



KARLSTADS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR NORRA DINGELSUNDET

inom Dingelsundet, Karlstads kommun, Värmlands län



Flygfoto från väster © Blom

Upprättad SBNau 2023-08-16 § 180
Antagen SBN 2024-01-24 § 24
Laga kraft 2024-08-22

1780K-P2024/10
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Boverkets föreskrifter BFS 2020:8
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2021-145

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 kapitel 5.

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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Förslaget fanns under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och i Bibliotekshuset. Samrådet ägde rum under tiden 12 augusti till 30 september 2022, med ett samrådsmöte den 7 september.

Granskning: Efter bearbetning ställs planförslaget ut för granskning. Under granskningstiden ges ytterligare möjlighet att lämna synpunkter och påverka planförslaget. Granskningen ägde rum under tiden 21 augusti till 29 september 2023, då planförslaget fanns tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och i Bibliotekshuset.

Antagande: Beslut att anta detaljplaner ska fattas av kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse får antas av stadsbyggnadsnämnden. Denna plan bedöms kunna antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av den som bedöms vara berörd av förslaget och senast under granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandet, om beslutet inte överklagas.

Handläggare

Kerstin Berg, Marie Janäng och Åsa Lundgren, stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Arbetsgrupp med deltagare från stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen och miljöförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Plandata	4
Befintligt	5
Ärendeinformation	5
Genomförandetid	6
Allmän plats	6
Vägar	6
Naturmark	7
Huvudmannaskap	8
Kvartersmark	9
Bostäder (B)	9
Odling och djurhållning (L) och verksamheter (Z)	15
Teknisk anläggning (E)	15
Upphävande av strandskydd	15
Motiv till detaljplanens regleringar	18
Genomförandefrågor	24
Mark- och utrymmesförvärv	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Tekniska frågor	28
Ekonomiska frågor	30
Organisatoriska frågor	32
Kulturvärden	32
Prövning enligt annan lagstiftning	33
Upplysningar	33
Planeringsunderlag	34
Kommunala	34
Utredningar	35
Planeringsförutsättningar	39
Kommunala	39
Riksintressen	39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	40
Miljö kvalitetsnormer	41
Mellankommunala intressen	42
Miljö	42
Hälsa och säkerhet	43
Geotekniska förhållanden	45
Kulturmiljö	45
Fysisk miljö	48
Sociala förutsättningar	50
Teknisk försörjning	50
Service	51
Trafik	51
Konsekvenser	52
Fastigheter och rättigheter	52
Natur	53
Kulturmiljö	54
Miljö	55
Miljö kvalitetsnormer	55
Hälsa och säkerhet	56
Sociala konsekvenser	57
Konsekvenser för riksintressen	57
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB	58
Trafik	58
Mellankommunala frågor	58
Ekonomiska konsekvenser	59
Annat	59
Bilagor	60
Läsanvisning till plankartan	60
Illustrationsplan	63

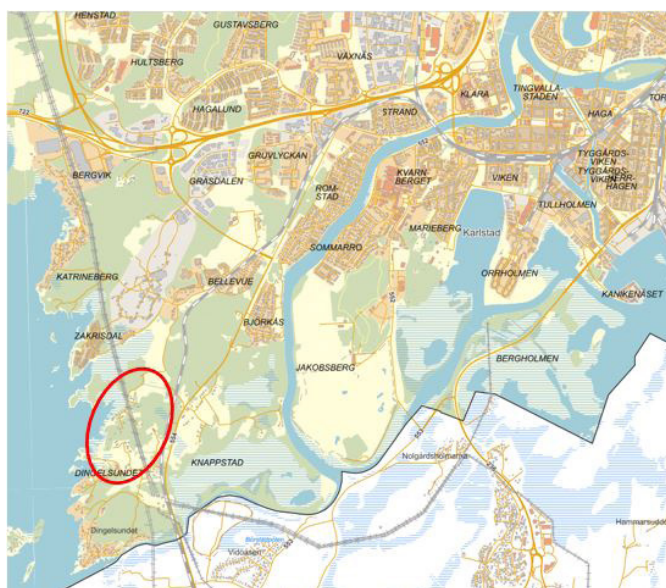
DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen för Norra Dingelsundet är att lägga fast hur området fortsatt kan utvecklas, med möjlighet att omvandla fritidsbebyggelse till permanentbostäder och att komplettera med ytterligare ett antal bostäder. Planen ska visa var det är möjligt att bilda nya tomter, men också lägga fast var avstyckningar inte kan/får göras. Planen syftar även till att ge skydd åt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer och säkerställa att värdefull naturmark blir kvar. Områdets karaktär av ”lantlig” bebyggelse ska bevaras.

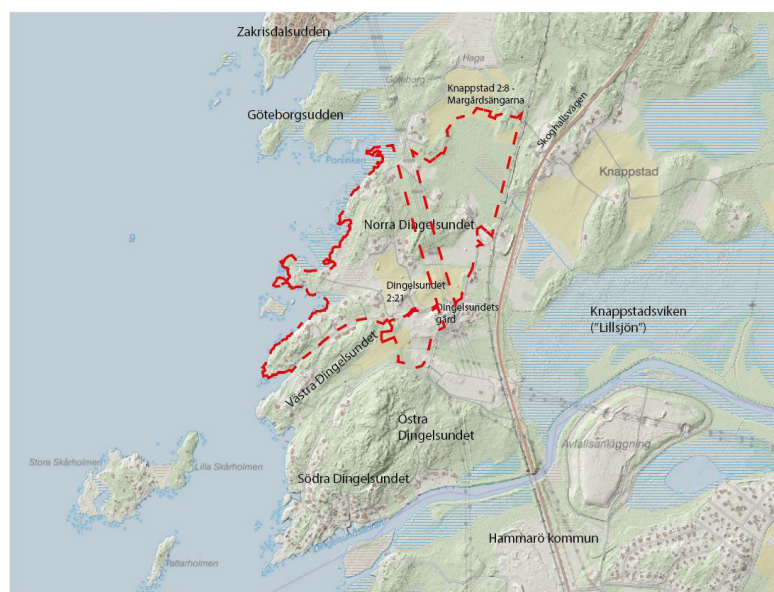
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Plandata

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Karlstads tätortsområde nära gränsen mot Hammarö och ca 5 kilometer från Karlstads centrum.



*Planområdets läge i staden
(planområdets läge markerat
med röd linje)*

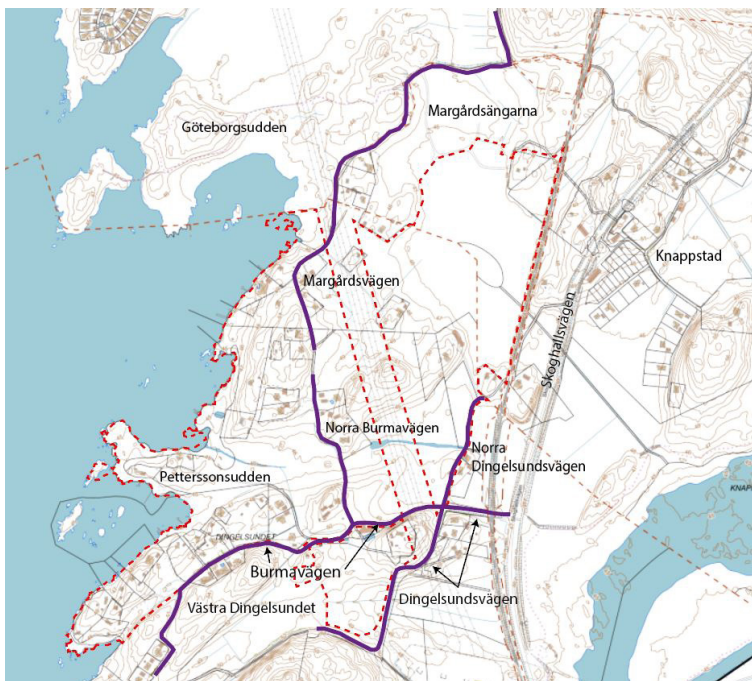


*Planområdets läge inom
Dingelsundet (plangräns röd
streckad linje)*

Området gränsar i söder mot tillfartsvägen från Skoghallsvägen (del av Dingelsundsvägen) och Burmavägen samt detaljplanen för Västra Dingelsundet (under upprättande), och i norr mot området Margårdsängarna som är under utbyggnad. I öster gränsar planområdet till Dingelsunds-

vägen och Norra Dingelsundsvägen och till järnvägen mellan Karlstad och Skoghall och i väster till Vänern (där plangränsen ligger i linjen för Vänerns medelvattennivå +44,71 i RH2000).

Benämningar som används i planbeskrivningen.



Befintligt

Planområdet omfattar ca 33 ha, och innehåller förutom tre gårdar ett knappt 40-tal avstyckade fastigheter bebyggda med bostäder, varav ett 15-tal fritidshus. I övrigt består området av skogsmark i norr och öppen mark (betesmark) i söder. Skogsmark och öppen mark ägs till en mindre del av kommunen medan övriga fastigheter är privatägda.

Befintliga fritidshus ligger huvudsakligen på skogstomter, där mycket skog finns kvar, medan tomter för helårsbostäder i stort sett helt saknar trädvegetation.

Vägarna i området är smala grusvägar och har enskilt huvudmannaskap (gemensamhetsanläggningar).

Delar av området är utpekade som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram, och flera byggnader är utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla eller av visst kulturhistoriskt värde.

Inom området finns ett strandparti med klippor av värde för allmänt friluftsliv. Övriga stränder är antingen privat tomtmark eller bevuxna med omfattande vassbälten.

Ärendeinformation

Kommunens namn	Karlstad
Detaljplanens namn	Detaljplan för Norra Dingelsundet
Diarienummer	SBN-2021-145
Uppdragsbeslut	SBN 19 maj 2021, § 118
Detaljplanen påbörjades	27 september 2021
Laga kraft	xx xx xxxx

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör omvandling eller komplettering av befintliga fritidshus till permanentbostäder genom väl tilltagna byggrätter. Planen möjliggör också för några nya större villatomter genom avstyckning från befintliga stora bostadsfastigheter samt genom avstyckning av mark från stamfastighet. I planområdets östra del ges därtill möjlighet till ett mindre antal nya rad-, par- eller kedjehus, dels i anslutning till pågående utbyggnad av radhus inom Margårdsängarna i norr, och inom två fastigheter längre söderut i området.

Detaljplanen säkerställer en stor andel mark inom området som naturmark respektive jordbruksmark för att kunna bevara natur- och kulturvärden kopplade till landskapet.

Avvägningar mellan olika intressen (enligt 2 kap plan- och bygglagen)

En avvägning har gjorts i planarbetet mellan att bevara ett sommarstugeområde med kulturmiljövärde mot att kunna skapa fler permanentbostäder i ett attraktivt läge nära Vänern och staden. Dingelsundet är ett omvandlingsområde och utpekade i kommunens översiktsplanering som ett utvecklingsområde där fritidshus ska kunna få omvandlas till permanentbostäder. Värdet av att åstadkomma fler bostäder i attraktiva lägen bedöms större än värdet av att bevara sommarstugeområdet.

Delar av främst skogsmarken i området bedöms ha visst värde för fladdermöss - både som förflyttningssväg och som födosöksområde. Sådana områden sparas i stor utsträckning i planen. Inom privata sommarstugedomter finns både träd och byggnader som skulle kunna hysa boplatser för fladdermöss. Upplysning om att det enligt artskyddsförordningen är förbjudet att förstöra boplatser för fladdermöss har lagts in på plankartan att iaktta innan byggnader rivs.

I övrigt innebär planen inga konflikter med de intressen som ska iakttagas enligt 2 kap PBL.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

Allmän plats

Vägar

Tillfartsvägarna till planområdet - Margårdsvägen från norr och Dingelsundsvägen/Burmavägen från öster - är små, enskilda vägar med lite trafik. Dingelsundsvägen i den del som gränsar till planområdet kommer att få kommunalt huvudmannaskap och ges högre standard, bl a med medföljande gång- och cykelväg. Burmavägen och Margårdsvägen har statligt driftsbidrag och sköts enligt avtal med huvudmannen av kommunen. Dessa har lagts utanför detaljplanen (förutom en mindre del av Margårdsvägen).

Vägarna inom planområdet är smala, enskilda grusvägar med mycket liten trafik. De utgör gemensamhetsanläggningar och förvaltas som samfälligheter. Den nord-sydliga förbindelsen genom planområdet (Margårdsvägen - Norra Burmavägen) är med en bom avskuren för genomfartstrafik med bil, men kan trafikeras med cykel. Inga särskilda åtgärder planeras för gång- och cykeltrafik inom planområdet, utan den får samsas med den ringa biltrafiken.

Vägarna planläggs som lokalgata med enskilt huvudmannaskap (**GATA, a₂**) vilket innebär att de fortsatt kommer att utgöra gemensamhetsanläggningar (**g₂**) och skötas av en samfällighetsförening bestående av dem som nyttjar vägen eller genom delägarförvaltning. Fastighetsägarna har då själva ansvar för åtgärder som väg- och dikesskötsel och eventuell beläggning och belysning. I planen ges möjlighet att anlägga vändplatser för t ex snöröjnings- och renhållningsfordon. Inom det ena vänd-

platsområdet ges också möjlighet att uppföra en mindre byggnad (**byggnad₁**) för återvinning. Det är en fråga för respektive samfällighetsförening att utnyttja möjligheten om man så önskar. Samfällighetsföreningen/delägarna får också besluta att stänga av vägen för allmän trafik (gäller dock inte väg som uppbär statsbidrag - Burmavägen och norra delen av Margårdsvägen. Dessa ingår dock inte i planen). Förutsättningen för att vägarna kvarstår som smala grusvägar är därigenom goda.

Där vägarna inom planområdet korsar viktiga spridningsvägar för fladdermöss har bestämmelse om utformning av eventuell gatubelysning införts (**belysning, a₈**).

Området kommer att förses med kommunal va-anläggning. För åtkomst till utrymme för ledningar har mark i gator reserverats med ledningsområde (**u₁**).

Naturmark

Skogsmark och ängsmark inom planområdet har delvis stora värden för att vidmakthålla spridnings-samband både i nord-sydlig och öst-västlig riktning för olika arter, bl a fladdermöss. Några skogs-områden har också värden för arter beroende av fuktig mark och som födosöksområden för bl a fåglar och fladdermöss. Ett par mindre områden med hållmarkstallskog med 150-200 år gamla tallar har utpekats som av högt naturvärde (naturvärdesklass 2). Detta beskrivs närmare i avsnittet *Fysisk miljö/Naturmiljö* sid 48 nedan.

Den öppna marken består av jordbruksmark som till en del används som betesmark för hästar. Marken är delvis låglänt och riskerar att översvämmas vid höga vattennivåer i Vätern.

Zonen närmast vattnet vid Petterssonsudden och ca 250 meter norr därom bildades som en samfällighet för strandängsbete i slutet av 1800-talet. Det är mark som tidvis var översvämmad och sannolikt betraktades som vattenområde när intilliggande fastigheter bildades. Inom zonen finns några ”klippholmar” som med dagens nivåförhållanden i Vätern är tillgängliga från land och är värdefulla för boende inom planområdet som attraktiva badplatser.

Utanför dagens strandlinje norr om Petterssonsudden är vattenområdet bevuxet med ett ca 50 meter (bitvis mer) brett vassbälte med några urgrävningar för bryggor. Förutom privata tomter är det endast Petterssonsudden och en mindre udde norr därom som har klippstrand direkt mot öppet vatten.

Skogsmarken i området och strandområden med klippor mot öppet vatten har högt värde för friluftslivet för dem som bor/har sommarstugor eller i övrigt vistas inom området.

Skogsmark och öppen mark tillhörig kommunen (Dingelsundet 2:11 och 2:36) samt skogsmark inom fastigheterna Dingelsundet 2:21, Knapptad 2:8 och Knapptad 2:47, liksom den samfällda stranden planläggs som allmän plats - naturmark (**NATUR**), den privatägda marken med enskilt huvudmannaskap (**a₂**). Den samfällda stranden har också givits en bestämmelse **träd**, innebärande att träd med stamdiameter över 30 cm inte får fällas om det inte finns särskilda skäl, och marklovplikt för trädfällning (**a₄**).

Även en liten del av den privatägda öppna marken (Dingelsundet 2:21) som är värdefull för allmänt friluftsliv och för möjligheter för de boende i området att röra sig fritt, bl a för att komma till stranden, planläggs som naturmark med enskilt huvudmannaskap.

Den kommunala öppna marken (Dingelsundet 2:36) har också givits en bestämmelse **bete**, vilket innebär att den, trots att den är allmän plats, får stängas in för ändamålet. Det gör att den fortsatt kan hävdas som öppen mark, samtidigt som betesmarken är en viktig förutsättning för att kunna

använda den kulturhistoriskt särskilt värdefulla ladugårdsbyggnaden som stall.

Den privatägda öppna marken som nyttjas för bete planläggs som kvartersmark för odling och djurhållning (L), se avsnittet *Kvartersmark* nedan.

Planläggning som naturmark/mark för odling och djurhållning ger möjlighet att behålla platsens nuvarande karaktär av lantlig miljö med bebyggelse i anslutning till ett öppet landskap. Bevarandet av skogsmark säkerställer att spridningsvägar för bl a fladdermöss kan bibehållas.

Att skogsmark planläggs medför bl a att det inte längre är tillåtet att bedriva jakt inom området. Endast skydds jakt med tillstånd från polisen får äga rum inom detaljplanelagt område. Visst skogsbruk får fortsatt bedrivas inom området – dock gäller inte skogsvårdslagens bestämmelser.

Två större privatägda fastigheter med fritidshus innehåller partier med skog (Dingelsundet 2:27) eller öppen mark (Dingelsundet 2:29) som ligger inom strandskydd men utanför hemfridszon, och som är av värde för friluftslivet. Dessa har inte planlagts som allmän plats, utan som kvartersmark (B) som inte får förses med byggnad (**prickmark**) och med strandskyddet kvar. Strandskyddet säkerställer möjligheten för allmänheten att fortsatt vistas och röra sig inom området (se avsnittet *Kvartersmark* nedan).

En stor del av den befintliga skogsmarken upptas av en kraftledningsgata där Ellevio har ledningsrätt. Ledningsgatan ingår inte i planen.

Huvudmannaskap

Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (**NATUR**) ligger på mark som ägs av kommunen. Övrig allmän plats (**NATUR** och **GATA** med bestämmelse a₂) har enskilt huvudmannaskap.

Skillnaderna mellan enskilt och kommunalt huvudmannaskap är att om kommunen inte är huvudman för allmän plats innebär det att det är upp till fastighetsägare som har nytta av den allmänna platsen att bestämma hur den ska ordnas och underhållas. I så fall kan/bör en gemensamhetsanläggning bildas för området. Vad gäller vägar hanteras detta ofta genom en vägförening och för övriga områden kan en samfällighetsförening bildas för områdets förvaltning.

För att försäkra sig om att skog blir kvar inom särskilt viktiga områden på privat mark, eller att öppen mark fortsatt hålls öppen, kan kommunen teckna naturvårdsavtal med markägare. Detta är dock inte aktuellt inom planområdet.

I denna detaljplan föreslås att huvudmannaskapet för vägar och naturmark på icke kommunal mark ska vara enskilt. Om kommunen i detaljplanen bestämmer att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmän plats ska det finnas särskilda skäl för det. Särskilda skäl för att avsäga sig ansvaret för allmän platsmark i Dingelsundet är:

- **Utbyggnadens omfattning - storlek på tillkommande bebyggelse i förhållande till befintlig**

Antalet tillkommande (nybildade) fastigheter som möjliggörs genom planen är litet i förhållande till befintliga. Områdets omvandling från befintlig fritidsbebyggelse till nya permanentbostäder antas ske successivt under en lång tid.

- **Befintliga förhållanden i fråga om vägskötsel**

Det är enskilt huvudmannaskap på samtliga vägar och på delar av naturmarken i området idag, och

de sköts genom olika gemensamhetsanläggningar eller av privata fastighetsägare.

- **Avsaknad av kommunalt bedrivna anläggningar**

Det finns inga målpunkter som kommunen driver eller tillhandahåller för allmänheten i området. Den allmänna platsmarken är av lokalt intresse och nyttjas främst av fastighetsägare inom området. Det förekommer inte någon genomfartstrafik genom området.

- **Områdets karaktär kan bibehållas**

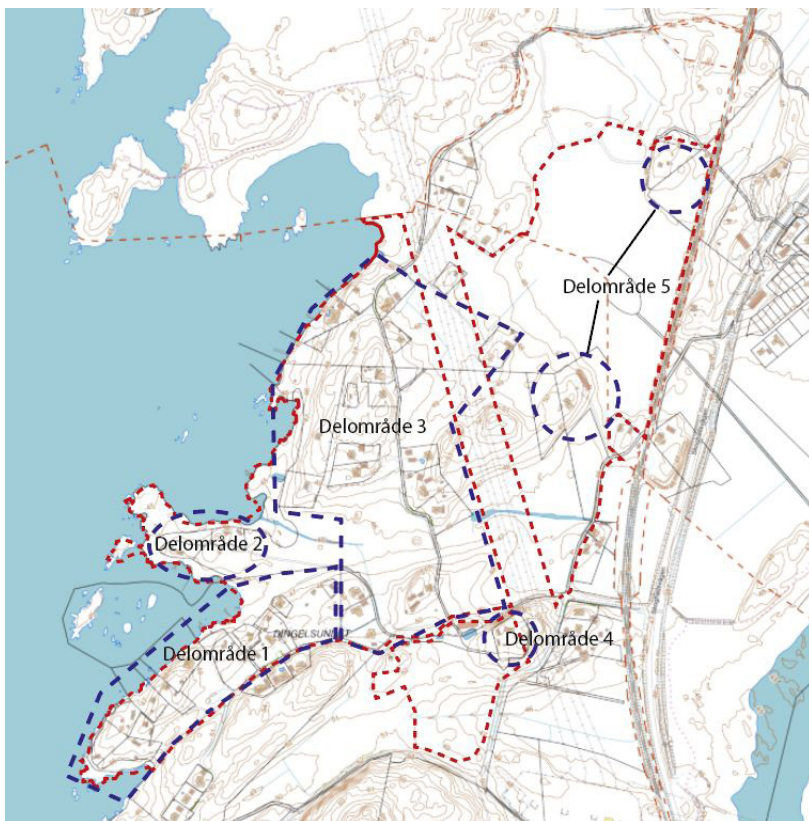
Området är ett äldre bebyggelseområde där den ursprungliga karaktären med blandad permanent- och fritidsbebyggelse med ett enkelt vägnät till stora delar kan bibehållas. Vägnätet är en viktig del av områdets karaktär med sina idag relativt smala och slingriga vägar.

När huvudmannskapet är enskilt är förutsättningarna större att vägnätet fortsätter att se ut likt befintligt än de skulle vara vid kommunalt huvudmannskap. Om kommunen är huvudman för allmän plats ska vägar utformas enligt ”ortens sed”, vilket innebär att kommunen är skyldig att hålla en likvärdig gatustandard som inom liknande detaljplanerade områden. Detta medför oftast att områdets karaktär med smala grusvägar förändras. Det skulle då också kunna innebära behov av att lösa in delar av vissa fastigheter.

Kvartersmark

Bostäder (B)

En stor del av området avses att användas för bostadsändamål. Befintliga fritidshus kan ersättas med byggnader för permanentboende och ett antal ytterligare avstyckningar för nya bostadshus kan göras. Beroende på var inom planområdet marken är belägen skiljer sig bestämmelserna något. Beskrivningen har därför gjorts uppdelad på olika delområden (karta nedan).



Generellt för hela planområdet

Minsta storlek för nya fastigheter bestäms i huvudsak till 1500 m². Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek (**d₁-d₂**) har anpassats till rådande storlek på befintliga fastigheter och ska bidra till att områdets karaktär med byggnader på stora tomter och viss ”luftighet” i området vidmakthålls. Befintliga fastigheter som är mindre har fått särskild bestämmelse anpassad till respektive fastighet och några fastigheter har fått bestämmelser om större minimiarea för att förhindra att de delas.

Generösa bestämmelser avseende tillåten byggnadsarea (20 % av fastighetens areal, **e₁**) har införts i planen (byggnadsarean är den yta byggnader upptar på marken). Därigenom är det möjligt att t ex spara en befintlig sommarstuga som gäststuga och bygga ett nytt bostadshus på annan plats inom större fastigheter. För nya avstyckningar om 1500 m² fastighetsstorlek blir den sammanlagda byggrätten 300 m² vilket möjliggör moderna en- eller tvåplanshus med både garage och annan komplementbyggnad.

För att så långt möjligt bevara områdets karaktär med byggnader inpassade bland tallar och berghällar ska ny byggnad placeras och utformas med anpassning till områdets topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras (**p₂**). Marklov krävs alltid inom detaljplanlagt område för uppfyllnad eller schaktning som överstiger 0,5 meter (PBL 9:11). Vid ändring av marknivå vid fastighetsgräns ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, och hänsyn ska tas till dagvattenhantering, naturvärden och kulturmiljö (**n₄**). Därtill har införts en bestämmelse om begränsning av hårdgjorda ytor (**n₃**) - både för att så långt möjligt bevara naturmark och för att begränsa och fördröja vattenavrinning från fastigheten i samband med kraftiga regn. Med hårdgjorda ytor avses, förutom tak och partier med berg i dagen, asfalt- och plattbelagda ytor samt andra ytor som är så täta att vatten inte kan tränga igenom ytan.

