



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Södra Järpetan
inom Grava, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-46-P2014/04

Upprättad SBNau: 2012-12-05 § 3
Antagen SBN: 2013-06-19 § 20
Laga kraft: 2014-02-25

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2011-54

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Geografiskt läge	3
Planens syfte	4
Planens innehåll	4
Stads- och landskapsbild	4
Markanvändning och bebyggelse	4
Friytor	8
Gator, biltrafik, gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik	8
Strandskydd	9
Teknisk försörjning	9
Störningar, hälsa och säkerhet	11
Konsekvenser av planförslaget	14
Miljökonsekvenser	14
Konsekvenser relaterade till de horisontella perspektiven	15
Ekonomiska konsekvenser	16
Kultuhistoriska konsekvenser	16
Konsekvenser för stads- och landskapsbild	16
Påverkan på riksintressen	16
Förutsättningar för planens genomförande	17
Bakgrund	17
Plandata	17
Bebyggelse, mark och vegetation	17
Gator och trafik	19
Teknisk försörjning	19
Störningar, hälsa och buller	20
Tidigare ställningstaganden	21
Administrativa frågor	22
Genomförandetid	22
Handlingar	22
Medverkande tjänstemän	22

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.

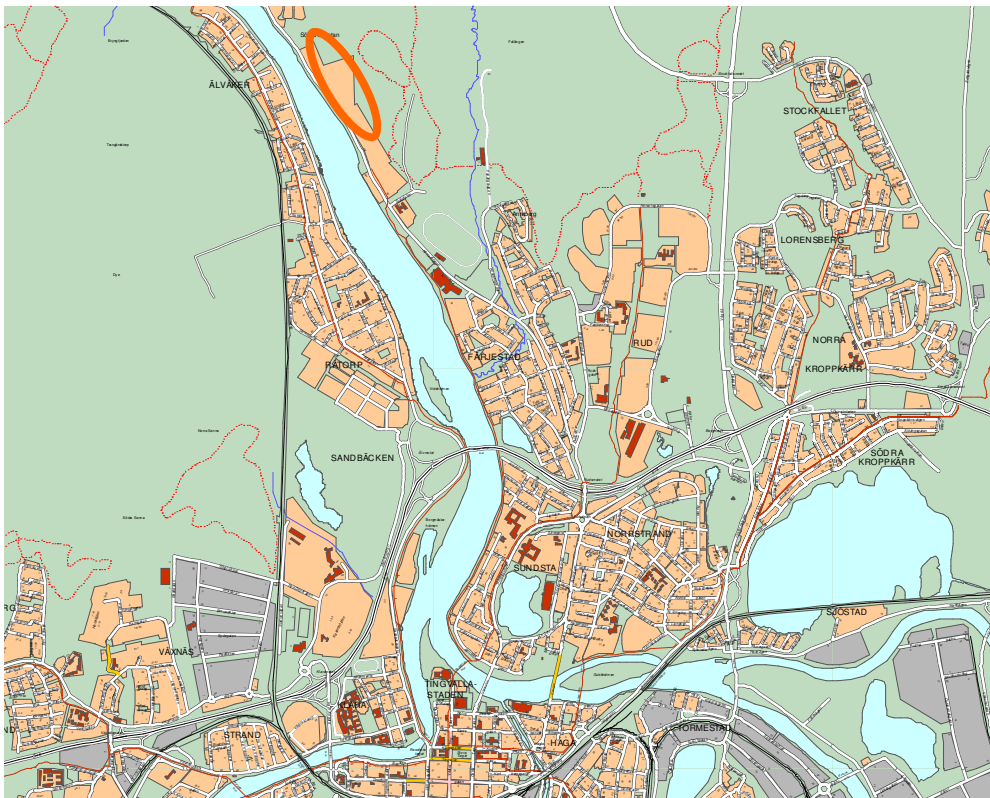
Planbeskrivningen för Södra Järpetan är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdelen – beskriver bland annat syftet med planen.
- Planens innehåll – beskriver planens innebörd. De planbestämmelser som förts in på plankartan står med fet stil inom parantes.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.
- Förutsättningar för planens genomförande – innehåller bland annat en beskrivning av nuläget.

Planen upprättas i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL) 1987:10.

Geografiskt läge

Planområdet ligger längs Norra Infarten på östra sidan av Klarälven ca 1,5 km norr om Löfbergs Lila Arena. Det begränsas i väster av Norra Infarten, i söder av Jägar-
torpet, i öster av Järpetaberget med Tyrterrängen och möter i norr den öppna jordbruksmarken vid Klaraberg / Järpetavägen. Avståndet till Karlstad centrum är ca 5 km.



Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggande av bostäder inom fastigheterna Järpetan 1:21, 1:73, 1:32 och 1:80 samt att på stora fastigheter inom övriga delar av planområdet ge möjlighet att komplettera den befintliga bebyggelsen med ytterligare bostäder där så är möjligt.

Planens innehåll

Stads- och landskapsbild

Området, som ligger nära Klarälven, ska utgöra en övergång mellan stad och land. Befintliga byggnader som ligger glest på stora tomter uppvisar en stor variation i utformning, storlek och material. Målet med kompletteringen av bebyggelsen i området är att ge möjlighet till en fortsatt variation i storlekar på tomter och byggnader samt att kunna bevara vegetation i nära anslutning till bebyggelsen.

Markanvändning och bebyggelse



Huvuddelen av planområdet utgörs av kvartersmark, där naturens karaktärsdrag ska accentueras genom bebyggelsen.

Markanvändningen är bostäder (**B**). Bebyggelsen består av villor med tillhörande komplementbyggnader. Planen medger ett tillskott av ca 25 nya hushåll inom området.

På höjdryggen i planområdets västra del (gulmarkerat område på kartan), där den befintliga bebyggelsen ligger, är luftigheten mellan husen viktig. Möjlighet till förtätning ges där under förutsättning att nya fastigheter som tillskapas blir minst 1500 m² i norra och 1000 m² i södra delen av planområdet.

I den branta, skogsklädda bergssluttningen mellan Tyrterrängen och Södra Järpetan som dominerar den östra delen av planområdet, finns höga naturvärden som ska bevaras (grönmarkerat område på kartan). Bergsbranten och naturmarken närmast bergsfoten ska utgöra allmän plats (**NATUR**) och vara allmänt tillgänglig. Den får ej bebyggas.

Mellan höjdryggen och bergsbranten finns ett tidigare obebyggt låglänt stråk i landskapet där bebyggelse av annan karaktär än på höjdryggen kan tillskapas (orangemarkerat område på kartan). Med tillgång till det orörda skogsområdet i öster ges här möjlighet till bostadsbebyggelse på mindre tomter än i den västra delen, minst 700 m² (e₅).

I södra delen av planområdet finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse (blå markering på kartan). Hänsyn ska tas till utpekade kulturhistoriska värden vid kompletteringar och förändringar. Se vidare under rubriken kulturhistorisk bebyggelse.

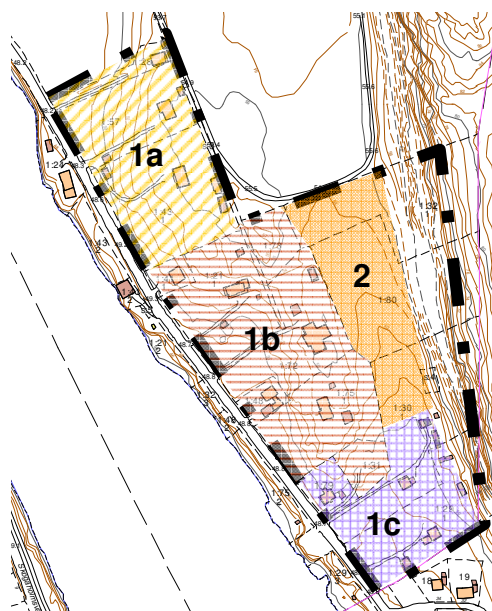
Inom fastigheten Järpetan 1:67 norr om planområdet pågår hästverksamhet. På grund av damm och eventuella allergener får bostadshus ej placeras närmare hästverksamheten än 15 meter. Inom denna skyddszon tillåts komplementbyggnader. Mot söder, där risken för avkörande hästekipage är störst, ska avskärmning i form av staket eller jordvall finnas i fastighetsgräns mellan hästverksamhet och nya fastigheter. En skyddsplantering mot damm och eventuella allergener ska etableras inom skyddszonen (**plantering**). Väster och sydväst om 1:67 finns redan idag vegetation i form av träd och buskar. Denna växtlighet är viktig att bevara och bör inte glesas ut (**n₁**). Vegetationen kan kompletteras vid behov.

