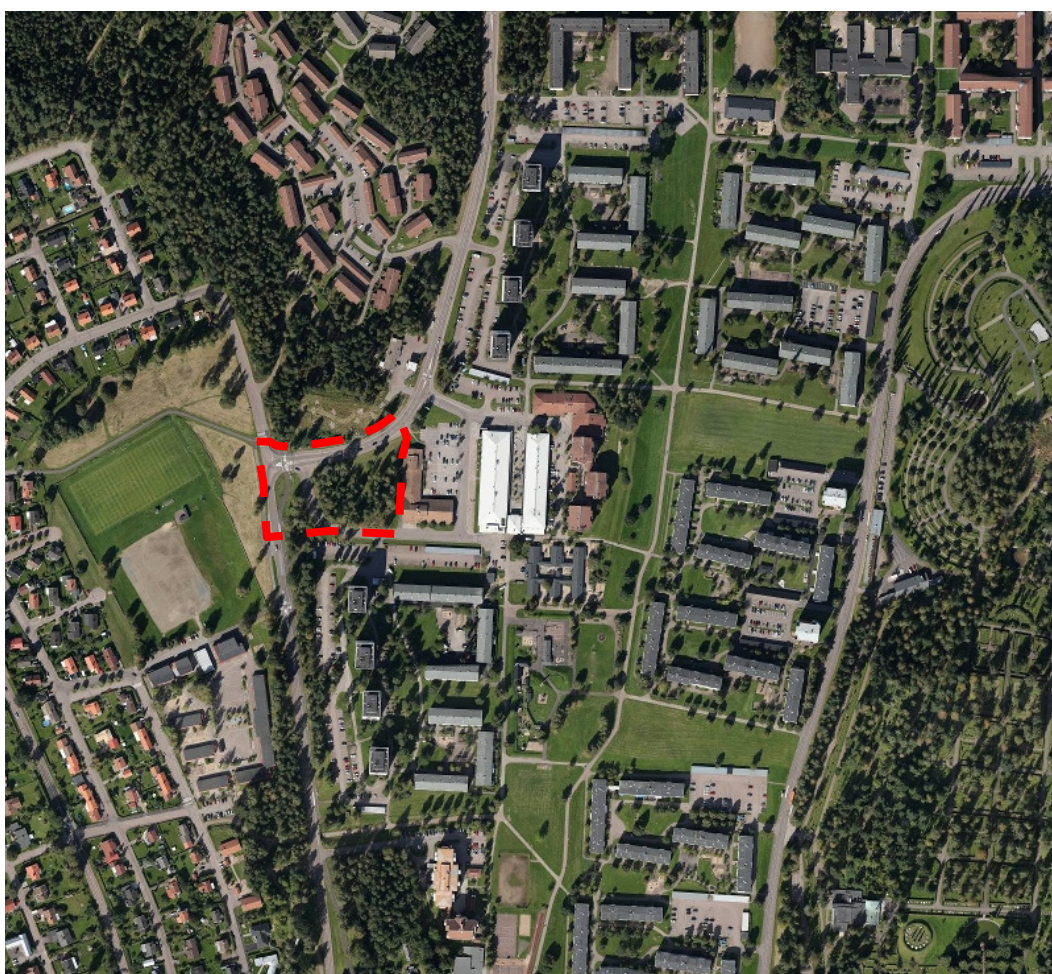


KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
del av Rud 2:1, Björnparken
inom Rud, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnummer 1780K-54-P2016/08

Upprättad: 2016-02-10

Antagen av SBN: 2016-03-16 § 22

Laga kraft: 2016-04-20

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2015-15 dpl 8

Planprocessen standardförfarande enligt PBL 2010:900



Denna plan bedöms inte strida mot översiktsplanen, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Den kan därför upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) 5 kap 6 §, och kan också antas av stadsbyggnadsnämnden.