Generellt gäller för fastigheter med friliggande enbostadshus att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 1,5 meter från fastighetsgräns (**p₁**), samt att största byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter (**h₃**). Största byggnadshöjd för huvudbyggnad är i större delen av området två våningar (**h₂**), men på vissa platser en våning (**h₁**) för att begränsa påverkan på närliggande fastigheter eller för att begränsa möjlig bostadsarea.

Utöver angivna byggrätter är ytterligare komplementbyggnader som är bygglovsbefriade möjliga att uppföra (s k attefallshus och friggebodar). Inom vissa delar av området har genom en särskild bestämmelse för respektive plats bygglovsplikten utökats till att omfatta även sådana åtgärder för att förhindra att de uppförs på platser som bedöms olämpliga (**a₂**).

Delområde 1 - Burmavägen

Området vid Burmavägen är bebyggt med några permanentbostäder och resten fritidshus. Sex ytterligare fastigheter kan komma till genom avstyckning från större fastigheter.

Området är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i Karlstads kulturmiljöprogram (se vidare avsnittet *Kulturmiljö* sid 46 nedan). Kulturvärdet består framförallt av den välbevarade sommarstugebebyggelsen, fint inpassad på stora naturtomter. Stugorna ligger lite tillbakadragna från stranden och är väl inpassade i den befintliga terrängen med tallar och berghällar. Byggnaderna är små och anspråkslösa med utformning och färg som inte dominerar landskapsbilden.

Endast friliggande enbostadshus med komplementbyggnader tillåts inom delområdet (**f**). Planens bestämmelser om placering och utformning av byggnader mm syftar till att några av områdets kvaliteter som beskrivs i kulturmiljöprogrammet ska kunna bevaras, med stora naturtomter, placering av nya byggnader tillbakadraget från stranden (**korsmark**) och bevarande av vegetation och naturlig mark i så stor utsträckning som möjligt. För att värna strandzonen från bebyggelse har bygglovsplikt

införts även för bygglovsbefriade åtgärder (s k attefallshus och friggebodar - **a₅**). En mindre komplementbyggnad, t ex bastu eller båthus, får dock uppföras nära stranden (**e₄**) liksom en gemensam bastu (**e₆**) i ett läge som genom strandskyddet är tillgängligt för allmänheten. Begränsning för träd-fällning och bestämmelse om bevarande av naturmark har införts inom strandzonen för att så långt möjligt bibehålla befintliga förhållanden och för att skydda stora träd som kan innehålla håligheter och bon för skyddade arter (**n₁** och **n₂**). Marklovplikt har införts för fällning av stora träd (**a₃**).

Inom området finns en byggnad av särskilt högt kulturvärde. Denna skyddas med rivningsförbud (**r**) och bestämmelse om varsamhet vid eventuella åtgärder (**k₁**). För att säkerställa varsamhetskravet har bygglovplikt införts för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial (**a₆**) för byggnader med varsamhetsbestämmelser.

Äldre byggnader kan innehålla boplatser för fladdermöss. Fladdermöss är fridlysta enligt bilaga 1 till artskyddsförordningen, vilket bl a innebär att det är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser (*Artskyddsförordningen 4 § p 4*). Rivningslov bör därför inte ges innan byggnaden undersökts med avseende på förekomst av fladdermusboplatser. Uppllysning om detta har infogats på plankartan.

Tillfart till fastigheter som inte gränsar direkt till Burmavägen är säkerställda med servitut. Till nybildade fastigheter kan också servitut behöva bildas för tillfart, och några servitut kan behöva ombildas/flyttas för att underlätta nyttjande av marken enligt planen. Servitutsområde säkerställs med förbud mot att förse marken med byggnad (**prickmark**). Där tillfartsväg försörjer flera fastigheter kan det vara lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för vägen för att klara ut underhållsansvar mm.

Strandskyddet upphävs inom i stort sett hela området då det redan är ianspråktaget som hemfridszon för befintlig bebyggelse (**a₁**, avgränsat med sekundär eller kombinerad egenskapsgräns - + - - + - -). Undantaget är den markremsa mot stranden som finns i den södra delen av udden och del av den öppna marken och stranden norr om befintligt bebyggelseområde. Se avsnittet *Upphävande av strandskydd* sid 15 nedan.

Ett mindre parti prickmark med bevarat strandskydd säkerställer att allmänheten kan nyttja befintlig stig för att ta sig från Burmavägen till naturmark vid stranden.

Norra Dingelsundet kommer att förseas med kommunal va-anläggning. För åtkomst till utrymme för ledningar har mark reserverats för ledningsområde (**u₂**).

Delområde 2 - Petterssonsudden

På Petterssonsudden finns två fastigheter med fritidshus. Udden har stort värde för friluftsliv, ligger inom strandskyddsområde och därtill finns risk för översvämning vid höga vattennivåer i Vänern. Området bedöms inte lämpligt för permanentbostäder. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är därför begränsad till motsvarande befintlig huvudbyggnad (**e₂**), i en våning (**n₁**), och total byggnadsarea för komplementbyggnad(er) är begränsad till 40 m² (**e₃**). Bygglovplikt för s k attefallshus och friggebodar har införts för att förhindra att ytterligare byggnader uppförs inom fastigheterna genom bygglovsbefriade åtgärder (**a₅**). Strandskyddet är upphävt inom båda fastigheterna (**a₁**).

Tillfart till Petterssonsudden sker, liksom idag, med stöd av servitut över jordbruksmarken (**j₁**).

Petterssonsudden är av stort värde för det lokala friluftslivet – här finns fina badklippor utan den vassbård mot öppet vatten som finns inom stora delar av planområdet. Tillgänglighet för gående tillförsäkras genom allemansrätten, som tillåter gående att nyttja befintliga vägar. Krav på fysisk av-

gränsning (staket, häck eller liknande) av tomtmark mot gångstigen och udden/stranden har införts för att det ska vara tydligt för besökare var gränsen för privat tomtmark går (- o - o -).

Delområde 3 - Margårdsvägen-Norra Burmavägen

Inom delområde 3 finns befintlig bebyggelse utmed Margårdsvägen och Norra Burmavägen - bl a bebyggelse som omger det öppna, kulturhistoriskt värdefulla jordbrukslandskapet. Bebyggelsen består huvudsakligen av permanentbostäder, de flesta byggda i början av 2000-talet då äldre byggnader ersatts med nya eller nya avstyckningar gjorts, samt några fritidshus. Dessutom finns ett par helt nybyggda hus och en fastighet där byggande pågår för att byta ut ett fritidshus mot en permanentbostad (bygglov meddelat innan beslut om planläggning fattades). Bebyggelse inom stamfastigheten Dingelsundet 2:21, från vilken flera avstyckningar gjorts genom åren, ingår också i delområdet, liksom en fastighet på östra sidan av kraftledningsgatan med tillfart från Margårdsvägen.

De avstyckningar som möjliggörs ligger inom skogsmark och ska vara stora - minst 1500 m² (**d**₃). Byggrätterna är generösa - totalt får 20 % av marken bebyggas. För fastigheter på östra sidan av Margårdsvägen-Norra Burmavägen begränsas placeringen av nya bostadsbyggnader av magnetfält som skapas av kraftledningarna (**korsmark**) (se avsnittet *Magnetfält* sid 44 nedan). Endast friliggande enbostadshus med komplementbyggnader tillåts inom delområde 3 (**f**).

Fastigheten Dingelsundet 2:121 ligger till största delen - bl a själva bostadshuset - inom område med fältstyrka överstigande 0,4 mikrotlesa. Byggrätt för bostad ges ändå för bostadshuset så att det kan ersättas om behov uppstår, medan resten av marken inom influensområdet från kraftledningarna utgör korsmark - mark som bara får bebyggas med komplementbyggnader. Bygglovplikt har införts för s k attefallshus för att inte ytterligare bostadshus ska kunna uppföras som bygglovsbefriad åtgärd inom korsmarken (**a**₅).

Viktigt inom delområdet är att värna utblickarna över den öppna marken och att behålla den lantliga karaktären. Därför bör inte nya byggnader tillkomma i brynet mot den öppna marken. Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek har införts så att befintliga fastigheter inte ska gå att dela (**d**₄).

Några av de befintliga fastigheterna ligger inom strandskyddsområde. För dessa upphävs strandskyddet inom hemfridszonen kring respektive byggnad (**a**₁). Även övriga delar av mycket stora fastigheter inom strandskyddsområdet planläggs som kvartersmark för bostadsändamål, men med bestämmelse att de inte får bebyggas (**prickmark**), att naturmark ska bevaras (**n**₁), restriktioner för trädfällning (**n**₂) och med bevarat strandskydd (se avsnittet *Upphävande av strandskydd* sid 15 nedan).

En liten gäststuga på fastigheten Dingelsundet 2:27 ges byggrätt för att kunna bytas ut och strandskyddet upphävs för en liten tomtpåls i anslutning till stugan. Genom krav på minsta fastighetsstorlek kan den inte styckas av.

För några av fastigheterna (Dingelsundet 2:27, 2:28, 2:135 och 2:136) har delar av tomtpålsen som gränsar mot naturmark eller mark som på grund av strandskydd får beträdas av allmänheten försetts med bestämmelse om tydlig avgränsning (- o - o -). Detta är till gagn både för fastighetsägaren, som ska slippa få ovälkommet besök på sin tomt, och för besökande, som kan känna sig bekväm med var man får röra sig.

Gårdsmiljön inom Dingelsundet 2:21 består av en mangårdsbyggnad uppförd på 1880-talet, en ladugård från 1800-talets mitt (har tidigare tillhört Dingelsundets gård) och ekonomibygnader från senare delen av 1800-talet. Ladugården används idag som stall med uthyrning av stallplatser för upp till sex hästar. Den behandlas nedan under rubriken *Odling och djurhållning* sid 15 nedan. Ladugården har pekats ut som av stort kulturhistoriskt värde i kommunens kulturmiljöprogram (röd markering), övriga uthusbyggnader har visst kulturhistoriskt värde.

Med de föreslagna bestämmelserna för bebyggelsen inom Dingelsundet 2:21 möjliggörs att ytterligare ett bostadshus kan uppföras i anslutning till mangårdsbyggnaden genom att stycka av en ny fastighet. För denna gäller, förutom minsta fastighetsstorlek 1500 m² (**d**₃), samma bestämmelser som för nytillkommande enbostadshus inom resten av planområdet. Endast två bostäder får finnas inom användningsområdet (**e**₁₂).

Inom gårdsmiljön på Dingelsundet 2:21 finns uppvuxna träd av värde både för landskapsbild, kulturmiljö och för områdets djurliv. Bestämmelse om bevarande av naturmark och restriktioner för trädfällning (**n**₁ och **n**₂) samt marklovplikt för trädfällning (**a**₃) har därför införts för del av området.

Inom delområde 3 finns några byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde (röd markering i Karlstads kulturmiljöprogram) - två huvudbyggnader (fritidshus) från ca 1920 och tre komplementbyggnader. Dessa byggnader (förutom vedbod och lekstuga på Dingelsundet 2:4) skyddas med rivningsförbud (**r**) och bestämmelser om varsamhet vid eventuell förändring (**k**₂-**k**₄). Bygglovplikt för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial (**a**₆) har också införts för dessa.

Maximalt fem nya bostadsfastigheter kan skapas inom delområdet och fem fritidshus ersättas med permanentbostäder. Nybildade fastigheter ska ha minsta fastighetsstorlek 1500 m² (**d**₃). För några fastigheter har krav på minsta fastighetsstorlek 2000 m² (**d**₄) införts för att förhindra delning av fastigheterna. Största byggnadsarea 1500 m² (**e**₁), maximalt två våningar (**h**₂) samt bestämmelse om begränsning av hårdgöring av mark (**n**₃) gäller samtliga nya bostadsfastigheter inom området. Syftet med bestämmelserna är att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär, med relativ "luftighet" på stora tomter.

Delområde 4 - Dingelsundets gård

Inom planområdet finns tre gårdsmiljöer - Dingelsundets gård på fastigheten Dingelsundet 2:1 och gårdsbebyggelsen på fastigheten Dingelsundet 2:21 (tidigare avsöndrad från 2:1) samt Dingelsundet 2:122, som är en senare gårdsbildning. De två första ingår i den kulturhistoriskt särskilt värdefulla miljön "Dingelsundets gård med omgivning", utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Gårdsmiljöerna innehåller byggnader med stort eller visst kulturhistoriskt värde enligt kulturmiljöprogrammet. Dingelsundet 2:21 behandlas under delområde 3 och 2:122 under delområde 5.

För gårdsmiljön inom Dingelsundet 2:1 har i planen införts bestämmelse om rivningsförbud för huvudbyggnaden (**r**) samt en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek 2000 m² (**d**₄) för att förhindra att fastigheten delas.

Fastigheten ligger helt inom påverkansområde från kraftledningen med fältnivå överstigande 0,4 mikrotlesa - en nivå som normalt inte bör överskridas inom bostad. På grund av bostadshusets stora kulturhistoriska värde har det ändå givits bygg rätt för bostadsändamål, så att det t ex ska kunna återuppbyggas i samma läge efter en brand. Tomten i övrigt som ligger inom påverkansområdet från kraftledningen får bebyggas endast med komplementbyggnader (**korsmark**). Sk attefallshus som kan användas som bostad får inte placeras här. Därför har utökad bygglovplikt införts för sådana åtgärder (**a**₆). Den del av tomten som ligger inom ledningsrätten för kraftledningarna får inte förses med byggnad (**prickmark** och **a**₆).

Huvudbyggnaden har åsatts bestämmelse för skydd mot förvanskning (**k**₅). Viktiga karaktärsdrag är fasadutformning med stående rödfärgad träpanel med knutlådor, symmetriskt placerade småspröjsade tvåluftsfönster samt lunettfönster i gavelpetsarna. Befintliga grindstenar och stenmur som omgärdar del av gården ska också bevaras (**k**₆). Krav på bygglov har införts för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial (**a**₆).

Inom gårdsmiljön finns uppvuxna träd av värde både för landskapsbild, kulturmiljö och för områdets djurliv. Restriktioner för trädfällning har därför införts (n_2) samt krav på marklov för fällning av större träd (a_3).

Delområde 5 - "Radhusen" (Knapptad 2:8 och 2:30, Dingelsundet 2:25 och 2:122)

Byggande av radhus och parhus pågår direkt norr om delområde 5 (inom området Margårdsängarna, Knapptad 2:8) och i anslutning till detta föreslås en fortsättning av utbyggnaden med möjlighet till några fler radhus, parhus eller kedjehus i maximalt två våningar (h_2). Därutöver tillåts en tredje indragen våning (f_1) på samma sätt som i angränsande detaljplan. Närmaste byggrätt är 50 meter från järnvägen och området däremellan utgörs av naturmark där det också finns en bullervall. Motsvarande bestämmelser för markutnyttjande och byggnadsarea mm som för det redan planlagda området Margårdsängarna har införts - största sammanhängande byggnadsarea 400 m² (e_6), högst 25 % av marken får bebyggas (e_9), högst 10 % av marken får hårdgöras (n_3) och bestämmelse om grundläggning för skydd mot vibrationer (m_2).

Samma typ av bebyggelse som i norra delen (Knapptad 2:8 och 2:30) kan uppföras inom fastigheterna Dingelsundet 2:25 och 2:122. Dingelsundet 2:25 är obebyggd. Jordbruksfastigheten "Björkhaget" - Dingelsundet 2:122 - avsöndrades från stamfastigheten Dingelsundet 2:1 kring sekelskiftet 1900. Gårdsmiljön består av en mangårdsbyggnad från 1915 och en stor loge. Båda är blåmarkerade i kommunens kulturmiljöprogram (byggnad av visst kulturhistoriskt värde). Båda fastigheterna ligger utanför det utpekade kulturhistoriskt värdefulla området "Dingelsundets gård med omgivning" och är inte exponerade i jordbrukslandskapet. En tätare bebyggelse av annan karaktär än inom övriga delområden kan därför motiveras.

Sammanhängande byggnadsarea för sammanbyggda hus har begränsats till 400 m² för att undvika långa huslängor (e_6). Inga krav på minsta fastighetsstorlek har införts för det aktuella området, vilket innebär att det även går att dela upp i ett antal mindre fastigheter för friliggande bostäder. Bestämmelser att högst 25 % av marken får bebyggas (e_8) och största antalet bostäder 10 resp 13 (e_{10} resp e_{11}) har införts för att ge utrymme för lekplats, uteplatser, parkering och andra funktioner samt att begränsa antalet bostäder, framförallt för att inte skapa för stor belastning i tillfarten från Skoghällsvägen. Reservat för tillfartsväg till Dingelsundet 2:25 har lagts in i planen med bestämmelse om lägsta markhöjd +46,5 m på grund av översvämningrisk (n_6), och även prickmark för att reglera byggnaders placering inom fastigheten. En bestämmelse om reservat för gemensamhetsanläggning för passage genom Dingelsundet 2:122 från Norra Dingelsundsvägen till naturmark med befintlig traktorväg norr om fastigheten har införts (g_3). Kommunen bör vara delägare i gemensamhetsanläggningen för att tillförsäkra allmänheten möjlighet att utnyttja passagen. Inga bestämmelser om bevarande eller varsamhet har införts för de blåmarkerade byggnaderna.

För Dingelsundet 2:122 har införts bestämmelse om grundläggning för att begränsa vibrationer i bostad (m_2) och för ny bostad inom Dingelsundet 2:11 en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv +47,0 m (m_3) för att klara risk för översvämning. Båda områdena har också bestämmelse om att minst en uteplats ska vara placerad så att de skyddas från buller från järnvägen (m_1).

Till fastigheten Dingelsundet 2:121 inom delområde 3 finns en tillfartsväg säkerställd med servitut som belastar kommunens fastighet Dingelsundet 2:11 (servitut 10 enligt fastighetsförteckningen). Därtill finns i delvis samma sträckning ett servitut för väg till förmån för fastigheten Dingelsundet 2:7 från den tidigare järnvägshållplatsen (servitut 7). Detta belastar även fastigheten Dingelsundet 2:122. Del av vägen utgörs av en gammal "traktorväg". Den ska kunna nyttjas som gångväg genom naturområdet.

För eventuell åtkomst till den del av Knapptad 2:47 som ligger väster om järnvägen (skogsmark

mellan järnvägen och gården Dingelsundet 2:122) har en mindre remsa av kommunens mark norr om gården planlagts som kvartersmark för att möjliggöra ett servitut. Ett avtal om servitut ska i så fall träffas mellan kommunen och ägaren till Knapptad 2:47.

Odling och djurhållning (L) och verksamheter (Z)

Den öppna marken inom Dingelsundet 2:21 har till huvudsaklig del planlagts som område för odling och djurhållning (kvartersmark L). Därmed kan området fortsatt förvaltas som jordbruksmark/betesmark tillhörig gården Dingelsundet 2:21. Undantaget är ett mindre parti som gränsar till den samfällda stranden, vilket planlagts som allmän plats - naturmark på grund av sin betydelse för allmänhetens möjlighet att nå strandområdet.

Möjlighet att uppföra byggnad inom L-området begränsas dels av pricksmark där byggnad inte får uppföras (område av betydelse för utblickar samt en boplatslämning, se *Kulturmiljöutredning vid Dingelsundet, Värmlands museum 2010*) och dels av bestämmelse om största byggnadsarea 100 m² och begränsning av höjd till en våning (**e₇** och **h₄**). Det som skulle kunna bli aktuellt att uppföra är t ex väderskydd för betande djur och mindre växthus.

Den befintliga ladugårdsbyggnaden vid Burmavägen har givits användningsbeteckningen stall (**L₂**) och ej störande verksamheter (**Z₁**), det senare för att byggnaden fortsatt ska kunna användas, även om stallverksamhet inte längre är aktuell.

För att säkerställa att byggnaden bevaras har den både åsatts rivningsförbud (**r**) och bestämmelse om varsamhet vid åtgärder på byggnaden samt bygglovplikt för vissa åtgärder (**k₇** och **a₆**). Karaktärsdrag som ska bevaras är bl a fasaden av slät stående träpanel i röd kulör med vita omfattningar och svarta portar, samt den murade, vitputsade fasaden i den östra änden - en typisk utformning för ladugårdar, där den murade delen innehöll platser för djuren och trädelen utgjorde t ex vagnslider och foderförråd.

Teknisk anläggning (E)

Inom planområdet finns tre nätstationer tillhöriga Karlstads El- och Stadsnät. Dessa har givits beteckningen **E** i planen. Mark för ytterligare en nätstation har reserverats vid Margårdsvägen.

Upphävande av strandskydd

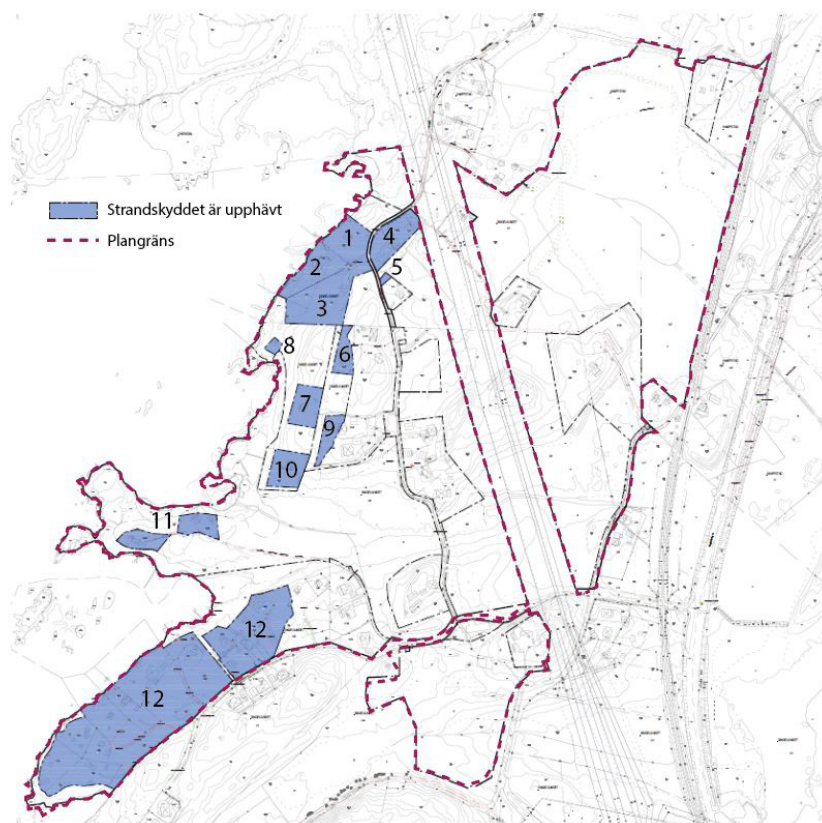
Strandskydd om 100 meter gäller generellt inom området, men detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs inom vissa delar av kvartersmarken för bostäder. Nedan redogörs för skäl för upphävandet inom olika delområden (se karta nästa sida).

Område 1 - Dingelsundet 2:4

Området består av en stor fastighet med ett bostadshus (fritidshus) och två uthus, samtliga av särskilt kulturhistoriskt värde enligt kommunens kulturmiljöprogram. Till fastigheten hör även vattenområde med en brygga (ingår inte i detaljplanen).

Strandskyddet upphävs inom den del av fastigheten som utgör hemfridszon för den befintliga byggnaden med motiveringen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1).

Strandzonens eventuella värden för växt- och djurliv värnas genom att naturmarken ska bevaras, att den inte får bebyggas mer än i mycket begränsad omfattning (korsmark - max 20 m² komplementbyggnad för bastu, båthus e d) och att större träd och hålträd inte får fällas. Området saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv, då det inte ingår i eller gränsar till något stråk och vattenområdet närmast stranden är bevuxet med en omfattande tät vassbård. Inom den norra delen av fastigheten kvarstår strandskyddet.



Område 2 - Dingelsundet 2:89

Området består av en fastighet med ett bostadshus från 2011. Till fastigheten hör också vattenområde med en brygga. Vattenområdet ingår inte i detaljplanen.

Bostadshuset har uppförts med dispens från strandskyddet, och en tomtplatsavgränsning har gjorts som omfattar hela fastigheten. Skäl för upphävande av strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1).

Område 3 - Dingelsundet 2:3 och 2:5

Området består av två fastigheter (med samma ägare) där den större är bebyggd med ett äldre bostadshus. Vid stranden finns en brygga med ett tiotal båtplatser. Vattenområdet ingår inte i detaljplanen.

Strandskyddet upphävs inom den del av fastigheten som är ianspråktagen så att den saknar betydelse för strandskyddets syften (hemfridszon - anlagd gräsmatta mellan befintlig byggnad och strandzonen, MB 7 kap 18c § p 1).

Område 4 och 5 - Dingelsundet 2:123 och del av Dingelsundet 2:6

Strandskyddet upphävs för hela fastigheten Dingelsundet 2:123 och för den del av Dingelsundet 2:6 som berörs. Motivet är att området är ianspråktaget som tomt (hemfridszon) och saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1) samt att det genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB 7 kap 18c § p 2).

Område 6 - Dingelsundet 2:147

Området består av en tomt med ett äldre fritidshus. Strandskyddet upphävs med motivet att området utgör hemfridszon kring det befintliga bostadshuset och redan har tagits i anspråk på ett sätt

som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1).