Detaljplanen gränsar i väster till detaljplanen för Norra Infarten som omfattar en del av tomtmarken närmast gc-vägen. Den marken får ej bebyggas. På grund av buller från trafiken på Norra Infarten i anslutning till bostadsbebyggelsen, tillåts ej ny bostadsbebyggelse nära vägen (se nedan under rubrikerna *Bullerskydd* samt *Störningar, hälsa och säkerhet*). Inom denna zon (x-markerat område) tillåts endast komplementbyggnader. Undantag gäller för befintlig bebyggelse som har rätt att uppföra bullerskärm i fastighetsgräns mot Norra Infarten medges utbyggnad av befintliga bostadshus i anslutning Norra Infarten.

Placering och utformning

Nya bostadsbyggnader i anslutning till den befintliga bebyggelsen längs Norra Infarten (inom delområde 1), ska placeras på stora tomter. Bestämmelserna har som syfte att ge luftighet till området och undvika stora sammanhängande enheter.

För att i största möjliga mån bevara naturen i anslutning till bergsbranten i öster, tillåts inom delområde 2, mindre bostadstomter med mindre byggnadsyta än för övrigt i området. Beroende på den nya bebyggelsens struktur, utformning och placering i förhållande till befintlig bebyggelse och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, har planbestämmelserna utformats olika i olika delar av planområdet.



Generellt inom hela området gäller att komplementbyggnader får uppföras till en högsta totalhöjd av 5 meter.

Byggbar mark inom planområdet har delats in i fyra olika delar enligt skissen ovan. Planbestämmelserna för varje delområde beskrivs nedan.

Ny bebyggelse inom västra delen av området (1a och 1b)

På höjdryggen längs Norra Infarten är utblickarna över Klarälven viktiga. Ny bebyggelse ska placeras så att man klarar riktvärden för buller (se nedan under störningar, hälsa och säkerhet). Nya byggnader ska anpassas till terrängen (**p₁**) så att utblickarna mot älven tillvaratas. De skall följa naturen så att byggnaderna följer markens höjdkurvor. Schakt och uppfyllnad ska anpassas till omgivande terräng och branta slänter ska undvikas.

För att bevara karaktären av landsbygd och underlätta höjdanpassning ska garage och komplementbyggnader i områdets västra delar vara friliggande (**fril**).

Ny bebyggelse inom delområde 1a

För att glesas ut bebyggelsen i en övergång mot landsbygden norr om planområdet ska nya tomter inom delområde 1a vara minst 1500 m².

För att förstärka övergången till landsbygd ska nya byggnader placeras på sådant sätt att en viss ordning råder. De nya byggnaderna får därför ej placeras i linje med omgivande byggnader (**p₂**).

Nya byggnader får utföras i en våning (**I**) med en högsta byggnadsyta av 280 m² (**e₃**). De nya husen ska ha ett påtagligt släktskap med befintlig bebyggelse. Taken ska vara sadeltak med max 45° lutning (**f₁**).

Största byggnadsytan för komplementbyggnader är 80 m² inom delområdet.

För att ge området en luftighet ska avstånd mellan bostadsbyggnader inom delområdet vara minst 15 meter (**p₃**).

Ny bebyggelse inom delområde 1b

Bebyggelsen inom delområde 1b har en våning (**I**). Nya byggnader ska ha en besläktad karaktär som befintliga. Tak ska utformas med vinkel om högst 30°. I branta partier där uppfyllnader och branta slänter ska undvikas, finns möjlighet att bygga en suterrängvåning.

Befintlig bostadsbebyggelse inom bullerutsatt område har möjlighet att bygga bullerskydd i fastighetsgräns. Därför kan de ges byggrätt i anslutning till befintlig byggnad.

Tillåten exploatering per fastighet inom detta område är 25% av fastighetsarean. Komplementbyggnader ska vara fristående från bostadsbyggnad (**fril**).

Ny bebyggelse inom delområde 1c

I området finns utpekad kulturhistorisk bebyggelse inom fastigheterna Järpetan 1:29, 1:30 och 1:79. Befintlig bostadsbyggnad på Järpetan 1:67 ges varsamhetsbestämmelse enligt nedan, och den får ej rivas (**q₁**). För utbyggnadsmöjligheter av befintliga bostadsbyggnader ges utökad byggrätt med anpassningskrav. Hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön (**f₂**). Eventuell tillbyggnad ska i sitt uttryck underordna sig den ursprungliga byggnaden (**f₄**). Husens ursprungliga form ska kunna avläsas även efter tillbyggnaden (**k₁**).

I anslutning till fastigheterna Järpetan 1:29 och 1:30 ges ytterligare en byggrätt (**e₃**) mellan befintliga bostadshus och bergsbranten. Minsta tomtstorlek ska vara 1000 m² (**e₂**) med tanke på områdets kulturhistoriska värde ska ny bostadsbyggnad placeras bakom befintliga bostadshus. Ny byggnad skall utformas med en våning och anpassas till den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen.

Befintlig byggnad på fastigheten Järpetan 1:79 som ligger nära Norra Infarten får byggrätt i den nya planen. Eventuell tillbyggnad ska utformas som fristående byggnad som ansluts till huvudbyggnad (**f₃**).

Se även nedan under rubriken skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden.

Ny bebyggelse inom delområde 2

I östra delen av planområdet som inte tidigare varit bebyggd, ska bergsslutningen övergå till allmän naturmark. Genom bestämmelse (**e₅**) om största byggnadsyta på 120 m² upptar husen mindre markyta och därför kan en mindre tomtstorlek än i områdets västra del medges (min 700 m² för enbostadshus). Husen får uppföras i två våningar (**II**). På grund av dagvattenförhållanden och översvämningsrisk får ej husen förses med källare. Garage/förråd med total byggnadsyta om 60 m² får byggas samman med bostadshus.



Skiss på etablering av ny bebyggelse

För parhus gäller en byggnadsyta om totalt 250m² exklusive garage/förråd med byggnadsyta 2x40 m² som kan byggas samman med huvudbyggnad.

Skydd av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och områden

Kulturmiljöutredning från 2008 visar att det inom planområdet finns två fasta fornlämningar (RAÅ 24 och RAÅ 28), ett möjligt boplatsläge samt tre kulturhistoriskt intressanta fastigheter. Fornlämningarna är skyddade enligt Kulturminneslagen. Ingrepp i området får inte ske utan tillstånd från länsstyrelsen. Avsikten är att inga ingrepp ska göras på dessa platser.

Längs traktgränsen mellan Järpetan och Färjestad i östra delen av planområdet finns 7 gränsrösen/stenar. Gränsrösen kommer inte att påverkas av utbyggnaden.

En särskild arkeologisk utredning har utförts inom planområdets södra del under maj 2013. På grund av särskilda omständigheter avvaktar man med utredning inom fastigheterna Järpetan 1:43 och 1:57. För södra delen av planområdet visar utredningen att det inte påträffats några fornlämningar inom området. Planområdet söder om fastigheten Järpetan 1:43 kan därmed tas i bruk.

För fastigheterna Järpetan 1:43 och 1:54 gäller dock att inga markingrepp ska påbörjas innan den arkeologiska utredningen och eventuella efterföljande undersökningar har slutförts och Länsstyrelsen har lämnat sitt godkännande.

