrativa frågor	11
Genomförandetid	11
Handlingar.....	11
Medverkande tjänsteman	11

PLANBESKRIVNING

Geografiskt läge

Planområdet ligger omkring 3,5 kilometer nordväst om Karlstads centrum.



Orienteringskarta

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggande av bostäder. Den är en följd av Karlstads vision om 100 000 invånare, den brist på villatomter som kommunen lider av och ett behov av att tillskapa fler bostäder.

Planens innehåll

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen inom planområdet är bostäder men även viss naturmark ingår. Den sydöstra delen av planområdet har förutom bostäder även möjlighet att användas till förskoleändamål.

Bebyggelse

Områdeskaraktär och innehåll

Det nya området ligger på en höjdrygg och kommer av det skälet att få en annorlunda karaktär än kvarteren som ligger på flack mark. Hela området på västra sidan av Östra Gustavsbergsvägen skall på sikt kunna uppfattas som en helhet varför inget avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse lämnas.

Att bebyggelsen i anslutning till planområdet till stor del domineras av radhus gör att tillskottet bör bestå av villor och flerfamiljshus för att få en variation i bebyggelsen. Villatomter placeras på höjdryggen i en fortsättning av Västra Gustavsbergsvägen och flerbostadshus i direkt anslutning till Östra Gustavsbergsvägen. Planen innehåller omkring 25 villatomter och ett 50-tal lägenheter.

Placering och gestaltning

Området skall karaktäriseras av hus i natur. För att uppnå detta skall byggnader anpassas till terrängen vilket gör att det blir aktuellt med suterränghus på ett flertal av villatomterna. En bestämmelse om att befintlig topografi skall bevaras och att markplaneringsritning skall ingå i bygglovhandling har förts in på plankartan. Bilden nedan visar exempel i Oslo på hus som är känsligt utplacerade i ett kuperat skogsområde. På sidan 7 finns exempel på hur hus i anslutning till planområdets närhet anpassats till topografin.



Exempel från Oslo på hus i natur¹

En ny villatomt tillskapas i sydöstra delen av planområdet. Tomten kan bebyggas med ett hus som i storlek och placering motsvarar de befintliga fyra husen söder om den nya tomten. Genom att placera det nya huset i liv med befintliga hus blir det en naturlig avslutning på raden med tvåvåningsvillor. Intentionen befästs med en placeringsbestämmelse på plankartan.

Villornas utbredning på mark är begränsad till 140 kvm per fastighet. I de tre områden som är avsedda för flerbostadshus får en femtedel av marken bebyggas.

Planen medger byggnader i två våningar. Lägre våningsantal gör det svårare att anpassa till topografin och fortfarande nyttja marken effektivt och med högre våningsantal riskerar den nya bebyggelsen att dominera över befintlig. Förskolan är avsedd att integreras med bostäderna och har samma utformningskrav som dessa.

Friytor, natur

I den nya bebyggelsen sparas naturmark som skall fungera som koppling mellan parkremsan i öster och skogen i väster. Området är omkring 60 meter brett och omfattar bland annat ett öppnare skogsparti med berghällar. Platsen på västra sidan av Västra Gustavsbergsvägen kan även i fortsättningen användas som grill- och samlingsplats.

¹ Bilden är tagen från *Byggekunst – the Norwegian review of architecture* nr. 4 år 2003. Foto av Espen Grønli och Henriette Salvesen.

Gränsen mellan tomtmark och naturmark skall vara tydlig för att planens intentioner skall fungera praktiskt. Ett exempel på dessa intentioner är den norra gränsen till parkstråket som anpassats för att en hel klipphäll skall bevaras och vara allmänt tillgänglig.

Gator och trafik

Utformning

De nya villatomterna beräknas alstra omkring 100 bilrörelser per dygn. 40 av dessa bilrörelser belastar tillfarten längst norrut och resten fördelas på den befintliga och den andra nya infarten.