Område 7 - Dingelsundet 2:27

Fastigheten Dingelsundet 2:27 är en mycket stor fastighet med ett fritidshus av stort kulturhistoriskt värde och tre mindre byggnader, varav den ena är en liten stuga som används som gäststuga (se område 8 nedan). I övrigt består fastigheten av skogsmark som i den översiktliga naturinventeringen beskrivs som: ”Äldre skog med opåverkade strukturer och förekomst av grova träd och hålträd ger området naturvärden”.

Strandskyddet upphävs inom den del av fastigheten som utgör hemfridszon kring det befintliga bostadshuset och redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1).

Område 8 - Del av Dingelsundet 2:27

Området består av hemfridszonen kring en gäststuga som används av barn, barnbarn och andra gäster till fastighetsägarna. Området är snävt avgränsat och hindrar inte allmänheten från att passera mellan stugan och stranden, och saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1).

Område 9 - Del av Dingelsundet 2:135 och 2:136

Området består av del av två hävdade villatomter med ansade gräsmattor. Motivet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1).

Område 10 - Dingelsundet 2:28

För fastigheten Dingelsundet 2:28 har beviljats ett bygglov för att ersätta befintligt fritidshus med en villa (byggande påbörjat). I samband med bygglovet har en tomtplatsavgränsning gjorts, och strandskyddsdispens beviljats. Strandskyddet upphävs i enlighet med bygglovet.

Område 11 - Dingelsundet 2:137 och 2:138

Fastigheterna är bebyggda med fritidshus uppförda på 1950-talet. Strandskyddet upphävs inom fastigheterna med motiveringen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1) - hela fastigheten utgör hemfridszon för respektive byggnad.

Område 12 - Burmavägen

Sommarstugeområdet vid Burmavägen byggdes ut på 1930-talet (ett fåtal stugor tidigare). Några av de ursprungliga stugorna har ersatts med moderna villor, men flera stugor finns kvar. De tomter som är bebyggda med fritidshus består i stort av skogsmark som varsamt tagits i bruk för bostadshus, bilplats, uthus, uteplatser, gångstigar mm.

Strandskyddet upphävs inom hela området, förutom ett litet ”släpp” för att ge allmän tillgång till en passage genom området och en remsa utmed stranden som ingår i en annan fastighet än de bebyggda fastigheter som ligger nära stranden (Dingelsundet 2:2). Skälet för upphävande av strandskyddet är att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1). Hela området ligger utgör hemfridszon för sommarstugor/bostadshus.

Fastigheterna Dingelsundet 2:43 och 2:44 längst ute på udden har sedan de bildades på 1920- och 1930-talet fram till 2022 haft en och samma ägare, och den ursprungliga huvudbyggnaden/bostadshuset (byggt 1925) ligger på fastigheten 2:44. De båda fastigheterna har använts som en tomtplats, där huvudbyggnaden ligger på den ena fastigheten (2:44) och tillhörande funktioner som båthus/

gästhus (där barn och barnbarn bott), anlagd uteplats/altan och brygga mm ligger på den andra. Båda fastigheterna är tydligt ianspråktagna som en tomtplats med gångvägar mellan de olika funktionerna - funktioner som hör samman trots att de ligger på två fastigheter. Även idag är det samma ägare till båda fastigheterna, och de används som en tomt.

Den allra nordligaste delen av fastigheten 2:43 har mer naturmarkskaraktär och upplevs inte lika mycket som tomtmark. Denna del ges därför bestämmelser om att naturmarken ska bevaras och att träd över en viss storlek inte får fällas utan särskilda skäl, samt att den inte får förses med byggnad (prickmark). Att låta strandskyddet ligga kvar inom denna del tjänar därför inget syfte. Med bestämmelser om prickmark, naturmark och bevarande av träd kommer dess funktion för växt- och djurliv att bestå, men det torde inte finnas något intresse för allmänheten att kunna röra sig inom den avgränsade markbiten, som omges av tomtmark där strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs för båda fastigheterna Dingelsunder 2:43 och 2:44 då de tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18c § p 1).

För de delar av området som är obebyggda och inte gränsar till stranden (t ex del av Dingelsundet 2:2, 2:29 och 2:37) är motivet för upphävande att området genom bebyggelse är väl avskilt från området närmast strandlinjen (MB 7 kap 18c § p 2). Enligt den naturvärdesinventering som gjorts för bl a denna del av planområdet är inte naturvärdena så höga att upphävande av strandskyddet strider mot strandskyddets syften (se avsnittet *Naturmiljö* sid 48 nedan).

Att spara en fri passage för allmänheten utmed vattnet enligt MB 7 kap 18f § bedöms inte möjligt, dels på grund av områdets topografi och dels på grund av att det skulle inkräkta mycket starkt på hemfridszonerna för befintliga fritidshus.

Strandskydd på kvartersmark

Delar av några stora fastigheter (Dingelsundet 2:4, 2:27 och 2:29 samt del av 2:2) är planlagda som kvartersmark för bostäder, men med strandskyddet kvar. Motivet för detta är att

- fastigheterna är avsedda som bostadsfastigheter och ägs av privatpersoner
- om del av fastigheten skulle planläggas som allmän plats innebär det att gemensamhetsanläggning kan (och kanske bör?) bildas och det aktuella området i princip kan tas i anspråk av annan huvudman
- fastighetsägarna har ingen fördel av planen som kompenserar att del av fastigheten kan överföras till annan huvudman
- de aktuella områdena är idag genom strandskyddet tillgängliga för allmänheten och kommer att fortsätta vara så, men fastighetsägaren har i samma omfattning som idag rådighet över sin mark
- de aktuella partierna förses även med bestämmelser om att de inte får förses med byggnad, och där så är relevant, att större träd inte får avverkas, för att ytterligare tydliggöra strandskyddets syfte.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Nedan redovisas en förteckning över samtliga planbestämmelser, vad de reglerar och motiv för regleringen.

Bestämmelser för allmän plats

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
GATA	Lokalgata	Vägen är avsedd att trafikeras av boende i området
NATUR	Naturområde	Området är av allmänt intresse för sina naturvärden och/eller för allmänt friluftsliv
a₂	Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen	Marken är privatägd och det allmänna intresset är lokalt för boende i området Möjliggör bl a att bevara vägarnas karaktär
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Säkerställa möjlighet till markåtkomst för allmänna ledningar
g₂	Markreservat för gemensamhetsanläggning	Säkerställa att marken kan nyttjas för gemensamhetsanläggning
belysning	Belysning ska utföras med låga och avskärmade lampor och får inte riktas uppåt eller mot naturmark	Gatubelysningen ska inte störa ljusskyende fladdermöss inom viktiga förflyttningsstråk
byggnad₁	Mindre byggnad för återvinning får finnas	Ge möjlighet att anordna gemensam återvinning
bete	Betesmark som inhägnas får finnas	Bidra till att marken fortsatt kan hållas öppen
träd	Träd med stamdiameter över 30 cm på 1,3 meters höjd får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk eller efter överenskommelse med kommunens naturvårdsavdelning. Fällning av träd med förekomst av bohål kräver samråd med länsstyrelsen	Värna värden för fridlysta djurarter
vall	Vall till en höjd av minst 3 meter över anslutande marknivå ska finnas mot järnvägen	Skydd mot buller och olyckor
a₄	Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter över 30 cm på 1,3 meters höjd eller med förekomst av bohål	Säkerställa att värdefulla träd sparas
a₈	Bygglov krävs även för anordnande av gatubelysning	Säkerställa att belysningen utformas enligt bestämmelsen

Bestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
B	Bostad	Marken är lämplig för bostadsändamål
L	Odling och djurhållning	Marken är lämplig för odling och som betesmark
L₁	Stall	Byggnaden är lämplig för stall
Z₁	Verksamheter, ej störande	Platsen och byggnaden är lämplig för mindre verksamhet som inte är störande
E	Tekniska anläggningar	Mark för placering av nätstationer
E₁	Miljöhus för återvinning	Möjliggör uppförande av byggnad för gemensam återvinning av avfall
d₁, d₂, d₃, d₄ och d₅	Minsta fastighetsstorlek är 550, 900, 1500, 2000 respektive 2600 m ²	Säkerställa att nya fastigheter blir så stora att områdets karaktär med stora tomter och viss luftighet i området bevaras. Storleken är i förekommande fall anpassad till befintliga fastigheters storlek
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Förhindra olämplig placering av byggnad
korsmark	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Förhindra olämplig placering av bostadsbyggnad
f	Endast friliggande enbostadshus	Ny bebyggelse ska anpassas till områdets karaktär
f₁	Indragen takvåning tillåts utöver angivet våningsantal. Indraget ska vara minst 1,5 meter från västlig fasad	Bestämmelsen gäller bebyggelse som är en direkt fortsättning på pågående exploatering inom Dingelsundet 2:8, där byggnaderna utformas med en indragen tredje våning
h₁	Huvudbyggnad får uppföras i en våning	Begränsa påverkan på bakomliggande fastigheter, samt (på Petterssonsudden) begränsa huvudbyggnadens bostadsarea för att inte inbjuda till permanentboende
h₂	Huvudbyggnad får uppföras i två våningar	Möjliggöra stor bostadsarea på mindre byggnadsarea för att skapa luftighet i området
h₃	Högsta byggnadshöjd på komplementbyggnad är 3,0 meter	Anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär
h₄	Byggnad får uppföras i en våning	Säkerställa en låg skala på eventuella byggnader
e₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 20 procent av fastighetens landareal	Möjliggöra att befintlig byggnad ska kunna sparas som komplementbyggnad och ny huvudbyggnad uppföras på annan plats inom fastigheten
e₂	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 m ²	Begränsa möjligheten att nyttja fastigheten för permanentboende

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
e ₃	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 m ²	Begränsa möjligheten att nyttja fastigheten för permanentboende
e ₄	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader inom egenskapsområdet är 20 m ² per fastighet	Möjliggöra placering av bastu/båthus eller liknande nära stranden
e ₅	En byggnad om högst 30 m ² får uppföras för gemensam bastu. Strandskyddet är upphävt för denna	Möjliggöra att en för området gemensam bastu kan uppföras vid stranden
e ₆	Största sammanhängande byggnadsarea för radhus, parhus, kedjehus eller flerbostadshus är 400 m ²	Förhindra mycket stora sammanhängande byggnadskroppar
e ₇	Största sammanlagd byggnadsarea är 100 m ² (för t ex väderskydd, växthus e d)	Möjliggöra mindre byggnader för t ex väderskydd för betesdjur
e ₈	Största sammanlagd byggnadsarea är 300 m ² per fastighet	Möjliggöra att befintlig byggnad kan utgöra komplementbyggnad och ny huvudbyggnad uppföras på annan plats inom fastigheten
e ₉	Högst 25 % av fastighetsarea får bebyggas	Säkerställa att det finns plats för lek, utevistelse, parkering mm inom fastigheten
e ₁₀	Högst 10 bostäder får finnas inom egenskapsområdet	Säkerställa att området inte förses med för många bostäder
e ₁₁	Högst 13 bostäder får finnas inom egenskapsområdet	Säkerställa att området inte förses med för många bostäder
e ₁₂	Högst 2 bostäder får finnas inom egenskapsområdet	Säkerställa att området inte förses med för många bostäder
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter och komplementbyggnad minst 1,5 meter från fastighetsgräns inom fastighet för friliggande enbostadshus	Säkerställa att byggnader inte placeras för nära grannfastighet med avseende på brandskydd och trevnad
p ₂	Ny byggnad ska anpassas till topografi och vegetation och placeras så att markingrepp minimeras	Anpassa bebyggelsen till naturmark och till områdets karaktär
n ₁	Naturmarken ska bibehållas	Spara viktig naturmark inom kvartersmark
n ₂	Träd med stamdiameter över 30 cm på 1,3 meters höjd får endast fällas om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk eller efter överenskommelse med kommunens naturvårdsavdelning. För fällning av träd med förekomst av bohål krävs samråd med länsstyrelsen	Bevara områdets karaktär med trädbevuxna naturtomter mot stranden. Värna värden för fridlysta djurarter

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
n₃	Högst 10 % av marken inom fastigheten utöver byggnader och berg i dagen får hårdgöras	Bevara naturmark inom fastigheten och begränsa dagvattenflödet från fastigheten
n₄	Vid ändring av marknivå vid fastighetsgräns ska marken ansluta följsamt mot omgivande fastigheter, och hänsyn ska tas till dagvattenhantering, naturvärden och kulturmiljö	Hänsyn till grannfastigheter
n₅	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Säkerställa att värdefulla träd sparas
n₆	Markens höjd får inte vara lägre än 46,5 meter över nollplanet	Säkerställa att tillfartsvägen kan brukas även vid höga vattennivåer/översvämning
r	Byggnad får inte rivras	Byggnaden har så stort kulturhistoriskt värde att den bör finnas bevaras
k₁	Byggnadens karaktär av tidstypisk sportstuga inpassad i naturen med sin färgsättning, volym, fönstersättning, takform, takmaterial och fasadmaterial ska bevaras	Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och bör endast få förändras med stor varsamhet (Dingelsundet 2:44)
k₂	Byggnadens tidstypiska karaktär av torp från tidigt 1900-tal med fasadmaterial, takmaterial, fönstersättning, fönstrens material och proportion samt färgsättning ska bevaras	Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och bör endast få förändras med stor varsamhet (Dingelsundet 2:95)
k₃	Byggnadens karaktär som tidstypiskt sommarhus i nationalromantisk stil med brant sadeltak av tegel, plintgrund av natursten, panel målad med slamfärg, fönstersättning samt fönstrens material och indelning ska bevaras	Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och bör endast få förändras med stor varsamhet (Dingelsundet 2:27)
k₄	Byggnadens karaktär som tidstypiskt sommarhus i nationalromantisk stil med brant sadeltak av tegel, plintgrund av natursten, liggande röd förvandringspanel, fönstersättning samt fönstrens material och indelning ska bevaras	Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och bör endast få förändras med stor varsamhet (Dingelsundet 2:4)
k₅	Byggnadens karaktär av traditionell mangårdsbyggnad med naturstensgrund, träpanel med vankanter målad med röd slamfärg, fönster och pardörr av trä, samt traditionell indelning, symmetrisk fönstersättning, lunettfönstrens utformning och byggnadens takvinkel ska bevaras	Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och bör endast få förändras med stor varsamhet (Dingelsundet 2:1 mangårdsbyggnaden)

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
k₆	Befintliga grundstenar och stenmur som omgärdar del av gården ska bibehållas	Objekten har stort kulturhistoriskt värde och bör endast få förändras med stor varsamhet (Dingelsundet 2:1)
k₇	Ekonomibyggnadens karaktär från 1800-talet ska bevaras genom fasadmateriäl, färgsättning, byggnadens proportioner samt volym	Byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och bör endast få förändras med stor varsamhet (Dingelsundet 2:21 ladugården)
m₁	Minst en uteplats där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids ska anordnas vid varje bostad	Riktvärden för buller vid uteplats ska klaras
m₂	Ny bebyggelse ska grundläggas så att vibrationsnivån 0,4 mm/s vägd RMS klaras i utrymmen där människor stadigvarande vistas	Riktvärden för vibrationer från järnvägen ska klaras
m₃	Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +47 meter över nollplanet. Garage, förråd och uthus medges under denna nivå. Källare får ej anordnas och tekniska installationer under +47,0 ska översvämningssäkras	Byggnad och installationer ska inte skadas vid översvämning till Vänerns högsta beräknade nivå
- o - o - o -	Tydlig avgränsning av tomtplats ska finnas	Göra tydligt var gränsen mellan allmänt tillgänglig mark och privat hemfridszon finns
j₁	Tillfart till Petterssonsudden	Säkerställa markens användning för tillgänglighet till Petterssonsudden
u₂	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Säkerställa möjlighet till markåtkomst för allmänna ledningar
g₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning	Säkerställa möjlighet till markåtkomst för gemensamhetsanläggning
g₃	En minst 6 m bred zon för gemensam tillfart och passage genom området i nord-sydlig riktning med anslutning till befintlig traktorväg norr om fastigheten ska finnas	Säkerställa tillfart till och passage över och passage över fastigheten till naturmark med traktorväg norr om fastigheten
b	Spillvatten från fastighet ska pumpas för att nå anslutning till kommunal ledning om det behövs	Säkerställa att alla bostäder i området kan anslutas till kommunens avloppsledning
a₁	Strandskyddet är upphävt	Möjliggöra nyttjande av marken för privat bruk
a₃	Marklov krävs även för fällning av träd med stamdiameter över 30 cm på 1,3 meters höjd eller med förekomst av bohål	Säkerställa att värdefulla träd sparas

Beteckning	Beskrivning	Motiv till reglering
a ₅	Bygglov krävs även för s k attefallshus och friggebodar	Förhindra att byggnader placeras inom strandzonen för att bevara områdets karaktär med bebyggelse tillbakadragen från stranden, och Förhindra att byggnad som får användas som bostad placeras där bostad inte bör finnas
a ₆	Bygglov krävs även för fasadändring, omfärgning och byte av taktäckningsmaterial för byggnad med k-bestämmelse	Säkerställa att kulturvärden bevaras

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Rätt till inlösen, huvudman

Allmän plats (GATA och NATUR) på privatägd mark inom planområdet har i huvudsak enskilt huvudmannaskap. Mark för lokalgata föreslås utvidgas med vändplatser för att snöröjnings- och renhållningsfordon m fl ska kunna vända. För att anlägga vändplatser har huvudman för gatumar-ken (dvs respektive samfällighetsförening för vägsamfälligheterna resp företrädare för delägarförvaltningen) rätt att lösa in mark som planlagts som gatumark. De båda föreslagna vändplatserna ligger på mark tillhörig Dingelsundet 2:21, som om möjligheten tas i anspråk, blir skyldig att mot ersättning upplåta marken.

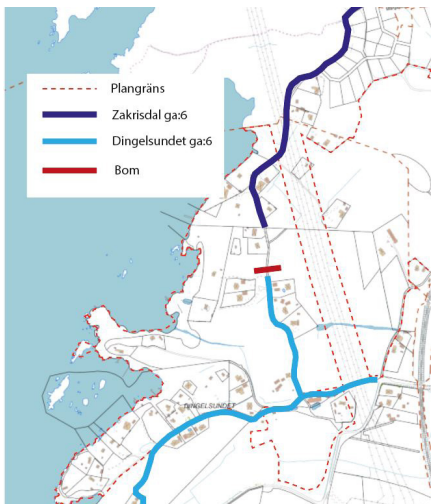
Naturmark med enskilt huvudmannaskap kan fortsatt skötas av markägaren. Om någon som har nytta av marken begär det, och det bedöms att det finns behov av det, kan en gemensamhetsanläggning bildas för områdets skötsel mm. I gemensamhetsanläggningen ska då de fastigheter ingå som har nytta av naturmarken. I det fallet har markägaren rätt till ersättning för marken av huvudman-nen (gemensamhetsanläggningen).

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelingsbestämmelser. Planens genomförande medför dock behov av fastighetsbildningsåtgärder när nya bostadsfastigheter avstyckas eller fastigheter ombildas. Även bildande, ändring eller upphävande av servitut kan behövas, och gemensamhetsanläggningar kan behöva inrättas eller omprövas. Planen reglerar inte hur fastighetsindelning ska utformas.

För kommande fastighetsbildning gäller följande.

- **Naturmark.** Det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning för naturmark som har enskilt huvudmannaskap; detta innebär då en upplåtelse av utrymmesservitut alternativt inlösen och att det bildas en marksamfällighet. Vid upplåtelse eller inlösen beslutas om en ersättning till den fastighetsägare som upplåter eller avstår sin mark. Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggning kan göras av fastighetsägare som ska delta i anläggningssamfälligheten eller av fastighetsä-gare som ska upplåta eller avstå mark. Förrättningskostnaderna fördelas efter beslut i förrätt-ningen.
- **Gata.** Utökning av Zakrisdal ga:6 (Margårdsvägen) med vändplats och plats för snöupplag, samt förlängning fram till befintlig bom ansöks och genomförs lämpligtvis i samband med avstyckning för att bilda nya bostadsfastigheter som är belägna norr om nuvarande bom. Utökning av Dingelsundet ga:6 (Norra Burmavägen) med vändplats, plats för snöupplag och



eventuellt miljöhus ansöks och genomförs lämpligtvis i samband med avstyckning av fastighet(er) som ska ha sin tillfart via Norra Burmavägen (söder om bommen). Se karta bredvid.

Rätt att ansöka om ändring av gemensamhetsanläggning samt ansvar för kostnader i samband därmed har fastighetsägare som ska delta i anläggningssamfälligheten/gemensamhetsanläggningen eller av fastighetsägare som ska upplåta eller avstå mark. Förrättningskostnaderna fördelas efter beslut i förrättningen, vilket regleras av bestämmelserna i anläggningslagen.

Inom kvartersmark gäller att nya fastigheter för bostadsändamål bildas genom avstyckning. Fastigheternas rätt till utfartsväg behöver lösas, antingen genom servitut eller genom att fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning. Ägaren till fastigheten ansvarar för att ansöka om och bekosta nödvändiga förrättningar.

Förändrad fastighetsindelning

En befintlig samfällighet för väg (Dingelsundet s:14) finns inom Dingelsundet 2:21 och berör huvudsakligen naturmark med enskilt huvudmannaskap. Samfälligheten fyller ingen funktion och kan upphävas.

Fastighetsgränserna som redovisas på grundkartan har olika kvalitet - vissa är inmätta med hög precision medan några kan avvika med upp till en halvmeter (i något fall mer). I de fall det behövs större precisering (t ex när nya fastigheter bildas) kan en fastighetsbestämning behöva göras. En sådan söks hos lantmäterimyndigheten av den som önskar fastighetsbestämningen och bekostas av sökande.

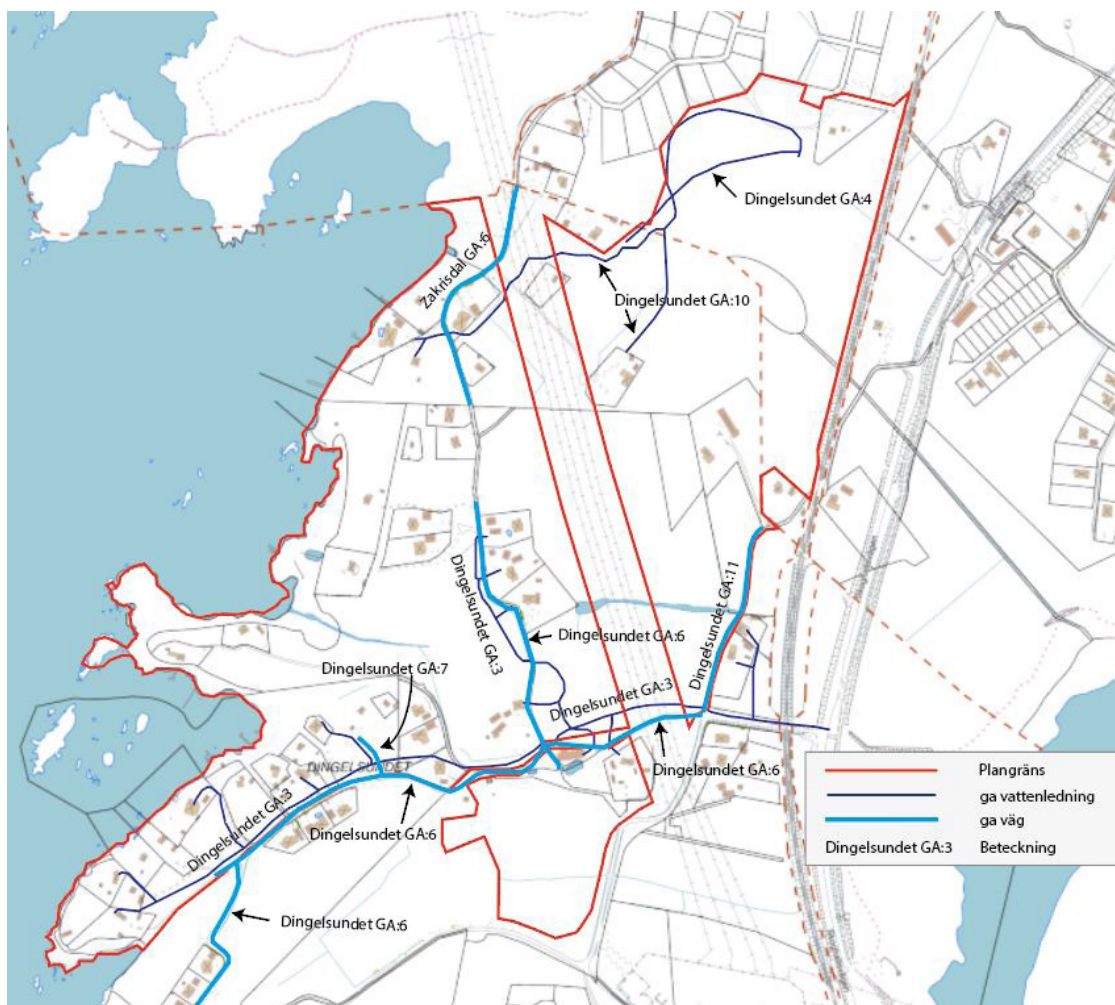
Gränserna till fastigheterna Dingelsundet 2:43 och 2:44 är osäkra och har ifrågasatts, särskilt mot söder och väster. Enligt avsnörningskartor och köpebrev gränsar fastigheterna mot Vänern. De mått och former som redovisas på avsnörningskartorna överensstämmer med motsvarande mått och former i grundkartan. Till stamfastigheten, numera Dingelsundet 2:2, hör vattenområdet och själva strandkanten. Eftersom ingen byggrätt gränsar direkt mot fastighetsgräns (komplementbyggnad inom korsmarken ska placeras minst 1,5 meter från gräns) bedöms det för planen inte finnas behov att göra en fastighetsbestämning för att reda ut exakt var fastighetsgränsen ligger.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan behöva inrättas eller omprövas. Tillkommande nya bostadsfastigheter inom planområdet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning för väg.