I Värmlands Museums kulturmiljöutredning har inom planområdet tre fastigheter med hus av kulturhistoriskt intresse pekats ut. Inom Järpetan 1:79 finns en av de äldsta gårdarna i området. Byggnaden och dess placering är viktig för siktlinjen när man kommer längs vägen vid Klarälven. Den ligger nära vägen och är bland det första man möter när man kommer till Järpetan från söder, vilket gör att den är betydelsefull för hela områdets karaktär. Den har ett traditionellt utseende i sin lantliga stil med rödmålad fasad och vita knutar, samt sadeltak med lertegel och putsad skorsten med utkragning. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde trots att den har förändrats genom åren. Den är en av de äldsta gårdarna i området, den ger området en lantlig karaktär och vid framtida bebyggelse så kommer den att ge området kontinuitet och en förankring i det lantliga område som det så länge har varit. För sitt kulturhistoriska värde får byggnaden rivningsförbud (**q₁**) och varsamhetsbestämmelserna (**k₁**) som innebär att en tillbyggnad av huset ska göras på sådant sätt att husets ursprungliga form kan avläsas. Tillbyggnad ska i sitt uttryck underordna sig den ursprungliga byggnaden (**f₄**). Bestämmelsen (**k₂**) anger att skorstenen som är vitputsad med utkragning vilket är ett viktigt karaktärsdrag för byggnaden.



Fastigheterna på Järpetan 1:79,



samt Järpetan 1:30 och 1:29 är av kulturhistoriskt intresse.

I kulturmiljöutredningen har även byggnaderna på fastigheterna Järpetan 1:29 och 1:30 pekats ut. De är tidstypiska bostadshus från tidigt 1900-tal, som härstammar från samma fastighet som Järpetan 1:79. För landskapsbildens dispositionen av tomtarna med byggnadernas placering nära berget viktig. Ekonomibyggnaderna ger en helhetsmiljö till bostadshusen.

Huvudbyggnadernas karaktärsdrag, 1½ plan med brutet sadeltak är viktig att bevara (**k₃**). Bostadshusen har ett kulturhistoriskt värde och förses med rivningsförbud (**q₁**), men är förvanskade i sin exteriör vilket gör att det inte är relevant att ge

skyddsbestämmelser för exteriöra byggnadsdelar eller detaljer. Det som är karaktéristiskt är i stället formen på byggnaderna och hur de ligger på tomten (**k₁**). Båda bostadshusen ges en utökad byggrätt med anpassningskrav (**f₄**).

De gamla uthusen med rödmålad panel och flera dörrar låg alla bakom bostadshusen. Nya uthus har tillkommit, men de gamla uthusen har ett kulturhistoriskt värde då de bidrar till bebyggelsemönster på den plats de ligger. Några av uthusen har däremot en autentisk exteriör som man om möjligt bör underhålla på ett varsamt sätt så att de inte ”fräschas upp” till oigenkännlighet. På grund av dess dåliga skick kan det vara svårt att bevara dem. De bedöms kunna ersättas med nya uthus med utformningskrav.

Friytor

Natur och vegetation

Detaljplanen omfattar förutom kvartersmark med bostadsbebyggelse, en brant bergssluttning som ska vara allmänt tillgänglig och möjliggöra en gångpassage mot Tyrterrängen. Bergssluttningen planläggs som allmän naturmark (**NATUR**) och ska övergå till kommunal mark. Branten får ej bebyggas. Längs efter bergsfoten och uppför berget finns stigar som även efter utbyggnad av området ska kunna användas av fotgängare. Ett mindre område för lekmöjligheter (**lek**) avsätts som kvartersmark i områdets norra del och skall utgöra gemensamhetsanläggning.

Inom bergsbranten finns höga naturvärden som kräver skugga från träden och fuktighet från berget. Befintliga träd och buskar ska i möjligaste mån bevaras. Markvegetation kommer att utstå en naturlig nötning i anslutning till stig vid bergsfoten och vid lekområde i planens norra del.

Angöring

Angöringsväg till östra delen av planområdet utgör gemensamhetsanläggning (**g₁**). Vägen ska utformas så att lutningarna inte överstiger vad som betraktas lämpligt ur ett handikappersperspektiv. Ett släpp om minst 4 m ska finnas i områdets nordöstra del mellan bebyggelse, lekområde och naturmark för att möjliggöra passage mellan lokalgata och naturmark/gemensamhetsanläggning (**g₁**) för gående samt för skötsel av naturområde.

Lek och rekreation

Friytor för lekmöjligheter (**lek**) skyddad från trafik och buller, ska finnas inom området. Dessa kan med fördel placeras inom naturmark förutsatt att hänsyn tas till värdefulla växter, träd och terräng (**n₂**). Lekplats och andra ytor för utevistelse ska anordnas i lägen med gynnsamt lokalklimat som är skyddade från buller.

Skyddszon mot hästverksamhet

Mellan verksamhet för hästar inom fastigheten Järpetan 1:67 och bostadshus skall ett skyddsavstånd om minst 15 m finnas. Längs fastighetsgräns skall ett minst tre meter högt, tätt buskage av vildväxande svenska träd och buskar planteras (**plantering**) som skydd mot damm och eventuella allergener.

Ett staket eller en vall med en höjd av minst 1 meter ska anordnas vid nya fastigheter i fastighetsgräns mot hästverksamheten i samråd med ägaren av fastigheten Järpetan 1:67.

Gator, biltrafik, gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik

Norra Infarten

Norra Infarten ingår inte i planområdet. Trafiken uppgår idag till ca 3200 fordon / årsmedeldygn, och den förväntas inte förändras nämnvärt. Den nya bebyggelsen beräknas generera ca 100 fordon/åmd och beräknas därigenom endast alstra en marginell ökning.

Hastighetsbegränsningen på Norra Infarten är idag 50 km/tim förbi hela planområdet. Längre norrut är den 70 km/tim. I framtiden kan den komma att bli 60 km/tim hela sträckan.

Angöring till ny bebyggelse inom planområdet

Bebyggelsen i området kommer att angöras via befintliga infarter från Norra Infarten. Angöringsväg till ny bebyggelse inom fastigheterna Järpetan 1:21, 1:73, 1:32, 1:80 och 1:30 anordnas via befintlig infart till fastigheten Järpetan 1:21. Angöringsvägen utformas i västra delen 5 m bred med minst 1 m bred zon för dagvatten längs gatans norra sida. Angöringsvägen i områdets östra del utformas 5 m bred med minst 1 m bred zon på vardera sidan av gatan för dagvatten. Fördröjningsmagasin anordnas under gatan och dess tillopp längs gatan får ej asfalteras (**g₂**). Angöringsvägen utformas som gemensamhetsanläggning (**g₁**).

Parkering

Parkering inom området sker på egen tomt. Inga särskilda parkeringsplatser anordnas.

Kollektivtrafik

Karlstadsbuss linje 6 och Värmlandstrafik linje 601 passerar planområdet längs Norra Infarten. Busshållplatser finns vid Jägartorpet i söder på ett avstånd av 50 - 300 m och vid Järpetavägen/Klaraberg norr om området på ett avstånd av 100 - 300 m.

Gång- och cykeltrafik

Nybyggd gång- och cykelväg finns längs Norra Infarten strax utanför planområdets västra del.

Bullerskydd

Den nya bebyggelsen håller det avstånd på minst 30 meter från Norra Infarten som är nödvändigt för att klara de riktvärden för buller som är uppsatta (se "Buller" under Störningar, hälsa, säkerhet").

För befintlig bebyggelse inom bullerutsatt område finns rättighet i angränsande, gällande detaljplan för gång- och cykelväg längs Norra Infarten, att sätta upp bullerskydd.

Strandskydd

Inom den västra delen av planområdet gäller strandskydd. Detta område omfattas idag av privat, bebyggd tomtmark och saknar intresse för det rörliga friluftslivet. Området är väl avgränsat av Norra Infarten. Med hänsyn till ovanstående upphävs strandskyddet inom kvartersmark.

Skäl för att upphäva strandskyddet är att

- det aktuella strandskyddsområdet är beläget på redan ianspråktagen tomtmark.
- det aktuella området är avskuret från stranden av Norra Infarten (väg 723) och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.
- det avser ett område som behöver tas i anspråk för att tillgodose att angeläget allmänt intresse i form av förtätning av befintlig bebyggelse som inte kan ske utanför området.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Längs Norra Infarten finns vatten- dagvatten- och spillvattenledningar som anslutits till befintliga bebyggda fastigheter inom planområdet. Kapacitet finns för anslutning av ytterligare ett 20-tal hushåll i området med anslutning vid Norra Infarten.

