



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER INOM FINNSNÄS

(Finnsnäs 1:9 m fl)
inom Alster, Karlstads kommun, Värmlands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad: SBNau 2020-03-04
Reviderad: SBNau 2021-05-12
Antagen: SBN 2021-09-22, § 244
Laga kraft: 2023-05-10

1780K-P2023/04
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2017-281

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 planförslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Efter samrådet sker en bearbetning av planförslaget med hänsyn till bl a inkomna synpunkter. Samråd ägde rum 10 mars - 20 april 2020.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Om stora förändringar av förslaget görs efter granskningen görs en ny granskning. Granskning ägde rum 12 maj - 21 juni 2021.

Antagande: Beslut att anta detaljplanen tas av stadsbyggnadsnämnden. Planen antogs den 22 september 2021.

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

Planen överklagades till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandena.

Mark- och miljödomstolens beslut överklagades till mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt) som inte gav prövningstillstånd.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft i och med mark- och miljööverdomstolens beslut den 10 maj 2023.

Handläggare

Kerstin Berg, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

I arbetet har också tjänstepersoner från stadsbyggnadsförvaltningen, miljöförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen deltagit.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Utredningar	4
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och LIS-plan	5
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m fl	6
--	----------

Förutsättningar och planförslag	7
--	----------

Mark- och vattenanvändning	7
Landskapsbild	8
Bebyggelse	10
Kulturhistoriska värden	11
Natur och växtlighet	11
Strandskydd	12
Offentlig och kommersiell service	13
Gator och trafik	13
Geotekniska förhållanden	13
Teknisk försörjning	14
Störningar, hälsa och säkerhet	15

GENOMFÖRANDE	18
---------------------	-----------

Organisatoriska frågor	18
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
Ekonomiska frågor	19
Tekniska åtgärder	19

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	20
--------------------------------------	-----------

Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	21
Ekonomiska konsekvenser	22

PLANBESKRIVNING

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser och en planbeskrivning. Planbeskrivningen beskriver hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Den är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

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

Inledning

Bakgrund

En begäran om planbesked för fastigheterna Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13 har kommit in med önskemål att planlägga området för bostadsändamål. Marken är inte planlagd men har pekats ut i kommunens LIS-plan som lämplig för nya bostäder. Marken är idag bevuxen med skog och ligger intill sjön Gapern, cirka två mil norr om Karlstads centrum.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att bygga bostäder i ett attraktivt läge vid sjön Gapern, och att därigenom medverka till att utveckla/vidmakthålla underlag för serviceutbud av olika slag inom kommunens landsbygdsområden, samt att bidra till ett varierat utbud av boendemöjligheter i Karlstad. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till intilliggande fritidshusområde.

Huvuddrag

Planen möjliggör byggande av upp till 9 villor utmed en angöringsgata i planområdets östra kant. Bestämmelser om tomtstorlek samt utformning och placering av byggnaderna syftar till att ge viss luftighet med möjlighet till utblickar mot sjön från bakomliggande fritidsbebyggelse, samt att anpassa den nya bebyggelsen till fritidsbebyggelsens måttfulla byggnadsutformning.

Tillfart till området sker via befintlig enskild väg, som via väg 743 ansluter till riksväg 63 vid Forsnäs. Från den enskilda vägen nås tomterna via en angöringsgata.

En ca 50 meter bred zon utmed stranden lämnas obebyggd som naturmark, tillgänglig för allmänheten. Två släpp i bebyggelseraden sörjer för åtkomst till strandzonen från angöringsgatan. Möjlighet att anordna gemensam brygga skapas vid stranden.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Utredningar

- Översiktlig naturinventering Finnsnäs, Teknik och fastighetsförvaltningen 2018-10-17
- PM VA-utredning Finnsnäs, ÅF 2019-10-22
- Geotekniskt utlåtande - Släntstabilitet i Finnsnäs, Afry 2021-03-03

Plandata

Planområdet är beläget vid sjön Gapern och omfattar ca sju hektar varav drygt två hektar vattenområde. Planen omfattar fastigheterna Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13 samt del av fastigheten Finnsnäs 1:14 för väganslutningen. Samtliga fastigheter är i privat ägo. Planområdet gränsar i öster till befintligt fritidshusområde och i väster till sjön. I norr gränsar planområdet till skogsmark som ägs av Karlstads kommun och i söder till öppen mark intill befintliga bryggor och badvik, tillhöriga fritidshusområdet.

Tidigare ställningstaganden

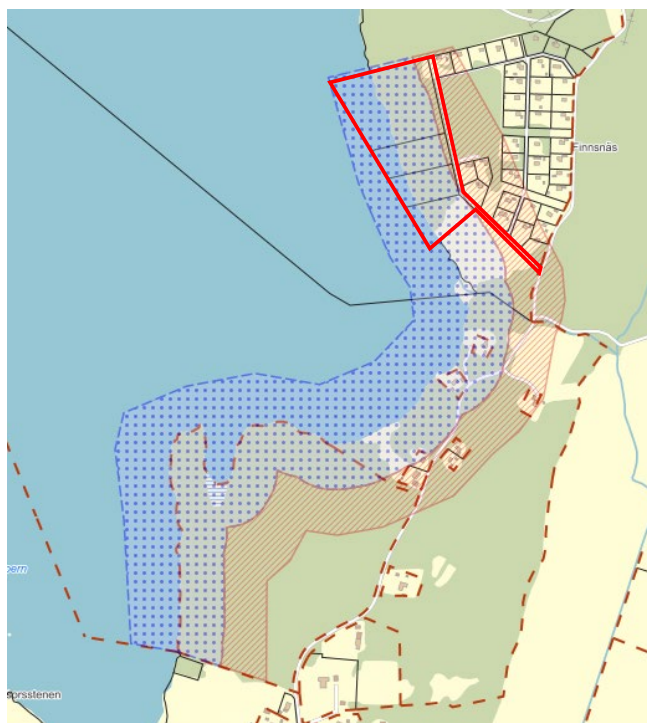
Översiktsplan och LIS-plan

Enligt gällande översiktsplan har kommunen en positiv inställning till byggande på landsbygden. Att människor bor kvar på eller flyttar till landsbygden är viktigt för att kunna hålla ett visst serviceutbud. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Översiktsplanens tematiska tillägg Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-planen) syftar till att bidra till en hållbar och långsiktig landsbygdsutveckling. Bostäder i attraktiva lägen inom strandskyddsområden vid sjöar och vattendrag bedöms bidra till att landsbygden fortsatt befolkas och utvecklas, vilket stärker underlaget för service och kollektivtrafik. En helhetsbedömning och avvägning mellan olika intressen har gjorts i arbetet med LIS-planen, där det beslutats att bostäder kan provas i det nu aktuella området genom detaljplan. Enligt miljöbalken finns sju särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet, där ett av skälen utgörs av LIS-områden som kommunen pekat ut i en översiktsplan. Mark- och miljödomstolen har prövat ett annat planärende i södra delen av det aktuella LIS-området och funnit att området uppfyller kriterierna för LIS enligt miljöbalken.