Nya fastigheter som kan bildas genom avstyckning från fastigheten 2:21 vid Margårdsvägen i planområdets norra del behöver ges inträde i gemensamhetsanläggningen Zakrisdal ga:6 (Margårdsvägen). Margårdsvägen ligger huvudsakligen utanför planområdet. Gemensamhetsanläggningen bör omprövas och omfatta hela Margårdsvägen fram till bommen där den möter Norra Burmavägen. Omprövningen innebär att nya andelstal beslutas och bör ske i samband med att nya avstyckningar görs och bekostas av dessa. Fördelning av kostnader beslutas i förrättningen.



Befintliga gemensambetsanläggningar

Nya fastigheter som kan bildas genom avstyckning av fastigheterna Dingelsundet 2:2, 2:37, 2:29 och 2:21 vid Burmavägen och Norra Burmavägen i planområdets sydvästra del behöver inträde i gemensambetsanläggningen Dingelsundet ga:6 (Burmavägen och Norra Burmavägen). Burmavägen ligger utanför planområdet medan Norra Burmavägen ingår i planen.

Fastigheten Dingelsundet 2:25 och eventuella avstyckningar från denna samt eventuella avstyckningar från Dingelsundet 2:122 i planområdets östra del behöver inträde i gemensambetsanläggningen Dingelsundet ga:11 (Norra Dingelsundsvägen). Vägen ingår i planområdet.

För nya tillfartsvägar inom planområdet som försörjer mer än en fastighet (t ex vid exploatering av Dingelsundet 2:25 och 2:122) bör ny gemensambetsanläggning bildas där de nya bostadsfastigheterna ska ingå. Detta bör ske i samband med att nya fastigheter bildas och bekostas av exploitören av området.

En gemensambetsanläggning kan (och bör) bildas för passage över fastigheten Dingelsundet 2:122 mellan Norra Dingelsundsvägen och naturmark med befintlig traktorgväg norr om fastigheten. Kommunen bör vara delägare i gemensambetsanläggningen och därigenom tillförsäkra allmänheten möjlighet att gå och cykla genom planområdets östra del.

Gemensambetsanläggning kan bildas för förvaltning av naturmark med enskilt huvudmannaskap om behov finns. Dessa områden kan också fortsatt skötas av fastighetsägare som idag. Om gemen-

samhetsanläggning bildas har fastighetsägaren rätt till ersättning av huvudmannen (de fastigheter som blir delägare i gemensamhetsanläggningen), annars är det fastighetsägaren själv som svarar för områdets skötsel.

Befintliga gemensamhetsanläggningar för vattenledningar (Dingelsundet ga:3 och ga:4) som helt eller delvis ersätts av kommunala ledningar behöver ombildas eller upphävas. Detta är en fråga för samfällighetsföreningen för gemensamhetsanläggningen.

Omreglering av gemensamhetsanläggning eller bildande av ny gemensamhetsanläggning söks och bekostas av den som har nytta av anläggningen.

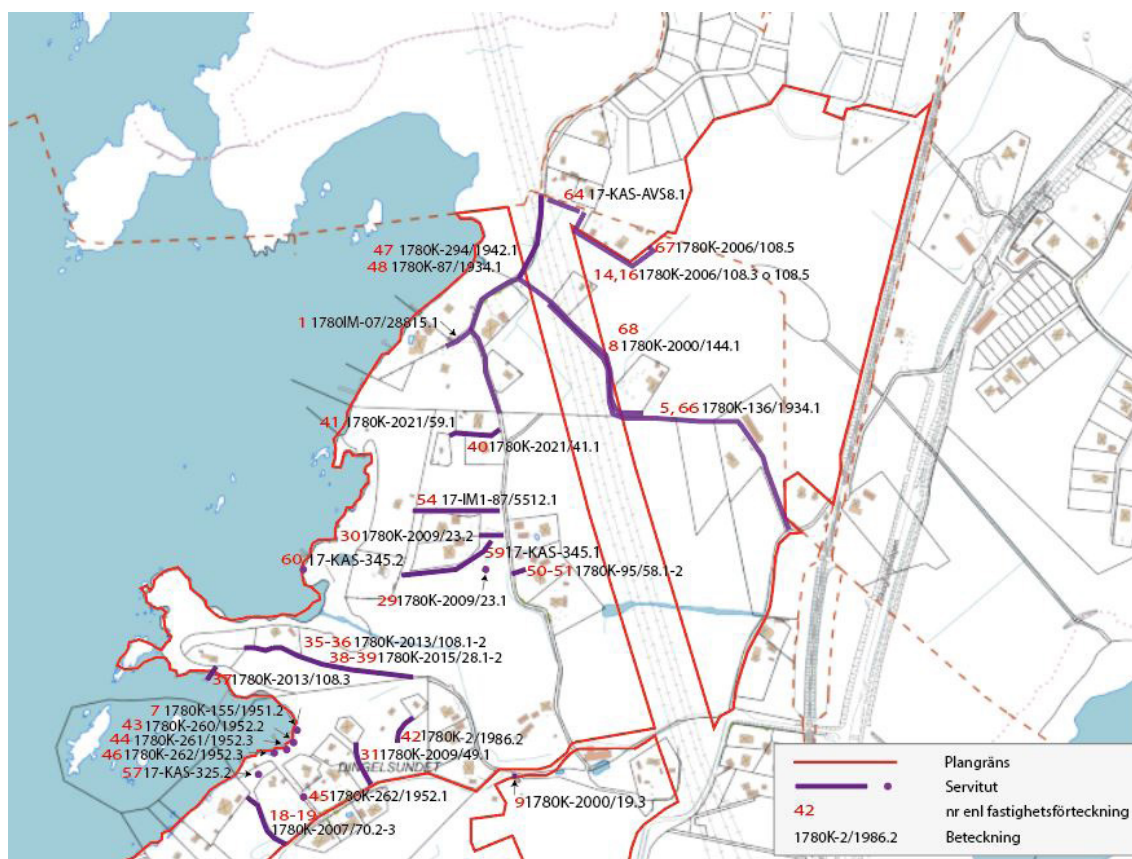
Ledningsrätt

Allmänna ledningar för vatten och avlopp kommer att läggas inom planområdet - huvudsakligen i gatumark. Markreservat för detta (u_1 och u_2) har införts i planen. Ledningar kommer också att läggas i Burmavägen och Margårdsvägen, utanför planområdet. Där behöver marktillgång för ledningar säkras med ledningsrätt, som söks och bekostas av kommunen (va-kollektivet).

Ledningsrätter finns för kraftledningar genom Dingelsundsområdet. De ligger utanför planområdet och påverkas inte av planen.

Servitut

En stor mängd servitut för tillfartsvägar, vattenledningar, bad- och båtplats mm finns inom området. Dessa redovisas i fastighetsförteckningen och på separat karta nedan.



Befintliga servitut

Vid genomförande av planen kan det finnas behov att bilda nya, ombilda eller upphäva servitut. Markreservat för befintliga och nödvändiga nya servitut har i mån av behov säkerställts med prickmark (mark som inte får förses med byggnad) i planen. Bildande, ombildning och upphävande av servitut hanteras i samband med att nya fastigheter tillkommer.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Energi

Uppvärmning sker med enskilda lösningar. Det är önskvärt att energieffektiva och hållbara lösningar för energiförsörjning tillämpas.

El-, tele- och fiber

Karlstads El- och Stadsnät har el- och fibernät i området. Behöver kablar flyttas eller skyddas för att möjliggöra byggande förutsätts att den som initierar åtgärden även bekostar den, samt i god tid informerar ledningsägaren.

Parkering

Parkering för bostäder och eventuella verksamheter löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom sin fastighetsgräns enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens, krav. Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall sker normalt vid fastighetsgräns. Ett villkor är att farbar väg finns till hämtningsplatsen. Vissa av vägarna inom området, och särskilt tillfartsvägarna till fastigheter som inte ligger intill Margårdsvägen, Burmavägen och Norra Dingelsundsvägen, har mycket låg standard som inte uppfyller krav för renhållningsfordon. I sådana fall behöver andra hämtningsplatser överenskommas med Karlstads Energi AB. Om en sådan överenskommelse inte finns får teknik- och fastighetsnämnden anvisa en plats.

Planen ger möjlighet att ordna gemensamma hämtningsplatser i anslutning till plats för vändplatser på Margårdsvägen och Norra Burmavägen.

Invasiva arter

Om invasiva främmande arter förekommer ska växtdelar, inklusive rottdelar, och jordmassor med frön (schaktning/masshantering) hanteras på ett sätt som förhindrar spridning, enligt EU-förordningen nr (2014/1143) och kommunens riktlinjer för invasiva främmande arter.

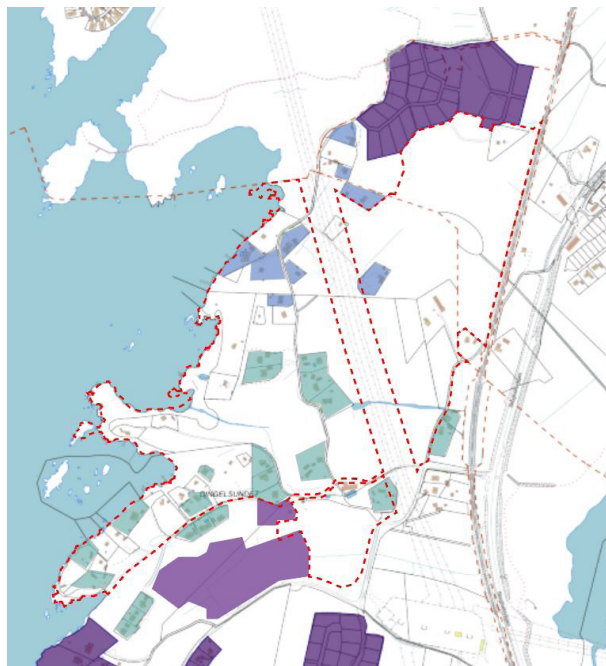
Utbyggnad allmän plats

Ingen ny allmän plats kommer att byggas ut med anledning av planen, med undantag för eventuella vändplatser på Margårdsvägen och Norra Burmavägen. Mark för detta har reserverats i planen, men det är upp till respektive samfällighetsförening att besluta om utbyggnad när behov uppstår. Se avsnittet *Trafik* sid 51 nedan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Lösningarna för vatten- och avloppsförsörjning inom området är idag enskilda. Det finns två gemensamhetsanläggningar för vatten, som har avtal med kommunen om anslutning till kommunens huvudledning. 22 fastigheter inom planområdet är anslutna till dessa (grönt respektive ljusblått i karta nedan), medan övriga har egen brunn eller saknar vattenförsörjning. Samtliga fastigheter inom planområdet har enskilda avloppslösningar (eller inget avlopp).

Röd streckad linje - Plangräns
Violett - Kommunalt verksamhetsområde
Blått - Porsvikens samfällighetsförening
Grönt - Lillsjöns samfällighetsförening



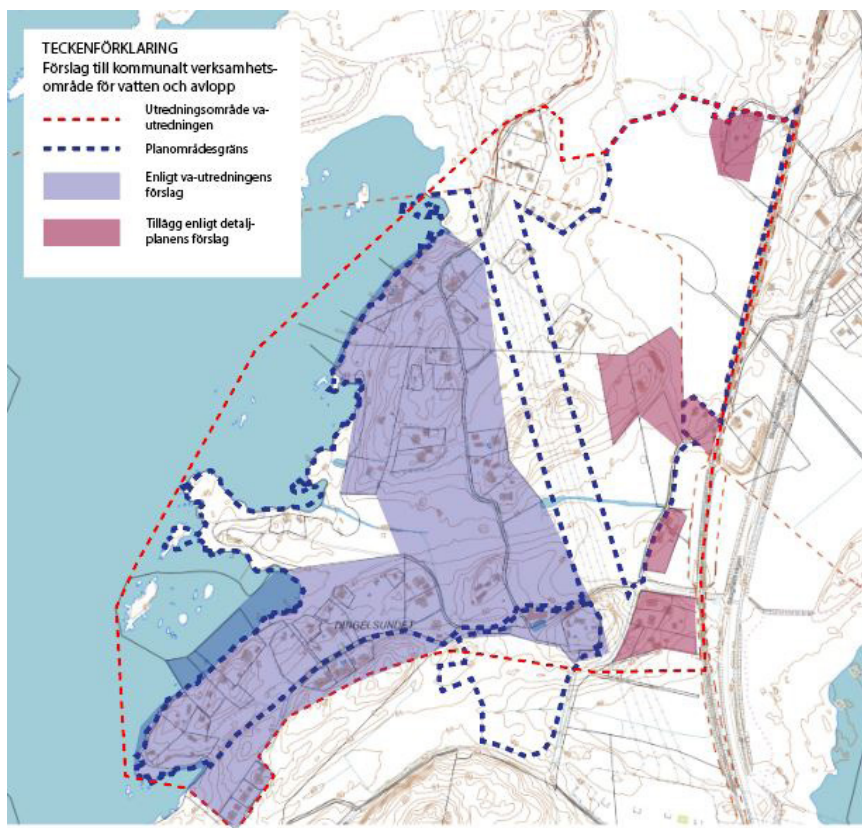
Området norr om planområdet (Margårdsängarna, Knapptad 2:8) ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (violett i karta ovan) med ledning utmed Margårdsvägen till Zakrisdal. Det planerade området söder om Burmavägen (Västra Dingelsundet) kommer också att ingå i kommunens verksamhetsområde med anslutning till ledningsnät utbyggt i Dingelsundsvägen söderut.

En utredning om eventuell utvidgning av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp har gjorts under 2022. Resultatet av denna visar att planområdets västra del bör omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten (se karta nästa sida). Beslut om verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige.

För de delar av planområdet som ligger öster om kraftledningen anger utredningen att va-försörjningen kan tillgodoses med enskilda lösningar. VA-utredningen grundar sig på en utbyggnad med 4-5 nya hushåll i denna del av området. Med det reviderade planförslaget efter att utredningen gjordes kan antalet nya hushåll bli fler - upp till ett drygt tjugotal. Att ordna enskild vattenförsörjning bedöms som svårt med erfarenhet från befintliga borrhåll, varför ett kommunalt ansvar ses som nödvändigt. Med tanke på storleken av exploateringen och närheten till blivande verksamhetsområde bedöms det att även avloppsförsörjningen bör lösas med en kommunal anläggning. Verksamhetsområdet föreslås därför utökas till att gälla även fastigheterna utmed Norra Dingelsundsvägen liksom befintliga fastigheter söder om Dingelsundsvägen som idag är delägare i gemensamhetsanläggningen Dingelsundet ga:3, samt också utvidgningen av Margårdsängarna i norr (karta nästa sida).

Verksamhetsområdet läggs fast i vattentjänstplanen för kommunen (enligt Lagen om allmänna vattentjänster, § 6a). Vattentjänstplanen ska antas av kommunfullmäktige. Samråd om vattentjänst-

planen äger rum under hösten 2023, och beslut om verksamhetsområdet fattas i samband med att utbyggnad blir aktuell.



De fastigheter som kommer att ingå i verksamhetsområdet kommer att behöva pumpa sitt spillvatten (s k LTA-anläggning). Placering av pump sker i samråd med VA-huvudmannen. Utvidgningen av Margårdsängarna i norr är dock ansluten till avloppsanläggning med självfall, men även här kan de sydligaste fastigheterna behöva förses med LTA-anläggning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Respektive fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom egen fastighet, anslutning till gemensamhetsanläggningar, bildande av servitut, samt ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningar och övriga genomförandekostnader (anslutningskostnader för vatten och avlopp, el, etc). För de fall kommunen äger kvartersmark svarar kommunen likt övriga fastighetsägare för åtgärder inom egen fastighet.

Samfällighetsförening/delägare i gemensamhetsanläggning bekostar ersättning till fastighetsägare som upplåter eller överlåter mark som är planlagd som allmän plats med enskilt huvudmannaskap och som avses ingå i gemensamhetsanläggning, samt nödvändiga åtgärder för dess iordningsställande (exempelvis utbyggnad av vändplats). Samfällighetsförening ansöker om och bekostar tillhörande lantmäteriförrättning.

Kommunen ansvarar för och bekostar åtgärder inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen (va-kollektivet) bekostar anläggande av allmänna va-ledningar inom kommunens verksamhetsområde.

Avgifter

Följande kommunala avgifter utgår enligt taxa och betalas av fastighetsägare:

- Planavgift tas ut i samband med bygglov enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.
- Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.
- Anläggnings- och brukningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa för de fastigheter som ansluts till den kommunala va-anläggningen.

Ersättningsanspråk

Intrång i mark för anläggande av vändplatser och för anläggande av va-ledningar innebär att markägaren har rätt till ersättning av huvudmannen för åtgärden.

Intrång i mark (t ex privata tomter) för att sköta/vidmakthålla vägområde enligt gällande servitut ger inte rätt till ersättning för intrånget.

Gemensamhetsanläggningar

Huvudmannen (Dingelsundet ga:6 respektive Zakrisdal ga:6) har rätt att lösa in mark för anläggande av vändplatser mot ersättning till markägaren.

Drift allmän plats

Kommunen ansvarar för skötsel av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (NATUR). Skötseln består av skogsbruksåtgärder enligt kommunens skogsbruksplan på kommunens mark - planen innebär inga förändringar.

Skötsel av allmän plats med enskilt huvudmannaskap består dels av skötsel av naturmark som åligger markägare samt drift och underhåll av vägarna som är gemensamhetsanläggningar.

För enskild naturmark medför genomförande av planen att viss naturmark omvandlas till bostadstomter, varför området för skötsel minskar något. Övrig naturmark kan fortsatt skötas av markägaren - dock innebär planen att vanligt skogsbruk inte kan bedrivas och att jakt inte kan förekomma. Skogen får dock skötas och avverkningar göras. Om den enskilda naturmarken är till nytta för andra fastighetsägare i området kan gemensamhetsanläggning bildas. Det är i så fall samfällighetsföreningens ansvar att sköta naturmarken.

För vägarna innebär genomförande av planen att fler fordon kommer att trafikera dem, vilket kan medföra ökade kostnader för skötsel. Detta är en fråga som regleras i gemensamhetsanläggningen - fler fastigheter som nyttjar vägen innebär fler delägare i gemensamhetsanläggningen och därmed fler som delar på kostnaderna.

De vägar som uppbär statligt driftsbidrag (Margårdsvägen och Burmavägen) ingår inte i planen. De sköts av kommunen enligt avtal med huvudmannen för gemensamhetsanläggningen. Ökade driftskostnader kan kompenseras med ökat driftsbidrag.

Drift vatten och avlopp

Kommunen kommer att anlägga allmänna vatten- och avloppsledningar fram till fastighetsgräns/servitutsgräns inom det område som beslutas som kommunalt verksamhetsområde. Kostnader för detta belastar va-kollektivet och tas ut som anslutningsavgifter och brukningsavgifter för anslutna fastigheter.

Organisatoriska frågor Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Förrättningar enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen etc.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta eventuella avtal mellan Karlstads kommun och motpart. Utbyggnad av den allmänna va-anläggningen inom verksamhetsområde.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken
Fastighetsägare/byggherre	Bygg- och anläggningsåtgärder, utredningar, åtgärder inom kvartersmark, t ex skydd mot buller och översvämning. Ansöka om lantmäteriförrättning. Upprätta avtal.

Avtal

Avtal upprättas vid behov mellan berörda fastighetsägare, det kan till exempel gälla ändring av fastighetsgränser, servitutsåtgärder etc.

Markanvisning

Upplåtelse/försäljning av privat mark genom avstyckningar från större fastigheter är en fråga för berörda fastighetsägare.

Tidplan

Detaljplanearbetet beräknas pågå under 2023 och med antagande tidigast under första kvartalet 2024. Projektering och utbyggnad av allmänna va-ledningar kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft vilket sker tidigast tre veckor efter antagande. Om planen överklagas förskjuts tidpunkt för laga kraft tills överklagandet avgjorts.

Det är en fråga för respektive fastighetsägare att avgöra om och när man vill utnyttja planens möjligheter - stycka av mark, ersätta sitt fritidshus etc. Planens genomförande kan därför sträcka sig över lång tid.

Under planens angivna genomförandetid finns en rättighet att utnyttja planen enligt dess bestämmelser. Planen kan inte ändras mot fastighetsägares vilja. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla tills den ersätts av en ny, ändras eller upphävs. Efter det att genomförandetiden har gått ut kan planen ändras. Ingen ersättning utgår då för till exempel byggrätter som inte har utnyttjats.

Kulturvärden Rivningsförbud

Byggnader som är utpekade som av särskilt kulturhistoriskt värde i kommunens kulturmiljöprogram har åsatts rivningsförbud i planen. Det gäller mangårdsbyggnaden på Dingelsundets gård (Dingelsundet 2:1), en ladugårdsbyggnad (Dingelsundet 2:21), två fritidshus (Dingelsundet 2:4 och 2:27) och två komplementbyggnader (Dingelsundet 2:43 och 2:95).

Bevarandekrav

Varsamhetskrav har införts för åtgärder på byggnader med rivningsförbud. Se avsnittet *Kvartersmark* sid 9 ff ovan.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter från stranden. Strandskyddet upphävs i detaljplanen för vissa områden enligt MB 7 kap 18b §. Se avsnittet *Upphävande av strandskydd* sid 15 ff ovan.

Biotopskydd

Generellt biotopskydd enligt MB 7 kap 11 § gäller för åkerholmar och diken inom jordbruksmark. En tidigare åkerholme finns i planområdets östra del. Varken denna eller befintliga diken berörs av planens genomförande.

Artskyddsförordningen

Äldre byggnader liksom hålträd kan innehålla boplatser för fladdermöss. Fladdermöss är fridlysta enligt bilaga 1 till artskyddsförordningen, vilket innebär att det är förbjudet att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Rivning av byggnader och fällning av träd som kan innehålla boplatser för fladdermöss är förbjudet enligt artskyddsförordningen 4 och 4a §§. Länsstyrelsen får i det enskilda fallet ge dispens från förbuden (artskyddsförordningen 14 och 15 §§).

Inom detaljplanelagt område krävs rivningslov för att riva byggnad. Det är upp till respektive fastighetsägare som avser riva byggnad att undersöka eventuell förekomst av boplatser. Information om detta finns på plankartan.

Anläggningslagen

Inrättande och ändring av gemensamhetsanläggningar prövas enligt anläggningslagen (1973:1149) och hanteras av lantmäterimyndigheten. Den fastighetsägare som exploaterar ska också ansöka om och bekosta prövningen.

Fastighetsbildningslagen

Bildning, ändring och upphävande av servitut prövas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och hanteras av lantmäterimyndigheten. Den som behöver servitutet ansvarar för ansökan och kostnader för servitutsbildningen.

Upplysningar

Vattenområdet med bryggor ingår inte i planen. För anläggande av bryggor krävs strandskyddsdispens enligt MB 7 kap 18c § och i vissa fall tillstånd för vattenverksamhet enligt MB 11 kap. För större bryggor krävs även bygglov enligt PBL.

Fällning av träd över 70 cm i diameter samt hålträd ska samrådas enligt MB 12 kap 6 §.

Berörs det befintliga avvattningsföretaget genom förändringar i vattendragets läge och djup omfattas detta av tillstånd enligt MB 11 kap 9 §. Att anlägga trummor eller diken omfattas av anmälan enligt MB 11 kap 9 a §. Att ändra markens beskaffenhet eller grundvatten omfattas av tillstånd enligt 11 kap 9 § MB.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala Detaljplan

Planområdet omfattas inte i någon del av detaljplan. Planområdet gränsar till detaljplan för Knappstad 2:8 (1780K-37-P2021-02), detaljplan för del av Dingelsundsvägen (1780K-P2020-05), och förslag till detaljplan för Västra Dingelsundet (dnr SBN 2016-92).

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningens lantmäteriafdelning den 2022-01-12, uppdaterad 2023-10-19.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan 2012

Antagen av kommunfullmäktige den 16 september 2012.

Förslag till Översiktsplan 2050

Förslag till ny kommunomfattande översiktsplan var på samråd sommaren/hösten 2021. I förslaget ligger planområdet inom område betecknat ”stadsutveckling komplettering”.

Fördjupning av översiktsplanen för Dingelsundet och delar av Knappstad, 2014

Antagen av kommunfullmäktige den 20 november 2014, § 11.

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 11a § PBL

Undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och samrättats med Länsstyrelsen i Värmland 2022-02-09 enligt 6 kap 5-6 §§ miljöbalken.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunens bedömning är att planens genomförande inte medför risk för betydande miljöpåverkan. Därför har ingen separat miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken *Konsekvenser* i denna planbeskrivning.