Dagvatten, flödesstråk, fördröjningsmagasin

För kraftigare regn än med 10-årsregn (2013)+20% återkomsttid finns inte kapacitet i dagvattensystemet. Dagvatten från dessa regn måste avledas via markytan, sk flödesstråk. Inom planområdet anges flödesstråk som prickmark (**flödessvacka**). Fastigheterna ska höjdsättas så att marken lutar mot flödesstråket.

Dagvatten från lokalgata och kvartersmark ska fördröjas genom ytavrinning till svackdiken med fördröjningsmagasin. Minst 50% av dagvattnet vid 10-årsregn + 20% ska fördröjas inom kvartersmark innan det leds till det allmänna dagvattensystemet. Flödesstråk anges i plankartan och fastigheterna ska höjdsättas så att marken lutar mot flödesstråk och/eller gata med minst 2%.

Enligt Swecos dagvattenutredningen daterad 2011-08-30 bör dagvatten från taktytor avleds via stuprörsutkastare med en minst 2 m lång rännalrännal med minst 5% lutning exv gräsyta som lutar mot flödessvacka. Husgrund dräneras och ansluts till dagvattenledning i gatan.

Från detaljplaneområdet får det inte avledas mer mängd vatten per tidsenhet efter byggnation än det är innan planen byggs ut.

För avledning av dagvatten till Klarälven inom bebyggelse i östra delen av planområdet skall dagvattenledning och fördröjningsmagasin om minst 36 m³ (**a₃**). I anslutning till angöringsgata och vändplan finns tillräckliga ytor för fördröjningsmagasin som kan utgöras av makadamdike eller dagvattenkassetter. Ytor som leder dagvatten får ej asfalteras. På grund av de geotekniska förhållandena är fördröjningsmagasin nödvändiga för att flödena inte ska bli för stora. Vid 100-årsregn kan stora mängder vatten från bergsbranten och skogsområdena i öster påverka östra delarna av planområdet. Detta vatten ska omhändertas inom naturmarken invid bergsslutningen och ledas vidare till fördröjningsmagasin och dagvattenledningar som mynnar i Klarälven. Inom kvartersmark i planområdets östra del mellan byggrätt och natur ska översvämningsskydd i form av mur eller dike anordnas (**m₁**).

I anslutning till fastigheten Järpetan 1:67 (hästverksamheten) ska dagvatten tas om hand och ledas i dike eller ledning till fördröjningsmagasin i angöringsgatan (**u**).

Längs angöringsvägen i områdets västra del ska avvattning anordnas med makadamdiken i anslutning till vägen. Dessa diken leder vidare till diken längs Norra Infarten och vattnet samlas i trummor under vägen och rinner sedan ut i Klarälven. Längs den nya angöringsvägen ska dränering anordnas längs vägens norra sida.

Geoteknisk utredning och dagvattenutredningar har gjorts inom fastigheterna Järpetan 1:21, 1:32, 1:73 och 1:80 centralt i området. Markförhållandena bedöms vara likartade längs hela bergsslutningen och därmed kan utredningarna sägas omfatta även planområdets södra del.

Dräneringsvatten

Dräneringar får inte anslutas till spillvattennätet. Dränering kan anslutas till dagvattenledning genom självfall om detta är möjligt eller genom pumpning. Om den ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkten. I normalfallet ligger dämningnivån 1 dm över gatans nivå utanför fastigheten vilket innebär att dräneringen ska ligga över denna nivå om dräneringsvattnet ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå kan dräneringsvattnet pumpas och/eller förses med backventil.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns utbyggt inom Färjestad, men Jägartorpet söder om planområdet är ej anslutet till kommunens fjärrvärmenät och når därför inte fram till den nya bebyggelsen. Området kommer att byggas ut i olika etapper vilket medför att bebyggelsen anpassas till olika enskilda uppvärmningssystem.

Energiförsörjning

Planområdet ligger inom Fortums koncessionsområde. För områdets elförsörjning ska lågspänningskablar förläggas i lokalgata. Befintlig nätstation ska klara nya anslutningar.

Telekommunikation

Vid utbyggnad längs nya angoringsvägen kommer fiberkabel att läggas i vägområdet för anslutning av telekommunikationssystem. För övriga fastigheter finns anslutningsmöjligheter i gång- och cykelvägen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Markföroreningar

I anslutning till fastigheterna Järpetan 1:75 och 1:79 i områdets sydvästra del fanns på 1950-talet en plantskola med växthus och frilandsodling. Vid riskklassning har området placerats i branchklass 2 (stor risk)

Hänsyn ska tas till att marken kan vara förorenad. Villkor för nybyggnation inom området är att markundersökning görs (a₁).

Trafikbuller

En utredning om trafikbuller i anslutning till fastigheten Järpetan 1:21, har gjorts av Sweco 2011-05-17. Utredningen har tagit hänsyn till antalet bilar på Norra infarten, 3300 fordon/åmd varav 6% är tung trafik och visar bullrets utbredning vid 70 km/tim och vid 50 km/tim.

Hastigheten på Norra Infarten i anslutning till planområdet är idag 50 km/tim. Enligt teknik- och fastighetsförvaltningen kan den ökas till 60 km/timme när arbetet med gång- och cykelvägen slutförts, men inga beslut om detta har tagits.

Beräkningen för ekvivalent ljudnivå vid 50 km/tim visar att nya bostäder på avståndet av ca 25 meter från bullerkällan klarar riktvärdet. För den maximala ljudnivån överskrider riktvärdet på de hus som ligger inom ca 30 meter från vägmitt.

Beräkningar av ljudnivåer vid 70 km/tim visar att bebyggelse på 30 meters avstånd från vägmitt får en ekvivalent ljudnivå vid fasad mot vägen som är något högre än gränsvärdet på fasad mot Norra Infarten. Den maximala ljudnivån överskrider riktvärdet på tre sidor av husen närmast Norra Infarten.

Vi förutsätter att hastigheten bibehålls som idag eller ökas till maximalt 60 km/tim.

Med utgångspunkt från bullerutredningen skall ny villabebyggelse placeras minst 30 meter från Norra Infartens mitt för att uppnå gränsvärdet för ekvivalent ljudnivå, 55 dB(A), vid 50 km/tim, alternativt 60 km/tim. Eftersom gränsvärdet för de ekvivalenta ljudnivåerna vid beräkningarna vid 70 km/tim ligger vid fasad på hus 30 meter från ljudkällan bör riktvärdena uppnås även vid 60 km/tim.