Planområdet ligger inom LIS-området Finnsnäs (utpekad för bostadsändamål). LIS-området är större än det aktuella planområdet och sträcker sig vidare söderut till Bergsäng. Cirka 5-10 nya bostäder bedöms enligt LIS-planen kunna rymmas i områdets norra del. Den öppna ängsmarken (söder om planområdet) ned mot båt- och badplatsen bedöms inte lämplig för ytterligare bostadsbebyggelse, då den är värdefull för områdets rekreationsbehov. LIS-området Finnsnäs har ett generellt värde som rekreativmiljö men det finns inga registrerade särskilt utpekade värdefulla natur-, kultur- eller friluftsvärden. Fortsatt prövning inom LIS-området ska enligt LIS-planen göras genom detaljplan och upphävande av strandskyddet.

I LIS-planen anges att anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet inte är möjlig. Gemensamma, hållbara VA-lösningar ska därför eftersträvas.



LIS-området Finnsnäs. Planområdet markerat med röd heldragen linje. Blått raster - strandskyddsområde, brunt raster - utredningsområde

Den allemansrättsliga tillgängligheten till sjön bedöms enligt LIS-planen kunna tillgodoses genom beaktande av fri passage mellan strand och bebyggelse/tomter inom området. Det är särskilt viktigt att strandzonen och släpp ner till stranden mellan nya tomter görs tillgängliga för boende inom närområdet samt besökande allmänhet.

Planförslaget överensstämmer med LIS-planen.

Gällande detaljplan

Fastigheterna Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13 är inte planlagda. För fritidshusområdet Finnsnäs finns en gällande detaljplan från 1964. Tillfartsvägen till de tillkommande fastigheterna ingår i denna detaljplan.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick 2017-11-22 § 15 i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för bostadsändamål inom fastigheterna Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2020-01-22 (Miljöbalken 6 kap 5-6 §§). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar bedömningen enligt sitt yttrande i samrådet om planen.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken *Konsekvenser* i denna planbeskrivning. Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- påverkan på vatten,
- allmänhetens tillgång till stranden,
- påverkan på den sociala miljön (områdets karaktär), samt
- anpassning till terrängen.

Avvägningar enligt miljöbalken m fl

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras avseende annan lagstiftning. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap MB (miljöbalken) – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla miljöbalkens krav på hänsyn.

3 kap MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen, samt 4 kap - Särskilda bestämmelser för vissa områden

Det finns inga områden av riksintresse inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen påverkar inget riksintresse.

5 kap MB – Miljökvalitetsnormer

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

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

Förslaget till exploatering är så begränsat i förhållande till stora omkringliggande skogsområden att miljökvalitetsnormer för luft och buller inte bedöms överskridas.

Miljökvalitetsnormer för vatten behandlas under rubriken *Störningar, hälsa och säkerhet*, sid 15 nedan.

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

För sjön Gapern gäller strandskydd om 100 meter från strandlinjen enligt 7 kap Miljöbalken. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Delar av strandskyddet föreslås upphävas, se vidare under rubriken *Strandskydd*, sid 12 nedan.

Inga andra skyddade områden berörs av detaljplanen.

Barnrättslagen - SFS 2018:1197

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen. Det innebär att:

- alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund,
- barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn,
- alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling,
- alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

För denna plan har en barnkonsekvensanalys gjorts i syfte att utveckla den fysiska utformningen utifrån ett barnperspektiv samt att förbättra beslutsunderlaget. I planen har särskilt frågor som rör sammanhållen stad, vardagsliv och trygghet varit relevanta att belysa.

Planens konsekvenser ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken *Konsekvenser* i slutet av planbeskrivningen (sid 19).

Förutsättningar och planförslag

Mark- och vattenanvändning



Klippor vid stranden inom planområdet

Markanvändningen kring sjön Gapern är omväxlande, med skogklädda kullar, småskaliga jordbruk, fritidshusbebyggelse och villabebyggelse. Det finns många uddar och vikar och på vissa ställen är sjöns stränder svårtillgängliga. I Gapern finns två kommunala badplatser, en vid Killstad vid den västra stranden och en vid sjöns sydöstra ände vid Örnäs. Gapern nyttjas också för fiske, paddling och annat båtliv och för långfärdsskridskoåkning vintertid. De små obebyggda öarna och uddarna i sjön gör den attraktiv för utflykter med mindre båt.

Planområdet består idag av skogsmark i sluttande terräng ner mot sjön Gapern samt en liten grusväg. Det finns idag ingen bebyggelse inom området men i norra delen av området finns en husgrund från ett tidigare bostadshus (huset brann ner på 1980-talet).

Stranden närmast vattnet nyttjas av både boende i området och besökare för promenader, bad och fiske. Inom planområdet liksom strax norr därom (på kommunens mark) finns på några ställen mindre partier med klippor och hållar som inbjuder till vistelse.

Skogen inom planområdet, förutom befintliga stigar och den allra närmaste strandzonen, är ung, tät och otillgänglig med mycket sly och bedöms inte nyttjas för någon form av filuftsliv.

Planförslag

Detaljplanen innebär att totalt upp till 9 enbostadshus (villor) får uppföras (**B**). En gemensam dricksvattenbrunn för de nya bostäderna ska anläggas (**E₂**) liksom en gemensam avloppsanläggning (**E₁**). Angöringsväg till området planläggs som gata (**GATA₁**). Zonen mellan bostäderna och vattnet planläggs som naturmark (**NATUR**). Både gata och natur utgör allmän plats med enskilt huvudmannaskap (**a₁**).

Inom vattenområdet (**W**) ges möjlighet att anlägga mindre båtbygga (**W₁**) för de tillkommande fastigheterna.

