



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR STEFFENSMINNE

inom Alster, Karlstads kommun, Värmlands län



Antagen: 2020-10-21 §199
Laga kraft: 2022-02-15

1780K-P2022/02
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2015-343

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



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

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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Samrådstid för denna detaljplan var mellan den 19 sep - 18 okt 2019.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, samhällsbyggnadshuset och karlstadsrummet. Granskningstiden är minst två veckor.

Granskningstid för denna detaljplan var mellan den 20 maj - 14 juni 2020.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden den 21 oktober 2021.

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

Detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen samt till mark- och miljööverdomstolen.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

Detaljplanen vann laga kraft den 15 februari 2022.

Handläggare:

Marie Janäng, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Ossman Shariff, stadsbyggnadsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Karl Borgstrand, trafikingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen

Emma Rönnbäck, projektledare, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Margareta Nilsson, projektledare, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Evelina Holmgren, projektadministratör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Kristina Hedfors, VA-ingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Ingegerd Karlsson, mark- och exploateringsingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Catharina Knutsson, kommunekolog, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Marie Engström, lokalstrateg, Teknik- och fastighetsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Handlingar	4
Utredningar	4
Planens syfte	4
Bakgrund	4
Huvuddrag	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Gällande detaljplan	5
Strandskydd	5
Beslut om planläggning	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	5

Förutsättningar och planförslag

Plandata	6
Landskapsbild	6
Markanvändning	7
Bebyggelse	8
Skola och verksamheter	10
Gator och trafik	10
Grönytor och naturvärden	12
Lekmiljö	14
Strandskydd	14
Mark och geoteknik	14
Kultuhistoriska värden	15
Teknisk försörjning	16
Störningar, hälsa och säkerhet	17

Genomförande

Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	20
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	24
Sociala konsekvenser	26
Ekonomiska konsekvenser	27

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen för är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parantes**).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser av planförslaget

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan

Utredningar

- Naturvärdesinventering, Skogsstyrelsen 2017-01-14.
- Fågelinventering, Fågelperspektiv 2017-06-29.
- Fågelinventering, Greensway 2020-06-29.
- PM Geoteknik, Sweco 2017-08-21.
- PM Geoteknik, Sweco 2018-02-09.
- PM Geoteknik- Steffens väg, Sweco 2020-04-02.
- Översiktlig dagvattenutredning, Ramböll 2019-07-04.
- Arkeologisk utredning, Värmlands museum rapportserie 2020:07.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder, i form av småhusbebyggelse, inom kommunens fastighet vid Steffensminne.

Bakgrund

Behovet av bostäder är stort i Karlstad och för att möta efterfrågan på småhus och villatomter fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att se över möjligheten att planlägga kommunens mark i Steffensminne för småhusbebyggelse.

Steffensminne är ett attraktivt läge i utkanten av tätorten med närhet till natur samtidigt som det finns god kollektivtrafikförbindelse och snabb cykelväg in till centrum. Det ger stora förutsättningar för att kunna skapa ett attraktivt boende för de som vill bo i en lantlig närmiljö, men ändå nära staden. På andra sidan av Edsgatevägen från förslaget planområde ligger stadsutvecklingsområdet Stockfallet nordost/Edsgatan. Här byggs det bostäder i form av villor och radhus/parhus. I sam-

band med bostadsutvecklingen inom Edsgatan drogs kommunalt vatten och avlopp dit och även till de befintliga bostäderna inom Steffensminne som är ett omvandlingsområde, från fritidshusområde till permanentboende. Detta möjliggör också för ytterligare exploatering inom Steffensminne.

Huvuddrag

Detaljplanen föreslår ny bostadsbebyggelse i form av småhusbebyggelse i maximalt två våningar. Mestadels villatomter med en minsta tomtstorlek på 900-1000 kvm men möjlighet finns även inom två ytor att bygga villor och/eller mindre flerfamiljshus, radhus och parhus. Sammanlagt möjliggör detaljplanen för cirka 50-70 nya hushåll beroende på vilken typ av bostäder som byggs. Detaljplanen föreslår även att en del mark planläggs som naturmark och parkmark med möjlighet till uppförandet av en kommunal lekplats. Del av Steffens väg föreslås bli kommunal gata och förses med gång- och cykelväg fram till Edsgatevägen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Det har länge funnits ett intresse från kommunens sida att bygga fler bostäder intill Steffensminne. I kommunens gällande översiktsplan (2012) redogörs det för att det i tidigare översiktsplan (1990) fanns en huvudsaklig utbyggnadsinriktning av staden mot norr och öster med bl.a. Alstershöjden (Norra Kronoparken), Edsgatan, Steffensminne och Välsviken som prioriterade utvecklingsområden. Välsviken och Edsgatan finns fortsatt utpekade som stadsutvecklingsområden som både planeras och byggs just nu. Alstershöjden prioriteras nu som motions- och närströvsområde och inte för bostäder. Om Steffensminne står det att:

"Följande områden har tidigare ansetts som stadsutvecklingsområden i kommunens översiktsplaner men kommer i fortsättningen att prioriteras enligt följande: Steffensminne och Långenäs prioriteras inte för utbyggnad förrän området kan anslutas till kommunalt VA från Edsgatan." I och med att det nu har dragits fram kommunalt vatten- och avlopp till de befintliga bostäderna inom Steffensminne aktualiseras utbyggnadsplanerna igen.

Planområdet omnämns inte mer i kommunens översiktsplan. Området väster om Edsgatevägen är utpekade som stadsutvecklingsområde och det finns en utvecklingsinriktning utpekad i översiktsplanen mot sjön Alstern.

Gällande detaljplan

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Strandskydd

Strandskydd på 100 meter från Alsterns strand finns.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2016-03-16 § 24, att upprätta detaljplan för bostadsändamål inom fastighet Steffensminne 1:22 m.fl.

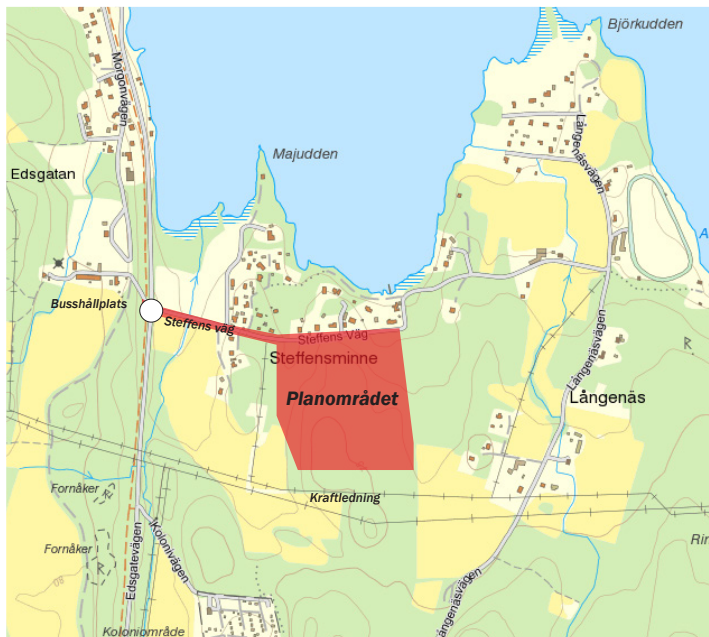
Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts vilken också samråtts med Länsstyrelsen 2016-06-15, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan varför en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) inte behöver göras. Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser av förslaget, i denna planbeskrivning. Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla: *Naturvärden, trafikförsörjning, dagvattenhantering och MKN vatten.*

Förutsättningar och planförslag

Plandata

Planområdet ligger cirka 100 meter söder om sjön Alstern och strax söder om befintlig samlad bebyggelse inom Steffensminne. Planområdet består idag av skogsmark och befintlig tillfartsväg, Steffens väg som ansluter till Edsgatevägen i väst. Avstånd till centrala Karlstad är 8 km och till närmsta stadsdelscentrum, Kronoparken, 4 km. Ett utvecklingsområde ligger på andra sidan Edsgatan med utveckling av småhus. Planområdet är ca 11 hektar stort och markhöjden varierar mellan +56.5 och +80.5 m.ö.h. (RH 2000). Kommunen äger all mark inom planområdet.