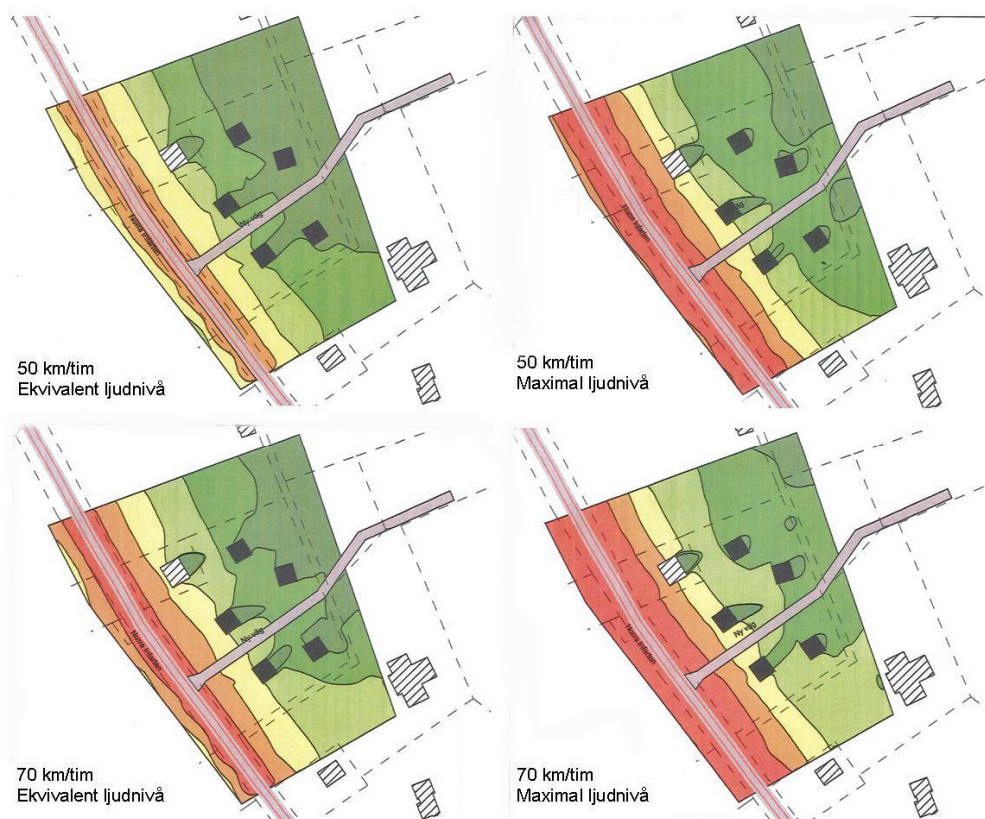
De maximala ljudnivåerna överskrider enligt beräkningarna för bebyggelse 30 meter från Norra Infarten oavsett om hastigheten är 50, 60 eller 70 km/tim. Med tanke på höjdförhållandena är det svårt att undvika dessa ljudnivåer även om en bullerskärm placeras nära bullerkällan. Det är framför allt busstrafiken som åstadkommer de maximala ljudnivåerna. Bussarna går framför allt dagtid och därmed är det under dagtid ljudnivåer över 70 dBA förekommer.

För befintliga fastigheter som har bostadsbyggnader inom Norra Infartens närområde ges möjlighet i angränsande detaljplan för GC-väg längs Norra Infarten att bygga bullerskydd. Detaljplanen kan därigenom medge utbyggnad i anslutning till befintligt hus under förutsättning att tyst sida kan uppnås och anläggande av bullerskyddad uteplats kan anordnas.

Bullerutredningen visar även effekten av bullerskärmar vid vägen. Värdena kan bli något bättre med skärmar men riktigt bra värden kräver en hel skärm utan avbrott. Hela skärmar längs vägen är inte möjligt på grund av de befintliga utfarterna. Ef-

tersom skärmarna försämrar sikten vid utfarterna mot Norra Infarten och dessutom döljer den vackra utsikten mot Klarälven bör sådan inte sättas upp.

Området planeras för villabebyggelse och vid varje ny byggnad som placeras inom området finns möjligheten att nå riktvärden för maximalt buller vid tyst sida under förutsättning att bostadshusen placeras minst 30 meter från Norra Infartens mitt.



Bilder ur Swecos bullerutredning som visar ekvivalenta och maximala ljudnivåer vid 50 km/tim resp 70 km/tim

Bullerutredningen har gjorts vid fastigheten Järpetan 1:21 mitt i området. Vägens hastighet och områdets terrängförhållanden är likartade längs planområdets sträckning vid Norra Infarten, och därmed bedöms utredningen kunna omfatta planområdet i sin helhet. För befintlig bebyggelse finns rättigheter i angränsande detaljplan för gång- och cykelväg längs Norra Infarten, att sätta upp bullerplank.

Trafiksäkerhet

Trafikmängden på Norra Infarten väster om planområdet har beräknats till 3200 fordon/åmd. Längs vägen finns inom planområdet 10 utfarter från befintliga fastigheter. Inga nya angoringsvägar tillkommer. Planen innebär att angöring till ny bebyggelse samordnas med befintlig bebyggelse. Avståndet mellan utfarterna är mellan 30 och 50 meter. Ökningen av mängden fordon som ska passera gång- och cykelvägen kan innebära en ökad olycksrisk. Trafikökningen anses dock vara marginell och sikten mot Norra Infarten och gång- och cykelvägen är tillfredsställande. Vid infarten till fastigheten 1:21 beräknas en trafikmängd av ca 70 trafikrörelser/åmd. För att ytterligare skydda gång- och cykeltrafikanter kan angöringsvägen försees med hastighetsdämpande åtgärder.

Översvämning

Planområdet i sin helhet ligger högre än Klarälven och någon risk för översvämning från älven kan inte ses. Däremot kan den östra delen av området med kvarteren närmast bergsbranten och skogsområdet översvämmas av stora mängder vatten vid hundraårsregn. Ny bebyggelse ska placeras på sådant sätt att byggnader och angöringsvägar inte översvämmas.

Luftkvalitet

Trafiken alstrar luftföroreningar i form av bl a kväveföreningar och partiklar. Tillskottet av trafik i området med ca 100 fordon/åmd innebär endast en marginell ökning. På grund av områdets storlek och luftighet och erfarenheter från mätningar i liknande områden finns inga skäl att anta att halterna kommer upp i värden som är skadliga för hälsan, eller att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Påverkan på vatten

Dagvatten fördröjs och infiltreras innan det leds ut i Klarälven via ledningar och diken. Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms därmed inte påverkas.

Transporter av farligt gods

Norra Infarten ligger i nära anslutning till planområdet. Det finns inga verksamheter i området som bättre nås via andra vägar, varför mängden farligt gods på Norra Infarten torde vara begränsad till eldningsolja till villabebyggelsen. Riskerna med dessa transporter bedöms vara så liten att ytterligare utredning inte krävs.

Hästverksamhet

Hästverksamhet finns på fastigheten Järpetan 1:67 som ligger nordost om planområdet. Verksamheten har tillstånd för 20 hästar även om man idag endast har ett fåtal travhästar inom fastigheten. Närmast planområdet finns travträningssbana. Stall och gödselhantering finns på större avstånd än 150 m från de områden där bebyggelse kan komma att etableras.

I fördjupningen av översiktsplanen för Järpetan och Tollerud (FÖP Järpetan) fastställdes ett avstånd på 50 m mellan hästar och ny bebyggelse grundat på Boverkets dåvarande rekommendationer om skyddsavstånd. Sedan FÖP:en antogs har Boverket kommit ut med en vägledning för planering för och invid djurhållning (rapport 2011:16) som ger kommunen möjlighet att avgöra skyddsavståndet. 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.

I vägledningen redovisas också några domstolsutslag. I fall som kan bedömas jämförbara med förhållandena i Järpetan har Växjö tingsrätt, Miljödomstolen, uttalat att lokala förhållanden kan medföra att betydligt kortare avstånd än tidigare rekommendationer kan tillämpas. Nacka tingsrätt, Miljödomstolen, har i en dom konstaterat att hästallergen faller lokalt kring hästen och att man på ett mycket kort avstånd från stall och hagar knappt finner mätbara spår av allergen. Detta tillsammans med förhärskande vindriktning, områdets karaktär och läget i utkanten av detaljplanerat område gör att det fanns skäl att medge ett tillstånd avseende hästhållning med 16 hästar.

I samband med planer på att bygga bostäder i närheten av travbanan i Karlstad har kommunen hösten 2011 tillsammans med exploatören låtit utföra en mätning av allergenspridning från travbanan (Spridning av hästallergen vid Färjestadstravet i Karlstad, IVL 2011). Mätare placerades i två av stallarna samt på en plats 50 meter från närmaste hästhage och drygt 100 meter från stallbyggnaderna. I stallarna vid travbanan vistas normalt mer än 100 hästar, och hagarna används dagligen av ca 20 hästar. Stallarna och hagarna ligger söder till sydost om mätpunkten. De halter som uppmättes var mycket låga – med högsta halt 0,34 U/m³ (Units per kubikmeter). Beräkningar utifrån mätningarna visar att vid kortidstillfällen med hög halt av

hästallergen kan halten vid mätpunkten uppgå till ca 2 U/m^3 . I tidigare studier har 6 U/m^3 angetts som gräns för vad särskilt känsliga människor tål att utsättas för.