Västra Gustavsbergsvägen förlängs och ansluter till Östra Gustavsbergsvägen. Gatans bredd är begränsad till 7 meter vilket överensstämmer bra med den befintliga delen av Västra Gustavsbergsvägen. Gatans sträckning är anpassad efter terrängen både höjd- och sidledsmässigt. Om devisen för bebyggelse är "hus i natur" så är mottot för Västra Gustavsbergsvägen "gata i natur- och småhusområde". Genom naturområdet är gatan till för endast gång- och cykeltrafik och vändplaner för motorfordon skall anläggas på båda sidor av naturområdet.

För att skapa ett alternativ till den befintliga delen av Västra Gustavsbergsvägen, där kurvan i början av gatan har relativt brant lutning och skydd sikt, finns det en tvärförbindelse mellan Östra Gustavsbergsvägen och Västra Gustavsbergsvägen. Längs denna väg ska det finnas 1,5 meter bred trottoar på ena sidan.

Östra Gustavsbergsvägen skall utformas i enlighet med principsektionen som finns på plankartan. Gatan står i förbindelse med elljusspårarna och antalet människor som bor på dess västra sida kommer att öka. Gaturummet skall till större del utformas efter oskyddade trafikanter behov än vad som i dag är fallet och för att bättre reflektera den hastighetsbegränsning på 50 km/h som gäller. Körbanan för biltrafik blir 6,5 meter bred. Trottoarer skall finnas på vardera sidan av vägen och de skall ha en sammanlagt bredd av 3,5 meter. Minst 1,5 meter trottoar skall finnas på den östra sidan av gatan men valet om den befintliga trottoaren skall utökas eller den nya skall göras 2 meter bred bör lämnas fritt att tas i samband med anläggande. De nya lägenheterna beräknas alstra omkring 150 bilrörelser per dygn vilka enbart kommer att belasta Östra Gustavsbergsvägen.

Utfarter och parkering

De hus som kommer att ligga längs Östra Gustavsbergsvägen kommer att ha sina utfarter direkt mot denna. Planen begränsar dessa utfarter till sammanlagt fem stycken. Vid utfarter mot Östra Gustavsbergsvägen måste hänsyn tas till de lutningar som finns och ett vilplan skall anordnas inom fastighetsmark innan utfart till gatan.

Parkering för boende, gäster och personal skall anordnas på kvartersmark. Även hämtning och lämning av barn skall ske på kvartersmark.

Teknisk försörjning

Området kopplas till det kommunala vatten- avlopps- och dagvattensystemet. Uppvärmningssystemet i husen bör vara möjliga att ansluta till ett framtida fjärrvärmenät.



Ortofoto med ny bebyggelse illustrerad.

Konsekvenser av planförslaget

Stycket sociala konsekvenser är inriktat på bland annat trygghet och tillgänglighet. Under stycket *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser av detaljplanen för naturvärden samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. De *ekonomiska konsekvenserna* handlar främst om effektiv markanvändning.

Sociala konsekvenser

En studie (genomförd i Northampton 1985) visade på att hus som ligger mitt emot varandra löper mindre risk för inbrott. Även de som rör sig längs gatan känner sig ofta tryggare i vetskap om att det finns boende som har uppsikt över gatan. Med hus på båda sidor av Östra Gustavsbergsvägen, förbättrade trottoarer och fler som rör sig längs gatan kan den upplevas som tryggare.