Planområdets läge.

Översiktskarta med planområdet markerat av den röda cirkeln.

Landskapsbild

Entrén in till planområdet går från Edsgatevägen och in via Steffens väg. Vyn från Edsgatevägen mot planområdet och den befintliga bebyggelsen består av åkermark och hästhage vilket ger en utsträckt vy och en lantlig karaktär. Topografiskt ligger den här öppna marken i en svacka mellan Edsgatevägen och den befintliga samlade småhusbebyggelsen som finns i Steffensminne intill Alsterns strand. Bebyggelsen börjar på en höjd och förstärker därmed topografin. Befintlig bebyggelse ligger relativt gömd i landskapet med mycket uppväxt vegetation inom tomterna, men även mycket skog runtom vilket gör att bebyggelsen blir underordnad vegetationen.

Det går två höjdryggar i nord-sydlig riktning genom området med en bäckravin däremellan som avslutas vid Alstersjöns södra strand. De vägar som finns inom Steffensminne är smala grusvägar som följer terrängens variationer och har mötesplatser längs med. Det är enskilda vägar som sköts genom gemensamhetsanläggningar.



Vy från Edsgatevägen och entrén in till planområdet via Steffens väg. De öppna vyerna, bebyggelsen som följer topografin och skogen ger karaktär till området.

Planförslag

Föreslaget planområde för ny småhusbebyggelse ligger bakom åkermarken, bebyggelse och bäckravinen sett från Edsgatevägen. Entrén till området härifrån kommer därmed att bli densamma och de öppna åkermarkerna sparas och så även bäckravinen vilka är viktiga landskapselement som fortsatt får sätta präge på området. Den befintliga bebyggelsen ligger norr om Steffens väg och planområdet ligger söder om den. På så vis blir Steffens väg en skiljedelare mellan det nya området och det befintliga. Planförslaget har utgått från befintlig topografi och naturvärden och anpassat gator och bebyggelse efter det.

Markanvändning

Största delen av planområdet är idag skogsmark. Skogsmarken sköts som förvaltningsskog och mindre delar sköts med naturvårdsmål. Det är till största del barrskog, främst tall, med inblandning av lövträd.

Planförslag

Inom aktuellt planområde föreslås användningen bostäder (**B**) i form av framförallt friliggande villor (**B₁**), men det finns även två ytor som också möjliggör rad-, kedje-, par- eller mindre flerfamiljshus. En stor del planläggs även som allmän platsmark (**NATUR**), (**PARK**) och gatemark (**GATA**) med kommunalt huvudmannaskap. Nordväst i planområdet föreslås även en möjlig markanvändning som förenings- samlings- och/eller gemensamhetslokaler (**BC₁**). Det finns också en plats avsatt för tekniska anläggningar så som transformatorstation och miljöhus (**E₁**).



Bebyggelse

Det finns idag ingen bebyggelse inom planområdet. Ovanför Steffens väg ligger ett äldre bostadsområde som ursprungligen var avsett för fritidshusbebyggelse intill sjön Alstern, men som med tiden förändrats till att bli allt mer permanentbostäder. Karaktäristiskt för den befintliga bebyggelsen är stora tomter och en varierande storlek på husen. Steffens väg blir en tydlig skiljelinje mellan den befintliga och den nytillkomna bebyggelsen.

Planförslag

Inom planområdet finns byggrätt till största del för friliggande enbostadshus. Möjlighet ges även inom två ytor att även uppföra rad-, kedje-, par- eller mindre flerfamiljshus. Föreslagen bebyggelse inom området får ha en maximal nockhöjd på 9 meter och en byggnadshöjd på 6,5 meter, vilket möjliggör för två våningar. För enbostadshus finns en planbestämmelse **(d)** som reglerar minsta tomtstorlek till 900 eller 1000 kvadratmeter beroende på läge. Att ha en planbestämmelse om minsta tomtstorlek är för att förhindra allt för små tomter och därmed en för tät bebyggelse. Med större tomter är det också lättare att bevara naturmark/grönska och befintlig terräng. Inom området kan tomter med varierande tomtstorlekar med fördel få finnas för att anpassa till befintliga förhållande med vegetation och terräng.

Det finns också en planbestämmelse som reglerar att maximalt 10% av fastighetsarean för villor samt 15% för rad-, kedje-, par- och flerfamiljshus får hårdgöras utöver byggnadernas upptag på marken (och ev. del av tomt som består av berg i dagen). Om byggnaderna har vegetationsbeklädda tak räknas de inte som en del av en hårdgjord yta. Detta för att möjliggöra mer naturmark/trädgård i området och för att dagvatten ska kunna infiltreras inom tomtmark. Planbestämmelse om avgränsning mellan privat bostadsmark och allmän platsmark finns också för att tydliggöra den gränsen och undvika att allmän platsmark med tiden privatiseras. Avgränsningen ska bestå av lågt staket på max 1,2 meter eller häck.

Största byggnadsarea per tomt för enbostadshus i en våning är 160 kvadratmeter för huvudbyggnad och för enbostadshus i två våningar är det 110 kvadratmeter. Utöver det tillåts 40 kvadratmeter för komplementbyggnader (garage, carport, förråd eller dylikt). Komplementbyggnad får inte byggas samman med huvudbyggnaden **(e₁)**. Detta för att undvika för stora byggnadskroppar. För par-, rad-, kedje- och flerbostadshus gäller en största sammanhängande byggnadsarea på 350 kvadratmeter och maximalt 30 % av fastigheten får bebyggas **(e₂)**. Även denna bestämmelse har som syfte att ge en viss luftighet åt området och undvika stora sammanhängande enheter. Komplementbyggnader begränsas till en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Par- rad- kedje- och flerfamiljshus med tillhörande byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns, men inte vara större än den sammanhängande byggnadsarea som tillåts.

En utformningsbestämmelse finns också för att reglera att bebyggelsen smälter in i omgivande skogslandskap. Ny bebyggelse ska uppföras med träfasader. Fasadkulörer ska väljas som harmoniserar med skogslandskapet. Exempel på det kan vara dova jordfärger, traditionella slamfärgskulörer eller järnvitrol. Även ofärgade träfasader kan uppföras. **(f)**

Inom kvartersmarken närmast bäckravinen har planbestämmelsen **prickmark** satts, att inga byggnader får uppföras där, detta för att hålla en ”trädlängds avstånd” till den skyddade biotopen, så att träd inte ska behöva tas ned där p.g.a. säkerhetsskäl. Prickmark finns även inom kvartersmark på andra ställen för att styra bebyggelsens placering och för att förhindra att höga staket eller murar

placeras mot gator. En planbestämmelse om placering finns också för enbostadshus där huvudbyggnad inte får placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader inte närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns.

I sydost inom kvartersmarken finns planbestämmelsen **korsmark** som innebär att bara komplementbyggnader till bostaden får uppföras där. Det finns också en begränsning inom korsmarken att maximalt 20% av ytan får bebyggas och maximalt 60 kvm per enhet. Inom detta område finns också planbestämmelse, **g**, att gemensamhetsanläggning kan finnas för t.ex. gata eller gemensamma komplementbyggnader.

För att inte ändra marknivåerna för mycket ska nya byggnader placeras och anpassas till befintlig topografi i största möjliga mån. Stödmurar får inte vara högre än 0,5 meter. Sutterränghus kan med fördel uppföras där det passar.