För Södra Järpetan gäller att den rådande vindriktningen kommer från sydväst. Som skydd mot damm och eventuella allergener föreslås att ny bostadsbebyggelse söder om hästverksamheten placeras minst 15 m från hästverksamhetens fastighetsgräns. En del av denna skyddszon ska utgöras av träd- eller buskvegetation.

En utökning av hästverksamheten inom fastigheten Järpetan 1:67 bedöms redan idag vara begränsad med avseende på befintlig bebyggelse norr och väster om fastigheten. Därmed bedöms en förtätning av bebyggelsen söder om fastigheten inte ytterligare tillföra hämning av utökad verksamhet.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i oktober 2011 i samråd med miljöförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen och Länsstyrelsen. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 5 kap, 18 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda bullersituationen, parkeringsbehovet och översvämningsfrågan.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. Stycket *sociala konsekvenser* är inriktat på tillgänglighet och trygghet 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 detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Strategi 1, effektivare energianvändning och transporter

Byggnad av bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse innebär möjligheter för ett effektivt och snålt kommunikationssätt. Befintlig kollektivtrafik kan få ett bredare underlag med fler resenärer, vilket är positivt. Inom Södra Järpetan, med ett avstånd till Karlstads Centrum på ca 6 km, finns utbyggd kollektivtrafik och gång- och cykelväg till centrum. Nyetablering av ca 25 hushåll innebär en marginell trafikökning på Norra Infarten och trafiken bedöms inte medföra märkbart ökade trafikstörningar för omgivningen eller påverkan på luftmiljön. Förändringen kommer inte att innebära att miljökonsekvenserna överskrider.

Sammantaget gynnas strategi 1.

Strategi 2, giftfria och resurssnåla kretslopp...

Möjligheterna till ett resurssnålt kretslopp för avlopp är i ett nyexploateringsobjekt beroende av hur det storskaliga avloppsnätet sköts. I samband med utbyggnad av gång- och cykelvägen har området anslutits till det kommunala VA-nätet. Lokala dagvattenlösningar medför att inga negativa miljökonsekvenser beräknas uppkomma.

Totalt sett gynnas strategi 2.

Strategi 3, hushållning med mark, vatten och bebyggd miljö

Att förtäta befintlig bebyggelse och bygga på igenvuxen åkermark nära natur och rekreationsområden som Tyrterängen och med utblickar över Klarälven innebär god hushållning och därmed gynnas strategin. Totalt sett bedöms därför konsekvensen med detaljplanen inte vara betydande vad avser miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser enligt PBL 5:18.

Totalt sett gynnas strategi 3.

Sammantagna miljökonsekvenser

Sammantaget bedöms planens konsekvenser leda till fler positiva miljökonsekvenser än negativa. Byggnad på ett område som ligger i ett attraktivt läge med utblickar över vatten och med hanterbara störningar från biltrafik är att föredra framför en exploatering på jungfrulig mark med sämre kommunikationsläge i stadens mer perifera delar. Energimässigt vinner alltid det läge som innebär kortare avstånd till arbetsplatser och stadscentrum.

Konsekvenser för stadsbilden

Bebyggelsen i området kommer som i dag att utgöra en övergång mellan stad och land, men husen kommer att stå tätare och synas mer eftersom en del av trädvegetationen måste tas bort. Östra delen av området döljs delvis av terräng och vegetation och kommer endast att urskiljas från de nära omgivningarna.

Konsekvenser för mark och natur

Planen tar i anspråk tomtmark med uppvuxen vegetation och gammal spontant igenvuxen med sly. I västra delen finns möjlighet att spara en del av träden, medan byggnationen i östra delen innebär större påverkan på markförhållandena. För att öppna för mera sol på tomterna är man tvungen att gallra bort en hel del träd. Närmare Järpetaberget sparas värdefull vegetation och i naturområdet bevaras befintliga passager.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Trafiken på Norra Infarten väster om planområdet med 3200 fordon/åmd alstrar buller som leder till bullerstörningar för den bostadsbebyggelse som finns i västra delen av planområdet. Det är framför allt den tunga trafiken som ger maximala bullernivåer över gränsvärdet som utgör bullerproblem. I detaljplanen för gång- och cykelväg längs Norra Infarten gavs bostadsfastigheter, som idag redan är utsatta för buller, möjlighet att sätta upp ett 1,8 m högt plank längs Norra Infarten. Nya bostäder kan utformas med hänsyn till bullerproblematiken och därmed finns bra förutsättningar att uppnå en god boendemiljö.

Planen innebär att antalet utfarter mot Norra Infarten behålls. En ökning av mängden fordon som ska passera gång och cykelvägen kan innebära en ökad olycksrisk. Trafikökningen anses dock vara marginell och sikten mot Norra Infarten och gång- och cykelvägen är tillfredsställande. Infarten vid fastigheten 1:21 som får mest trafik (här beräknas ca 70 trafikrörelser/åmd). För att ytterligare skydda gång- och cykeltrafikanter kan anslutningsvägen förses med hastighetsdämpande åtgärder.

Sociala konsekvenser

Med fler boende i Södra Järpetan kommer åldersstrukturen att förändras. Fler familjer med barn kommer att finnas inom området. Gång- och cykelvägen ger goda möjligheter till kontakt med omgivande områden så väl som med centrala Karlstad.

Konsekvenser relaterade till de horisontella perspektiven

Jämställdhet

Villaområdet ger möjligheter till generationsboenden av olika slag, men skapar för övrigt inga särskilda förutsättningar för ökad jämställdhet.

Trygghet

Med fler boende i området kan tryggheten öka.

Barn och ungdom

Bergsbranten med möjligheter till lek och rekreation utgör en spännande miljö för barn och ungdomar.

Handikappolitiska perspektiv

Planen har sannolikt ingen påverkan på förutsättningarna för handikappade.

Integration och mångfald

Planen har sannolikt ingen påverkan på förutsättningarna för integration och mångfald.

Folkhälsa

Bostad nära natur med tillgång för gående och cyklister till rekreationsområden och av olika slag är positivt ur ett folkhälsoperspektiv.

Äldre

Planen ger förutsättningar för generationsboende inom villabebyggelsen samt genom flera byggrätter på idag bebyggda fastigheter.

Miljö

Se avsnittet Miljökonsekvensbeskrivning ovan.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen innebär ett tillskott av ca 25 hushåll i villaboende varav ca 1/3 kommer att byggas i framtiden. Behovet av plats i förskolor och skolor ökar något, men beräknas kunna lösas inom Rud och Färjestad.

Kulturhistoriska konsekvenser

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse skyddas i planen.

Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Landskapsbilden förändras i och med att vegetation tas bort och bebyggelsen tätar, men med bevarad kulturhistorisk bebyggelse, stora tomter med uppvuxen vegetation i slutningen mot älven och successiv utbyggnad bedöms området att även fortsättningsvis utgöra en övergång mellan stad och land.

Påverkan på riksintressen

Planen påverkar inte några riksintressen.

Förutsättningar för planens genomförande

Bakgrund

För att staden ska kunna utvecklas på ett hållbart sätt är det viktigt att nya bostäder kan etableras på platser där man kan utnyttja befintlig infrastruktur i form av vägar, ledningar etc och där det finns möjlighet att gå, cykla eller åka kollektivt till olika målpunkter.

Möjligheter att bygga bostäder i Karlstad behövs för att täcka både existerande och framtida behov. Efterfrågan på bostäder är idag stor i synnerhet i vattennära lägen. Nyproduktionen av bostäder har ökat, men alternativen på bostadsmarknaden är få. Genom att förtäta bebyggelsen inom Södra Järpetan skapas ett differentierat bostadsutbud som stärker området såväl som bostadsmarknaden i Karlstad. Området bedöms vara attraktivt med utsikt över Klarälven, närhet till natur- och rekreationsområden inom Tyrterrängen, nybyggd cykelväg med förbindelse till centrala Karlstad och god tillgänglighet till kollektivtrafiken.