Landskapsbild



Planområdet består idag till större delen av tät ung lövskog som inte medger någon utsikt mot sjön Gapern från fritidshusområdet. Från sjösidan ligger fritidshusområdet helt dolt av skogen (se bild till vänster).

Fritidshusområdet i sig är öppet, luftigt och välordnat med stora tomter som mestadels består av gräsmattor med ett antal träd (huvudsakligen björkar och fruktträd). Byggnaderna ligger indragna ca 10 meter från vägen och är orienterade i östvästlig riktning. Den obebyggda marken mellan planområdet och fritidshuset (allmänningen) är glest trädbevuxen (huvudsakligen björk). Vägarna i området är smala grusvägar med öppna diken på vardera sidan (se bild till höger).





Stigen utmed stranden (höger bild) och en klippbrant mellan stigen och den planerade bebyggelsen (vänster bild)

Planområdet utgörs huvudsakligen av en bergbunden skogbevuxen västsluttning ner mot sjön Gapern. Skogen är lövdominerad, tät och relativt ung. Vid stranden finns några platser med öppna hållar som inbjuder till vistelse och bad (särskilt vid lågt vattenstånd då hållområdena blir större). Utmed stranden genom planområdet och vidare norrut leder en smal stig kantad av stora träd och ett avsnitt med en klippbrant som skiljer stigen från området ovanför. Det finns också två tydliga stigar genom skogen i öst-västlig riktning från grusvägen ner till stranden. Stigarna ”landar” vid stranden i partier med klippor.

Norr om planområdet, på kommunens mark, finns fina badklippor vid stranden, som av slitaget att döma är relativt välanvända. Ett par iordningställda grillplatser finns också vid stranden i denna del. Marken söder om planområdet ägs av stugföreningen och utgörs av öppen gräsmark och strand där det finns båtbyggor, sandstrand, boulebana och grillplats. Detta är en plats av värde både för stugägarna och allmänheten.

Planförslag

Planförslaget innebär att den täta skogen närmast angöringsgatan kommer att ersättas av bebyggelse. Utsikten från de befintliga fritidshusen kommer i stället för tät skog att bestå av nybyggda villor på villatomter. Byggnadernas storlek och utformning har anpassats så att utblickar ska kunna skapas mellan husen.

Angöringsgatan utformas i likhet med vägsystemet inom fritidshusområdet som en smal grusväg med öppna diken på vardera sidan. Angöringsgatan förses med en vändplats i norr.

Skogsmarken mellan bostäderna och vattnet utgör naturmark (**NATUR**) i planen och omfattas även fortsättningsvis av strandskydd. Området ska bevaras som friväxande natur. Gallring får och behöver dock ske för att området ska kunna utvecklas till en mer uppvuxen och tillgänglig skogsbacke där träd kan växa och utvecklas, och tillsammans med markvegetation skapa en tilltalande helhet. Målbilden för skogsbacken är att skapa en mer öppen, lövdominerad skog av hagmarkskaraktär med trädbärande områden varierat med luckor som släpper ner ljus och ger utblickar mot vattnet från bebyggelsen och vägen.

Inom naturmarken får mindre komplement för naturområdets användning finnas, t ex anlagda gångstigar, mindre lekplats med naturkaraktär och grillplats. Naturområdet får skötas, men vanligt

skogsbruk med t ex kalavverkning får inte bedrivas inom området. Skog ska finnas kvar i sådan utsträckning att besökande vid stranden kan känna sig bekväma att vistas där. Bården närmast sjön, med äldre träd som kantar stigen utmed vattnet, ska sparas. Bestämmelser har införts att träd över en viss storlek inom en 10-meterszon från stranden inte får fällas om det inte är sljukt eller innebär säkerhetsrisk, och att marklov krävs för trädfällning av större träd (**träd₁** respektive **a₄**).

Från sjön kommer planområdet fortfarande att upplevas som skogsmark, även om den nya bebyggelsen kan ses bakom träden.

Bebyggelse

Ingen bebyggelse finns inom planområdet.

Bebyggelsen inom det angränsande fritidshusområdet består av enplans stugor av måttfull storlek på stora tomter. Stugorna är klädda med träpanel, mestadels i färgskalan brunt-grått-rött. Taken är genomgående sadeltak med flack lutning, mestadels mörka. Altaner och uteplatser är begränsade i storlek. Endast ett fåtal av fastigheterna är försedda med garage. Flera har friliggande uthusbyggnader.

Området upplevs som luftigt och välordnat och har en tydlig karaktär av fritidshusområde.

Planförslag

Utformningen av bebyggelsen inom planområdet har i viss utsträckning anpassats till det befintliga fritidshusområdet, men ändå med byggnadsutformning som motsvarar modern villastandard.

Planen möjliggör totalt upp till 9 nya enbostadshus som ska vara friliggande (**generell bestämmelse**). Byggnaderna ska placeras i en enkel rad utmed angränsningsgatan med separat tillfart till varje fastighet. Tomterna ska vara relativt stora (minst 1600 m²) för att ge möjlighet att anpassa byggnadernas placering till den sluttande terrängen (**d₁**).

Byggnaderna ska placeras indragna från gatan med minst 10 meters avstånd från tomtgränsen (garage tillåts dock placeras 6 meter från tomtgräns mot gatan) (**prickmark** och **korsmark**). Huvudbyggnad får i övrigt inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader får inte placeras närmare än 1,5 meter från fastighetsgräns (**generell bestämmelse**).

Huvudbyggnad får uppföras i en våning och med största byggnadsarea (den yta byggnaden upptar på marken) 170 m² (**e₁**). Därutöver är det möjligt att bygga souterrängvåning, vilket kan vara lämpligt för att anpassa byggnaden till den sluttande terrängen (**e₂**).

Tak ska utformas som sadeltak med flack lutning (högst 23 grader) för att anpassa den nya bebyggelsen till stugområdets karaktär (**generell bestämmelse**). Takkupor får av samma skäl inte anordnas i takfall som vänder sig mot gatan (mot fritidshusområdet).

Bebyggelsen ska så långt möjligt anpassas till tomtens naturliga topografi och beskaffenhet. Uppfyllnader och schakter ska undvikas, och stödmurar får inte vara högre än 0,5 meter (**n₂**). En bestämmelse om krav på marklov för uppfyllnad och schakt mer än 0,5 meter har införts (**a₃**). Skälet är framförallt att förhindra höga slänter mot intilliggande tomt.