Inspirationsbilder på typ av bebyggelse som skulle kunna byggas i området.

Skola och verksamheter

Idag går det skolskjuts från busshållplatsen vid Edsgatevägen/Steffens väg. Närmsta förskolorna och skolorna är inom Stockfallet och Kronoparken. Det finns även möjlighet för ny förskola och skola inom Edsgatan, på andra sidan Edsgatevägen. Planförslagets exploatering innebär att en upprustning av busshållplatsen vid Edsgatevägen ska göras och att en separat gång- och cykelväg till den ska anordnas. Inom planförslaget finns också en möjlighet för förenings-/ samlings- eller andra gemensamhetslokaler att uppföras (BC₁).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Området trafikeras av Värmlandstrafik linje 401 Molkom – Universitetet – Karlstads busstation via Edsgatevägen med hållplats Steffens väg inom ca 300 m från planområdet samt Karlstadsbuss linje 4 med hållplats Norra Stockfallet inom ca 1 km från området, inom bostadsområdet på Edsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förbindelser med cykelväg ända in till Karlstads centrum genom Klarälvsvanan som går längs med Edsgatevägen i närheten. Det går också att cykla på Långenäsvägen österut från planområdet mot Kronoparken och universitetet. Det är en enskild, grusad landsväg och ingår i kommunens naturcykeltur, Alstern runt.

Biltrafik och gatumiljö

Steffens väg går norr om planområdet och fungerar som anslutningsväg från Edsgatevägen till befintliga bostäder inom Steffensminne idag. Steffens väg är idag enskild väg, smal och grusad.

Planförslag

Detaljplanen föreslår att även de nya bostäderna i området ansluts via Steffens väg. Det blir då en upprustning av vägen samtidigt för de befintliga fastigheterna. Med ökad trafik behöver gatan då både breddas och asfalteras. En gång- och cykelväg kommer också att behöva iordningsställas inom Steffens väg och även söderut i planområdet (se illustration på nästa sida). Kommunen föreslås ta över som huvudman för den del av Steffens väg som planläggs. Den centrala gatan genom det nya bostadsområdet kommer att vara av en sådan standard att det skulle kunna köra en buss här i framtiden om behov uppstår eller vidare bostadsutveckling sker i närområdet. Ett öppet dike längs med gatorna föreslås också för att ta hand om dagvattnet.

Övergången över Edsgatevägen från Steffens väg kommer att trafikeras mer av gående och cyklister i och med planförslaget. Det kommer att bli fler barn som kommer att behöva ta sig över vägen för att komma till målpunkter så som skola, förskola, Klarälvsvanan, Edsgatans bostadsområde och busshållplatsen. Därför behöver både passagen över Edsgatevägen och busshållplatserna förbättras med väderskydd och belysning. För att minska intrånget på åkermarken vid en breddning av Steffens väg kan räcken sättas upp.

En planbestämmelse om **utfartsförbud** finns mellan de flesta tillkommande tomterna och Steffens väg för att minimera utfarter till den gatan.

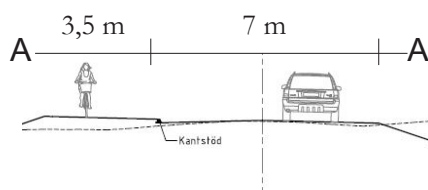
Parkering

Parkeringsplats anordnas inom den egna fastigheten.

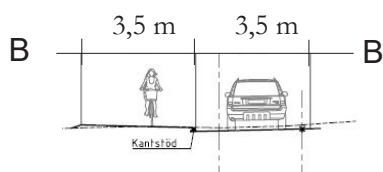


De röda linjerna visar förslag på nya gång- och cykelvägar inom planområdet.

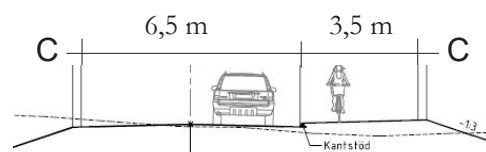
Föreslagna gatusektioner



Steffens väg



Vid en avsmalning av Steffens väg mellan befintliga fastigheter föreslås bilvägen smalnas av medan gc-vägen behåller sin bredd.



Bostadsgata centralt inom området.



Steffens väg idag.

Grönytor och naturvärden

Naturinventering

I den naturinventering som gjorts i och med detaljplanens framtagande (Skogsstyrelsen 2017) har områden med olika naturvärden pekats ut. De har klassats inom en naturvärdesklassnings skala från 1-4 där klass 1 innehar de högsta värdena. Inom inventeringsområdet är det område 2, 3 och 6 i kartan intill som har de högsta naturvärdena. De har klassats till naturvärdeklass 2 - högt naturvärde.

Område 2 är nyckelbiotop och utgörs av igenväxande hagmark med varierande trädslagsblandning. Naturvärdena bedöms som höga beroende på hög ålder, ett stort antal naturvärdesträd av tall och asp samt ett stort inslag av död ved av ett flertal trädslag.

Område 3 är nyckelbiotop och biotopskyddsområde. Området utgörs av en bäckdal med mycket död ved och där trädskiktet domineras av gråal. I norra delen finns inslag av mycket grova aspar. Området skyddas av miljöbalken.

Område 6 är nyckelbiotop bestående av ca 100 årig, högre och grandminerad skog med stort inslag av lövträd. Området bjuder trots sin begränsade areal på stor mångformighet och mängd i fråga om trädslag, ålder, död ved och träddimensioner. Har utvecklingspotential som ett gammalt och grovstamigt bestånd.

Område 1 är klassat som naturvärdeklass 3 - värdet här är inslaget av grova aspar och sälgar.

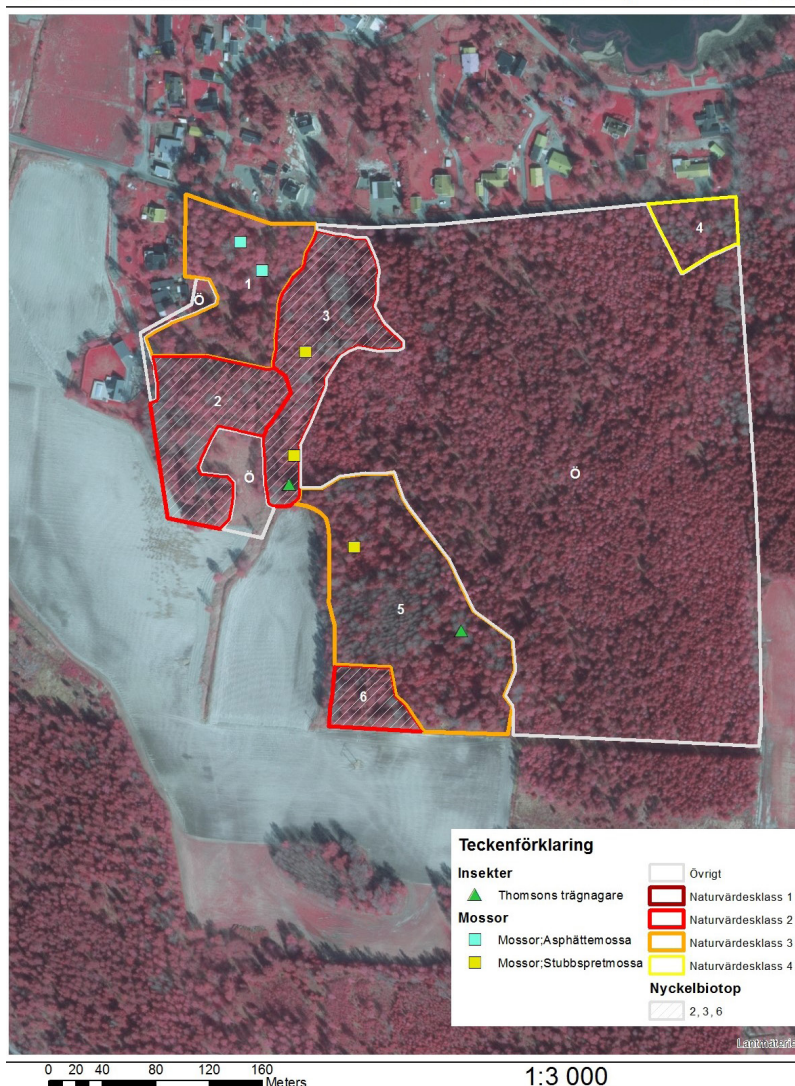
Område 4 är klassat som naturvärdeklass 4 - visst naturvärde. Här är det några grova vidkroniga sälgar och några aspar som har värde.