Plandata

Planområdet omfattar ca 7,5 ha varav 1,5 ha utgörs av en skogsklädd bergsbrant. Avståndet till Karlstad centrum är ca 5 km. Området ligger i förlängningen av Jägartorpets bostadsområde och avgränsas i norr av jordbruksmark, i öster av Järpetaberget och i väster av detaljplanen för gång- och cykelvägen längs Norra Infarten som också omfattar ca 10 m av fastigheterna längs vägen. Inom området finns 12 bostadshus med vidliggande garage och förråd på tomter av varierande storlek.

Markägande

Området består av fastigheterna Järpetan 1:21, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32, 1:41, 1:43, 1:48, 1:57, 1:72, 1:73, 1:75, 1:79 samt 1:80 som alla är privatägda.

Samfärd mark S3 och S4 finns inom området. Deläggande fastigheter är Järpetan 1:14, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32 och 1:67.

Tidigare markanvändning

Området har sedan lång tid varit jordbruksmark tillhörande ”hemmanet Hjerpetans ägor”. Successivt har jordbruksmarken övergått i tomtmark för bostadsbebyggelse.

Bebyggelse, mark och vegetation

Området utgörs av villabebyggelse på stora tomter. Några fastigheter har styckats av för ny bebyggelse och därigenom finns idag stor variation mellan tomtstorlekar och bebyggelsens utseende och ålder. Områdets östra delar består av obebyggd, igenvuxen åkermark som närmare bergsbranten mot Tyrterrängen övergår i barrskog med inslag av ek, björk, lind och hassel.

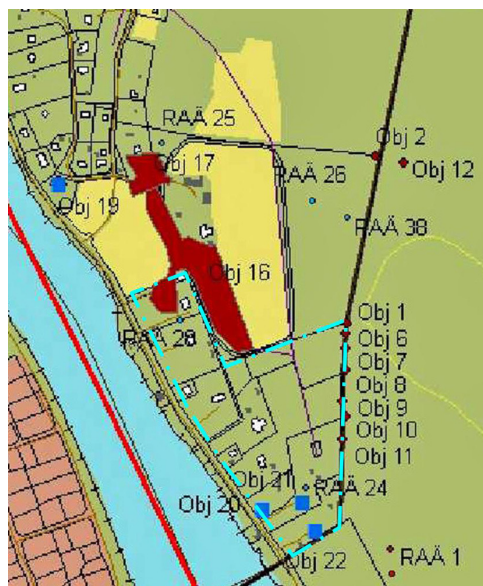
Angränsande områden

Området norr om planområdet utgörs dels av jordbruksmark som odlas och öster därom finns verksamhet med travhästar. Väster om planområdet finns Norra Infarten med gång- och cykelväg. Söder om planområdet finns bostadsbebyggelse inom Jägartorpet och öster om planområdet finns rekreationsområdet Tyrterrängen med spår, leder, skidbacke mm.

Kulturrehistoriskt intressant miljö

Den kulturmiljöutredning som togs fram i samband med arbetet med fördjupningen av översiktsplanen visar att det inom planområdet finns två fornlämningar (RAÄ 24 och 28), ett möjligt boplatssläge (obj 16) samt tre kulturrehistoriskt intressanta fastigheter (obj 20, 21 och 22). I gränsen mot kommunens skogsfastighet i öster finns ett antal gränsstenar (Obj 1,6,7, 8, 9,10,11).

RAÄ 24 är en fyndplats för depåfynd från bronsåldern det s.k. ”Hjerpetanfyndet”. Vid RAÄ 28 lär finnas en fornlämningsliknande lämning, som dock inte återfanns.



Kulturrehistoriskt intressanta fastigheter utgörs av Järpetan 1:29 1:30, 1:79 och 1:31. På fastigheterna 1:29 (Obj 22) och 1:30 (Obj 21) finns bostadshus från tidigt 1900-tal. Husen är tidstypiska med brutna tak belagda med tegel. Bakom husen finns mindre ekonomibyggnader. De stora tomterna med fruktträd på gräsmattorna är också tidstypiska. Den smedjan/garage som tidigare tillhörde fastigheten 1:30 köptes upp av kommunen och revs i samband med utbyggnaden av gång- och cykelvägen.

På fastigheten Järpetan 1:79 (Obj 20) finns ett falurött timrat bostadshus i 1½ plan. Huset har sadeltak med lertegel och putsad skorsten med utkragning. Gården är en av de äldre i området, som trots sentida takkupa och större utbyggnad mot sydväst anses ha ett kulturrehistoriskt värde. Byggnaden är mycket påtaglig när man närmar sig Järpetan från söder. Fastigheten 1:31 var innan avstyckning samma fastighet som Järpetan 1:79. Fastighetsägaren har fått förhandsbesked och bygglov och ny byggnad har ersatt det uthus som tidigare låg på platsen.

Fornlämningarna med omgivande fornlämningsområde är skyddade enligt kulturminneslagen och Länsstyrelsen beslutar om vilka villkor som ska uppfyllas om exploatering ska tillåtas i närheten till kända fornlämningar.

Stadsbyggnadsförvaltnings byggnadsantikvarie har samband med detaljplanearbetet tagit fram ett antikvariskt PM som utgjort underlag till detaljplanen.

För att klargöra om det finns fler, ännu ej påträffade, fornlämningar i området, har Länsstyrelsen fattat beslut om en särskild arkeologisk utredning inom planområdet. Utredningen visar att det inte finns ytterligare fynd inom planområdets södra del. Fastigheterna Järpetan 1:43 och 1:57 har ännu inte kunnat undersökas. Inga markåtgärder ska påbörjas inom dessa fastigheter innan den arkeologiska utredningen samt eventuella arkeologiska undersökningar har slutförts.

Natur och vegetation

Naturinventering daterad 2006-06-28 gjordes av teknik- och fastighetsförvaltningens natur- och parkavdelning i samband med arbetet med fördjupningen av översiktsplanen. I denna noteras att ”Hela branten har generellt höga naturvärden. Brantens karaktär varierar, i vissa delar är den mycket brant och storblockig och bevuxen med små knotiga gamla tallar. I dessa delar är det i själva branten som naturvärdet finns. I andra delar av branten finns beskuggade lodytor och moss- och ormbunksbeklädda stenar och block. Här är förutom branten och dess växtlighet även trädridan på den platta marken nedanför branten viktig för att bibehålla växtbetingelserna i branten/slutningen. Vid en del av branten (som inte är lika brant) strax söder om travträningsbanan så växer en tät hassellund med mycket högt na-

turvärde. Här finns säkerligen även en intressant kärlväxtflora och ett rikt fågelliv sommartid”.

Här växer hållmarkstallskog med inslag av ek och en. Bergsbranten med sin kompakta vegetation har ett stort värde för området inte bara för dess naturformationer och växtlighet utan även för att här finns möjligheter till förbindelse med naturområdet Tyrterrängen i öster med många spår och leder.

Under hösten 2011 har sly och unga lövträd i anslutning till bergsslutningen röjts bort. Inom den bebyggda slutningen mot Norra infarten finns dungar med tall, ek och en som utgör delar av trädgårdstomterna i området. Dessa har stor betydelse för landskapsbilden och för områdets karaktär.

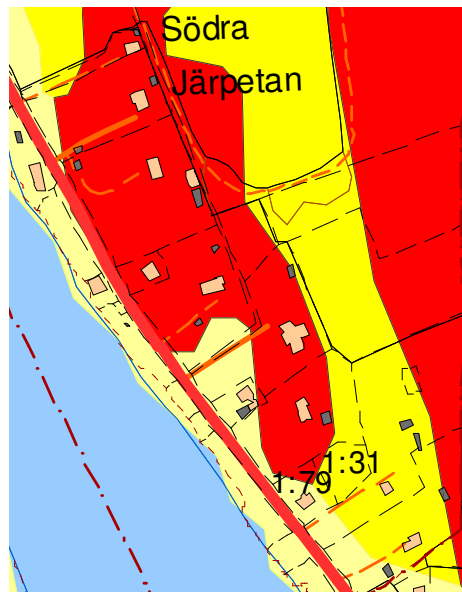
Geotekniska förhållanden

Av kommunens jordartskarta framgår att västra och östra delen av planområdet består av berg (röd färg på kartan) och mellan bergspartierna finns ett område med lera (gul färg).