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

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

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte & huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Bebyggelse	8
Stadsbild och grönstruktur	9
Gator och trafik	12
Mark	14
Teknisk försörjning	15
Störningar, hälsa och säkerhet	16
Folkhälsa	18
Genomförande	19
Ansvarsfördelning för genomförande	19
Huvudmannaskap för allmän plats	19
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	20
Övriga frågor	20
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	21
Miljökonsekvenser	21
Sociala konsekvenser	21
Ekonomiska konsekvenser	21

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syfte samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan det är plankartan som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen för detaljplan för del av Rud 2:1, Björnparken är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (står med fet stil inom parentes).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning

Övriga handlingar av intresse för planen:

- Behovsbedömning
- Bullerberäkning utförd av Trivector 2015-10-02

Planens syfte & huvuddrag

Planen innefattar del av fastigheten Rud 2:1 inom Rud, Karlstads kommun. Planen syftar till att skapa byggrätt för ett nytt bostadshus i anslutning till allmänna kommunikationer och service.

Planområdet avgränsas så att hela Björnparken med omgivande gator samt del av Bländousgatan tas med. Därigenom kan hela västra delen av gällande detaljplan släckas ut.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planeringsarkitekt Karin Manner och Jonas Zetterberg stadsbyggnadsarkitekt.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen samt Karlstad bostads AB (KBAB).

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet och dess närhet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsförordnande.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP) utpekas inte planområdet särskilt. Generellt talar översiktsplanen om fyra stadsbyggnadsprinciper som ska säkerställa Karlstads bebyggelseutveckling. Dessa fyra principer är:

- Ökad Väner- och vattenkontakt
- Planera med översvämningshänsyn
- Planering för ett balanserat transportsystem – rätt färdmedel till rätt resa
- Förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden

För det aktuella detaljplaneområdet är de två sistnämnda principerna aktuella.

I översiktsplanens utbyggnadsinriktning ligger detaljplanen inom område för förtätningsområde. Med förtätning menas att bygga på lucktomter, parkeringsplatser, vägområden och så vidare. I ÖP framgår bl a att ”Förtätning bidrar till en hållbar utveckling om det sker på rätt sätt. Förtätning och omvandling av gråtor är eftersträvarvärt så länge inte viktiga grönområden tas i anspråk” Vidare står att läsa i ÖP att ”I Karlstad förordas förtätning i lägen som ökar förutsättningarna för hållbart resande och energiutnyttjande”.

Planen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Visionen och den strategiska planen

Kommunens vision, den strategiska planen samt värdegrunden utgör tillsammans kommunens styrmodell. Visionen - Livskvalitet Karlstad 100 000 - anger riktningen för kommunens utveckling. Som en del av visionen finns fyra ledstjärnor: en attraktiv stad som växer, en stad för alla, den goda gröna staden och en kommun i gott skick.

I Karlstad kommuns Strategiska plan (från 2014) som också är en integrerad del av kommunens budgetprocess och syftar till arbeta i visionens riktning finns ett antal målområden. Följande målområden berör kommunens samhällsplanering:

- Tillväxt
- Attraktiv stad
- En stad för alla
- Den goda gröna staden

De övergripande målen i den strategiska planen är fördelade på tre hållbarhetsstrategier, som ska hjälpa till att styra och prioritera för att Karlstad ska kunna växa långsiktigt hållbart.

- **tillväxtstrategin** - ska hjälpa kommunen att styra och prioritera för att kunna växa och utvecklas långsiktigt hållbart.

• **folkhälsostrategin** - i folkhälsostrategin finns ett särskilt avsnitt om hälsosam samhällsplanering. Där framgår följande: Insatsområdet hälsosam samhällsplanering handlar om vår närmiljö, den fysiska utformningen och dess påverkan på vår hälsa. Hur vi med hjälp av stödjande närmiljöer kan uppmuntra människor till rörelse (promenader, att gå eller cykla mm) och stärka förutsättningarna för goda sociala relationer och integration i våra bostadsområden. Närhet, tillgänglighet och användbarhet är nyckelord för miljöer som möjliggör och stimulerar till aktiva transporter och fysisk aktivitet. Av de tre faktorerna är det framförallt användbarheten som är viktigt för att stimulera till fysisk aktivitet.