Aparna är unga till medelålders, inga hålträd. Sälgarna är redan i ganska dåligt skick, delvis fallna.

Område 5 är klassat som naturvärdeklass 3 - påtagligt naturvärde.



SKOGSSTYRELSEN Steffens minne naturvärdesinventering 2017-10-16



Områden inom planområdet som identifierats med olika naturvärden. Linjerna utgör gränser för de olika naturvärdesobjekten där färgen anger naturvärdeklass. Klass 1 har högst värden. Ö står för övriga områden som har låga naturvärden. Punkter visar platser för artfynd. (Skogsstyrelsen)

Naturvärden ligger i grov aspskog, död lövved och inslag av hassel. Här finns också en välutnyttjad stig som kan tas hänsyn.

Övriga områden betecknas med ett Ö som hyser låga naturvärden.

Fågelinventering

Två fågelinventeringar har gjorts inom planområdet och dess närhet. Den första gjordes inom de områden där förekomsten av naturvårdsintressanta arter bedömdes som mest sannolik utifrån naturvärdesinventeringen, dvs. inom område 1,2,3,5 och 6 (Fågelperspektiv 2017). Där konstateras att fågellivet inom de områdena är individrikt men till artsammansättningen tämligen ordinärt för regionen. Revir från två rödlistade fågelarter, kungsfågel och gulspurv, upphittades. De är skyddade enligt artskyddsförordningen. Bägge arterna är väl förekommande inom i stort sett hela Sverige. Kungsfågel klassades som livskraftig (LC) i den nya rödlistan som kom våren 2020, eftersom man sett att arten ökat i antal under de senaste tio åren. Gulspurv gick i den senaste rödlistan från VU till den lägre klassen NT. Inga fågelarter som finns upptagna i EU:s Fågelskyddsdirektiv, annex 1, upphittades.

En kompletterande fågelinventering gjordes sedan 2020 (Greensway) för område 4, Ö, 5, 6 (planområdet). Där konstateras att området inte är särskilt artrikt. Fåglarna som noterades är alla ganska typiska skogsarter, de flesta vanligt förekommande i olika typer av skogsmiljöer och parker. Av de noterade arterna är endast två arter rödlistade, varav en omfattas av fågeldirektivets bilaga 1. De två arterna var kråka (NT), en relativt vanlig art som rödlistats för att arten har en vikande populationstrend, och spillkråka (NT) som omfattas av fågeldirektivets bilaga 1. Ingen av dessa arter har en säker häckning i området. Omfattande hackspår på träden vittnar dock om att spillkråkan regelbundet födosöker i området. Även två arter med långsiktigt minskande trend hittades i området. Dessa var kungsfågel och svartmes. Svartmesens bestånd har varit stabilt under den senaste tioårsperioden och den är i rödlistan klassad som livskraftig.



Det finns god möjlighet till närrekreation i området. Högst upp till vänster, område 5 som består av blandskog av främst asp och gran (Foto Roger Gran, Skogsstyrelsen). Högst upp till höger Alsterns strandkant cirka 100 meter norr om planområdet och nedan bilder från område 2 som har höga natur- och rekreationsvärden och fina vyer över det öppna landskapet i söder.

Området som helhet bedöms ha en begränsad betydelse för fåglar. Vissa delar av skogen kan med fördel sparas i detaljplanen där exempelvis död ved kan fortsätta förekomma som födoresurs för fåglarna. Det är också lämpligt att de större lövträden i inventeringsområdets södra del sparas så långt det är möjligt då de kan utgöra såväl lämpliga boplatser som födoresurser.

Planförslag

Då höga naturvärden finns inom biotopskyddet och väster om den har dessa områden (1,2,3) tagits ur planområdet och påverkas därför inte av föreslagen exploatering. Även område 6 och stora delar av område 5 hamnar utanför föreslagen bostadsutbyggnad. Delar hamnar utanför planområdet och delar planläggs som naturmark och kan på så vis fortsatt utvecklas för naturvård och rekreations-skog för de boende. Område 4, naturvärdesklass 4, planläggs däremot för bostäder. Här finns några grova sälgar och inslag av asp som på sikt kan bli biologiskt värdefulla. Dessa kan sparas inom tomtmark om det är möjligt beroende på val av hustyp och placering, men skyddas inte i detaljplan.

Då stor hänsyn tagits till befintliga naturvärden i området och placering av nya bostäder förlagts till det område som till allra största del hyser låga naturvärden gör det även att de önskvärda åtgärderna för fågellivet till stor del kan tillgodoses och framtida bebyggelse kommer därmed med stor sannolikhet inte drabba fågellivet inom området. För att ta hänsyn till kungsfågel gäller det att i första hand helt lämna åtminstone ett par dungar för fri utveckling där förekomsten av grövre gran är som mest påtaglig. Gulsparv, som är en jordbrukslandskapets fågel, skyddas här bäst genom att man lämnar ett skogsbryn i den sydöstra kanten mot jordbrukslandskapet.

De utpekade områdena 1, 2, och 5 har förutom höga naturvärden också höga rekreationsvärden som kan bidra till en god närrekreation för de boende i området.

Lekmiljö

Idag finns det ingen allmän lekplats vare sig inom Steffensminne eller Edsgatan. Möjlighet till lek finns inom skogsmarken.

Planförslag

En kommunal lekplats föreslås centralt norrut inom planområdet (**PARK, lek**). Den växtlighet som finns bör om möjligt integreras i lekplatsen och naturliga material som stockar, stenar, tåliga planteringar och lekredskap i trä bör användas. Befintlig topografi och höjdskillnader bör bevaras i största möjliga mån. Inom planområdet planläggs även en till yta som parkmark där ytor för spontanlek kan finnas och söderut planläggs befintlig naturmark med höga rekreations- och lekvärden som naturmark (**NATUR**).



Exempel på en lekplats i trämaterial med bevarad vegetation.



Bild från det naturområde som sparas i detaljplanens södra del.

Strandskydd

Strandskyddet är 100 meter från sjön Alstern och når inte föreslagen ny bebyggelse, endast en mindre bit av befintlig gatumark i nordost hamnar inom strandskyddat område vilket inte påverkar planens genomförande eller strandskyddets syften. En planbestämmelse (a1) finns på plankartan där strandskyddet föreslås upphävas. Som särskilt skäl för detta hänvisas till att området är väl avskilt från strandlinjen av befintlig bebyggelse.

Mark och geoteknik

Jordlager och grundvattenförhållanden

Området består av berg i dagen, morän och lera. Geotekniska undersökningar har gjorts (Sweco 2017, Sweco 2018) och områdets totalstabilitet bedöms tillfredsställande med undantag för ett område centralt/västerut. Inom det området planläggs inga bostäder.

En kompletterande geoteknisk utredning har även gjorts av Steffens väg (Sweco 2020) för att bestämma befintlig vägbanks uppbyggnad och materialegenskap, detta som ett underlag för fortsatt detaljprojektering och val av metod för att bredda vägen. Den visar också på att totalstabiliteten är god.