Komplementbyggnad(er) tillåts med en sammanlagd byggnadsarea om högst 60 m² och högsta byggnadshöjd 3,0 meter (**generell bestämmelse**). Huvudbyggnad får inte sammanbyggas med komplementbyggnad (**generell bestämmelse**).

Byggnadernas fasader ska vara av trä med dämpad färgsättning - falurött eller andra traditionella slamfärgskulörer, jordfärger eller järnvitriol. Ofärgade träfasader tillåts också (**generell bestämmelse**). Syftet är att undvika grälla eller lysande färgsättningar samt obruten vit, som har en tendens att dominera landskapsbilden på långt håll.

Tomternas avgränsning mot gata bör anpassas till vad som är traditionellt på landsbygden (häck, staket eller gårdsgård) och får inte utgöras av mur (**generell bestämmelse**).

Avsikten med utformningsbestämmelserna är att skapa bebyggelse som harmonierar med bebyggelsen i fritidshusområdet och med omgivande landskap.

Inom de södra delområdena begränsas möjligheten att placera bostadsbyggnad närmare än 50 meter från område för planerad avloppsanläggning för att undvika eventuell luktstörning (**korsmark** och **prickmark** i plankartan).

Fastighetsgräns mot naturmark ska tydligt markeras i form av t ex staket eller häck eller annan tydlig fysisk avgränsning (**n₁**) för att göra tydligt för besökare inom naturområdet var tomtmark slutar och allmän platsmark tar vid.

Två släpp med passager mot stranden sparas i bebyggelsraden i lägen för befintliga stigar. Släppen är som minst 15 meter breda.

Kulturhistoriska värden

En ”fornlämningsliknande lämning” (eventuellt rest av hägnad) finns registrerad i Fornsök i anslutning till husgrunden från ett tidigare bostadshus (ej fornlämning) i planområdets norra del. Lämningen klassas som ”övrig kulturhistorisk lämning” och har inget formellt skydd.



”Fornlämningsliknande lämning” (vänster bild), husgrund (höger bild)

Planförslag

Lämningen ligger i sin helhet inom naturmark varför den inte påverkas av planens genomförande.

Natur och växtlighet

Planområdet utgörs huvudsakligen av en bergbunden skogbevuxen västsluttning ner mot sjön Garpn. Skogen är lövdominerad, tät och relativt ung. Vid stranden finns på några platser öppna hållar som inbjuder till vistelse och bad. Utmed stranden genom planområdet och vidare norrut leder en smal stig, och det finns även två tydliga stigar genom skogen i öst-västlig riktning från grusvägen ner till stranden.

Norr om planområdet (kommunägd mark) består skogen av grandominerad barrskog med stora träd och söder om planområdet består marken av öppen gräsmark.

Planområdets naturvärden har inventerats (*Översiktlig naturinventering Finnsnäs*) och bedöms som låga, förutom själva strandbården med större träd som har visst naturvärde. Stråket utmed vattnet bedöms som värdefullt för friluftsliv och rekreation. Den unga, lövdominerade skogen inom större delen av området har enligt naturinventeringen potential att utveckla naturvärden om skogen får utvecklas fritt, träden blir äldre och mängden död ved ökar.

Enligt artportalen har två exemplar av födosökande kungsfågel rapporterats i området vid Finnsnäs under januari 2018. Kungsfågel är rödlistad i kategorin sårbar (VU), enligt 2015 års rödlista. Arten har minskat i Sverige under lång tid och blev rödlistad 2015.

Planförslag

Ungefär hälften av skogsmarken inom planområdet kommer att nyttjas för villatomter. Inga betydande naturvärden berörs.

Resterande del av skogsmarken, i slutningen mellan bostadstomterna och sjön, planeras att gallras för att utvecklas till en mer öppen, luckig, lövdominerad skogsbacke (**NATUR**) som därigenom får större rekreativevärden. Området ska vara allmänt tillgängligt och förvaltas lämpligen genom en gemensamhetsanläggning (**g₁**).

Stigen utmed stranden med stora träd ska bevaras (**stig**), liksom befintliga stigar från angöringsgatan till stranden. Inom naturmarken får mindre komplement för naturområdets användning finnas, t ex anlagda gångstigar eller grillplats. Naturområdet får skötas, vilket kan innebära röjning och viss avverkning. Vanligt skogsbruk med exempelvis kalavverkning får inte bedrivas inom planområdet.

Trädbården utmed stranden ska bevaras. Bestämmelse om villkor för trädfällning har införts (**träd₁** och **a₄**).

I södra delen av planområdet, mot den öppna ängsmarken, sparas området kring bäcken med en befintlig trädunge som naturmark.

Strandskydd

Vid sjön Gapern omfattar strandskyddet 100 meter från strandlinjen. Enligt miljöbalken finns sju särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet, där ett av dem utgörs av LIS-områden som kommunen pekat ut i en översiktsplan. Dock får den föreslagna åtgärden inte inverka negativt på strandskyddets syften och en fri passage utmed stranden ska säkerställas. Den fria passagen ska finnas i strandzonen och anpassas till landskapet, friluftslivet samt växt- och djurlivet. Den kan därför variera i bredd.

Planförslag

Strandskyddet föreslås upphävas (**a₂**) inom kvartersmark för bostäder (B), inom område för teknisk anläggning (E₁), inom område för tillfart till teknisk anläggning (körbar₁), samt inom en mindre del av område för angöringsgatan (GATA₁). Som särskilt skäl för upphävandet anförs Miljöbalken 7 kap 18 c § 2 st, då området i ett tillägg till Karlstads översiktsplan pekats ut som s k LIS-område enligt Miljöbalken 7 kap 18 e §.

Strandskyddet upphävs också inom vattenområde för brygga (W₁). Bryggan avser en båtplats för en mindre båt per ny fastighet enligt planen. Möjligheten att samlokalisera den med befintliga bryggor

inom stugföreningens område har avvisats av stugföreningen, som äger marken, varför planen föreslår en ny brygga inom planområdet. Som skäl för upphävandet anføres att bryggan är en funktion som måste ligga vid vatten och att annan plats inte finns (MB 7 kap 18 c § 3).

Övrig mark inom strandskyddsområdet planläggs som naturmark med bibehållet strandskydd.