• **miljö- och klimatstrategin** - är det samlade styrdokumentet inom miljöområdet. I strategin finns fem insatsområden där de nationella miljömål som har främsta påverkan ingår och där miljöpåverkan är som störst.

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision, målområden och strategier.

Planarbetsprogram

Denna detaljplan finns inte med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2015-2016 över prioriterade planer och projekt. Detta då denna planidé framkom efter programmets färdigställande och antagande. I planarbetsprogrammet diskuteras sådana planer;

"I det löpande arbetet inom stadsbyggnadsnämnden tillkommer successivt nya planuppdrag. För att möjliggöra och underlätta angelägna projekt under löpande verksamhetsår måste det finnas möjligheter till omprövningar vid behov. Den löpande prioriteringen inom planarbetet görs av stadsbyggnadsnämnden och redovisas därefter för kommunstyrelsens tillväxtutskott."

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är från 1988 och upprättades för att möjliggöra byggande av vårdcentralen vid Ruds centrum. Det aktuella området för ny byggnad utgörs av parkmark i planen.



Ovan: Gällande detaljplan över området.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-02-18 § 9, och uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av Rud 2:1, Björnparken.

Förutsättningar och planförslag

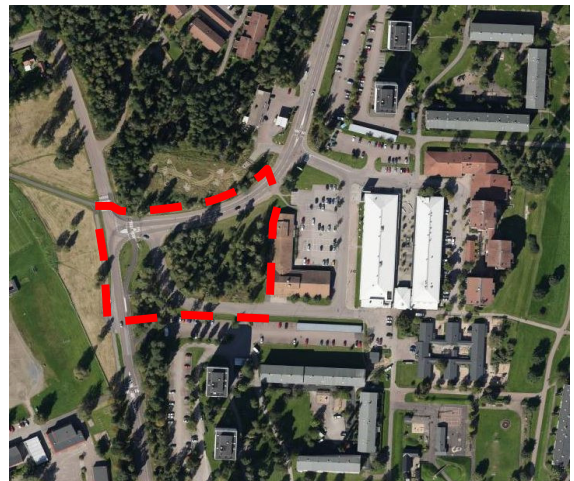
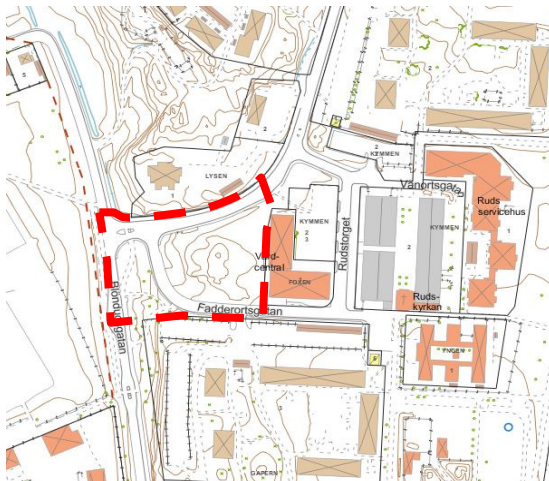
Bakgrund

KBAB har påbörjat en översyn av möjliga byggprojekt i syfte att minska bostadsbristen, och har fört samtal med kommunen kring flera tänkbara projekt. Björnparken i Rud är ett projekt som kan innebära uppförande av ytterligare bostäder inom Rud och KBAB har till kommunen inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra detta. KBAB har tidigare uppfört ett 8 våningar högt punkthus inom fastigheten Lysen 1, norr om Björnparken, på motsatta sidan av Horsensgatan.

Plandata

Planområde och markägförhållanden

Björnparken (del av fastigheten Rud 2:1 som ägs av Karlstad kommun) ligger inom Rud, omedelbart väster om Ruds centrum, ca 3 kilometer norr om Karlstads centrum. Planområdet avgränsas så att hela Björnparken med omgivande gator samt del av Bländousgatan tas med. Därigenom kan hela västra delen av gällande detaljplan släckas ut.