Radon

Mätningar av radonhalt har gjorts inom planområdet både i jordluft och från mätning av gammastrålning från berg vilket visar på att det är normalradonmark inom området.

Masshantering

Området är kuperat och markhöjden varierar mellan +56.5 och +80.5 m.ö.h. (RH 2000). Planområdet kommer att planeras så att massbalans uppnås inom området så att massor inte behöver transporteras bort från området. Mindre omfattande plansprängningar kan krävas för gator och bostadsbebyggelse. Vid nivåsättning av de olika områdena föreslås att gator, där så är möjligt, ska läggas strax under befintlig markyta. Detta innebär i sin tur att fyllning under byggnader kan minimeras. Samtidigt kan befintliga nivåer i stor utsträckning behållas så att massförflyttningar minimeras. Ambitionen att uppnå massbalans i projektet bedöms inte vara så svårt med tanke på att planen förutsätter att vägar och bebyggelse anpassas så långt som möjligt efter landskapet och terrängen.



Fornlämningarnas läge inom planområdet, markerat med rött.

Kulturhistoriska värden

En arkeologisk utredning för planområdet har gjorts i samband med den här detaljplanen av Värmlands museum (Rapportserie 2020:07). Resultatet av den blev att det hittades 6 objekt, varav 2 fornlämningar och 4 övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Fornlämningarna är en stensättning (möjlig grav) och en fossil åker. Den tidigare registrerade övriga kulturhistoriska lämningen strax söder om planområdet registrerades också om till fornlämning, en röseliknande stensättning (L2008:9895), möjlig grav.

En minnessten finns också eventuellt söder om Steffens väg (Alster 135:1).

Planförslag

Området där fornlämningarna finns planläggs som naturmark och bedöms inte påverkas. Informationsskyltar om lämningarna kan med fördel sättas upp för att lyfta fram fornlämningarna och öka förståelsen för platsens historia.

Minnesstenen är ingen fornlämning och det är därför inte tillståndspliktigt enligt 2 kap. Kulturmiljölagen att exempelvis flytta stenen till en lämpligare plats eller uppföra den på ursprunglig plats om den skulle återfinnas vid ombyggnation av vägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsledningar kommer att byggas ut i området. Allmänna ledningar byggs av kommunen fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten kommer att utökas och omfatta planområdet.

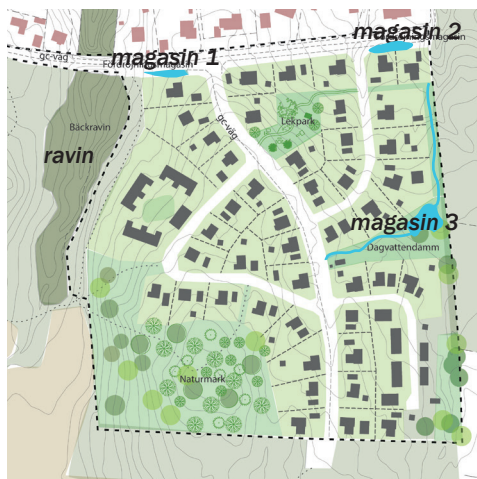
Dagvatten

Då planområdet främst består av skogsmark sker avvattning idag framförallt genom den naturliga hydrologiska processen med infiltration/perkolation till grundvattnet samt ytavrinning genom bäckar som rinner till sjön Alstern.

VA-policy

Karlstad kommun har tagit fram en VA-policy som redovisar kommunens ställningstagande inom dagvattenhanteringen. Kommunens intentioner är bl.a. att:

- Hållbar dagvattenhantering ska eftersträvas vilket innebär att man inom samlad bebyggelse försöker efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvattnet genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark. Detta innebär att dagvatten ska infiltreras och fördröjas så nära källan som möjligt.



Förslag på placering av dagvattenmagasin.

Planförslag

Det ökade dagvattenflödet som detaljplanen innebär, med mer hårdgjord yta, måste fördröjas och infiltreras lokalt innan det släpps ut i recipienten - Alstern. Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske så att flödet ut vid dimensionerande regn inte ökar jämfört med dagsläget. Detta för att utveckla området på ett hållbart sätt så att området nedströms inte påverkas negativt av exploateringen.

Dagvattnet inom planområdet ska fördröjas och därmed indirekt renas genom öppna, tröga system vilket passar bra in i omgivningen. Fördröjningsytor finns naturligt tillgängliga i området, både genom topografi och genom vegetation.

En dagvattenutredning har tagits fram (Ramböll 190704) för att beräkna mängden tillkommande dagvatten och hur det kan tas om hand inom planområdet. Utifrån det förslås tre utjämningsmagasin som dimensioneras så att flödet inte ökar vid utsläppspunkterna för respektive avrinningsområde, jämfört med idag. Två av magasinerna förläggs i dike längs med Steffens väg och ett i det planerade naturområdet i öster. I övrigt tas dagvatten om hand i öppna vägdiken.

Utgjämningsmagasinens huvudfunktion kommer vara att fördröja vattnet vid höga flöden i samband med större nederbörd. Under långa perioder kommer magasinerna att vara helt torra. Det är därför viktigt att det utformas så att det blir ett tilltalande inslag i landskapsbilden även under torrperioder. Man kan t.ex. välja att utforma det med gräsklädd botten så att det i samband med nederbörd kan användas som magasin, men utgöra parkyta under torra perioder. Eventuella träd eller buskar inom magasinets yta kan vara kvar.

Kvartersmarken i väster, närmast bäckravinen, föreslås avvattnas mot denna genom flera spridda utlopp för att behålla fuktigheten i bäckravinen.

Det finns en planbestämmelse som reglerar andelen hårdgjord yta inom kvartersmark. Det finns också en planbestämmelse att hus som ligger lägre än kommande anslutningsväg kan behöva pumpa spill- och dagvatten beroende på val av hustyp och placering.

På respektive tomt intill naturmark i söder ska dike för avledning av dagvatten från naturmark finnas (**n₁**).

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 m över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas. Dämningnivå för dagvatten framgår av nybyggnadskarta.

Dagvattenföroreningar

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Föreslagna dagvattenhantering från fastighet och gatumark med öppna magasin och diken minskar påverkan på recipient.

Extremregn

För att hantera extreregnet har tomtmark planerats så att ytledes avledning av regnvatten mot gator och allmän platsmark är möjlig. Föreslagna dagvattenmagasin förses med bräddningsfunktion. För att undvika risk för ras av Steffens väg har vägens stabilitet och trummans status utretts (SWECO 2020-04-02). Befintlig dagvattentrumma vid ravinen behöver bytas ut/dimensioneras upp. I projekteringskedet ska den utredas efter extremregn och dimensioneras därefter. I samband med bytet av denna så byter man även ut materialet i vägkroppen. Totalstabiliteten bedöms som tillfredsställande.

Avfall

I nya områden bör lättillgängliga möjligheter för både återvinning och återbruk finnas. Det gäller både för lägenheter och villor. Att ha gemensamma avfallslösningar ger effektivare hämtning för renhållningens fordon, det blir billigare för hushållen och ger bra förutsättningar för den kommande utvecklingen av kvarters-/bostadsnära hämtning av förpackningar och tidningspapper.

Planförslag

Inom planområdet lämpar det sig väl med gemensamma avfallslösningar och möjlighet finns att uppföra miljöhus för detta inom bostadsmarken. Ett sådant miljöhus kan också bli en lämplig plats för de boende i området att träffas, återbruka, laga och dela redskap och verktyg med varandra. Utrymme för detta finns centralt i området intill naturmarken inom mark markerat med **E₁**. Men även norrut kan ett sådant miljöhus uppföras för att vara nära de boende i den delen. Det ska i så fall skötas av en gemensamhetsanläggning.