Följande aspekter har i undersökningen enligt ovan bedömts vara relevanta att behandla:

- påverkan på naturmiljö
- påverkan på kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö
- buller- och riskfrågor

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen anser att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Beslut i frågan har fattats av stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 15 juni 2022 § 178.

Motiv för beslutet

Planen innebär att en del av befintlig naturmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse och övrig naturmark planläggs som natur. Planen möjliggör större byggrätter inom tomter som idag är bebyggda med mindre fritidshus samt ett mindre antal nya etableringar. Områden med natur som är av stort värde, liksom spridningsvägar och födosöksområden för fladdermöss sparas. Sammantaget bedöms påverkan på naturvärden som måttlig.

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Dingelsundets gård bevaras och ges med planen skydd mot ytterligare exploatering. Påträffade kulturhistoriska lämningar bevaras inom naturmark. Genomförande av planen kommer att påverka bebyggelse med visst kulturhistoriskt värde, och den

kulturhistoriskt värdefulla sommarstugemiljön vid Burmavägen tillåts förändras (och/eller riskerar att försvinna) när byggnaderna kan ersättas eller byggas till. Sammantaget bedöms påverkan på kulturmiljön som måttlig.

Flera faktorer i planområdets närmiljö kan innebära störningar eller risker för boende inom planområdet om åtgärder och anpassningar inte genomförs. Buller samt risker kopplade till olyckor med farligt gods, strålning och översvämning beaktas vid lokalisering av ny bebyggelse. Planens utformning gör att påverkan blir liten.

Med hänsyn till omgivningens förutsättningar och detaljplanens omfattning och karaktär bedöms genomförande av detaljplanen inte medföra risk för en betydande miljöpåverkan.

Barnkonsekvensanalys

En barnkonsekvensanalys har upprättats till detaljplanen för Norra Dingelsundet. I den beskrivs hur planen påverkar förhållanden som är av särskilt intresse för barn.

Utredningar

VA-utredning

En va-utredning har gjorts för att bedöma hurvida det föreligger ett kommunalt ansvar enligt 6 § i Lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) att upprätta va-försörjning för området Dingelsundet i Karlstads kommun. (*Fördjupad §6-utredning, Dingelsundet, Karlstads kommun, Ramboll Sweden AB 2022-11-16*).

Utredningen kom fram till att det föreligger skäl att upprätta kommunalt verksamhetsområde för de västra delarna av utredningsområdet (dvs väster om kraftledningen). För de östra delarna av området kan enligt utredningen enskilda va-lösningar fortsatt vara tillfyllest.

Naturinventeringar

Översiktlig naturinventering, Karlstads kommun november 2021, och NVI Dingelsundet, Greensway AB 2023.

En översiktlig naturinventering av området har gjorts hösten 2021. Inventeringen omfattar inte privata bostadstomter. (*Översiktlig naturinventering, Teknik och fastighetsförvaltningen 2021-12-07*).

Inventeringen visar att det finns områden med vissa naturvärden. För föreslagna tomter inom sådana områden har ytterligare inventering (NVI) enligt svensk standard gjorts. (*NVI Dingelsundet, Greensway AB 2023-06-09*).

NVI:n visar att framförallt områden vid Margårdsvägen i norr har så höga värden (naturvärdesklass 2) att de inte bör bebyggas. De innehåller en stor mängd skyddsvärda träd (klass 2) varav fem särskilt skyddsvärda (klass 1). Klassningen grundar sig på Swedish Standards Institute, 2014a. Övriga inventerade områden var av naturvärdesklass 3 och 4. Planförslaget har anpassats till resultatet av inventeringen.

Kompletterande utredning om påverkan på fladdermöss, Sweco 2022.

En **fladdermusutredning** gällande påverkan av exploatering utmed västra Karlstads Vänerkust (*Sweco 2021-09-01*) togs fram för att analysera hur ett antal pågående planprojekt påverkar gynnsam bevarandestatus för fladdermöss i området.

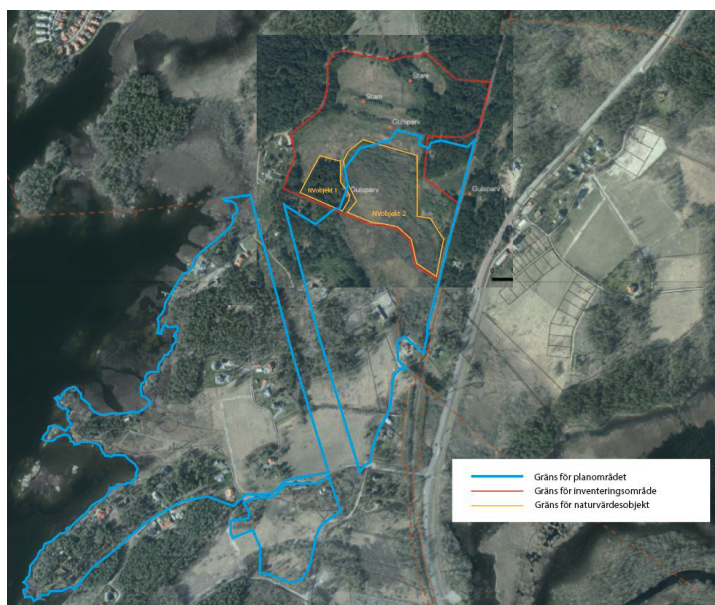
En kompletterande utredning (*Fladdermusutredning gällande detaljplan för Norra Dingelsundet, Sweco 2022-04-08*) har gjorts 2022 för att analysera om den nu aktuella planen har någon inverkan på de bedömningar som gjordes i utredningen 2021.

Utredningen visar att planområdet innehåller en varierad naturmiljö som hyser förutsättningar för många arter av fladdermöss. Förekomst av potentiella boplatser för fladdermöss har inte undersökts ingående, men ett antal potentiella boplatser har utpekats vid en övergripande naturinventering. Detaljplanen innebär att ett fåtal nya tomter för bostäder tillkommer, samt att befintliga fritidshus kan byggas om till åretruntboende. Mycket av den miljö som hyser potentiella värden för fladdermöss planeras som naturmark. Detaljplanen innehåller bestämmelser om anpassad belysning och den ger möjlighet till hinder för avverkning av enskilda träd.

Sammantaget bedöms det att detaljplanen ger förutsättning för att planområdets funktion för fladdermöss bibehålls, då befintliga spridningsvägar bibehålls och då de miljöer som bedöms hysa goda förutsättningar för fladdermöss bevaras.

Natur- och fågelinventeringar östra och västra Dingelsundet samt Knapstad 2:8

I samband med detaljplaneläggning av Knapstad 2:8 norr om planområdet gjordes en **inventering av naturvärden, fåglar och groddjur**, *Ecogain (2019)*, och en **riktad artskyddsutredning**, *Ecogain (2020)*. Se bild nedan.



Området som inventerades ligger till en mindre del inom det nu aktuella planområdets norra del. De två naturvärdesobjekt som identifierades (båda naturvärdesklass 4 Visst naturvärde) ligger inom eller gränisar dikt an mot planområdet. Objekt 1, en skogsdunge, fortsätter som ett skogbevuxet område inom planområdet. Det utgör naturområde i planen, ägs av kommunen och ingår i kommunens skogsbruksplan med produktionsmålet förstärkt naturhänsyn. Objekt 2, en videbevuxen kärrmark, ligger inom planområdet. Motivering för naturvärdet är att vatten och våtmarksområden är viktiga för många arter och har en positiv betydelse för biologisk mångfald. Det har ett visst biotopvärde och obetydligt artvärde. Även detta område utgör naturmark i planen. Det är privatägt och huvudmannskapet är enskilt.

Inga groddjur noterades inom utredningsområdet (inte heller i kärrmarken inom nu aktuellt planområde) och bedömningen är att det inventerade området inte är attraktivt för groddjur och att inga reproduktionslokaler finns.

Vad gäller fågelfaunan i området konstaterades den stämma väl överens med vad som kan förväntas för den här typen av område i den här delen av landet. Det rör sig i huvudsak om vanliga arter vars populationer i landet är livskraftiga och stabila.

Den riktade artskyddsutredningen behandlar gulspary, stare och förekommande fladdermusarter, samtliga fridlysta enligt artskyddsförordningen (en förekomst av gulspary noterades inom den del av utredningsområdet som ligger inom nu aktuellt planområde). Utredningen konstaterar att den förlust av livsmiljö som detaljplanens (Knappstad 2:8) genomförande innebär är så pass begränsad och berör så pass talrikt förekommande arter att den inte bedöms få effekter på någon av arternas bevarandestatus, varken i ett lokalt, regionalt eller nationellt perspektiv. Samma slutsats torde kunna dras vad gäller motsvarande typer av miljöer inom Norra Dingelsundet.

I samband med planläggning av Västra och Östra Dingelsundet, direkt söder om aktuellt planområde, har en **fågelinventering** gjorts (*Fågelinventering Dingelsundet, Greensway, 2020*). Se bild nedan.

Sammanfattningsvis visar inventeringen att området hyser naturvärdsarter som rödlistats för sina vikande populationstrender. Dock återfanns inte spillkråka som särskilt eftersöktes. Spillkråka är en av de utpekade arterna i det närliggande Natura 2000-området Klarälvs-deltat.

Inventeringen visar att ett relativt stort antal fågelarter utnyttjar området för att häcka eller för att söka föda eller skydd. Artantalet återspeglar den variation i naturtyper som finns inom området. Framförallt viktiga miljöer är den äldre skogen i delområde 1, men även till viss del gräs- och buskmarken i delområde 4 (gränsande till det nu aktuella planområdet). Även hygget, delområde 2, innehåller ett antal stora aspar som kan vara lämpliga framtida boträd för många fåglar.

Viktiga områden att ta hänsyn till i detaljplanen, med avseende på fåglar, är framförallt den äldre skogen i delområde 1, större hålträd och lövträd där dessa finns, samt i viss utsträckning gräs- och buskmarken i delområde 4. Övriga områden bedöms ha mindre betydelse för fågellivet.

I samband med planläggningen av Östra Dingelsundet, söder om aktuellt planområde har en konsekvensbedömning för fågellivet gjorts (*Karlstads kommun 2020*).

Bedömningen för föreliggande plan är att området som nu planläggs (Norra Dingelsundet) inte väsentligt avviker från de inventerade områdena varför artförekomsten inte torde avvika från närliggande områden.

Bullerutredning

Bullerpåverkan från järnvägen har utretts i samband med detaljplan för Knappstad 2:8 (*Risikutredning Knappstad, buller och vibrationsutredning, Sweco 2020*). Slutsatser från denna bedöms kunna tillämpas även i denna detaljplan, då föreslagen exploatering nära järnvägen fr a är en direkt fortsättning på detaljplanen för Knappstad 2:8 med samma avstånd från järnvägen.

Utredningen visade att gällande riktvärde vid fasad kan innehållas för samtliga bostadsbyggnader, samt att riktvärde för ekvivalent och maximal ljudnivå vid uteplats överskrids för fasader närmast



spår. Om en bullervall med höjden 3 meter anläggs utmed järnvägen kan riktvärdet för ekvivalent ljudnivå innehållas även för fasader mot spår.

Riskutredning

Risker avseende transporter av farligt gods på Skoghallsvägen och järnvägen Karlstad- Skoghall har utretts i en särskild riskutredning i samband med detaljplan för Knapptad 2:8 (*Riskutredning Knapptad, Sweco 2020-01-29*). Utredningen bedöms också kunna ligga till underlag för denna detaljplan då föreslagen exploatering i anslutning till järnvägen är en direkt fortsättning på detaljplanen för Knapptad 2:8 med samma avstånd från järnvägen.

I utredningen beskrivs att det från 2010 och fram till idag inte transporterats något farligt gods på bandelen Skoghall–Karlstad. Detta medför att det är urspårning som driver risken i samband med järnvägstrafik. Riskutredningen visar att det är osannolikt att ett tåg vid urspårning når längre än 25 meter från spåret. Nya bostäder bör således inte placeras närmare spårmitten än 25 m längs järnvägen vid det aktuella området.

Antalet tåg har varit tämligen konstant under de senaste åren. Preliminära planer finns på att utöka trafiken framöver vilket hanteras i riskutredningen. Eftersom alla järnvägar i Sverige får användas för transport av farligt gods kan det inte uteslutas att det i framtiden kan ske transport av farligt gods på aktuell järnvägssträckning. Det är svårt att förutse och bedöma risker och konsekvenser av farligt gods då de inte är kända. Beroende av klasser kan riskbilden förändras. Utifrån den statistik som är känd och som är aktuell konstaterades att järnvägen inte utgör något hinder för etablering av bostäder på den planerade platsen (dvs på ca 50 meters avstånd).

Trafikutredning

I samband med planläggning för ombyggnad av Dingelsundsvägens anslutning till Skoghallsvägen har en trafikutredning gjorts (*Trafik-PM till detaljplaner i Dingelsundet, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Karlstads kommun, 2017*). I underlaget för denna ingår inte tillkommande trafik på grund av detaljplanen för Norra Dingelsundet. Sådan beräkning har gjorts i samband med detta planarbete och slutsatserna i den tidigare utredningen har värderats med hänsyn till tillkommande trafik. Den visar att den utformning som planerats räcker till även med beaktande av trafikökningen från Norra Dingelsundet.

Kulturmiljöutredning

En kulturmiljöutredning för hela Dingelsundet, från Göteborgsudden i norr till Dingelsundsådran i söder, gjordes i samband med upprättande av fördjupad översiktsplan för området (*Kulturmiljöutredning vid Dingelsundet, Värmlands museum 2010*).

Utredningen konstaterar att det kulturhistoriska värdet inom utredningsområdet till stora delar är kopplat till de idag mer eller mindre synliga lämningarna som finns i landskapet samt kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer.

Genom studier av områdets kulturhistoria kommer Värmlands Museum fram till att fortsatt byggande i området är lämpligast i de skogsområden som befinner sig norr och söder om gårdarna vid Dingelsundet. Här har delar av de äldre åkermarkerna vuxit igen medan området vid gårdarna fortfarande utgörs av ett öppet kulturlandskap.

Området har inventerats inom ramen för Karlstads kulturmiljöprogram 2019 (<https://karlstad.se/Bygga-och-bo/bygglov-tillstand-och-fastighetsfragor/Kulturbistoriska-byggnader/Kulturmiljoprogrammet/>)

I kulturmiljöprogrammet pekas två särskilt värdefulla miljöer ut: Dingelsundets gård med omgivning och sommarstugebebyggelsen utmed stranden.

”Dingelsundets gård med omgivningar” speglar den långa period mellan 1700- och 1900-talet då den agrara verksamheten var huvudnäringen för de boende på Dingelsundet, vilket har samhälls- och lokalhistoriskt värde. Platsen med bebyggelse omgiven av ett öppet landskap har som helhet ett miljöskapande värde för Dingelsundets karaktär och historia som agrarsamhälle.

Sommarstugeområdet karaktäriseras som en tidstypisk miljö med tidig och välbevarad fritidshusbebyggelse uppförd mellan år 1925 och 1950-talet. Området är representativt för den bebyggelseutveckling som skedde på Dingelsundet på 1920- och 30-talet i samband med införandet av lagstadgad semester. Byggnaderna förhåller sig till platsens naturliga topografi och är varsamt placerade på bergiga naturtomter vid vattnet, vilket speglar tidens ideal för friluftsliv. Västra delen av Dingelsundet har som helhet ett högt miljöskapande värde för Dingelsundets karaktär och historia som tidigt fritidshusområde från 1900-talets första hälft.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Förhandsbesked och bygglov

Två ansökningar om förhandsbesked för avstyckning från Dingelsundet 2:21 fick anståndsbeslut i avvaktan på planläggning av området. Ansökningarna avslogs av Stadsbyggnadsnämnden våren 2023.

Ett gällande bygglov finns för fastigheten Dingelsundet 2:28. Planen har utformats enligt bygglovs tomtplatsavgränsning. Byggande har påbörjats.

Översiktsplan

Översiktsplan 2012

I Översiktsplan 2012 för Karlstad är Dingelsundet inte särskilt utpekad. Området ligger inom översiktsplanens tätortsavgränsning för staden och gränsar till stadsutvecklingsområdet Västkust. Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Förslag till Översiktsplan 2050

I förslaget till ny översiktsplan ligger planområdet inom område betecknat ”stadsutveckling komplettering”. Detaljplanen bedöms vara förenlig med förslaget.

Fördjupning av översiktsplanen för Dingelsundet och delar av Knapptad, 2014

Den fördjupade översiktsplanen anger för Norra Dingelsundet att det ska finnas möjlighet att omvandla fritidshus till permanentbostäder och att etablera ytterligare ett antal bostäder. Hänsyn ska tas till natur-, kultur- och friluftsvärden, och utvecklingen av Dingelsundet ska ske med bevarande av områdets karaktär. Fördjupningen av översiktsplanen ligger till grund för utformningen av denna detaljplan. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

Riksintressen

Yrkesfiske

Vänern är av riksintresse för yrkesfiske (MB 3 kap 5 §). Förutom vattenområdet omfattas Petterssudden inom planområdet av riksintresset.

Friluftsliv

Vänern med öar och strandområden inom Norra Vänerskärgråden är av riksintresse för friluftsliv (MB 3 kap 6 §). Gränsen för riksintresseområdet följer i princip strandlinjen i planområdet.

Planområdet ligger inom det område som på grund av sina natur- och kulturvärden är utpekade som av riksintresse för friluftsliv och turism (MB 4 kap 1 och 2 §§) vilket omfattar hela Karlstads kommun söder om E18. Bestämmelserna om riksintresse enligt 4 kap MB utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Totalförsvaret

Hela Värmland utgör område av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 § som överflygningsområde - TM051 Lågflygningsområde. Området ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen.

Natura 2000

Planområdet ligger inte inom eller direkt gränsande till något Natura 2000-område, men åtgärder inom planområdet skulle kunna påverka bevarandevärden inom Klarälvsdeltat, som är utpekade som Natura 2000-område enligt både Fågel- och Art- och habitatdirektivet.

Prioriterade bevarandevärden för Natura 2000-området är naturtyperna naturligt näringsrika sjöar, silikatgräsmarker, fuktängar, taiga och svämlövskog. De strukturer som ska prioriteras inom området är sammanhängande vassbälten och vassmosaik, fria vandringsvägar för fisk, äldre lövskog med god tillgång på död ved och betade strandängar. Förvaltningen av Natura 2000-området är starkt beroende av faktorer utanför området, i synnerhet regleringen av Klarälven och Vätern.

Naturtypen *naturligt näringsrika sjöar* utgör omkring halva ytan av Natura 2000-området. För naturtypen utgör bl a vattenkvaliteten med naturligt näringsrikt vatten, begränsad mänsklig belastning av närsalter, miljögifter och grumlande ämnen, naturliga vattenståndsvariationer, opåverkad hydrologi, oreglerad vattenregim, fria vandringsvägar för fisk och andra akvatiska organismer, bibehållen mängd av naturtypens typiska arter, ingen negativ inverkan av främmande arter samt bete eller hävd förutsättningar för gynnsamt bevarandetillstånd.

För naturtyperna *silikatgräsmarker* och *fuktängar* är bete eller slåtter och höbärgning samt röjning av igenväxningsvegetation förutsättningar för gynnsamt bevarandetillstånd.

Naturtypen *taiga* främjas bl a av att skogsområdena lämnas för fri utveckling för att gynnsamt bevarandetillstånd ska fortgå.

För naturtypen *svämlövskog* är bl a återkommande översvämningar, hydrologi ostörd från reglering eller reglering som skapar naturliga variationer, kontinuitet av lövträd med en varierad åldersstruktur och gamla träd, stora mängder död ved, gamla och grova träd samt hålträd förutsättningar för gynnsamt bevarandetillstånd.

Ingående arter i Natura 2000-området Klarälvsdeltat är citronfläckad kärrtrollslända, bred paljettdykare, lax och asp enligt Art- och habitatdirektivet, samt rördrom, sångsvan, brun kärnhök, småfläckig sumphöna, brushane, grönbena, fisktärna och spillkråka enligt Fågeldirektivet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jord- och skogsbruk

Inom planområdet finns mark som är klassad som jordbruksmark (åker 4 ha och bete 1,6 ha). Del av marken används som betesmark för privathästar. En mycket liten del (ca 0,3 ha) av jordbruksmarken tas i anspråk för bostadsbebyggelse och väg.

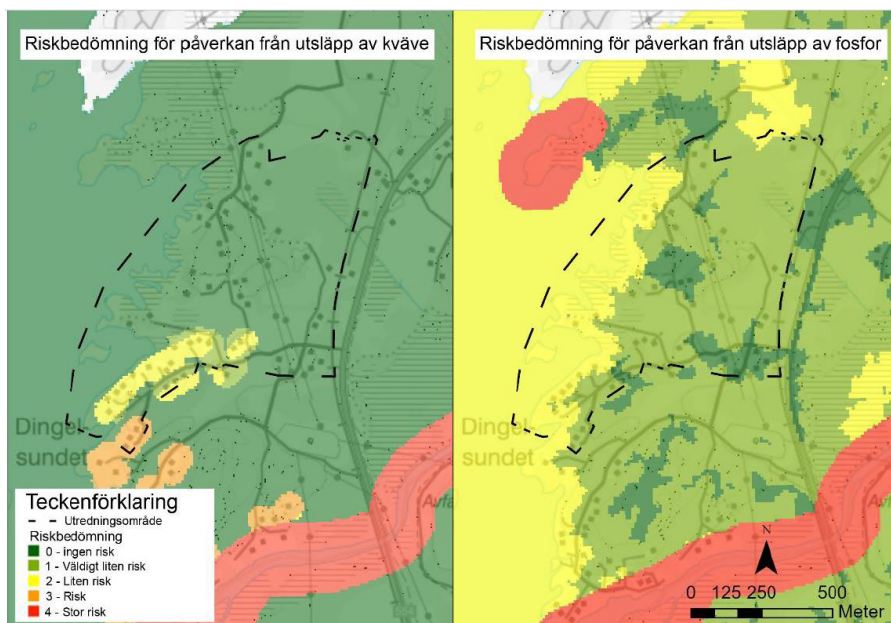
Mindre partier kommunägd mark inom planområdet utgörs av skogsmark som ingår i kommunens skogsbruksplan. Två mindre delar har naturvårdsmål medan de andra delarna har produktionsmål.

Mindre områden med privat skogsmark finns inom området. Några av de nya bostadsfastigheterna som kan bildas med stöd av detaljplanen ligger inom skogsmark.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Den recipient som berörs av planen är Kattfjorden, som är en del av Vänern. Kattfjordens statusklassning är ”otillfredsställande ekologisk status” och ”uppnår ej god kemisk status” (VISS 2022). Kvalitetskravet är att ”god ekologisk status” ska uppnås senast år 2039, samt att ”god kemisk ytvattenstatus” ska uppnås.



Riskbedömning av påverkan på miljön från enskilda avloppsanläggningar med hänsyn till utsläpp av kväve (vänster bild) och fosfor (höger bild). (Källa: Länsstyrelsens GIS-stöd för planering och tillsyn av små avlopp)

Avgörande för bedömningen av den ekologiska statusen är den biologiska kvalitetsfaktorn fisk och den hydromorfologiska kvalitetsfaktorn konnektivitet. Bedömningen baseras på att fiskebestånden i norra delen av Vänern är kraftigt påverkade av människan och skiljer sig väsentligt från ett opåverkat scenario. Den mänskliga negativa påverkan har skett genom byggande av dammar i anslutande vattendrag och älvar som resulterat i vandringshinder (försämrade konnektivitet) och förstörelse av lekrområden för flertalet fiskepopulationer. Mänsklig påverkan har även skett genom ett hårt fisketryck och utsläpp av miljögifter, försurande och övergödande ämnen samt klimatförändringar. Ytvattenförekomsten saknar i dagsläget övergödningproblematik. Resultaten visar att förekomsten av näringsämnen har hög status, vilket innebär att uppmätta halter understiger referensvärden (VISS 2022).

Bedömningsgrunden för den kemiska statusen är höga halter bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Detta gäller för samtliga ytvattenförekomster i Sverige. Bromerade difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar är undantagsämnen som går under mindre stränga krav. Detta på grund av att det bedöms vara omöjligt att sänka halterna till de nivåer som motsvarar god kemiskt ytvattenstatus med de tekniska metoder som finns tillgängliga i dagsläget. Enskilda avlopp bedöms inte ha en betydande påverkan på ytvattenförekomstens status i dagsläget enligt VISS (2022).

Planområdets påverkan på Kattfjorden består av utsläpp av vatten - dagvatten och avloppsvatten. Länsstyrelsens bedömning av påverkan från enskilda avloppsanläggningar med hänsyn till miljön redovisas i bild föreg sida. Risk för påverkan på miljön från enskilda avloppsanläggningar avseende fosfor (till höger i figuren) varierar mellan ingen, väldigt liten och liten risk. Risk för påverkan på miljön från enskilda avloppsanläggningar avseende kväve (till vänster i figuren) är huvudsakligen ingen risk, förutom i den södra delen av planområdet där risken varierar mellan väldigt liten och liten.

Mellankommunala intressen

Skoghallsvägen (kommunalt huvudmannaskap) är en viktig tillfartsväg till västra delen av Hammarö, med tätorten Skoghall och Skoghallsverken. Järnvägen Karlstad-Skoghall är en viktig transportled för pappersindustrin i Skoghall.