Offentlig och kommersiell service

Vid Vallargärdet/Ulvsby, cirka sex kilometer från planområdet, finns både offentlig och kommersiell service i form av förskolor, skola, matbutik, kyrka, idrottsföreningar mm. Till centrala Karlstad med dess utbud av service är det ungefär två mil. Även till Molkom är det ca två mil från planområdet.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar riksväg 63 mellan Karlstad och Molkom. Närmsta busshållplats finns vid Öknavägen ca fyra kilometer från planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik till/från och inom planområdet sker i blandtrafik.

Biltrafik

Den befintliga byvägen från väg 743 är en enskild väg med statsbidrag. Gemensamhetsanläggningen för vägen förvaltas idag genom delägarförvaltning. Statsbidrag betalas ut av Trafikverket och vägen sköts av Karlstads kommun på uppdrag av delägarna i gemensamhetsanläggningen. Vägen är en drygt fyra meter bred grusväg med mötesplatser.

Vägen trafikeras framförallt av boende/fritidsboende längs vägen (totalt ca 65 fastigheter) och av fordon för jord- och skogsbruk. En detaljplan för ytterligare 10 bostäder har antagits inom Bergsäng söder om Finnsnäs. Enligt uppgift från boende längs vägen finns flera hästgårdar som nyttjar vägen för ridning och körning av häst.

Vägarna inom fritidshusområdet utgör allmän plats i gällande detaljplan och får därför nyttjas av allmänheten.

Planförslag

Planen möjliggör för maximalt 9 villor, som nås via angoringsgata (**GATA**) från den enskilda vägen. Området för angoringsgatan är totalt 10-12 meter brett inklusive diken mm, varav körbanebredd på minst 3,5 meter. Gatan avslutas med en vändplan för renhållningsfordon m fl. Angoringsgatan får enskilt huvudmannaskap och ska utgöra gemensamhetsanläggning (**g_v**).

Parkering

Bil- och cykelparkering anordnas inom egen fastighet.

Geotekniska förhållanden

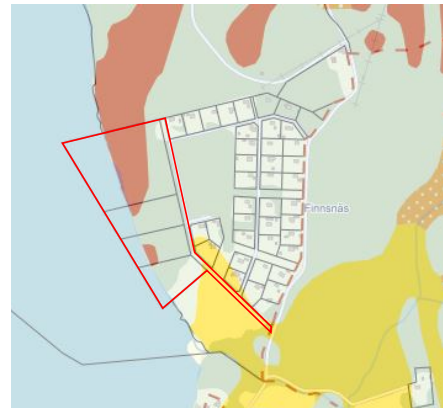
Planområdet ligger inom ett område med gnejsig granit. En lokal deformationszon ligger i anslutning till området, i södra delen av fritidshusområdet. Marken består av sandig morän och urberg med berg i dagen eller med tunt jordtäckte. Jordlagren är generellt tunna (skattade jorddjup 0 till 3-5 meter), med tunnare lager mot sjön.

En utredning om släntstabilitet har gjorts för området. Stabiliteten har beräknats på två ställen - i norra respektive södra delen av slänten med något olika jordartsförhållanden och med ett tänkt värsta scenario vad gäller grundvatten och belastning. Utredningen visar att tillräcklig stabilitet uppnås i båda fallen.

*Jordartskarta
(SGU)*

*brun - urberg
gul - glacial lera
övrigt - sandig
morän*

*Planområdet
markerat med röd
beldragen linje.*



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Kommunen har enligt VA-planen (antagen av kommunfullmäktige 2015) inte för avsikt att dra fram kommunala vatten- och avloppsledningar till området.

Inom fritidshusområdet finns sju dricksvattenbrunnar registrerade i brunnsarkivet. Uttagsmöjligheterna ligger i intervallet 3 500 - 10 000 liter per timme (utom för en brunn där uttagsmöjligheten anges till 0). Enligt SGU kan 50-100 liter per timme räcka för ett normalt hushåll. Ytterligare några enskilda och någon gemensam vattentäkt finns i området, samt en gemensam vattentäkt för sommarvatten.

Fem enskilda avloppsanläggningar finns inom fritidshusområdet, samt en för området gemensam BDT-anläggning med slamavskiljare på egna fastigheter och ledning som mynnar i en filtreringsbädd i södra delen av stugföreningens fastighet (Finnsnäs 1:14). De flesta fastigheterna som är påkopplade den gemensamma BDT-anläggningen har slutna tankar för WC-vatten.

Avloppsanläggningarna inom Finnsnäs inventerades under sommaren 2020 av miljöförvaltningen. Vissa brister konstaterades, och miljöförvaltningen har ställt krav på förbättringsåtgärder.

Det finns inget som talar för att det skulle föreligga någon risk för hälsa och miljö, varför krav på kommunen att ta över ansvaret för områdets va-försörjning inte är aktuellt.

Planförslag

Både dricksvattenförsörjning och avlopp inom planområdet föreslås lösas med gemensam enskild anläggning för de tillkommande fastigheterna.

En VA-utredning har gjorts för området (*ÅF, PM VA-utredning Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13, 2019-12-19*). Enligt denna bedöms dricksvattentillgången vara tillräckligt god för att försörja både befintliga och tillkommande fastigheter inom Finnsnäs. Normalt uttag av dricksvatten för hela nybildningsområdet ligger under 50 % av grundvattenbildningen. Risken för påverkan på andra brunnar bedöms som acceptabelt låg.

En gemensam dricksvattenbrunn placeras väster om angöringsgatan, i raden med bostadstomter (**E₂**). Placeringen innebär att anläggningen är lätt åtkomlig, men ändå ligger på betryggande avstånd från befintliga (och möjliga framtida) avloppsanläggningar.

VA-utredningen föreslår att avloppsanläggningen lösas med ett minireningsverk med lämpligaste placering i planområdets södra del, framförallt beroende på jorddjup. Eventuellt kompletteras reningsverket med en markbädd för efterbehandling. Anläggningen ska uppfylla krav för Hög skydds-

nivå. Reningsverket föreslås förvaltas och driftas som en gemensamhetsanläggning.

Anläggande av minireningsverket är tillståndspliktigt. Tillståndsmyndigheten ställer krav på vilken reningsnivå som behövs. Reningsverket med eventuell efterbehandling placeras i planområdets södra del, på lämplig plats inom område **E₁** där markförhållandena för anläggning och ledningsdragning är mest fördelaktiga (den bergsklack som visas på jodartskartan på föregående sida ligger längre mot norr än vad kartan visar). Renat avloppsvatten leds ut till recipienten Gapern. Åtkomst till anläggningen löses med att en körbar väg (**körbar**) får anläggas inom naturmark i släppet mellan två tomter. Strandskyddet har upphävts för att underlätta anläggande av vägen (**a₂**).