Eftersom det inte finns någon större återvinningsstation inom Edsgatan/Steffensminne bör en sådan uppföras om behov uppstår så att den kan serva de boende i bägge områdena, förslagsvis intill Edsgatevägen.

Värme och Energi

Elförsörjningen inom området ligger inom Ellevios verksamhetsområde och en nätstation behöver placeras inom planområdet. Möjlig placering är markerad med en planbestämmelse (**E**) - teknisk anläggning i plankartan.

Fjärrvärme är inte utbyggt i området och finns inte med i utbyggnadsplaner för fjärrvärme. Ny bebyggelse kommer att värmas upp genom förnyelsebar energi exempelvis bergvärme, solvärme och/eller andra alternativa energikällor. Om tillkommande bostadsbebyggelse planeras att uppvärmas med bergvärme så ska exploitören i ett tidigt skede utreda möjligheterna och förutsättningarna att använda bergvärme. Uppvärmning med bergvärme ska anmälas och samrådas i tidigt skede med miljöförvaltningen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning/ luftkvalitet

Förslaget bedöms inte medföra någon risk för översvämning, inte heller försämring av luftkvaliteten.

Trafikbuller

Planområdet ligger ungefär 80 meter från Edsgatevägen och kommer inte nämnvärt att påverkas av buller därifrån. För bedömning av bullerpåverkan har under planarbetet en trafikbullerbedömning gjorts. Nya bostäder ska klara bullerkravet i enlighet med bullerförordningen (SFS 2015:216). Ny bebyggelse ska placeras på ett sätt som klarar riktvärde för ekvivalent nivå 60 dBA respektive max ljudnivå 70 dBA.

Magnetfält kraftledning

En kraftledning finns i södra delen av planområdet på 145 kV. Det finns även en mindre 10 kV ledning i nord-sydlig riktning väster om bäckravinen. Den större ledningen är tryggsad med en ledningsrätt och har en ledningsgata på 30 meter. Planförslaget tillåter inte bebyggelse inom 50 meter från kraftledningen.

Markföroreningar

Några markföroreningar bedöms inte finnas inom planområdet.

Allergener

Hästar finns tidvis inom hage i nordväst, utanför planområdet, vid Edsgatevägen. Det finns även två fastigheter direkt sydost om planområdet med omkring 10-30 hästar respektive 8 hästar.

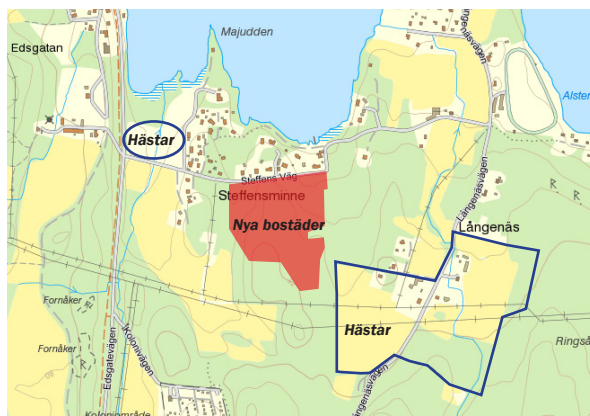
Boverkets *Vägledning för planering för och invid djurhållning* (rapport 2011:16) ger kommunen ansvaret att bedöma lämpligt skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning. Vägledningen lägger inte fast några rekommenderade skyddsavstånd utan innehåller ett resonemang kring hur förhållandena på platsen och i närområdet ska utgöra grund för hur djurhållningen ska beaktas i planläggningen. Man konstaterar att enbart skyddsavstånd inte är ett bra sätt att hantera planeringskonflikter och att det finns alternativa möjligheter att åstadkomma godtagbar samexistens mellan djurhållning och bebyggda miljöer. Verksamhetens (djurhållningens) art och omfattning måste beaktas, t ex att fler djur ger större påverkan, att bebyggelse som ligger i vindriktningen från djurhållningen påverkas mer än annan bebyggelse, och att vegetation kan utgöra skydd mot störningar.

Relativt låga halter av hästallergen sprids inom en hästanläggnings närområde, främst inom de närmaste 50-100 metrarna, men spridningen är beroende av de lokala förhållandena på platsen. På landsbygden bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara i högre grad acceptabel än i miljöer där sådan normalt inte förekommer.

Planförslag

I planförslaget ligger stall och gödselhantering på större avstånd än 200 meter från de områden där bostäder föreslås. Avståndet mellan fastigheten med flest hästar och närmaste byggrätt för bostadshus är 50 meter medan det avståndet är 40 meter till hästhagen med färre hästar. Inom det skyddsavståndet består de närmaste 20 metrarna av planlagd naturmark där befintlig skogsmark finns. Där ska vegetation finnas som skydd mot allergener. Övriga delen av skyddsavståndet består av kryssmark, där enbart komplementbyggnader till bostäder får uppföras så som t.ex. gemensamma miljöhus, förråd etc.

Kommunen gör bedömningen att detta är ett acceptabelt skyddsavstånd i det här läget. Den förhärskade vindriktningen i Karlstad är från sydväst vilket gynnar lokaliseringen av bostäder här i förhållande till befintlig hästhållning. Här är omgivningarna också lantliga och därför bör det vara mer acceptabelt med hästverksamhet i närheten.



Föreslagen mark för nya bostäder i förhållande till befintlig hästverksamhet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Försäljning av tomter. Upprätta exploateringsavtal med eventuella exploatörer. Anläggande av allmän gatumark, VA anläggning, öppen dagvatenanläggning samt byggande och iordningsställande inom allmän plats.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen. Exploateringsavtal kan behöva upprättas mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och annan exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats (allmänna gator, park- och naturmark, dagvattenmagasin) inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planen innebär att nya fastigheter ska bildas inom kvartersmark. Kommunen ansöker om fastighetsbildning gällande kommande exploateringsfastigheter. I övrigt ansöker respektive exploatör om eventuell ytterligare fastighetsbildning. Vid fastighetsbildning av bostadsmark är det viktigt att beakta anslutningspunkter till VA samt ytavledningspunkter för dagvatten och extremregn.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Nya gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut kan behöva bildas inom kvartersmark för va-ledningar, dagvattenhantering, gator, eller liknande.

Gemensamhetsanläggningen Steffensminne ga:1 för väg skall omprövas då del av gemensamhetsanläggningen föreslås bli kommunal gata. Omprövningen görs i en lantmäteriförrättning. Kommunen initierar och bekostar en omprövning.

Ytan betecknad som **E** i plankartan är även möjlig för en gemensamhetsanläggning i framtiden i fall behov uppstår av tekniska lösningar utöver allmän infrastruktur, som t.ex. ett miljöhus, men att det då ska anläggas och förvaltas av ingående fastigheter i den gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Utbyggnad och ombyggnad av allmänna anläggningar som krävs för exploateringen av det aktuella planområdet ska finansieras av exploateringsintäkter. Utbyggnad inom kvartersmark belastar respektive exploatör. Allmänna anläggningar som är till nytta för flera detaljplaneområden och/eller för kommunens invånare i stort kan finansieras dels med intäkter i de olika områdena, dels med skattemedel.

Avgifter

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

Tekniska frågor

Busshållplatser och passage Edsgatevägen

Förbättringar behöver göras för att skapa en säkrare passage för gång- och cykeltrafikanter över Edsgatevägen samt förbättra busshållplatserna där med väderskydd och belysning. Bekostas och iordningställs av kommunen.

Schaktmassor och uppställningsplats

Den mark som planläggs som naturmark inom planområdet och angränsande naturmark får inte användas för upplag av schaktmassor eller annat material, vare sig permanent eller tillfälligt. Naturmarken får inte heller användas som uppställnings-/upplagsplats under byggtiden.