Kraftledningarna genom planområdet avgränsar sig från Dingelsundet till Karlstads södra mottagningsstation och till mottagningsstationer inom Hammarö. Både pappersindustrin i Skoghall och Hammarös kraftförsörjning är liksom Karlstads tätort beroende av dessa kraftledningar.

Hammarö försörjs med dricksvatten från Sörmon bl a via ledning som passerar genom planområdet.

Karlstads kommun har ett samarbete om spillvatten, där avlopp från Södra Dingelsundet leds till reningsverket i Skoghall. Avlopp från Norra och Västra Dingelsundet kommer att anslutas till denna ledning.

Miljö Strandskydd

Strandskydd om 100 meter råder längs Vänerstranden inom planområdet.

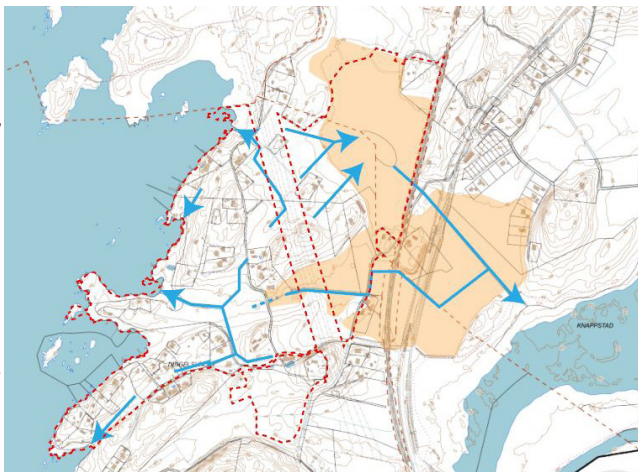
Vatten

Kattfjorden är råvattentäkt för Sörmons vattenverk som försörjer Karlstad och Hammarö med dricksvatten. Delar av planområdet ligger inom den sekundära vattenskyddszonen och delar inom den tertiära zonen. Föreskrifterna för skyddsområdet hindrar inte planerat byggande men fördröjning av dagvatten bör eftersträvas.

Dagvatten

Planområdet (röd streckad linje i kartan bredvid) avvattnas huvudsakligen via diken mot Väneren. Ett markavvattningsföretag (*Torrläggning medelst invallning mot sjön Väneren av mark inom hemmanen Knappstad och Dingelsundet från år 1928-29*) med utlopp i Knappstadviken (Dingelsundsådran) ligger delvis inom planområdet (markerat med ljusbrun färg i bilden).

Dagvatten avleds idag direkt från respektive fastighet till angränsande mark (eller vattenområde) eller till befintliga diken (blå pilar).



Dagvatten från nya fastigheter kan ledas bort via befintliga diken. Bestämmelser om begränsning av hårdgörning av mark har införts för att minska flöden från bostadsfastigheter.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bullerkällor intill planområdet är Skoghallsbanan (järnvägen) och Skoghallsvägen. De ligger båda utanför planområdet, cirka 50 respektive 160 meter, från närmsta föreslagna nya bostäder.

Skoghallsvägen är en av de vägar som förbinder Karlstad med Hammarö. Skoghallsvägen trafikerades med ca 8000 fordon/dygn, varav ca 10 % är tung trafik (med bl a transporter till pappersindustrin i Skoghall). Skoghallsvägen är utpekad transportled för farligt gods. Skyltad hastighet är 80 km/h. Kommunen är huvudman för vägen.

Planområdet gränsar till Skoghallsbanan. I samband med detaljplaneläggning av Knapstad 2:8 direkt norr om denna detaljplan togs en buller- och vibrationsutredning fram för Skoghallsbanan (*Sweco 2020-11-10*). Där låg planerad bebyggelse 50 meter från järnvägen. Samtliga bostadsbyggnader klarade då gällande riktvärde vid fasad, ekvivalent ljudnivå 60 dBA. Riktvärde för uteplats överskreds för fasader närmast spåret, men bullerkraven för uteplats kunde klaras genom att antingen anlägga en uteplats vid fasad vänd bort från spår, eller genom att anlägga en bullervall.

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader. Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

I planen har bestämmelser införts om bullervall mot järnvägen samt om bullerskyddad uteplats för bebyggelse närmast järnvägen där inte bullervall krävs.

Vibrationer

För vibrationer finns Svensk Standard SS 460 48 61, *Vibration och stöt. Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader*. Enligt riktvärdena ska vibrationerna inte överskrida 0,4 mm/s i permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler, dvs utrymmen där människor stadigvarande vistas. Gällande riktvärden ska tillämpas vid byggnation.

I planen har bestämmelse införts om grundläggning för att skydda mot störande vibrationer för bebyggelse nära järnvägen.

Farligt gods

Skoghallsvägen och järnvägen Karlstad-Skoghall utgör transportleder för farligt gods (Skoghallsvägen sekundär transportled).

I Karlstads kommuns översiktplan (2012) finns rekommendationer för hur ny bebyggelse utmed transportled för farligt gods ska beaktas i planeringen. Dessa anger att inom avstånd överstigande 70 meter från transportled kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda åtgär-

der eller analyser, exempelvis markanvändning för bostäder (småhus). Om bostäder ska planeras närmare än 70 meter från en farligt-gods-led behöver en riskanalys göras som beskriver vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås.

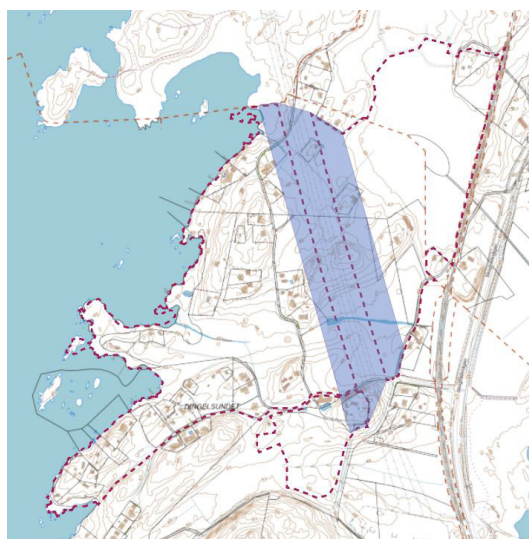
I planområdets nordöstra del är avståndet mellan järnvägen och närmaste byggrätt för bostäder 50 meter. Den vall som krävs för skydd mot buller (och som redan finns på plats) skyddar även mot olyckor med farligt gods.

Magnetfält

Genom planområdet går fyra luftburna kraftledningar på 130 kV vardera. Enligt kommunens översiktsplan 2012 och den fördjupade översiktsplanen för Dingelsundet och delar av Knapptad ska ny bostadsbebyggelse placeras på sådant avstånd från kraftledningen att magnetfältsnivån normalt inte överstiger 0,2 mikrotlesla (μT).

Beräkning av magnetfältsnivån har gjorts längre norrut vid samma kraftledningsstråk, både vid Bergvik och Katrineberg (*Enviromentor AB 2010*). Beräkningar vid Katrineberg och Bergvik visar att avståndet från den yttersta östra fasledningen till en magnetfältsnivå på 0,2 μT var 47 meter och för den västra 32 meter.

För att säkerställa möjligheten för nätägaren att öka belastningen i ledningarna har avstånden till bostäder ökat till 70 respektive 57 meter, vilket motsvarar en magnetfältsnivå om 0,4 μT vid maximal belastning.



Kraftledningsgatan och område där magnetfältsnivån överstiger 0,4 μT (blå yta)
Röd streckad linje är plangränsen

Det finns inga riktvärden för magnetfältsnivåer. Nätbolagen tillämpar själva 0,4 μT som gräns för stadigvarande vistelse. Efterforskningar från olika rättsinstanser inom detta område och återkommande är att man inte bör gå över 0,4 μT . I ett utdrag från mark- och miljödomstolen sägs följande: ”Epidemiologiska undersökningar avseende inverkan av långvarig exponering för magnetiska fält på människors hälsa har förekommit under många år. Enligt Socialstyrelsens Meddelandeblad, juni 2005, gjordes under 2001 en omfattande genomgång av de epidemiologiska forskningsrapporter som då fanns (*Ahlbom et al, Environmental Health Perspectives, vol 109, supplement 6, december 2001*). Resultaten från genomgången tyder på att man kan se en viss ökning av leukemirisk hos befolkningsgrupper som exponeras för magnetiska fält på 0,4 μT eller mer. Även om epidemiologiska studier är svåra att genomföra på ett vetenskapligt oantastligt sätt så finns det ingenting som talar emot att många av undersökningarna har genomförts med hög kvalitet. Resultaten visar enligt Socialstyrelsens yttrande i målet en stor samstämmighet i fråga om ökad risk för barnleukemi vid nivåer som överstiger 0,4 μT . De observerade effekterna har dock inte kunnat bekräftas genom experimentell forskning vilket medfört att kraftfrekventa magnetfält klassats som ’möjligen cancerframkallande’ av Världshälsoorganisationens (WHO) cancerforskningsinstitut.”

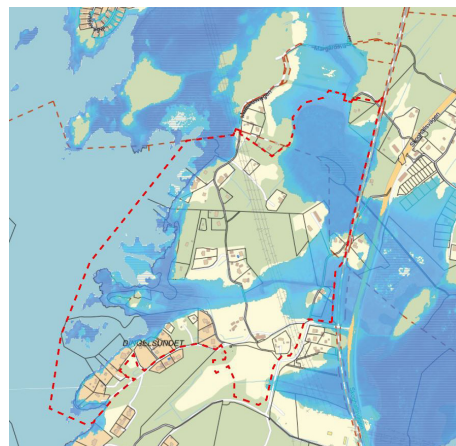
Risk för översvämning

Delar av planområdet är låglänta och riskerar att översvämmas vid 200-årsnivå i Vänern (med hänsyn tagen till klimatförändring till 2100 och vindpåverkan). Inom området finns också instängda områden som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Höga vattennivåer i Vänern

Planområdet är kuperat med nivåer från Vänerns nivå upp till 54-55 meter över havet. Området genomkorsas i den södra delen av ett stråk med marknivå lägre än +46 meter. Befintlig bebyggelse är lokaliserad till partier som ligger högre än Vänerns beräknade högsta nivå med tillägg för klimatförändring (+46,77 möh, se bild bredvid).

Ungefär samma ytor (något mindre) beräknas beröras av beräknat högsta flöde i Klarälven vid normalvattenstånd i Vänern.



Skyfall

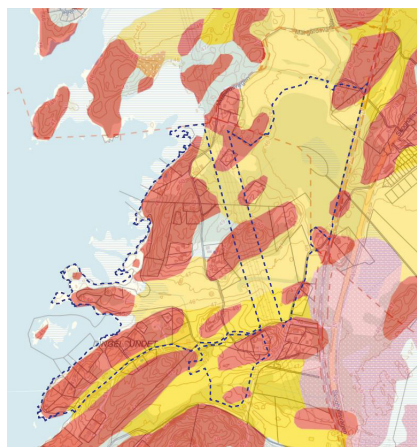
Norra delen av planområdet har sin avrinning riktad dels direkt mot Vänern, och dels via diken mot Vänern från ett lågpunktsområde väster om kraftledning.

I söder sker avrinning dels via diken mot Vänern norr om Petterssonsudden och utmed Burmavägens förlängning, och dels direkt mot Vänern (Burmavägen), och mot Knappstadviken via markavvattningsföretaget.

Lågpunktsområden bedöms kunna avvattnas via befintliga diken utan att äventyra befintlig eller planerad bebyggelse. Dock kan delar av tomter komma att beröras.

Geotekniska förhållanden

Marken inom området består till stor del av berg i dagen (rött i vidstående bild) och lera (glacial mörkgul och postglacial ljusare gul). En mindre del centralt i området består av sandig morän (grå).



Kulturmiljö Kulturhistoriska lämningar

En kulturmiljöutredning gjordes 2010 i samband med upprättande av den fördjupade översiktsplanen för Dingelsundet och Knappstad. Tre av de påträffade objekten inom planområdet för Norra Dingelsundet finns registrerade i Riksantikvarieämbetets portal Fornsök. Samtliga tre är klassade som ”övrig kulturhistorisk lämning”. Objekten är ett skåre/jaktvärn (nr 1 på kartan bredvid) och spår av en hamnanläggning och en ristning (nr 2 och 3 på kartan).

Ett boplatsläge pekades i inventeringen ut inom betesmarken strax öster om gårdsbebyggelsen på fastigheten Dingelsundet 2:21 (nr 4 på kartan). Det är inte undersökt.

Därutöver påträffades stengårdsgårdar centralt i området väster om kraftledningen.

Värdefull miljö och byggnader

Fritidsbebyggelsen

Inom planområdet finns ett område med fritidshus som i kommunens kulturmiljöprogram klassats som särskilt värdefull miljö (röd markering i kulturmiljöprogrammet, västra området i bild nästa sida). Området utgör en tidstypisk miljö med tidig och välbevarad fritidshusbebyggelse uppförd mellan år 1925 och 1950-talet, representativt för den bebyggelseutveckling som skedde på Dingelsundet på 1920- och 30-talet i samband med införandet av lagstadgad semester.

En ny ”naturlig och hälsosam” livsstil introducerades i Sverige runt 1890. Motion och naturnära friluftsliv blev en fråga om hälsa och ledde till nya livsstilsideal. Det nya idealet kan sägas vara en motreaktion mot 1800-talets välbärgade familjers bekväma sommarnöjen med punschverandor. Friluftslivet ökade i popularitet och Svenska Turistföreningen verkade för ökad turism och friluftsliv. År 1914 grundades förbundet för Fysisk Fostran och de lanserade de nya stugorna för ett enkelt friluftsliv.

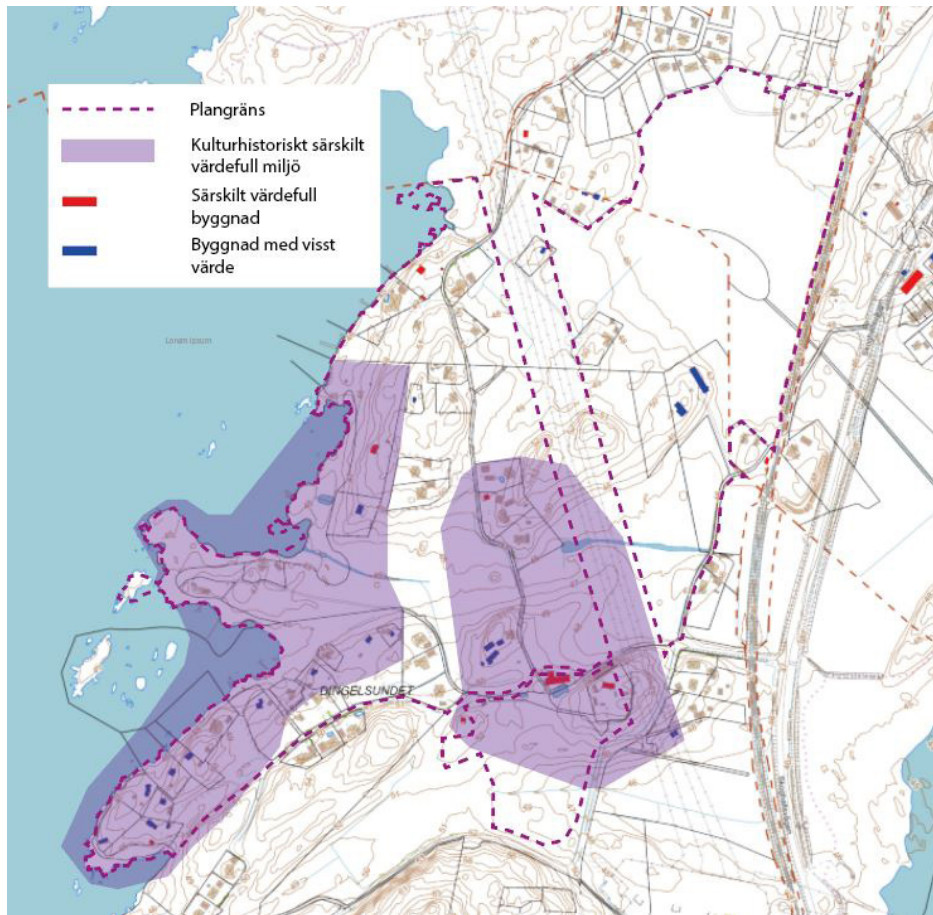
Många tjänstemän hade haft semester genom avtal redan under tidigt 1900-tal och frågan debatterades livligt i samhället. Under 1920-talet, innan den allmänna semestern infördes var det huvudsakligen medelklassen som hade råd och möjlighet att uppföra en sportstuga, vilket speglas i Dingelsundets bebyggelse från 1920-talet där banktjänstemän och läkare lät uppföra sina hus.

Allas rätt till två veckors semester lagstodades 1938. En omfattande informationskampanj för den goda semestern lanserades samtidigt som den första semesterperioden. Arbetarna skulle förkovra sig. Vidga sina vyer och ägna sig åt sport och friluftsliv av olika slag. Åka och se sig om genom till exempel cykelsemester, gå en kurs eller bygga sin egen sportstuga. I sportstugan skulle det enkla naturnära livet levas. Stora områden mark vid vatten styckades eller arrenderades ut över hela landet. I Karlstad finns områden från den tiden på Skutberget och lite senare i Alster. Stugorna var ofta självbyggen på under 40 m² och skulle ligga inpassade i naturen och terrängen. Under 1920-talet fanns färdiga byggsatser att köpa i funkisstil, allmogestil eller dalastil. Stugorna var ofta bruna eller faluröda medan de funktionalistiska var ljusa.

Byggnaderna förhåller sig till platsens naturliga topografi och är varsamt placerade på bergiga naturtomter vid vattnet, vilket speglar tidens ideal för friluftsliv. Området har som helhet ett högt miljöskapande värde för Dingelsundets karaktär och historia som tidigt fritidshusområde från 1900-talets första hälft.

Karaktärsdrag inom området som anges som värdefulla är:

- bebyggelse som är väl anpassad till platsens natur,
- låg och småskalig bebyggelse på kuperade naturtomter,
- tidstypiska och välbevarade fritidshus uppförda mellan år 1925 och 1955,
- fasadmateriell av träpanel i dov kulör,
- huvudbyggnad i 1-1,5 plan med mindre komplementbyggnader,
- stort antal uthus, gäststugor och matkällare,
- grundläggning som förhåller sig till den befintliga topografin,
- tomter som nås via slingrande skogsvägar och stigar, alternativt via sjön,
- bergiga sjönära naturtomter med höga tallar, och
- smidesgrindar vid tomtinfarter.



Dingelsundets gård med omgivning

Även miljön kring den ursprungliga Dingelsundets gård (östra området i bilden ovan) är klassad som särskilt värdefull miljö med motiveringen att Dingelsundets gård med omgivning speglar den långa period mellan 1700- och 1900-talet då den agrara verksamheten var huvudnäringen för de boende på Dingelsundet, vilket har samhälls- och lokalhistoriskt värde.

Platsen med bebyggelse grupperad kring ett öppet landskap har som helhet ett miljöskapande värde för Dingelsundets karaktär och historia som agrarsamhälle.

De värdefulla karaktärsdragen är:

- bebyggelse placerad i öppet landskap,
- byggnader med hög ålder och bevarad karaktär,
- lämningar efter gårdssmedja och ladugård,
- stort antal mindre komplementbyggnader,
- stenmurar vid äldre vägsträckning och tomter,
- fasader av träpanel i dov kulör,
- takbeläggning av takpannor, svart takpapp eller bandad plåt,
- äldre växtmaterial i form av stora lövträd och fruktträd, samt
- vägnät av grusvägar.

Värdefulla byggnader

Flera byggnader inom planområdet pekades ut som särskilt värdefulla eller av ett särskilt kulturhistoriskt värde i museets inventering. En mer genomgripande inventering av bebyggelse har gjorts i kommunens kulturmiljöprogram, som pekar ut tre bostadshus (varav två sommarstugor), fyra uthus

och en ekonomibyggnad (ladugård) som *särskilt värdefulla* (rödmarkerade i karta sid 46) samt flera bostadshus (huvudsakligen fritidshus) och ett antal uthus som *byggnad med visst värde* (blåmarkerade i kartan).

Fysisk miljö

Planområdet består förutom bebyggelse av skogsmark i den norra delen och öppen jordbruksmark (betesmark) i söder. Skogen består huvudsakligen av tallskog samt ett större våtmarksområde. En 60 meter bred kraftledningsgata samt järnvägen mellan Karlstad och Skoghall genomkorsar/gränsar till området i nord-sydlig riktning.

Planområdet ligger i en lantlig miljö med ett småskaligt jordbrukslandskap och mindre skogspartier. Bebyggelsen består av tre gårdsmiljöer och ett 20-tal villor samt fritidsbebyggelse på skogklädda tomter i strandlägen. Vägarna är smala grusvägar.

I väster finns områden med klippor mot Vänern (Petterssonsudden och Burmavägen) medan stränderna i övrigt är vassbevuxna med urgrävningar för båtplatser vid privata tomter.

Naturmiljö

Området har en stor variation av naturtyper med barrskog, lövskog, våtmarker och ett småskaligt odlingslandskap. Detta ger förutsättningar för många artgrupper, både att hitta en livsmiljö och en spridningsväg genom området.

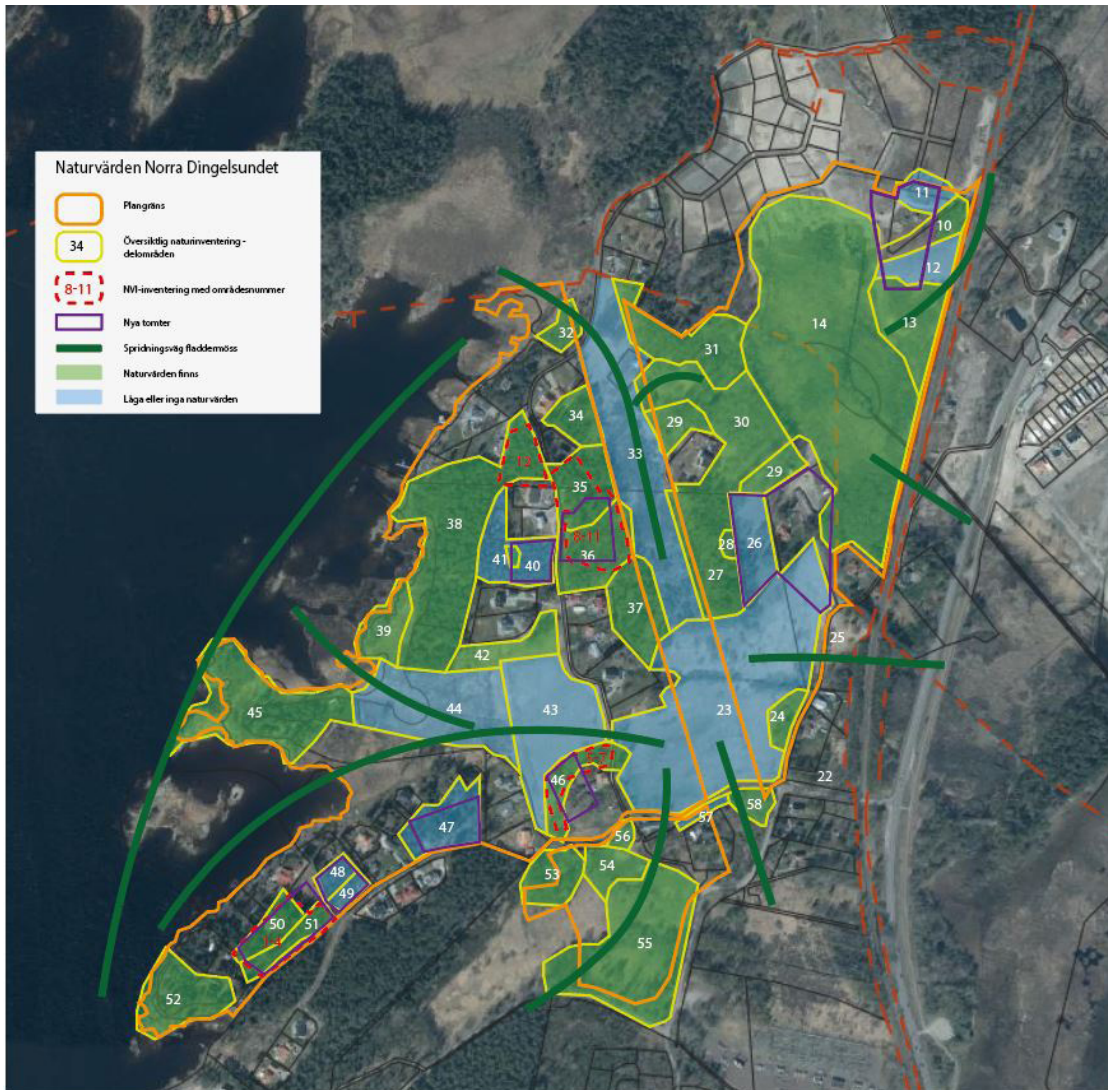
Flera delområden har bedömts ha naturvärden, varav värden knutna till lövrika miljöer och till tallskog är de som förekommer mest, men här finns också en värdefull naturbetesmark i söder, och en stor våtmark i områdets norra del. Förutom ett par tallskogsmiljöer är det inte något delområde som enskilt bedöms ha mycket höga naturvärden, men många områden bidrar med viktiga strukturer, så som lövträd, död ved, hålträd, fuktiga marker, öppna diken och en värdefull flora. Några värdefulla träd har också identifierats inom området.