Fastigheterna ansluts till VA-systemet med ledningar intill angöringsgatan. För flera av fastigheterna krävs att avloppsvattnet pumpas från fastigheterna till ledningen vid vägen (s k LTA-system).

Startbesked för byggande av bostäder får inte ges innan tillstånd till VA-anläggningen beviljats (**generell bestämmelse**).

Dagvatten

Planområdet består idag av naturmark, mestadels sandig morän, som sluttar ner mot sjön. Dagvatten infiltreras i marken och leds vidare mot sjön Gapern som är recipient. Diken längs befintlig väg i planområdets östra del avvattnas via ett dike i planområdets södra del.

Planförslag

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt genom infiltration i marken inom den egna fastigheten. För att möjliggöra infiltration inom egen fastighet begränsas tillåten andel hårdgjord yta till högst 10 % av fastighetens area (exklusive den yta som upptas av byggnader eller består av berg i dagen) (**generell bestämmelse**).

Avfall

Vägar inom området ska vara farbara för renhållningsfordon. Det innebär en körbanebredd på minst 3,5 meter. Det interna vägsystemet inom fritidshusområdet och den tillkommande exploateringen är sammankopplat, vilket innebär att det finns möjlighet för rundkörning så att backning och vändning kan undvikas. En vändplan planeras ändå i norra änden av angöringsgatan.

Energi

Ellevio svarar för energiförsörjningen i denna del av kommunen. Arbete med markförläggning av ledningar och en ny nätstation pågår för bl a Finnsnäs.

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya byggnader bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning. En bedömning av platsens förutsättningar får dock göras från fall till fall.

Fiber

Karlstads stadsnät finns etablerat inom området via fiberföreningen Södra Gapern.

Störningar, hälsa och säkerhet

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planen innebär att ytterligare 9 bostäder kan etableras i området, utöver befintliga 40 (blandat fritidsbostäder och permanentbostäder). Etableringens påverkan på Gapern består dels av vad ökad trafik bidrar med och utsläpp från avlopp, samt dagvattenavledning. En ny brygga med plats för ett tiotal båtar kan komma att byggas vid stranden. Vägdagvatten avleds i öppet dike längs vägen och

vidare i befintligt öppet dike till sjön. Avlopp från bostäderna renas i en gemensam anläggning med minireningsverk placerat närmare stranden. Dagvatten ska så långt möjligt tas om hand inom egna fastigheter (andel hårdgjord yta inom fastigheterna begränsas i planen) och leds sedan via en 50 meter bred zon med skogsmark vidare till sjön.

Följande information gällande miljökvalitetsnormer för vatten är hämtad från VISS (vatteninformationssystem Sverige). Gaperns ekologiska status är måttlig utifrån konnektivitet och hydrologisk regim, som visar problem med vandringshinder och regleringspåverkan, orsakat av en regleringsdamm vid Gaperns utlopp. Om problemet åtgärdas bedöms sjön kunna uppnå god ekologisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2021. Genomförande av planen bedöms inte påverka möjligheten att uppfylla god ekologisk status.

Status för sjön avseende näringsämnen klassas som god och bedöms inte vara påverkad av försurning. Krav på avloppsanläggningens reningsgrad hanteras av tillståndsmyndigheten.

Det morfologiska tillståndet i sjön bedöms som god. Närområdet runt sjön bedöms till god, eftersom närområdet utgörs av 11 % aktivt brukad mark och/eller anlagda ytor. Med närområde menas 30 meter från strandlinjen. Svämplanets strukturer och funktion runt sjön bedöms till måttlig, eftersom svämplanet utgörs av 23 % aktivt brukad mark och/eller anlagda ytor. Svämplanet är en del av vattensystemet och är den plana ytan invid sjön som formas genom återkommande översvämningar. Svämplanet är viktigt för sjöns struktur och funktion. Det bidrar med mycket värdefulla ekosystemtjänster och spelar en viktig roll för näringstransporter och för att dämpa höga flöden. Utöver det innehåller svämplanet i sig själv några av de mest produktiva och komplexa ekosystemen.

Inom planområdet, som sluttar starkt mot sjön, är svämplanets utbredning mycket begränsad, och det ligger helt inom område som planläggs som naturmark. Planen innebär, utöver möjligheten att anlägga brygga, inga åtgärder som påverkar svämplanet. Minireningsverket placeras inom sjöns närområde, som i övrigt helt bevaras som skogsmark (naturmark i detaljplanen).

Området har tidigare haft hög skyddsnivå gällande enskilda avloppsanläggningar och krav på minst 90 % fosfor, med avsikten att minska påverkan på sjöns vattenkvalitet och dess ekologiska status. Under 2018 har havs- och vattenmyndigheten tagit fram nytt underlag för bedömning av små avlopp, med avsikten att skapa förutsättningar för en rättvis, rättsäker och en nationellt likriktad bedömning av skyddsnivå. Krav på enskilda avlopp ska ställas utifrån gällande skyddsnivå.

Kemisk ytvattenstatus exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE) bedöms till god status, medan sjön med avseende på kvicksilver och polybromerad difenyleter inte uppnår god kemisk ytvattenstatus. I Sverige idag överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten. Under lång tid har utsläpp av kvicksilver skett i både Sverige och utomlands. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna är för höga är internationella luftnedfall. Polybromerade difenyletrar (PBDE) är en industrikemikalie som främst används som flamskyddsmedel i bl a textil, möbler, plastprodukter, elektroniska produkter och byggnadsmaterial. PBDE sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag, samt via atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter. Det finns ett nytt europeiskt gränsvärde för PBDE i fisk, som tyder på att gränsvärdet överskrids i alla ytvatten. Genomförande av planen bedöms inte påverka förekomsten av kvicksilver och PBDE i Gapern. Kadmium, bly och nickel har analyserats i ytvatten, men översteg inte några gränsvärden.