Masshantering

Exploatören ansvarar för omhändertagande av de eventuella massorna som kan bli över efter plansprängningar i området och ansvarar för att omhändertagandet av dessa följer gällande lagstiftning. En mellanlagring av massor kan beroende på omfattningen vara anmälningspliktigt enligt miljöbalken till miljönämnden eller tillståndspliktigt till länsstyrelsen. En mellanlagring får inte ske längre än ett år innan skaffning och tre år innan återvinning/ behandling om det inte betraktas som deponi.

Tillfälliga massor, såsom sprängsten, ska läggas upp på ett sådant sätt att ytavrinning kan kontrolleras. Vid eventuellt påträffande av svavelkis ska lämpliga åtgärder vidtas för att förhindra försurning.

Masshantering efter provtagning kommuniceras med miljöförvaltningen, som är tillsynsmyndighet, för att avgöra behovet av eventuella åtgärder. Eventuella påträffade föroreningar i jordmassor ska rapporteras till miljöförvaltningen enligt miljöbalken.

Buller/vibrationer

Vid genomförande av de kommunala anläggningarna som t.ex. gatan ska åtgärder vidtas för att minimera buller och vibrationer så mycket det går med tanke på intilliggande känsliga verksamheter.

Uppvärmning

Uppvärmning med hjälp av bergvärme ska samrådask och anmälas till miljönämnden. Bergvärmepump ska placeras inom egen fastighet.

Dagvatten

Dagvattnet som tillkommer på grund av detaljplaneområdet måste fördröjas och magasineras så att flödet ut från området inte ökar jämfört med dagsläget. Fördröjning och magasinering planeras ske genom öppna diken och utjämningsmagasin inom planområdet. Mellan diket och magasinet, inom kvartersmark läggs dagvattenledningar så att magasinet och diket kan kommunicera. Detta ska ske i samråd med VA-enheten på teknik- och fastighetsförvaltningen.

En skötselplan ska upprättas för utjämningsmagasinet avseende slamuppsamling, rensning/gräsklippning, etc. Slammet hanteras på samma sätt som slam från rännstensbrunnar och vägdiken.

Redan i byggskedet ska fördröjning skapas för det vatten som rinner av marken.

VSD- ledningar samt dagvattenanläggning

Kommunen bygger ut den allmänna VA-anläggningen i området, inklusive en öppen dagvattenanläggning inom allmän platsmark. Kommunen sköter driften av dagvattenanläggningarna. En ytavledningspunkt ska anges per fastighet, dit marken inom fastigheten ska luta för avledning av dagvatten och extremregn. Från kvartersmarken närmast bäckravinen ska flera ytavledningspunkter finnas för att sprida avrinningen. Eventuellt kommer LTA-pumpar behövas på en del fastigheter.

Vid detaljprojektering är det viktigt att höjdsättning av mark och byggnader görs så att dagvattenavrinningen vid kraftiga regn sker på ett säkert sätt så att inga instängda områden skapas där dagvatten kan bli stående utan möjlighet att avrinna.

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar. Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten inom sin fastighet.

Kraftledning

Vid arbete under eller vid Fortums ledningar måste Fortum driftcentral i Karlstad kontaktas i god tid.

Elledning

Karkstads el- och stadsnät har kablar i detta område och vid en eventuell flytt av dessa kommer en kostnad att tas ut för det.

Parkering och avgränsning mot allmän plats

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten. Där planbestämmelse finns om avgränsning mot allmän plats är det fastighetsägaren till kvartersmarken som ansvarar för och bekostar häck, staket eller dylikt.

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens webgis har inga verksamheter som kan ge upphov till föroreningar bedrivits på platsen. Marken har varit skogsmark sedan mycket länge. Risken för föroreningar i mark bedöms därför som mycket liten. Prover kan behöva tas för hantering av överskottsmassor.

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

Kulturhistorisk lämning

Det kan finnas en minnessten vid Steffens väg, se röd inringning karta. I samband med vägarbeten ska detta undersökas och uppmärksammas.

Stenen är ingen fornlämning och det är därför inte tillståndspliktigt enligt 2 kap. Kulturmiljölagen att exempelvis flytta stenen till en lämpligare plats eller uppföra den på ursprunglig plats om den skulle återfinnas (ursprunglig plats är alltid att föredra ur kulturmiljösynpunkt). Om stenen inte återfinns bör en skylt placeras på den ursprungliga platsen för att uppmärksamma den kulturhistoriskt intressanta företeelsen. Skyltar bör också sättas upp intill de fornlämningar som finns inom planområdet i söder för att berätta om platsens historia.



KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts i juni 2016, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan varför en MKB (miljökonsekvensbeskrivning) inte behöver göras. Detaljplaneförslaget innebär dock en viss påverkan på miljön och planförslagets konsekvenser redovisas här inom olika områden.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets mark och vatten, samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket sociala konsekvenser är inriktat på tillgänglighet, trygghet, jämställdhet och barnperspektiv medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplane-förslaget ger.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

MKN vatten

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

- Miljökvalitetsnormen är att god ekologisk status ska uppfyllas senast 2027. Den senaste statusklassningen visade på måttlig ekologisk status, på grund av växtplankton, ljusförhållanden och näringsämnen som troligen beror på en övergödningsproblematik i sjön. Det finns även fysiska förutsättningar som påverkar sjön, nämligen vandringshinder, artificiella strukturer i svämplanet. Säkerheten i klassningen kring ekologisk status har bedömts som medelhög.
- Vad gäller kemisk status är miljökvalitetsnormen god kemisk status, vilket inte uppfylls idag på grund av kvicksilver och PBDE som i Sverige är överallt överskridande ämnen på grund av atmosfärisk deposition. För bly, kadmium och nickel finns mätningar som under stiger gränsvärdena, och därmed fått god ekologisk status. Säkerheten i bedömningarna har klassats som låg i och med att det inte finns så många mätningar i sjön. Därutöver är inte alla prioriterade ämnen provtagna eller bedömda, så det finns en osäkerhet i den kemiska klassningen.

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

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

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske så att flödet ut vid dimensionerande regn inte ökar jämfört med dagsläget. Detta löses med öppna diken och utjämningsmagasin som dimensioneras så att flödet inte ökar vid utsläppspunkterna. Ett öppet system för hantering av dagvatten renar också vattnet på vägen ner mot recipienten. Därför bedöms inte MKN vatten försämrats i samband med genomförande av projektet.

Naturvärden

Planförslaget innebär att skogsmark tas i anspråk för exploateringen. Avverkning av skog kommer att behöva göras och topografin kommer delvis att förändras för att möjliggöra utbyggnaden även om gator och tomter har placerats efter befintlig topografi för att minska ingreppen. Planförslaget har anpassats efter befintliga naturvärden.

I fågelinventeringen 2020 har två rödlistade arter hittats inom det område som planeras för bebyggelse. Dessa är kråka och spillkråka. Ingen av dessa arter har en säker häckning i området. Omfattande hackspår på träden vittnar dock om att spillkråkan regelbundet födosöker i området. Kråka förekommer allmänt i hela landet, men kom in på rödlistan våren 2020 på grund av att populationen minskar. Antalet reproduktiva individer i landet överstiger dock gränsen för rödlistning. Kråka föredrar miljöer i anslutning till bebyggelse och odlad mark. Bedömningen är att kråka kommer kunna finnas kvar i närområdet även efter byggnation. Spillkråka lever i barr- eller blandskog, men även i ren lövskog (t ex bokskog). Varje par utnyttjar 400-1000 hektar skog beroende på skogens kvalitet. Den förekommer även i områden med ganska intensivt skogsbruk och utbredning av kalhyggen, men är alltid beroende av grova träd för häckningen, ofta asp eller tall. Födan utgörs av vedlevande insekter, myror etc. Den förekommer i hela landet i skogsmark.