Geoteknisk undersökning har genomförts av SWECO 2011-06-20. Den visar att sedimenten mellan bergspartierna överst består av 1-1.5 m siltig torrskorpelera och därunder 3-4 m medel-fast siltig lera. I de undre lerlagren finns inslag av sand. Leran underlagras av fast friktionsjord, siltig, sandig morän på berg.

Den naturligt lagrade jorden är mycket flytbenägen vid vattenöverskott och/eller mekanisk påverkan. Den är också mycket tjälfarlig.

Inom det aktuella området finns lera som kan ge upphov till konsolideringssättningar. Bedömningen görs att leran kan belastas med viss spänningsökning innan större sättningar utbildas.



Gator och trafik

Vägar och gång- och cykelvägar

Norra Infarten (väg 727) sträcker sig parallellt med planområdets västra avgränsning. Från Norra Infarten finns inom planområdet 10 st angöringsvägar till befintliga bostadsfastigheter. Två fastigheter i norr och två i söder har gemensam infart.

Gång- och cykelväg har under det senaste året byggts längs Norra Infartens östra sida, vilket innebär att angöringsvägarna till befintliga fastigheter inom planområdet korsar gång- och cykelvägen.

Kollektivtrafik

Karlstadsbuss linje 6 och Värmlandstrafiks linje 601 passerar längs Norra Infarten förbi området. Hållplatser finns vid Jägartorpet i söder (50 - 300m) och vid Järpetavägen/Klaraberg direkt norr om området (100-300m).

Butiker och vårdcentral finns närmast vid Ruds centrum (2.5 km). Förskolor, låg- och mellanstadieskolor finns inom Färjestad (2,5 km).

Teknisk försörjning

I samband med utbyggnaden av gång- och cykelvägen har kommunalt vatten och avlopp byggts ut i planområdets östra del. För anslutning av bebyggelse i planområdets östra delar ska gemensamhetsanläggningar bildas.

Störningar, hälsa och buller

Trafikbuller

Området är utsatt för buller från vägtrafik på Norra Infarten. Bullerutredning för fastigheten Järpetan 1:21 som ligger mitt i området, daterad 2011-05-17, har utförts av SWECO. Den visar att gränsen för 55 dB(A) utan bullerdämpande åtgärder, går ca 30 meter från Norra Infartens mitt vid 50 km/tim (dagens hastighet) och ca 40 meter vid 70 km/tim (vägens hastighet norr om planområdet). Befintliga fastigheter med bebyggelse i direkt anslutning till vägen (Järpetan 1:41, 1:48 och 1:79) har i detaljplanen för gång- och cykelväg för Norra Infarten rätt att uppföra bullerskydd. Övrig befintlig bebyggelse klarar bulleravstånd med god marginal. För ny bebyggelse inom fastigheterna norr om Järpetan 1:21 antas bullersituationen vara densamma som vid Järpetan 1:21.

Vid varje bostad ska det vara möjligt att anordna en uteplats där bullernivån inte överskrider rekommenderade värdena 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Markföroreningar

I anslutning till fastigheterna Järpetan 1:75 och 1:79 i planområdets sydvästra del fanns på 1940 och-50-talen en plantskola med växthus och frilandsodling. Vid riskklassning har området placerats i branchklass 2 (stor risk).



Trädgårdsmärsteri som fanns norr om fastigheten 1:79 kan ha orsakat markföroreningar.

Bedömningen utgår från objektets omgivning och exponeringsrisker samt idag kända uppgifter kring odlingsverksamheten. Vid förändrad markanvändning eller nya och säkrare uppgifter kan därför riskklassen komma att ändras

Planområdet består för övrigt av tomtmark, igenvuxen åkermark och skog och inga ytterligare kända markföroreningar finns inom området.

Radon

Mätning av markradon har skett i samband med den geotekniska undersökningen. Enligt utförda mätningar kan marken klassificeras som lågradonmark.

Trafiksäkerhet

Den nya bebyggelsen angörs via befintliga angöringsvägar som passerar över gång- och cykelvägen längs Norra Infarten. Detta kan innebära en risk för fotgängare och cyklister som färdas på gc-vägen. Eftersom sikten är god och fordonens hastighet låg bedöms risken för olycksfall låg. Vid behov kan säkerhetshöjande åtgärder utföras på angöringsvägarna.

Farligt gods

Norra Infarten är ingen utpekad transportled för farligt gods.

Luftkvalitet

Trafiken längs Norra Infarten alstrar luftföroreningar i form av bl.a. kväveoxider och partiklar. Den ökade trafik som förtätningen av området för med sig finns inga skäl att anta att miljökvalitetsnormerna skulle komma att överskridas.

Översvämningsrisk

Inom planområdet finns ingen risk för översvämning från Klarälven med undantag för infarten till fastigheten längst i söder. Dagvattensituationen vid 100-årsregn har utretts som en fördjupad dagvattenutredning som utförts av Sweco. Avrinning från skogsområdena i öster påverkar främst planområdets östra delar som kan översvämmas vid stora regnmängder. Även i planområdets sydvästra del kan ansamling av regnvatten ske på grund av för liten kapacitet på trummor under Norra Infarten.

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick redan 2006 uppdrag att ta fram detaljplan för fastigheterna Järpetan 1:32, 1:73 och 1:80, men planarbetet genomfördes aldrig på grund av VA-situationen i området och brist på lämplig tillfartsväg till fastigheterna. I januari 2010 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att planlägga för gång- och cykelväg och avsikten var att även pröva möjligheten att komplettera befintlig bebyggelse längs Norra Infarten mellan Jägartorpet och Järpetavägen/Karlberg. Tillgängligheten till de obebbyggda fastigheterna i östra delen av området gick inte heller då att lösa på ett tillfredsställande sätt inom befintlig fastighetsstruktur, och detaljplanen genomfördes endast för gång- och cykelvägen och området väster om Norra Infarten.

Behovsbedömning

I samråd med teknik- och fastighetsförvaltningen, miljöförvaltningen och länsstyrelsen i oktober 2011, har en bedömning gjorts att planens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan och därför har inte någon miljökonsekvensbeskrivning gjorts.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd

För Klarälven gäller det generella strandskyddet om 100 meter från älvstranden.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningen för allemansrättslig tillgång till strandområden, och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet innebär bl.a. att det inte är tillåtet att bygga hus och vägar inom området. Strandskyddet kan upphävas för områden där det finns särskilda skäl för det (MB, 7kap 15 och 18a §§).

Planarbetsprogram

I samband med upprättande av detaljplan för gång- och cykelväg längs Norra Infarten som fanns med i kommunens planarbetsprogram 2010-2011 var avsikten att även det nu aktuella planområdet skulle ingå. På grund av brist på tillgänglighet till den östra delen av området genomfördes inte den östra delen av planen.

Översiktsplan

I kommunens förslag till översiktsplan för 2012 anges att viss komplettering kan ske inom området enligt antagen fördjupning av översiktsplanen.

En fördjupning av översiktsplanen för Järpetan och Tollerud antogs av kommunfullmäktige i januari 2010.

Naturvårdsprogram

I kommunens naturvårdsprogram betonas att Tyrterrängen vars kärnområde till vissa delar ingår i planområdet, utgör ett för det rörliga friluftslivet skyddsvärt skogsområde med stora naturvärden.

Planprogram

Planprogram godkändes i mars 2012.

Detaljplaner

Området är tidigare inte planlagt. Angränsande detaljplaner finns för Jägartorpet i söder (Nr P2003/14) samt för gc-väg längs Norra Infarten i väster (P2011/02).

Administrativa frågor

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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Handlingar

Planen omfattar plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och planprogram.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts på Stadsbyggnadsförvaltningen av stadsbyggnadsarkitekt Ingrid Billing-Godin. I arbetet har även Anastasia Mileoranskaya medverkat tillsammans med tjänstemän från miljöförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen.

Karlstad 2013-06-03

Ingrid Billing-Godin

Stadsbyggnadsarkitekt