Markföroreningar

Inom det aktuella planområdet finns ingen sedan tidigare känd markanvändning som ger anledning att misstänka att föroreningar finns. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta arrendeavtal för brygga på kommunens vatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering. Tillstånd avloppsanläggning. Ev anmälan bergvärme
Exploatören (ägare till Finnsnäs 1:9, 1:11, 1:12 och 1:13)	Anläggande av gemensam VA-anläggning Anläggande av angöringsgata Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningar för VA, angöringsgata och naturmark Ansökan om fastighetsbildning för avstyckning av tomter och bildande av samfällighet för naturmark Gallring av blivande naturmark
Tomtägare (framtida ägare till småhusfastigheter inom planområdet)	Exploatering inom tomt

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatören.

Genomförandetid

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

Enskilt huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet. Eftersom området i huvudsak är avsett för ett mindre antal bostäder (både inom och i anslutning till planområdet) och nyttjas av allmänheten i en mycket liten omfattning bedöms enskilt huvudmannaskap vara lämpligast. Enskilt huvudmannaskap innebär att huvudmannen, som kan vara en samfällighetsförening, ansvarar för iordningsställande och framtida skötsel.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför behov av fastighetsbildning. Nya bostadsfastigheter kan bildas inom kvartersmark och minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1600 kvadratmeter. För naturmark och vattenområde

inom planområdet bildas en marksamfällighet som ägs av bostadsfastigheterna inom planområdet. Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggning ska bildas för dricksvattenbrunn inom område E₂ och avloppsanläggning inom område E₁. I gemensamhetsanläggningen ska bostadsfastigheterna inom planområdet ingå. Exploatören svarar för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för angöringsgatan. Delägare i gemensamhetsanläggning ska vara de som nyttjar gatan med andelar i förhållande till sitt nyttjande. Exploatören svarar för ansökan om bildande av gemensamhetsanläggningen.

Befintliga servitut 17-ALR-366.1 och 17-ALR-572.1 för utfart ska upphävas.

Gemensamhetsanläggning (Rotnäs GA:1) finns för befintlig byväg som utgör tillfart till Finnsnäs. Vägen har statsbidrag och sköts av kommunen enligt avtal med gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för brygga om/när sådan blir aktuell att anlägga.

Tillstånd

Uttag av vatten för mer än två hushåll är tillståndspliktigt enligt miljöbalken 11 kap 9 §. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen.

Nya avloppsanläggningar ska godkännas av miljönämnden innan anläggande.

Anläggande av brygga är vattenverksamhet som är tillstånds-/anmälningsskyldig enligt miljöbalken 11 kap.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar betalas av exploatören.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov.

Bygglovavgift tas ut i enlighet med vid respektive tidpunkt gällande taxa i samband med att bygglov meddelas. Bygglovavgift betalas av tomtägare.

Avgifter för fastighetsbildning och tillståndsprövning mm tas ut av aktuella myndigheter och betalas av exploatören.

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Uppvärmning sker med enskilda lösningar. Respektive tomtägare ansvarar för och bekostar anläggning inom egen fastighet. Anläggande av bergvärmeanläggning ska anmälas till miljöförvaltningen.

Vatten och avlopp

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp, utan en gemensam enskild lösning ska anläggas för de tillkommande fastigheterna. Vatten- och avloppsanläggning ska utföras och bekostas av exploatören, och vara tillståndsgiven innan startbesked kan ges för enskilda fastigheter och färdigställd innan slutbevis för första bostad utfärdas. Ansökan om tillstånd för

anläggande av avloppsanläggning görs av exploatören till miljönämnden.

Respektive tomtägare ansvarar för och bekostar anläggningar inom egen fastighet.

Angöringsgata

Exploatören svarar för anläggande av angöringsgata till nytillkommande fastigheter.

Naturmarken

Exploatören svarar för en första röjning och gallring med syftet att skapa en luckig, lövdominerad skogsbacke i slutningen nedanför bostadstomterna. Den fortsatta skötseln av området blir ett ansvar för den marksamfällighet som ska bildas.

Bryggör

Brygga för båtar får anläggas. Åtgärder som utförs i vatten, t ex muddring och anläggning av brygga, kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § Miljöbalken. Den gemensamhetsanläggning som ansvarar för bryggan svarar för anläggning och ansökan om tillstånd.

Markföroreningar

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

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer 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. Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. För luft och buller bedöms inte planen medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Planförslaget innebär att sjön Gaperns närområde i en liten del påverkas genom föreslagna villatomter. Anlagda ytor leder till påverkan på det naturliga vattenflödet, eftersom anlagda/hårdgjorda ytor (som t ex hustak, stenläggning mm) medför en försämrad infiltration i marken. Det i sin tur medför att nederbörden (dagvattnet) rinner av på markytan och ger ett snabbare flöde mot recipienten. Växtlighet och markorganismer har motsatt verkan och ökar markens infiltrationskapacitet eftersom rötter och organsimer luckrar upp jorden. Planförslaget innebär att skogsmark med befintlig växtlighet ersätts av villatomter och byggnader. Marken inom sjöns närområde (ca 50 meter från strandlinjen) kvarstår som naturmark. Den befintliga skogen kommer att gallras. Exploateringen är dock så begränsad att miljö kvalitetsnormerna för vatten, med hänvisning till det morfologiska tillståndet och närområdet runt sjön, inte bedöms överskridas pga förslaget. Sammantaget bedöms inte planförslaget medverka till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Enligt artportalen har två födosökande kungsfåglar rapporterats i området under januari 2018. Kungsfågel är rödlistad i kategorin sårbar (VU), enligt 2015 års rödlista. Arten har minskat i Sverige under lång tid och blev rödlistad 2015. Kungsfågel är helt bunden till barrträd, främst granskog och granblandad skog. Helst väljer den bestånd med stora granar där det finns en komplex flerskiktad struktur, men arten förekommer även i yngre, täta granskogar. Reviren är små och i gammal flerskiktad granskog kan det finnas upp till 50 par/100 hektar i lämpliga miljöer. Även om reviren är små saknas arten ofta i små isolerade granbestånd. Inom detaljplaneområdet vid Finnsnäs förekommer framförallt lövdominerad skog med enstaka förekomst av yngre gran. Skogen norr om planom-

rådet utgörs av äldre barrdominerad skog. Enligt en sökning i Artportalen (för perioden 2000–2019) finns många fynd av kungsfågel inom Karlstads kommun. Planerade åtgärder bedöms inte påverka bevarandestatus för arten negativt vare sig nationellt eller lokalt.