De äldre aspar som finns i inventeringsområdets södra del och som kan utgöra potentiella boträd för spillkråka står utanför planområdet och kommer inte att påverkas av bebyggelsen. Inom området som kommer att bebyggas finns dock en hel del insektsangripna träd, framförallt granar, som sannolikt har en viss potential som födoresurs för exempelvis spillkråka. I det omgivande landskapet, inom ca 400 hektar från Steffens minne i norr till Stockfallet i väster, Kronoparken i söder och Alsterdalen i öster, finns omkring 300 hektar barr- och blandskogar med varierande ålder. Enligt en sökning i Artportalen för perioden 2000-2020 finns många observationer av spillkråka spridda inom detta område, liksom inom övriga delar av Karlstads kommun.

Planen innebär att 7,5 hektar skog kan bebyggas. Bedömningen är att det finns gott om födosöksområden för spillkråka kvar i närområdet och att planen inte riskerar att påverka spillkråkans bevarandestatus negativt, varken lokalt eller nationellt.

Åkermark

Åkermarken påverkas inte av detaljplaneförslaget då ingen exploatering föreslås på åkermark eller direkt intill. Närmast åkermarken planläggs naturmark. Vegetationen kan hindra spridning av damm och gödsel och på så vis fungera som en buffert mellan föreslagen bebyggelse och åkermarken.

Trafik

Planförslaget innebär att Steffens väg kommer att få en ökad trafikmängd från idag. Idag är Steffens väg en grusad, enskild väg, men i och med planläggningen föreslås den planlagda delen av Steffens väg att få kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att den också får en högre standard då den både breddas, får en separat gc-väg, gatubelysning och blir asfalterad. Planförslaget innebär också att säkerhetsåtgärder görs i korsningen Edsgatevägen och Steffens väg för passage för oskyddade trafikanter samt en förbättring av befintlig busshållplats. Eftersom planförslaget innebär en högre

standard på Steffens väg samt förbättrade åtgärder vid korsningen bedöms den ökade trafikmängden fungera i området och inte påverka människors hälsa eller säkerhet. Säkerheten blir dessutom bättre för oskyddade trafikanter i området än i dagsläget.

Planförslaget innebär en framtida möjlighet för utökad kollektivtrafik in i Steffensminne och planområdet i och med en förbättrad och utökad infrastruktur om behov skulle uppstå.

Sociala konsekvenser

Planområdet är beläget i utkanten av Karlstads tätort och saknar idag närbutik, förskola/skola, lekplats och annan service. Däremot ligger området, tillsammans med Edsgatan, i ett utvecklingsområde där en ökad mängd boende kan leda till förbättrad kollektivtrafik, fler busshållplatser, busslinjer och turtäthet. Fler boende i området leder också till större möjligheter för utbyggnad av kommunal service så som t.ex. förskola eller närbutik, vilket finns möjlighet till inom Edsgatan.

Planförslaget innebär en förbättring av gång- och cykelväg från Steffensminne och över Edsgatevägen vilket gör det lättare att ta sig till förskola/ skola/ ev närbutik inom Edsgatan och Stockfallet. Idag finns det ingen allmän lekplats vare sig inom Steffensminne eller Edsgatan. Planförslaget ger möjlighet för en kommunal lekplats centralt i området. En plats som också kan fungera som en mötesplats för boende i området och leda till social hållbarhet och trygghet. De här åtgärderna kan också vara en tillgång för de som redan bor i området.

Idag finns god tillgång till rekreationsskog, motionsspår och ridstigar i området. I och med att en del av naturmarken som finns idag försvinner i och med exploateringen blir det ur det perspektivet en negativ konsekvens för de redan boende i området som använder naturen inom planområdet till rekreation och motion på olika sätt. Naturmark som kan användas som rekreationsskog finns dock kvar både delvis inom planområdet, men även utanför.

Eftersom Steffens väg föreslås bli asfalterad och det blir mer trafik och människor i rörelse i närområdet blir det en negativ konsekvens för möjligheten till att rida eller leda hästar. Fortsatt finns dock skogsområden och grusvägar i närområdet som kan användas, men det är en viktig aspekt i framtida planering av hela nordöstra Karlstad, mellan Kronoparken och sjön Alstern att ta hänsyn till. Om det i framtiden visar sig att kommunen vill utveckla mer av sin mark inom det här området måste det föregås av mer övergripande planering så som planprogram/fördjupad översiktsplan innan eventuella detaljplaner görs.

Med fler boende i området, som är ett läge nära vatten, innebär det ett högre tryck och en större efterfrågan på badplats i närheten. Det finns idag ingen kommunal badplats vid Alstern, vilket kan bli något som kommunen behöver se över då det blir fler boende här och inom Edsgatan. Idag finns en liten sandstrand norr om befintligt bostadsområde. Denna är dock mycket liten och nära inpå befintliga bostäder vilket inte gör den lämplig att utveckla som allmän badplats.

Då planförslaget innebär att både villor och radhus kan byggas medför det till en variation av boendeformer som kan möta olika människors behov.

Trygghet

Trygghet är bland annat att kunna röra sig i och kring sin bostad och i närområdet utan att uppleva sociala eller fysiska begränsningar. Ett område där det finns människor och ”ögon” som ser vad som händer upplevs oftast tryggare än ett folktomt område. Utformning av allmänna platser och gång- och cykelvägar ska göras så att överblickbarhet och trygghet, tillsammans med skönhet och

trivsel, blir så stor som möjligt. Planförslaget innebär en ökad närvaro av människor, vilket kan leda till ökad upplevelse av trygghet i området.

Ur ett trygghetsperspektiv innebär detaljplaneförslaget en förbättring då det leder till att gatubelysning sätts upp på Steffens väg. Planförslaget leder till att sträckan längs Steffens väg också förbättras för cyklister och gående vilket kan leda till att fler känner sig trygga med att cykla under en större del av dygnet och årstiderna.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen innebär ett tillskott av cirka 50-70 hushåll, troligen en stor andel barnfamiljer. Det bidrar till att behovet av förskoleplatser och skolor inom denna del av kommunen ökar. Det byggs mycket nytt inom norra Stockfallet och Edsgatan också vilket leder till ett ökat behov av förskolor inom denna del av staden. Bedömningen har dock gjorts att det inte är lämpligt med en förskola inom detta planområde, framförallt då det alstrar mycket trafik och att de flesta barn kommer att bo på andra sidan Edsgatevägen.

Samhällsekonomiskt är det bra att bygga där det redan finns infrastruktur såsom vägar och VA-ledningar vilket det finns här fram till planområdet. Däremot innebär planen kostnader för kommunen för byggande av infrastruktur så som vägar och va-ledningar inom planområdet. Det innebär också kostnader för kommunen att förbättra befintlig Steffens väg och korsning vid Edsgatevägen/Steffens väg och en ökad driftskostnad av vägar.

En kommunal lekplats finns med i planförslaget vilket också leder till en kostnad för kommunen, både investering och löpande driftskostnader.

Planen leder också till en inkomst för kommunen vid försäljning av tomter till den kommunala tomtkön och inkomster via VA-avgifter. Projektet kommer inte långsiktigt att innebära några negativa ekonomiska konsekvenser för den kommunala ekonomin.

En konsekvens av detaljplanen är att det statliga bidraget från Trafikverket för enskilda vägar säkerligen utgår för den del av Steffens väg som inte föreslås bli kommunal gata då den blir för kort för att uppnå kraven för det. Det innebär att kostnader för drift av den sträckan hamnar på gemensamhetsanläggningen för enskild väg, Steffensminne ga:1 och de fastigheter som ingår där. Idag sköts den sträckan av kommunen genom statligt bidrag, likt Långenäsvägen. Långenäsvägen påverkas inte.



KARLSTADS KOMMUN

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