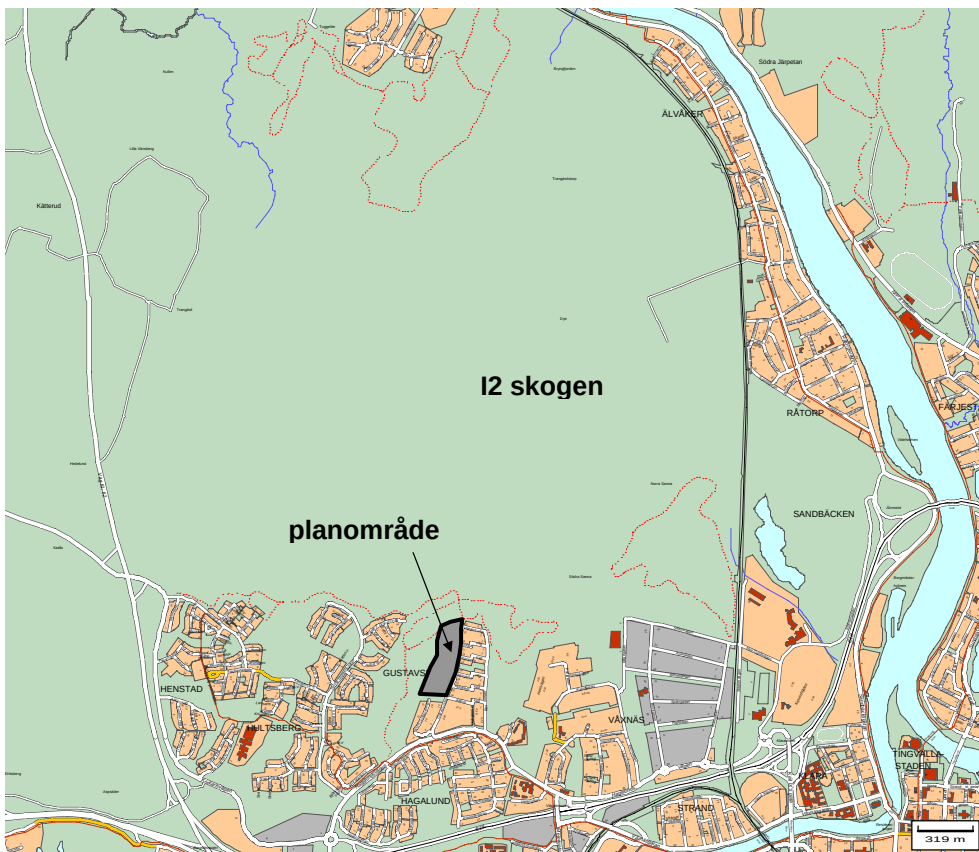
Möjligheten att på sikt uppfatta det nya området som en del av det som finns i dag är stora eftersom de binds ihop med varandra genom vägar och parkstråk. Att den

nya bebyggelsen angränsar till befintliga tomter är viktigt för att på sikt kunna se området som en helhet och motverka ”vi och dom” känslan.

Planförslaget innebär möjligheter att få ett mer blandat område vad avser boendeformer. Detta gör att människor kan bo kvar i området även om livssituationen förändras så de behöver större eller mindre hem.

Miljökonsekvenser

Planen tar i anspråk omkring fem hektar gammal, ur natur och friluftslivssynpunkt värdefull, hållmarkstallskog med relativt god tillgång på döda träd som är av värde för ett antal växt- och djurarter (se vidare under *Förutsättningar för planens genomförande, naturvårdsprogram*). Konsekvenserna för naturmiljön blir att en stor del av träden inom planområdet försvinner. Erfarenhet visar att den som bygger nytt hus oftast avverkar i hög utsträckning för att det skall bli enklare att bygga. Topografin kommer att förändras i och med tomtplanering och framdragning av väg. Större delen av den sammanhängande skogen som planområdet är en del av berörs dock ej av planen och de boende i området kommer att ha fortsatt god tillgänglighet till rekreationsområden.



Översiktskarta med planområdet i förhållande till omgivande naturområde

Konsekvenserna för den byggda miljön blir att Gustavsberg kompletteras med hus som i skala anpassats till befintliga hus. De nya tomternas placering nära natur- och strövområde medverkar till en god boendemiljö inom planområdet.