Kartan på nästa sida visar områden ingående i den översiktliga naturinventeringen och områden som inventerats i naturvärdesinventeringen (NVI), överlagrad med områden som planeras att kunna bebyggas (områden med befintliga fritidshus som kan omvandlas till permanentbostäder har inte redovisats som planerade bebyggelseområden). Det är således få områden med naturvärden som berörs av ny bebyggelse.

Naturmarken inom delområde 14 utgör våtmark och ingår (tillsammans med andra områden inom planen) i ett markavvattningsföretag. Det är markavvattningsföretagets ansvar att hantera avrinning från området. Det finns troligen ett klimatvärde i att begränsa avrinningen från våtmarksområdet för att öka områdets förmåga att lagra koldioxid i en s k kolsänka.

Den småskaliga strukturen i området, med omväxlande skogar och öppna marker, skapar många brynmiljöer och andra halvöppna, vindskyddade miljöer som är gynnsamma för pollinerande insekter. Detta är i sin tur positivt både för pollinering och för tillgången på föda för insektsätande fågelarter och fladdermöss.

I ett landskapsperspektiv har naturen i området en viktig funktion. Det har konstaterats att området är viktigt för spridning för flera artgrupper, så som barrskogsmesar, lövskogsarter, groddjur och vildbin och att området utgör del av ett kritiskt spridningssamband mellan Hammarö och landområdena norr om Karlstad. Närheten till Vänern i väster och våtmarkerna i Klarälvsdeltat i öster skapar goda förutsättningar för fladdermöss och andra arter som trivs i fuktiga och lövrika miljöer.



Naturvärden och nya bebyggelseområden

Fågelinventeringar har gjorts i samband med planläggning både söder och norr om aktuellt planområde. Där konstaterades inget revir av någon fågelart som är upptagen i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv och för vilka särskilda skyddsområden ska avsättas. Det fanns heller inga riktigt ovanliga eller sällsynta arter. De rödlistade arterna som noteras är alla relativt vanliga fåglar där rödlistningen relaterar till en nedåtgående populationstrend, antingen på grund av minskande habitat eller på grund av sjukdomar.

Naturförhållandena inom det nu aktuella planområdet är i olika delar lika både de norr och söder om planområdet och liknande fågelarter bedöms kunna finnas även här.

Våtmarksområdet i norra delen av nu aktuellt planområde pekas ut som ett naturvärdesobjekt. Våtmarkens hydrologi är starkt påverkad genom ett dämme öster om järnvägen. Våtmarken saknar helt avrinning vilket gör att vattnet i stort sett är stillastående. Våtmarker är dock generellt en bristvara i landskapet och området bidrar därför positivt till biologisk mångfald. Inga groddjur identifierades inom inventeringsområdet och fågelinventeringen visar på en normal och ordinär fågelfauna (Ecogain 2019).

Bebyggelse

Inom planområdet finns 37 fastigheter med byggnader. Av dessa är 20 permanentbostäder (ytterligare en under byggnad). Merparten av permanentbostäderna inom området är byggda under 2000-talet - antingen genom att äldre fritidshus har ersatts med nya byggnader eller att nya tomter bildats genom avstyckning. De bostäder som är äldre hör främst till de tre gårdsmiljöerna.

Fritidshuset (16 st) är huvudsakligen äldre, och många kom till då Sverige fick lagstadgad semester och människor började bygga sig sommarstugor. Dessa är beskrivna under rubriken *Kulturmiljö* sid 45 ff ovan.

Sociala förutsättningar

Dingelsundet är ett attraktivt område för boende, med närhet till Vänern och till natur och rekreationsområden. Det är även nära till Karlstads centrala delar och Skoghall. Flera detaljplaner har tagits fram i närområdet för att möjliggöra permanentboende i tidigare fritidshus och för att skapa nya tomter för fler att kunna bosätta sig i området. Dingelsundet är ett område som växer med fler bostäder och även förbättrade gång- och cykelvägar som binds samman med Karlstads övriga gång- och cykelvägnät.

Rekreativvärden

Det finns god tillgång till bostadsnära natur inom och intill planområdet. Inom planområdet finns **Petterssonsudden**, som ligger vid Vänern med möjlighet till fiske, bad och utblickar. Udden är ett värdefullt område för natur och rörligt friluftsliv. Den är ett av de få ställen inom området där allmänheten kan komma ut till klippstränder invid Vänern. Udden används främst av de boende i området.

Nordväst om planområdet ligger **Göteborgsudden** som är ett närströvområde och ett populärt utflyktsmål. Här finns en tillgänglighetssanpassad vandringsled och möjlighet till bad i Vänern.

Öster om planområdet och Skoghallsvägen ligger **Knappstadsviken**, som är en del av **Klarälvsdel-tat** med ett rikt djurliv och naturvärden. Här finns vandringsleder, fågeltorn, hagar och grillplatser.

Teknisk försörjning

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. En utredning om planområdet ska inordnas i kommunens verksamhetsområde har gjorts. Utredningens slutsats är att det finns skäl att upprätta kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp i planområdets västra del. I planen föreslås att även övriga delar av planområdet inordnas i det kommunala verksamhetsområdet, då antalet tillkommande bostäder som föreslås i östra delen är högre än vad va-utredningen utgick från.

Ett antal fastigheter inom området har idag sin dricksvattenförsörjning ordnad via gemensamma ledningar med anslutning till kommunens huvudvattenledning. Avlopp är ordnat via enskilda anläggningar. Inom området finns också några enskilda brunnar, både energibrunnar och övriga.

Dagvatten avleds till omkringliggande mark eller till Vänern. Se under rubriken *Miljö/Dagvatten* sid 42 ovan.

Avfallshantering ombesörjs av Karlstads Energi AB. För att renhållningsfordon ska kunna hämta avfall vid fastighetsgräns krävs att tillfartsväg har tillräcklig bärighet och att det finns möjlighet att vända. Från årsskiftet 2023/24 kommer även fastighetsnära insamling att införas, vilket kräver yttre källor. Sådan hämtning kan även ordnas samfällt för flera fastigheter. Möjlighet att uppföra

byggnad för detta (miljöhus) har skapats genom särskild bestämmelse (**byggnad**) där vändplan kan anordnas vid Norra Burmavägen samt på en plats (**E**) längre norrut vid Margårdsvägen.

Planområdet ligger inom Karlstads El- och Stadsnäts koncessionsområde. Fibernät finns utbyggt i området.

Service

En knapp kilometer norr om planområdet finns viss tillgång till service - förskola och kollektivtrafik. Närmaste skola är Västerstrandsskolan (F-6) och närmaste livsmedelsbutik finns på ca 5 km avstånd (Strand). Avståndet till Skoghalls centrum är ca 4 km och till Karlstads centrum ca 6 km.

Trafik

Kollektivtrafik

Värmlandstrafiks busslinje mellan Karlstad och Skoghall trafikerar Skoghallsvägen, med en hållplats i närheten av planområdets sydöstra hörn där Dingelsundsvägen ansluter till Skoghallsvägen.

Tätortstrafikens busslinje till Zakrisdalsudden har en hållplats vid Margårdsvägens anslutning till Zakrisdalsvägen, ca en kilometer norr om planområdets norra del.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg mellan Skoghall och Karlstad finns utmed Skoghallsvägen. En ny gc-väg har anlagts utmed Margårdsvägen från Zakrisdal till det pågående bostadsprojektet norr om planområdet (Margårdsängarna) och fram till parkeringsplatsen för Göteborgsudden. En ny gc-väg planeras också utmed Dingelsundsvägen från Skoghallsvägen och söderut till befintliga och planerade bostadsområden i södra delarna av Dingelsundet.

En gc-väg planeras genom exploateringsområdet Västra Dingelsundet, som knyter ihop Dingelsundsvägen med Burmavägen och den nord-sydliga förbindelsen (Norra Burmavägen-Margårdsvägen) genom planområdet.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs dels från norr via Margårdsvägen och dels från söder via Dingelsundsvägen/Burmavägen. Östligaste delen av Dingelsundsvägen kommer att inlemmas i det kommunala vägnätet.

Margårdsvägen, Burmavägen, Norra Burmavägen och Norra Dingelsundsvägen har enskilt huvudmannaskap - de två förstnämnda med statligt driftsbidrag. Samtliga utgör gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar eller som delägarförvaltning. De vägar som uppstår statligt driftsbidrag sköts av kommunen enligt avtal som träffats med respektive huvudman, övriga sköts av respektive anläggningssamfällighet själva. För samtliga vägar finns servitut som reglerar vilka rättigheter som gäller, t ex avseende vägdiken för avvattning av vägen. Vägområdet som fastställts i servitutet innebär rättighet att ianspråkta mark för vägens behov och kan sträcka sig några meter utanför själva körbanan.

Dingelsundsvägen utgör tillfart till flera delområden där ny åretrunt-bebyggelse etableras (Södra, Östra och Västra Dingelsundet) medan övriga vägar trafikeras endast av boende utmed vägen.

Margårdsvägen är till större delen asfalterad, medan övriga vägar är grusvägar.

Dingelsundsvägens korsning med Skoghallsvägen kommer att få ökad trafiksäkerhet genom att en mittrefug anläggs som underlättar för gående och cyklande att korsa Skoghallsvägen samt ett vänstersvängfält från Skoghallshället.

I samband med planläggning av Dingelsundsvägens norra del gjordes en trafikutredning som legat till grund för utformning av korsningen med Skoghallsvägen. Utredningen kom fram till att trafiken i korsningen skulle öka från ca 450 till ca 940 bilar per dygn. Den trafikökning som utvecklingen inom Norra Dingelsundet kunde medföra ingick inte som underlag för utredningen.

Trafikmängden på vägarna i Norra Dingelsundet är idag mycket liten och ökar endast marginellt med tillkommande etableringar. Trafikmängden på Dingelsundsvägen i korsningen med Skoghallsvägen beräknas öka med ca 120 bilar per dygn utöver vad trafikutredningen för Dingelsundsvägen angav. Ökningen föranleder inte behov att utforma korsningen på annat sätt än vad som planerats.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Cirka femton nya fastigheter för enbostadshus kan bildas, dels genom avstyckning från stamfastigheten Dingelsundet 2:21, från Dingelsundet 2:2 och från kommunens fastighet Dingelsundet 2:11, och dels genom delning av större bostadsfastigheter. Därtill möjliggörs upp till drygt 20 bostäder på fastigheterna Dingelsundet 2:25 och 2:122 och ett tjugotal som fortsättning på Margårdsängarna i norr.

Tillfarter till enskilda fastigheter är säkerställda med servitut. Om fler fastigheter delar tillfart från den gemensamma vägen är det lämpligt att gemensamhetsanläggning bildas för att reglera rättigheter och skyldigheter för ingående fastigheter, t ex vad avser skötsel.

Befintliga servitut som ligger inom kvartersmark för bostäder bekräftas med planbestämmelser (prickmark) i lägen där det bedöms nödvändigt. De servitut som inte säkerställs på detta sätt gäller fortsatt. Servitut kan bildas/omvandlas/upphävas med lantmäteriförrättning, t ex i samband med bildande av nya fastigheter.

Ledningsrätt för kraftledning ligger utanför planen och påverkas inte.

När kommunala va-ledningar ska anläggas behöver ledningsrätt skapas. Huvudledningarna kommer huvudsakligen att förläggas i befintliga vägar. Inom planområdet har område för allmänna underjordiska ledningar (u_1 och u_2) lagts in i Norra Burmavägen och Norra Dingelsundsvägen samt i Burmavägens förlängning mot väster och i tillfartsväg till nya fastigheter från Norra Dingelsundsvägen. Avsättningar för anslutning av befintliga och tillkommande fastigheter kommer att göras utmed ledningen, i fastighetsgräns eller där servitut för tillfart gränsar till vägen med ledningarna.

Privat mark som planläggs som naturområde (NATUR med enskilt huvudmannskap a_2) består huvudsakligen av skogsmark. Bestämmelsen innebär att gemensamhetsanläggning kan bildas för området om någon av de som har nytta av naturmarken begär det och det bedöms vara till nytta för flera. Markägaren kan i så fall få ersättning för det intrång i markanvändningen som planen medför. Vanligt skogsbruk får inte bedrivas inom område som planlagts som naturområde, men området får skötas - även genom röjning och avverkning. Jakt får inte bedrivas inom detaljplanlagt område utan särskilt tillstånd.

Natur Grönområde

Planen innebär att drygt en hektar mark som idag är skogbevuxen kan tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse medan resten av skogsmarken planläggs som naturmark. Skogsmark som ligger på privata bostadstomter planläggs som kvartersmark för bostäder och därmed kan skogen mer eller mindre försvinna. Detta gäller inte för delar av fastigheter med fortsatt strandskydd.

Planen möjliggör större byggrätter inom tomter som idag är bebyggda med små fritidshus och där det finns mycket vegetation. Strandskyddet upphävs i förekommande fall för dessa fastigheter. Bestämmelser om bevarande av naturmark och skydd av större träd inom den närmaste strandzonen har införts i planen för att förhindra att all vegetation försvinner.

Inom två större fastigheter med fritidshus och med skogsmark inom strandskyddszonen (Dingelsundet 2:4 och Dingelsundet 2:27) planläggs fastigheten som kvartersmark för bostäder, men del av skogen skyddas med bestämmelser att naturmarken ska bibehållas och restriktioner för trädfällning, samt genom att strandskyddet inte upphävs. Detta innebär ingen förändring jämfört med dagens förhållanden vad gäller allmänhetens möjlighet att röra sig i skogsområdet och inte heller i fastighetsägarens möjlighet att nyttja marken. Samma gäller även för den värdefulla skogsmarken inom fastigheten Dingelsundet 2:3.

Sammantaget bedöms att en hel del skogsmark utan skyddsbestämmelser inom bostadsfastigheter successivt kommer att försvinna i takt med att nya bostäder kommer till. Den för naturvärden viktiga skogsmarken inom planområdet kommer dock att bevaras.

Merparten av den privatägda naturmarken som planläggs ligger i planområdets östra del. Den består av ett våtmarksområde och ingår i ett markavvattningsföretag. Dess värde som mark för skogsbruk bedöms litet, varför den inskränkning i användningen som planläggningen innebär har mycket små konsekvenser.

Biotopskydd

Diken och en åkerholme som utgör skyddade biotoper enligt MB 7 kap 11 § berörs inte av exploatering.

Fåglar och fladdermöss

Bestämmelse om förbud mot avverkning av träd som kan innehålla boplatser för fridlysta fåglar och fladdermöss samt krav på marklov för fällning av större träd införs för delar av området. Därtill införs en upplysning på plankartan om att undersökning om förekomst av fladdermöss ska göras innan rivning av byggnad får ske för att undvika att artskyddsärende utlöses.

Områden med natur som är av stort värde som spridningsvägar och födosöksområden för fladdermöss och fåglar sparas och planläggs som naturmark. Obebyggda strandområden skyddas så långt möjligt mot åtgärder som påverkar fladdermössens födosök och rörelser. Strandområden på privata sommarstugedomter, som idag kan ha betydelse för fladdermöss, kan dock komma att påverkas när sommarstugor ersätts av permanentbostäder. Bestämmelse om bevarande av naturmark närmast stranden syftar till att minska denna påverkan.

Eftersom flera fladdermusarter är känsliga för ljus har bestämmelse om belysning införts för vägar där de korsar viktiga spridningsvägar.

Med de åtgärder som regleras i planen bedöms att planområdets funktion för fladdermöss kan bibehållas.

Landskapsbild

Detaljplanen påverkar inte landskapsbilden i området i stort då både enskilda vägar, öppna marker och mycket skogsmark bevaras. Något fler bostadshus kommer till, men karaktären av spridd bebyggelse i det agrara landskapet bedöms bestå. Det som kan komma att förändras är att sommarstugeområdet längs stranden omvandlas vilket framförallt påverkar vyn från sjön. Förbud mot fällning av större träd inom strandzonen samt bestämmelse om placering av nya byggnader tillbakadraget från stranden bidrar i viss mån till bevarande av vyn från vattensidan.

Kulturmiljö

Genomförande av planen innebär att kulturvärdet i sommarstugemiljön vid Burmavägen går förlorad. Sommarstugor med visst kulturhistoriskt värde kan vartefter komma att ersättas med nya byggnader, och även vegetation tas ned för att ge plats för större hus. I planen sätts dock skyddsbestämmelser med förbud mot rivning och krav på varsamhet vid åtgärder på vissa utpekade kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader som idag inte har något skydd. Detta ger större möjlighet till bevarande av dem än med dagens förhållanden.

Konsekvenser för enskilda byggnader

Detaljplanen ger en större bygg rätt till fastigheterna på Burmavägen vilket troligen kommer leda till att de småskaliga och mycket tidstypiska sportstugorna en efter en kommer rivas för att ersättas med större villor för permanentboende. De enskilda stugorna har i sig själva ett kulturhistoriskt värde då de tydligt illustrerar den tidens stora samhällsförändring i form av fritid för alla. De är i sin utformning, material och teknik tydliga exempel på de självbyggen som blev resultatet av en stor statlig kampanj för att uppmuntra arbetare med semester att ägna sig åt friluftsliv och att bygga en sportstuga. Det värdet kommer successivt att försvinna i takt med att exemplen på det tidsidealet försvinner. Några stugor kan dock komma att sparas, då det är möjligt att bygga en ny huvudbyggnad på annan plats inom fastigheten.

Enskilda byggnader, som de två sommarhusen som byggdes av tjänstemän under 1910–1920-talet samt den äldre gårdsbebyggelsen, ges skydd för kulturmiljön i planen, vilket är positivt för att bevara den äldre agrara historien och ett par av sommarhusen för tjänstemän.

Konsekvenser för särskilt värdefull miljö

Den samlade sommarstugemiljön och möjligheten att förstå och uppleva platsen som en miljö är beroende av de enskilda småskaliga byggnaderna, deras utformning och placering i naturen. Miljövärdet bedöms gå förlorat även med enstaka större villor insprängda mellan stugorna. Det idag tydligt läsbara miljövärdet i bebyggelsen som till stor del består i dess inpassning i naturen, de små slingrande gångarna mm, kommer inte längre kunna upplevas och utläsas på platsen.

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Dingelsundets gård bevaras och ges med planen skydd mot ytterligare exploatering. Rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs för byggnader som är utpekade som särskilt värdefulla, vilket innebär att planen bidrar till ett skydd som inte finns idag.

Kumulativa konsekvenser för kulturmiljön

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön från 1920–40-talet bedöms försvinna som en konsekvens av detaljplanen. Den tiden och företeelsen av sportstugeområden är starkt förknippat med en samhällshistoriskt viktig förändring och rörelse i samhället som i hög grad påverkat hur vi lever idag och hur landskapet formats och tagits i anspråk. Sommarstugeområden har i viss mån tillkommit tidigare och fortsatt att byggas senare men är som här särskilt signifikant för utvecklingen av fritidslivet kopplat till införandet av lagstadgad semester.

Liknande miljöer från tiden tillkom i Lungvik öster om staden, något senare än Dingelsundet. En miljö som inte är lika välbevarad men som även den planläggs för ökade byggrätter vilket sannolikt leder till att stugor ersätts med större hus även där.

Skutberget i sin östra del är en mycket liten miljö som visar en typ av tidiga sportstugor men inte den för tiden typiska stilblandningen.

Det tidiga 1900-talets sportstugor finns på Lövnäsudden och Millanviken väster om Skutberget som är två miljöer utpekade som kulturhistoriskt särskilt värdefulla i kulturmiljöprogrammet. De omfattas av områdesbestämmelser utan skydd för kulturmiljön och utan krav på rivningslov. Det gör även de miljöerna sårbara mot rivningar eller förvanskning som minskar det kulturhistoriska värdet.

Områden längre ut längs Vänerens stränder samt runt andra sjöar som Gapern och Alstern är inte inventerade och kunskapsunderlag saknas. En genomgång av kartmaterial visar att det finns mycket bebyggelse från 1900-talets andra hälft men mycket lite från 1920–1940-talet.

Övriga kulturlämningar

Påträffade kulturhistoriska lämningar ligger inom område som planläggs som naturmark eller odlingsmark, och berörs inte av någon bebyggelse.

Miljö

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning samt ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Då kommunens bedömning och beslut SBNau den 15 juni 2022 § 178 efter genomförd undersökning är att planens genomförande inte medför risk för betydande miljöpåverkan har ingen separat miljökonsekvensbeskrivning upprättats och ingen strategisk miljöbedömning gjorts.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom delar av mark för bostadsbebyggelse. Motiven för upphävande av strandskyddet utvecklas i avsnittet *Upphävande av strandskydd* sid 15 ovan. Planen bedöms inte negativt påverka förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och inte heller livsvillkor för djur- och växtliv.

Dagvatten

Med mycket sparad natur-/jordbruksmark, stora tomter och begränsning av hårdgjorda ytor inom fastigheter påverkas dagvattenavrinningen från området endast i mycket ringa grad. Mer än hälften av de tillkommande bostadsfastigheterna har sin avrinning via markavvattningsföretaget som mynnar i Knapptadsviken eller via diken som så småningom mynnar i Kattfjorden. Detta gör att flödena reduceras väsentligt och att viss rening sker under vägen. Ett mindre antal fastigheter har dagvattenavrinning direkt till Kattfjorden, och för dessa fastigheter gäller att naturmark ska bevaras i strandzonen. Dagvatten bedöms inte medföra några miljöproblem.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

För planområdet kommer kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp att skapas. Det innebär bl a att befintliga enskilda avloppsanläggningar tas ur bruk och därigenom att utsläpp av renat avloppsvatten till Kattfjorden och Klarälvsdeltat minskar i förhållande till dagens situation.

Planområdet bedöms inte påverka svämplanet för Dingelsundsådran då planområdet ligger utanför svämplanet.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Placering av nya bostäder har anpassats så att tillräckligt avstånd finns från Skoghallsbanan för att klara gällande riktvärden för buller vid fasad. För att säkerställa att uteplatser i de delar som ligger nära järnvägen klarar gällande riktlinjer har planbestämmelse införts (m₁).

Befintliga bostäder som ligger mycket nära Skoghallsbanan ingår inte i planområdet.

Vibrationer

Enligt den buller- och vibrationsutredning (*Sweco 2020-11-10*) som togs fram för Skoghallsbanan vid planläggning av Knappstad 2:8, direkt norr om planområdet, beskrivs att tunga transporter förekommer på järnvägen men i relativt låg utsträckning och samtliga i låg hastighet. De geotekniska förhållanden som råder intill järnvägen påverkar vibrationers storlek. Lera ökar risken för förhöjda vibrationer medan urberg minskar risken. Bedömningen i utredningen var att risken för höga, vanligt förekommande, vibrationsnivåer i marken under spåret var relativt låg överlag i området men något högre för de bostäder som planerades närmast spåret.

Då samma bestämmelser till skydd mot vibrationer har införts för området närmast järnvägen i norra delen av planområdet som i angränsande detaljplan (Knappstad 2:8) bedöms vibrationer från trafiken på järnvägen inte utgöra något problem.

Översvämning

Endast en ny fastighet kan tillkomma inom område som riskerar att översvämmas vid höga vattennivåer i Vänern eller Klarälven. Tomten ligger ”bakom” planerad tillfartsväg, som behöver höjdsättas så den klarar översvämning vid extrema vattennivåer i Vänern, och bebyggelsen kommer därför att skyddas mot översvämning av vägbanken.

En del av Norra Dingelsundsvägen kan bli översvämmad. I extrema situationer finns möjlighet att nyttja en befintlig traktorväg inom naturmark för att nå berörda fastigheter från norr i stället.

En kort sträcka av Norra Burmavägen kan bli översvämmad med ca 10 cm vid Vänerns 200-årsnivå, vilket räddningsfordon bedöms kunna klara att trafikera. Möjligheter att ta sig till/från området finns i både norr och söder, via Margårdsvägen respektive Dingelsundsvägen/Burmavägen.

Fritidshus på Petterssonsudden, som blir översvämmade vid 200-års nivå i Vänern, regleras i detaljplanen genom storleksbestämmelse, och därmed minskas förutsättningarna för att de ska användas för permanentboende.

Olyckor

Ingen bebyggelse ligger närmare än 70 meter från Skoghallsvägen. Däremot ligger några bostadsfastigheter närmare än 70 meter från järnvägen.

I riskutredningen som gjordes för planeringen av bostäder omedelbart norr om planområdet konstaterades att järnvägen inte utgör något hinder för etablering av bostäder på den planerade platsen (dvs på ca 50 meters avstånd). Därtill finns en skyddsvall mellan järnvägen och den närmaste byggrätten. Någon risk för olyckor pga närheten till järnvägen bedöms inte föreligga.

Elektromagnetisk strålning

Inga tillkommande byggrätter finns inom det angivna skyddsavståndet från kraftledningen (0,4 µT). Befintliga bostadshus (2 st) som idag ligger närmare ledningarna kan dock om behov uppstår ersättas på samma plats.

Sociala konsekvenser

Barn

Detaljplanen medför att fler barnfamiljer kan bosätta sig inom Dingelsundet. Samtidigt har andra detaljplaner för nya bostäder upprättats inom och i direkt närhet till Dingelsundsområdet vilket även det medför möjlighet att fler barn kommer att bo i närområdet, med de fördelar det innebär för kamrater, samåkning mm.