Genom planbestämmelser om fastighetsstorlek, placering, utformning samt att nya byggnader i största möjliga mån ska anpassas efter terrängen eftersträvas att stora ingrepp i naturen ska undvikas samt att bebyggelsen ska harmoniera med omgivningen.

Den tillkommande bebyggelsen kommer genom sin placering inte att vara synlig från byvägen, däremot blir den väl synlig från befintliga fastigheter. Synligheten från sjön begränsas av naturmarken mellan tomterna och stranden och hur mycket den kommer att gallras.

Den nya bebyggelsen kommer generera ytterligare trafik i området. Längs vägen finns idag 31 permanentbostäder och 34 fritidshus. 10 permanentbostäder planeras i Bergsäng, söder om Finnsnäs. Det nu aktuella planförslaget medför en ökning med ytterligare upp till 9 hushåll och en konsekvens är därmed en ökning av trafiken på delar av vägen. Vägen nyttjas idag även för ridning och körning med häst. Alla trafikanter ska iakttäta den omsorg och varsamhet som krävs för att undvika olyckor. Sammantaget bedöms trafikmängden vara liten och ökningen acceptabel.

Ur ett hållbarhetsperspektiv är det negativt att bygga in ett bilberoende i samhället. Det krävs bil för att ta sig till arbete, service, föreningsliv och kulturutbud. Däremot krävs inte bil för att ta sig ut i naturen, till skog, bad, båtliv och liknande - något som är nödvändigt för de flesta boende i staden.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostadslägen på landsbygden bidrar till att främja landsbygdsutvecklingen och stärka serviceunderlaget för närliggande småorter, så som skolor, matbutik och kollektivtrafik. Skola och annan service inom Vallargärdet kan, även om avståndet är långt, nås med cykel via mindre vägar. Avståndet till Vallargärdet är dock cirka sex kilometer och gör att de flesta troligen väljer att ta bilen dit stora delar av året. Närmsta busshållplats vid riksväg 63 finns på drygt fyra kilometers avstånd.

Karaktären i bygden är lantlig bebyggelse (både permanenta bostäder och fritidshus) i skogs- och jordbruksmark. Det innebär ett mer glesbefolkat område med större avstånd mellan bostäder och mörka partier mellan bebyggelsegrupper. Gatubelysning finns längs en mindre del av vägen som passerar Bergsäng, i övrigt finns ingen belysning utöver den som finns inne på de enskilda gårdarna. Förslaget innebär ingen större skillnad för tryggheten i området, även om fler åretruntboende innebär fler ögon som kan se vad som rör sig inom området.

Med fler boende i bygden påverkas förutsättningarna för föreningsliv och annan samverkan mellan boende positivt.

Det direkta närområdets karaktär är ett ”typiskt” planerat fritidshusområde från 1960-talet med stora tomter och relativt små fritidshus utmed en enkel, grusbelagd gata. Den tillkommande bebyggelsen inordnar sig i strukturen och anpassas utformningsmässigt till fritidshusens karaktär, även om de nya byggnaderna kommer att vara större. Med de anpassningar som planen ställer krav på finns förutsättningar att hela Finnsnäsområdet ska kunna upplevas som en helhet, vilket också förstärks av ett ökat åretrunt-boende inom fritidshusområdet.

Delar av planområdet används idag till rekreation i form av skogspromenader och bad för de närboende och även en del besökande. Den skogsmark som tas i anspråk för bebyggelse och vidare ner mot sjön är mycket tät och snårig och har begränsat rekreativt värde utöver själva strandpartiet i

omedelbar närhet av vattnet. En promenadstig finns längs stranden. Stigen bevaras inom naturmark mellan bostäderna och sjön. Den är delvis mycket väl avskild från de blivande tomterna genom en bergsbrant längs stigen.

Jämställdhet/Barnperspektiv

I dokumentet *Jämna steg* från Boverket, utgivet 2006, kan läsas att: ”Jämställdhet är en fråga om rättvisa och ska därför genomsyra alla politikområden. För den fysiska planeringen innebär det att belysa och likställa såväl kvinnors som mäns kunskaper, värderingar och önskemål och att kartlägga möjliga konsekvenser. Den fysiska planeringen måste underlätta såväl mäns som kvinnors vardagsliv så som de ser ut idag. Statistik visar att män reser längre och har större tillgång till bil. Kvinnor utnyttjar i större utsträckning kollektivtrafik jämfört med män. Såväl bostadsort som arbetsmarknadssituation, boendeförhållanden och tillgängliga omsorgsformer för barn, medför både möjligheter och begränsningar för kvinnors och mäns vardagsliv. Det gör även tillgången till annan service, liksom vilka kommunikationsalternativ som finns att tillgå.”

Från jämställdhetssynpunkt är det önskvärt att alla boende i området har lika goda möjligheter att ta sig till arbete, skola, fritidsaktiviteter och service. Med tanke på avståndet till kollektivtrafik innebär det behov av flera bilar per hushåll.

För barn finns det både positiva och negativa aspekter med att bo på landet. Närhet till natur, vatten och bad är positivt. Naturmarken i närområdet är delvis dramatisk med stenblock och branter och kan bjuda på spännande lekmiljöer för barn. En mer traditionell lekplats kan också anläggas inom planområdet. Stort avstånd till skola och kamrater kan vara negativt och medför behov av skjutsning. Den utveckling som pågår i området med omvandling av fritidshus till permanentbostäder och ny villabebyggelse i Bergsäng är dock positiv för möjlighet till kamrater i närområdet och möjlighet till samåkning till fritidsaktiviteter på annan plats.

Avstånd till kollektivtrafik och svårigheten att cykla till olika målpunkter (stora avstånd och smala vägar utan separata cykelvägar) är negativt med avseende på barnperspektivet.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för kommunens ekonomi. Mer trafik på den enskilda byvägen som sköts av kommunen kan innebära något ökat underhållsarbete. Vägar i övrigt samt vatten- och avloppsanläggningar ska vara enskilda, liksom ansvaret för allmän plats. Genom den valda lösningen för VA-försörjning bedöms att risken för att krav kan komma att ställas på kommunalt vatten och avlopp har minimerats.

Fler boende ”på landet” innebär ökat behov av skolskjuts och längre resor för eventuell hemtjänst.



KARLSTADS KOMMUN

Karlstads kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 651 84 Karlstad.

Besöksadress: Samhällsbyggnadshuset, Gustaf Lovéns gata 30.

Tel: 054-540 00 00 E-post: stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se Webbplats: karlstad.se