Genom breddning av trottoarer och avsmalning av körbanan förbättras trafikmiljön längs Östra Gustavsbergsvägen.

Ekonomiska konsekvenser

Omkring 25 nya villatomter samt möjlighet att uppföra omkring 5500 kvm lägenhetsyta tillskapas i ett geografiskt läge som medger nyttjande av befintlig infrastruktur och service. Östra Gustavsbergsvägen blir dubbelutnyttjad och både Våxnäs centrum och befintlig kollektivtrafik kan nyttjas.

Förutsättningar för planens genomförande

Bakgrund

Möjlighet att bygga nya bostäder i Karlstad behövs för att täcka både existerande och framtida behov. Det föreslagna planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur vilket gör det möjligt att använda redan gjorda investeringar och öka underlaget för kollektivtrafiken.

När planuppdraget gavs åt stadsbyggnadskontoret var avsikten att området, som till största delen inte tidigare är planlagt, skulle kunna bebyggas med flerfamiljshus, villor eller radhus.

Plandata

Planområdet

Planområdet omfattar ca 5,5 ha naturmark och del av Östra Gustavsbergsvägen.

Markägande

Karlstads Kommun äger all mark inom planområdet.

Angränsande områden

Planområdet angränsar i norr och väster till kuperad skogsmark med motionsspår. Öster om planområdet ligger ett område som domineras av 1960-tals radhus i en våning men som även innehåller hus från 1970-, 1980- och 2000-talet. Denna bebyggelse är uppförd på flack mark mellan två höjder. En parkremsa går igenom bostadsområdet i öst-västlig riktning. Området består av gräsytor och bollplaner.

Söder om planområdet ligger enfamiljshus i en och två våningar som är anpassade till terrängen. De flesta av dessa hus är byggda innan 1960.



Hus, söder om planområdet, som är anpassat till topografin



Hus närmast planområdet



Ortofoto med planområdets angränsande områden

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planläggning

2001-06-19 gav byggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Gustavsberg 2:1 för att möjliggöra byggande av bostäder. I begäran av planuppdraget står uttryckligen att motionsspår som avgränsar planområdet i norr och väster inte skall röras.