Inom planområdet finns idag varken förskola, skola, lekplats, idrottsplats eller annan idrottsyta för barn och unga. Möjlighet till lek finns inom skogs- och ängsmark samt vid allmänt tillgängliga stränder som Petterssonsudden och Göteborgsudden, direkt norr om planområdet, där även möjlighet till bad finns. Detaljplanen innehåller inga allmänna nya programmerade lektytor. Bostäderna består i huvudsak av friliggande villor på stora tomter vilket möjliggör för barn att leka på den egna tomten.

Närmaste förskola finns i Zakrisdal, cirka 1,5-2 kilometer norr om planområdet. Den kommer att byggas ut för att ge plats för fler barn. Det är även här som de närmaste idrotts- och parkytorna finns med lekplats och tennis- och padelbanor.

Busshållplatser finns inte inom planområdet - närmaste ligger vid Skoghallsvägen och Zakrisdalsvägen. För att ta sig dit finns det inom planområdet inga separerade gc-vägar, dock har befintliga vägar mycket liten mängd trafik med låg hastighet.

Gång- och cykelvägar finns utmed Skoghallsvägen in till Karlstads centrum. Utmed Margårdsvägen (från det nya bostadsområdet Margårdsängarna) finns gc-väg till Zakrisdal där busshållplats för stadsbuss och förskola finns, samt gc-vägar vidare till olika områden i staden.

Trygghet

Vägarna inom området är smala och saknar mestadels belysning, vilket kan skapa otrygghet. Det är långt mellan hem och busshållplatser och mörkt däremellan med partier utan hus och ögon som kan se en, vilket kan upplevas som otryggt. Fler bostäder innebär fler människor i området, framförallt kvällstid, vilket kan skapa ökad trygghet.

Detaljplanen innebär inga krav på åtgärder på vägarna, utan det är upp till vägföreningar och samfälligheter att ordna med eventuell belysning eller andra åtgärder.

Järnvägen saknar avskärmning och säkerhetsstängsel och spårspring lär förekomma. Detaljplanen i sig medför ingen förändring. En översyn av passager mm pågår med medverkan av både trafikverket och kommunen.

Konsekvenser för riksintressen

Yrkesfiske

Planens genomförande har ingen påverkan på yrkesfisket.

Friluftsliv

Planens genomförande har ingen påverkan på riksintresseområdet för friluftsliv.

Totalförsvaret

Planens genomförande har ingen påverkan på överflygningsområdet.

Natura 2000

Då Natura 2000-området är starkt beroende av faktorer utanför området, i synnerhet regleringen av Klarälven och Vätern, och främst faktorer kopplade till vattnet, bedöms främst hanteringen

av dricks-, spill- och dagvatten vara viktiga för att ett plangenomförande inte ska påtagligt skada områdets naturtyper. Även påverkan på naturmark inom planområdet kan ha betydelse för Natura 2000-området.

Planområdet avvattnas till stor del via befintligt markavvattningsföretag (*Torrläggning medelst invallning mot sjön Vänern av mark inom hemmanen Knappstad och Dingelsundet från år 1928-29*). Detta bidrar med vatten till Natura 2000-området. En liten del av tillkommande bebyggelse inom planområdet avleder sitt dagvatten till markavvattningsföretaget. Genom det begränsade antalet tillkommande bostäder, bestämmelser om begränsning av hårdgöring av mark och det långa avståndet till recipient bedöms mängden tillrinnande vatten till Natura 2000-området, liksom vattnets kvalitet, inte märkbart påverkas. Den naturvärdesinventering (NVI) som gjorts visar att det finns gammal tallskog med höga naturvärden inom området, vilken skulle kunna ha betydelse för naturtypen taiga och arten spillkråka, men inga föreslagna tomter finns inom dessa områden.

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på Natura 2000-området.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB

Jordbruksmark

Jordbruksmarken i området planläggs som mark för odling och djurhållning. Endast en tomt föreslås inom jordbruksmark. Det område som berörs blir avskuret från resten av jordbruksmarken av en ny tillfartsväg, varför området bedöms bli för litet för att användas för odling eller som betesmark.

Skogsbruk

Ett fåtal nya tomter kan avstyckas från skogsmark i området (sammanlagt 0,7 ha). Resterande skogsmark inom planområdet planläggs som naturmark, vilket bl a innebär att vanligt skogsbruk inte kan bedrivas (skogen får dock skötas genom gallring och även avverkning) och jakt inte är tillåten. En stor del av den planlagda skogsmarken på privat mark består av ett våtmarksområde, där värdet för traditionellt skogsbruk bedöms vara litet.

Trafik

Motortrafik

Med ökat antal permanentbostäder i området kommer biltrafiken att öka. Dagens trafikmängd är liten, och ökningen är mycket begränsad. Samtliga vägar har enskilt huvudmannaskap (gemensamhetsanläggningar). Nya fastigheter kommer att regleras till gemensamhetsanläggningarna och därmed bidra till vägarnas underhåll.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik kommer att nyttja befintliga enskilda vägar. Då trafikmängderna är små bedöms trafiksäkerheten ändå vara tillfyllest.

Mellankommunala frågor

Skoghallsvägen

Planen innebär en viss ökning av trafiken i korsningen med Skoghallsvägen. Ökningen medför inte behov av några ytterligare åtgärder i korsningen än de som planeras vid genomförande av planen för del av Dingelsundsvägen. Tillskottet av trafik på Skoghallsvägen är marginell i förhållande till dagens trafik.

Skoghallsbanan

Med de åtgärder som planen kräver för ny bebyggelse bedöms inte järnvägstrafiken påverkas av planens genomförande.

Vattenledning till Hammarö

Huvudvattenledningen från Karlstad till Hammarö säkerställs inom planområdet med u-område. Befintliga gemensamhetsanläggningar för dricksvatten som är kopplade till ledningen kommer helt eller delvis att ersättas med en kommunal anläggning - även den med uttag från huvudledningen. Planens genomförande bedöms inte påverka vattenledningen.

Avloppsledning till Skoghall

Avlopp från planområdet kommer huvudsakligen att ledas via befintliga ledningar i Södra Dingelsundet till reningsverket i Skoghall. Kapacitet för detta finns.

Kraftledningarna

Med planens utformning i anslutning till kraftledningarna bedöms att de kan utnyttjas till sin fulla kapacitet. Planen bedöms därför inte påverka kraftledningarna.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen ger möjlighet till mer permanentboende vilket bedöms som positivt utifrån kommunens ställningstagande kring tillväxtmål med ökade skatteintäkter som följd.

En permanent boendemiljö ställer krav på vägstandarden, vilket vägföreningarna ansvarar för. Det är centralt att framkomligheten är god alla dagar om året, vilket i mångt och mycket är en ekonomisk fråga. Såväl tunga räddningsfordon, renhållningsfordon som skolbussar etc ska kunna ta sig till och från området, vilket gynnar alla parter.

Detaljplanen bedöms inte påverka kommunens ekonomi negativt. Plan- och utredningskostnader bedöms täckas av planavgifter som tas ut i samband med bygglov.

Annat

För boende och fastighetsägare i området innebär planläggningen att det läggs fast hur området kan utvecklas - hur många och var nya avstyckningar kan ske och vad som får göras med befintliga fritidshus. Kommunalt va-system kommer att anläggas som säkerställer tillgång till vatten och avlopp och ger möjlighet till åretruntboende.

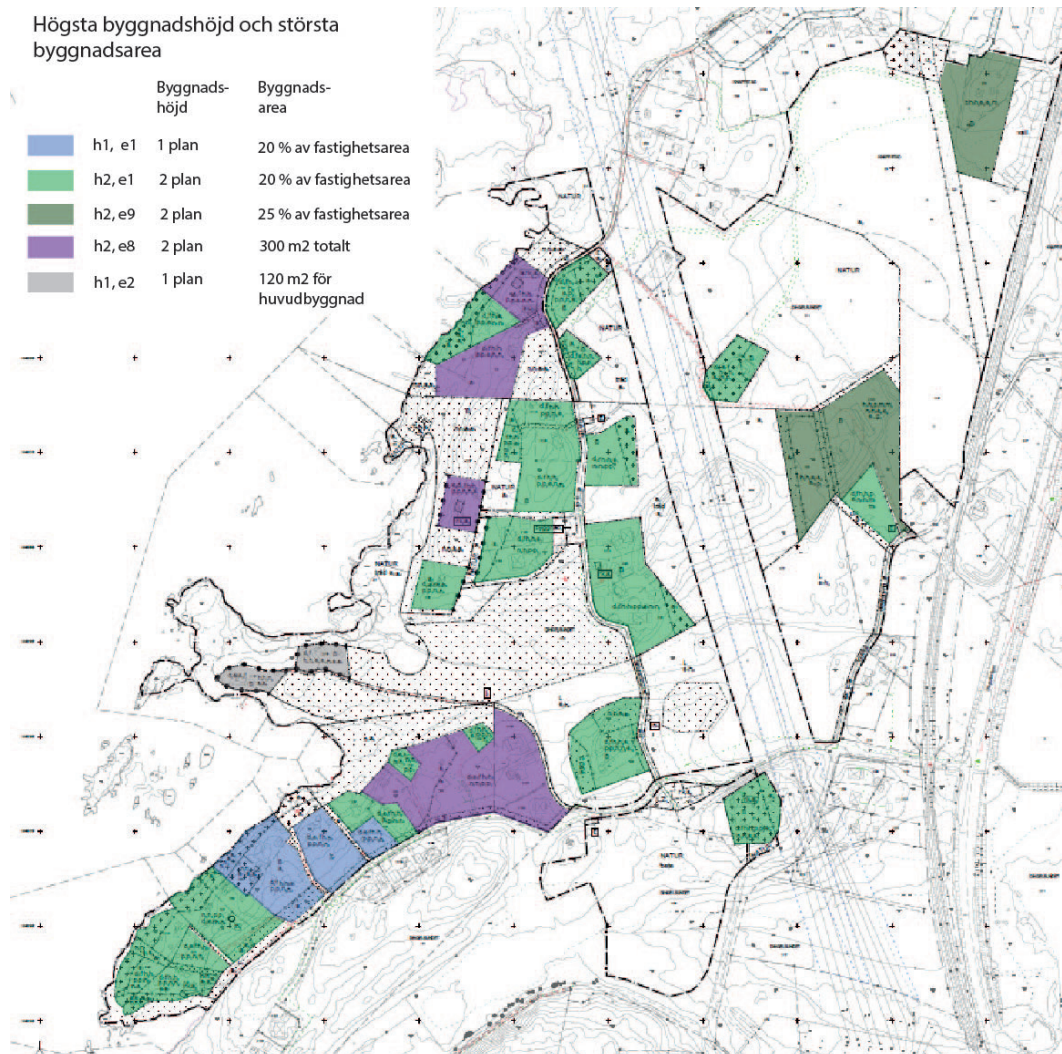
Strandskyddet upphävs endast för tomtmark, medan andra områden - även privata - fortsatt kommer att vara tillgängliga för allmänheten på samma sätt som idag.

BILAGA 1

Läsanvisning till plankartan

Att förstå en plankarta med alla olika gränser, bestämmelser och ytor som överlagras varandra är svårt. För att underlätta förståelsen finns nedan några kartor som visar vilka bestämmelser som gäller var.

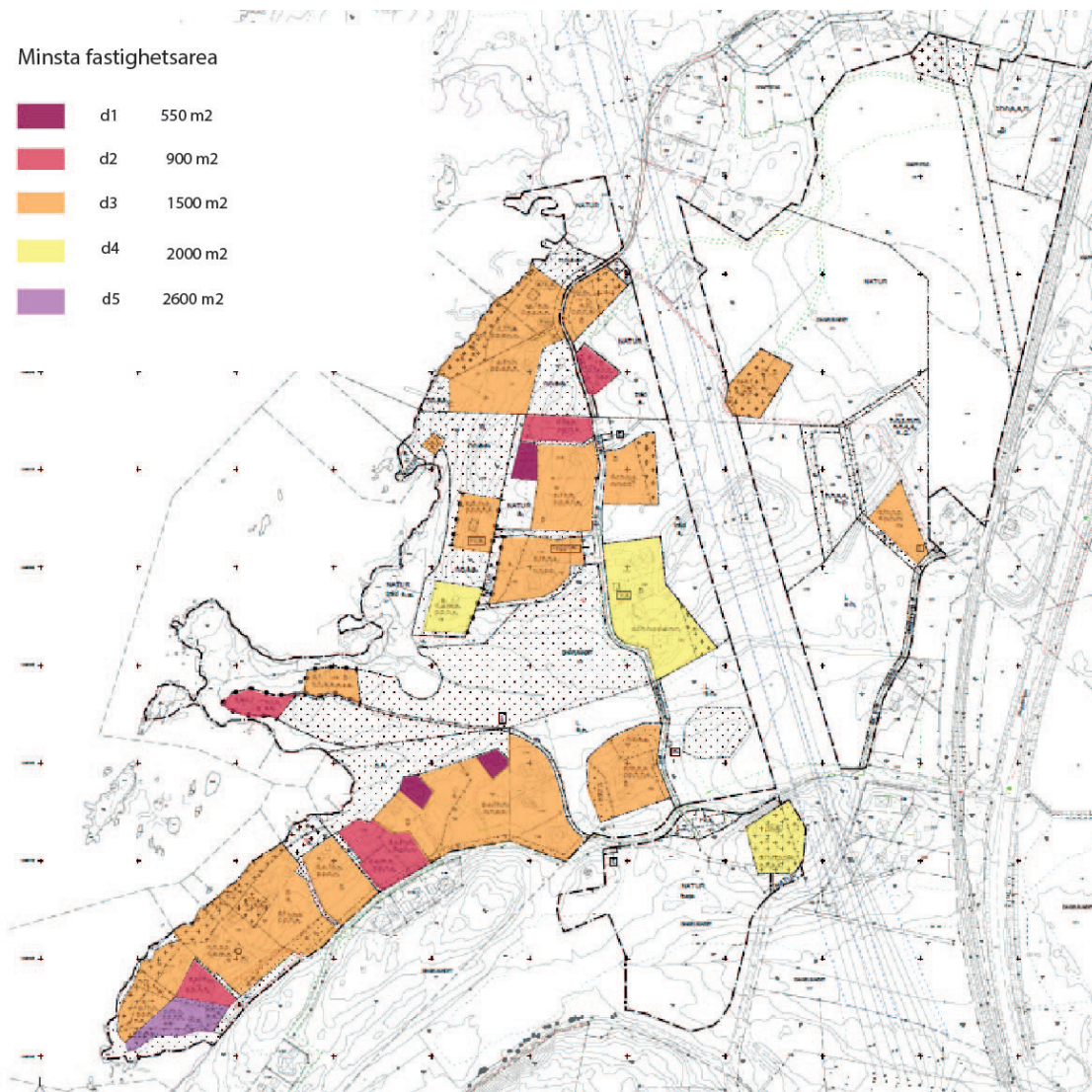
Högsta byggnadshöjd och största byggnadsarea



Merparten av bebyggelsen får uppföras i två våningar (h_2 - grönt och violett i kartan ovan). För ett fåtal fastigheter begränsas tillåten byggnadshöjd till en våning, främst av hänsyn till bakomliggande befintlig eller kommande bebyggelse (h_1 - blå markering), samt för två fastigheter (grå markering) för att minska möjligheten att nyttja dem för permanentboende genom att bostadsarean blir begränsad.

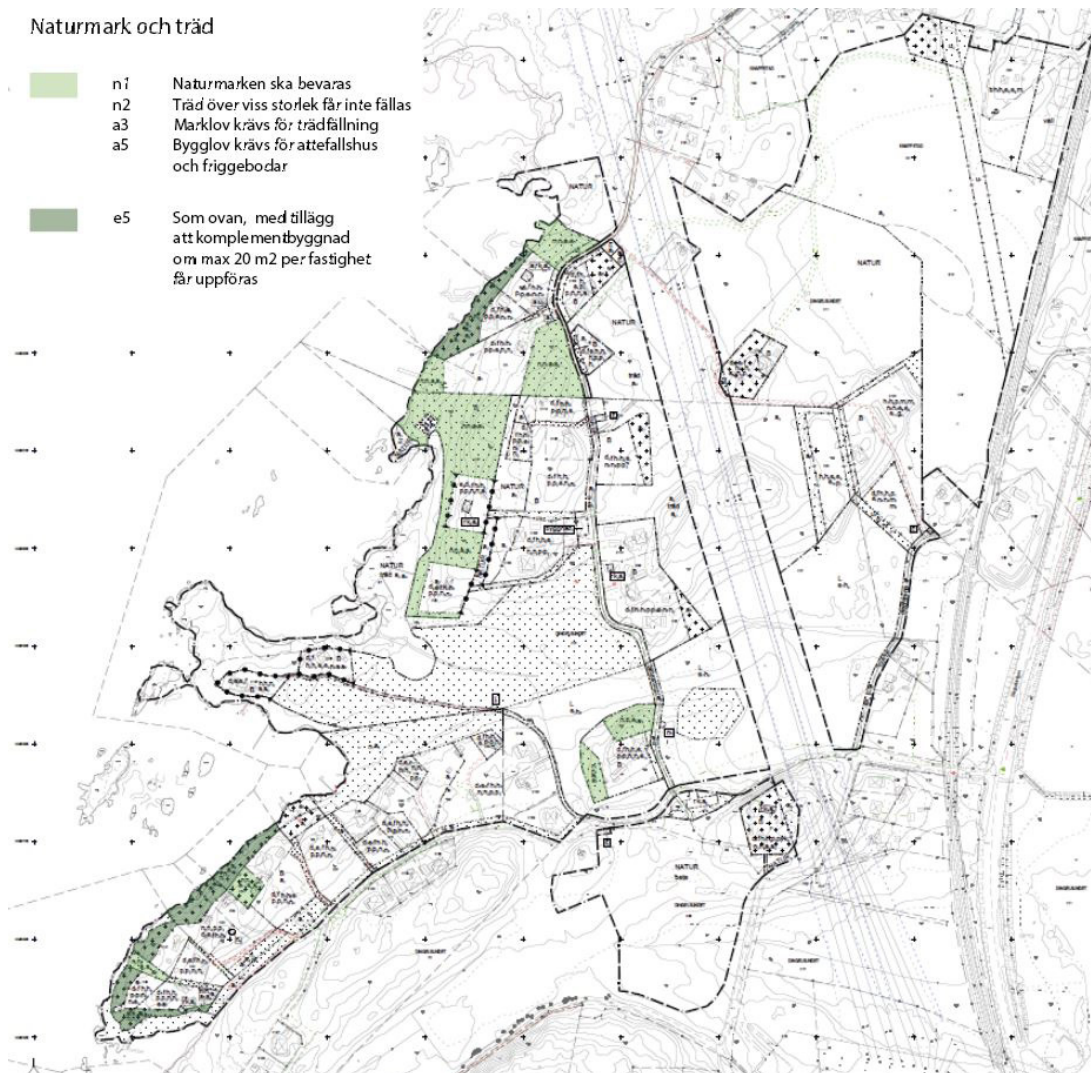
Generellt får 20 % av fastighetsarean förses med byggnad (e_1 - grönt resp blått i kartan). För fastigheter med radhus e d får 25 % av marken bebyggas (e_9 - mörkgrön). För några mycket stora fastigheter har största byggnadsarea begränsats till 300 m² (e_8 - vilket motsvarar 20 % av en fastighet om 1500 m²). För fastigheter med grå markering ovan har byggnadsarean begränsats till motsvarande vad som finns inom fastigheten idag (e_2 - 120 m² för huvudbyggnad).

Minsta fastighetsstorlek



Ett syfte med planen är att området ska utvecklas med stor hänsyn till dess lantliga karaktär. Nya tomter ska därför vara relativt stora (d_3 - minst 1500 m², orange i kartan ovan). Några mindre fastigheter har anpassats till deras befintliga storlekar (d_1 - mörkröd 550 m² resp d_2 - ljusare röd 900 m² i kartan), och några stora fastigheter har åsatts större minsta storlek (d_4 - gul 2000 m² och d_5 - violett 2600 m²) för att förhindra att de delas och ytterligare bebyggelse tillkommer i känsliga lägen i kulturlandskapet.

Träd och naturmark inom kvartersmark



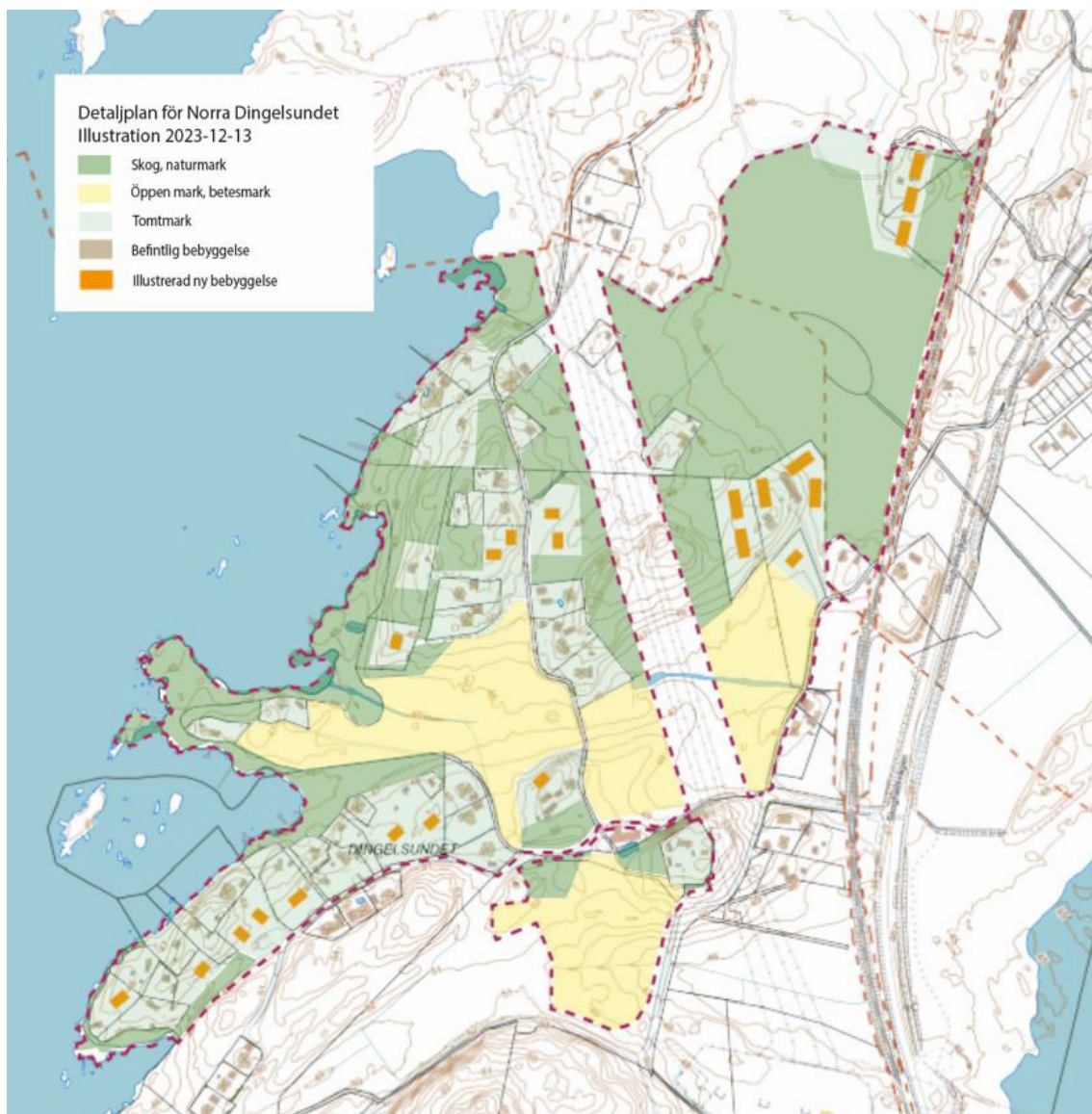
Mycket skog och annan naturmark har planlagts som allmän plats i planen. Innebörden av användningen NATUR är att naturens värden ska bevaras och vara tillgängliga för allmänheten. En del mark med naturvärden finns inom privata fastigheter som planlagts som kvartersmark (gröna i kartan ovan), bl a utmed stränderna. För att skydda både mark och träd inom sådana områden har bestämmelser om att naturmarken ska bibehållas (n₁) och att större träd inte får fällas utom i särskilda fall (n₂) införts i planen. Därför har också marklovpålag införts för trädfallning (a₃). Likaså har möjligheten att utan bygglov uppföra s k bygglovsbefriade åtgärder (attefallshus och friggebodar) tagits bort genom att bygglovsplikt har införts för sådana åtgärder (a₅). Inom strandzonen på fastigheter där strandskyddet upphävts tillåts dock en mindre komplementbyggnad om 20 m² för t ex bastu eller båthus (e₅ - mörkgröna områden i kartan).

Upphävande av strandskydd

Vilka delar av området inom vilka strandskyddet upphävts (bestämmelse a₁ i plankartan) framgår av särskild karta på plankartan och på sid 16 i planbeskrivningen ovan.

BILAGA 2

Illustrationsplan





KARLSTADS KOMMUN

Karlstads kommun, stadsbyggnadsförvaltningen, 651 84 Karlstad.

Besöksadress: Samhällsbyggnadskontoret, Gustaf Lovén:s gata 30.

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