Riksintressen

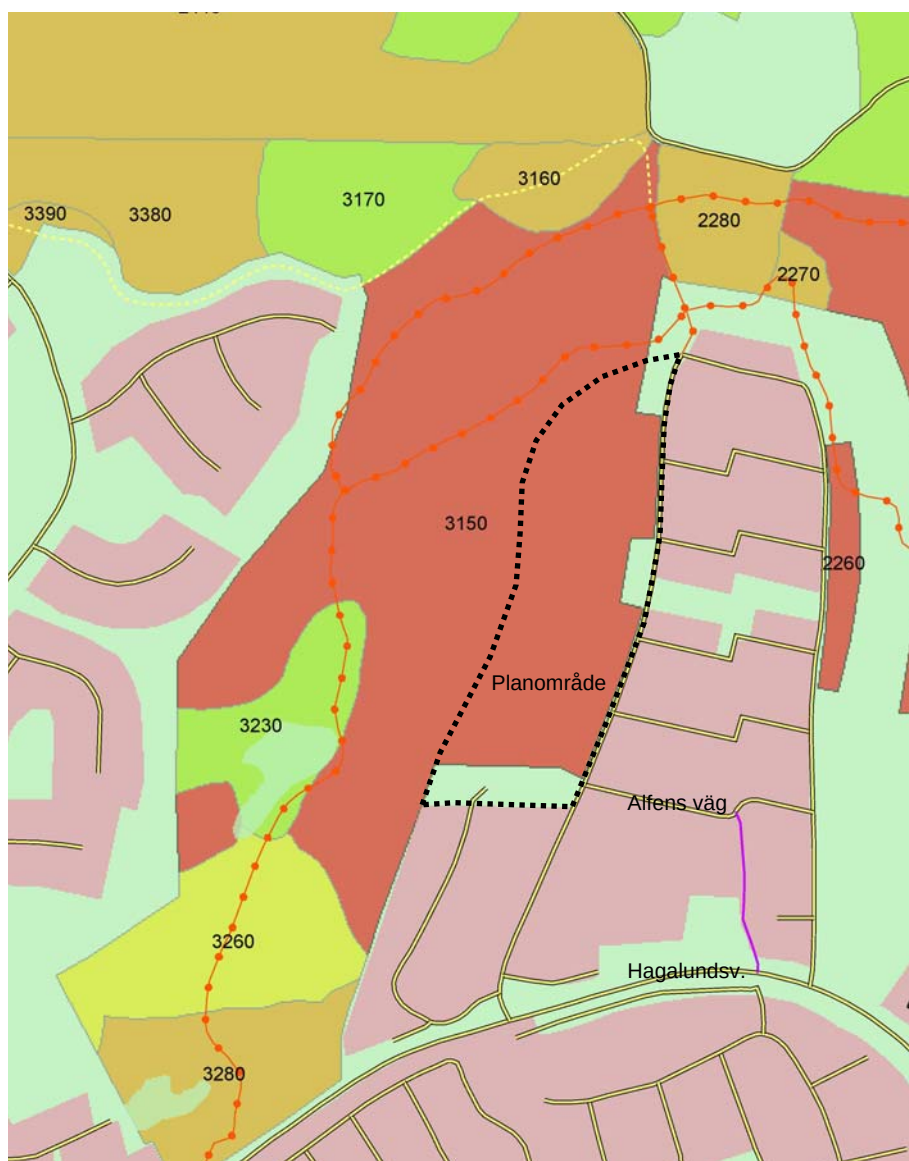
Några riksintressen finns inte inom planområdet.

Översiktsplan

I ÖP-97 finns området med som närströvsområde. En ny översiktsplan håller på att arbetas fram. Här omvärderas en del ställningstagande från ÖP-97 där stora delar av stadsnära skogs- och jordbruksmark lagts ut som närströvsområde. Med den nya visionen Karlstad 100 000 krävs det att stadsnära, redan bebyggda, områden kompletteras. Detta är en av utbyggnadsstrategierna som måste användas för att Karlstads utveckling ska ske på ett långsiktigt ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt.

Naturvårdsprogram

I kommunens naturvårdsprogram ingår det område som planen omfattar i ett av tolv utpekade kärnområden som närströvsområde i kommunen. För dessa kärnområden anger naturvårdsprogrammet att de inte ska tas i anspråk för bebyggelse eller annan planering. Det skogsområde som planen berör är till stor del klassificerat i teknik- och fastighetsförvaltningens mångbrukplan för skogen som NO-område (natur orört) det vill säga ett område med så höga natur- och friluftsvärden att det avses att lämnas för fri utveckling och undantas från skogsbruk.



Karta som visar NO-området, märkt 3150, samt detaljplaneområdets utbredning

Detaljplan

Det finns en gällande detaljplan som berör området, stadsplanen för stadsdelen Våxnäs, Gustavsberg, antagen av stadsfullmäktige 1966-10-20. I den finns parkremsor gränsande mot villabebyggelsen i söder och mot Östra Gustavsbergsvägen.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i östra sluttningen av den skogsklädda höjdrygg som finns mellan Gustavsberg och Hultsberg. Marken utgörs framför allt av berg, som på en del ställen är klätt med ett tunt jordlager, på andra ställen går berget i dagen och uppvisar släta, vackra hållar. I norra delen av området formar berget terrassliknande formationer med höjdskillnader på 1-2 meter. I fickor mellan bergsskrevorna, framför allt i områdets norra del blir jordlagret djupare och fuktigare.

Vegetationen i området, består huvudsakligen av tallskog med varierande ålder och inslag av många vackra, gamla tallar med utpräglad karaktär. Längs Östra Gustavsbergsvägen blir inslaget av lövträd större. Här växer framför allt björk och asp. Lövträdsinslaget blir rikligare ju längre norrut man kommer. Björkarna är relativt unga, medan många av asparna är fullt utvuxna. Enstaka yngre ekar, en del granar och enar växer tillsammans med unga björkar och aspar i skogskanten mot Östra Gustavsbergsvägen. Längre in i skogen täcks marken av ljung, lingon- och blåbärsris. Där berget är ytligt är det på många ställen klätt med olika arter av mossor och lavar.

Tidigare markanvändning

Planområdet är obebyggt och har använts som strövområde.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största delen av berg med tunt jordtäckte. Kilar med lera finns längs Östra Gustavsbergsvägen och i norra delen av planområdet finns små områden med sand och eventuellt torv. Vattenavrinningen går i riktning österut genom hela planområdet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Buller

Planområdet ligger mer än 200 meter från Hagalundsvägen och kommer inte nämnvärt att påverkas av vägbuller från denna.

Trygghet

Trygghet definieras här som känslan av säkerhet. Utemiljöer uppfattas olika av olika människor men här görs ett försök att identifiera platser i och i anslutning till planområdet som har stor potential att väcka känslor av otrygghet. Faktorer som har legat till grund för bedömningen är oskyddade trafikanters trafikmiljö, ljusförhållanden och möjligheten att bli sedd av boende eller passerande människor.

Östra Gustavsbergsvägen kan upplevas otrygg av gående och cyklister. Gatan är visserligen upplyst men med skogen på ena sidan och husgavlar med få fönster på andra sidan är chansen liten att bli uppmärksammas. På en 450 meter lång sträcka finns endast 10 fönster som vetter mot gatan. Den smala trottoaren kan dessutom göra att oskyddade trafikanter känner sig utsatta för biltrafik.

Gator och trafik

Gator

Östra Gustavsbergsvägen har 6-7 meter bred körbana med omkring 1,5 meter bred trottoar längs östra sidan. Östra Gustavsbergsvägen är lång, rak och inbjuder till höga hastigheter i och med att den är enkelutnyttjad en stor del av sträckan. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Gatan är i höjd med planområdet tillfartsväg för omkring 50 hushåll.

Västra Gustavsbergsvägen är omkring 6 meter bred och har varken gång- eller cykelbana. Hastighetsbegränsningen är 50 km/tim. Västra Gustavsbergsvägen är tillfart till 19 fastigheter och har en skarp kurva med lutningen 1:30. Kurvan är dess-

utom skydd av stödmurar och vegetation. Trafikmiljön kräver här att bilister håller låg fart och oskyddade trafikanter är utsatta.

Gång- och cykeltrafik

Trottoaren längs Östra Gustavsbergsvägen är omkring 1,5 meter bred och ojämn med kantstenar som inte är nedsänkta i korsningarna. Det finns ingen separat cykelbana utan cyklister delar trafikrummet med bilarna. En relativt låg standard på trottoaren gör att inte bara cyklister, utan även gående, färdas på körbanorna.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är vid Hagalundsvägen där bussar som går in till stan och vidare till universitetet passerar. Avståndet mellan hållplatsen och planområdet är mellan 250 och 670 meter.

Service

Befintlig service finns närmast i Våxnäs centrum med affärer, bank, apotek, tandläkare och läkarstation.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger intill det kommunala VA-nätet och utbyggnad av fjärrvärme kan ske i området framöver.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är fem år.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Plankarta med bestämmelser och illustrationer
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning

Medverkande tjänsteman

Karin Nordanstedt och Maria Örenfors.

Karlstad 2005-11-23 Reviderad 2006-02-15 inom markerade stycken

Maria Örenfors
Stadsbyggnadsarkitekt