Ovan: Planområdets utbredning.

Markanvändning

Markanvändningen i gällande detaljplan är parkmark. Planområdet består av en skogbevuxen kulle med både barr- och lövträd samt plats för statyn Björnen.

Nivåskillnaden mellan Fadderortsgatan i söder och kullens högsta punkt är ca 3 meter.



Planförslag

Planen anger markanvändning för bostadsändamål (**B**) och centrumändamål ej handel (**C₁**) lokalgata (**LOKALGATA**), huvudgata (**HUVUDGATA**) samt naturmark (**NATUR**) och parkmark (**PARK**).

Bebyggelse

Placering och utformning

Planområdet är beläget nära Ruds centrum, ett område med bostadsbebyggelse samt service. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Omgivande bebyggelse består av ett antal punkthus i åtta våningar, varav punkthuset norr om planområde byggdes under 2014. De äldre punkthusen är uppförda med fasad av vitt mexitegel och det nyare punkthuset är uppfört med fasad av rött tegel. Övrig bebyggelse utgörs av lamellhus i tre våningar, även de i tegel. Ruds centrum utgörs av lägre tegelbebyggelse.



Ovan: Punkthuset från 2014 samt den äldre bebyggelsen från 60-70-talet.

Planförslag

Planen ger möjlighet att bebygga marken med ett bostadshus i åtta våningar (**VIII**).



Ovan: Planillustration. Visar en möjlig exploatering av kvarteret.

Marken får bebyggas med maximalt 600 m² byggnadsarea (BYA) (e₁). Detta ger med viss marginal möjlighet att uppföra ett punkthus med byggnadsarean 450 m². Komplementbyggnader, skärmtak och annat (till exempel för cykelparkering, gemensamma ytor) ska inrymmas inom de ovan angivna ytorna enligt planbestämmelse (e₁).

Marken mellan byggrätten och apoteket i öster kan bebyggas med carport, cykelförråd eller garage till en maximal nockhöjd om 4,0 meter (**kryssmark samt 4,0 i romb med ovanliggande streck**).

I utkanten av kvartersmarken förläggs prickmark (: : :), inom vilken ingen byggnad får uppföras. Genom att införa prickmark mot parken skapas en buffert mellan huset och parken samt att det finns möjlighet utrymme för en räddningsväg.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen service, men det ligger intill Ruds centrum där det finns dagligvaruhandel, restauranger mm samt vårdcentral, apotek och skolor.

Planförslag

Planen medger centrumanvändning (C₁), exempelvis föreningslokaler kan förläggas i entréplan. Dock ingen handel, detta för att inte inverka negativt på Ruds centrum genom att sprida ut det.

Stadsbild och grönstruktur

Stadsbild

Området utgör en del av Ruds centrala delar. Stadsdelen, med lägenheter och butikscentrum, uppfördes till större delen under åren 1965-72, vilket tydligt märks i arkitekturen. Söder om planområdet finns fyra punkthus i mexitegel vilka står på rad och i norr finns ett nybyggt punkthus (från 2014) som utgör en del i entrén till Ruds centrum, se bild på sidan 7 och nedanstående bild.



Ovan: Bilden visar hur huset från 2014 utgör en del i entrén till Rud. Tillsammans med det nya punkthuset bildar de en markerad portal till Rud.

Planförslag

Det nya huset hamnar mellan de äldre punkthusen och det nya punkthuset, vilka alla står på linje. Detta upplevs dock inte på marken, därför anses behovet av att placera det nya huset i samma linje som omkringliggande punkthus vara underordnat att skapa en god boendemiljö.

Det planerade bostadshuset avses att bli av samma karaktär som det från 2014, dvs fasad i rött tegel. Tillsammans bildar det nya huset och det inom Lysen 1 en port till Rud och markerar området som entré. Husets höjd kommer inte att avvika från de befintliga punkthus som finns i närheten.



Ovan: Perspektivet visar det nya huset och hur dess placering samspelar med övriga punkthus, både de äldre vita samt huset från 2014, längst till vänster.

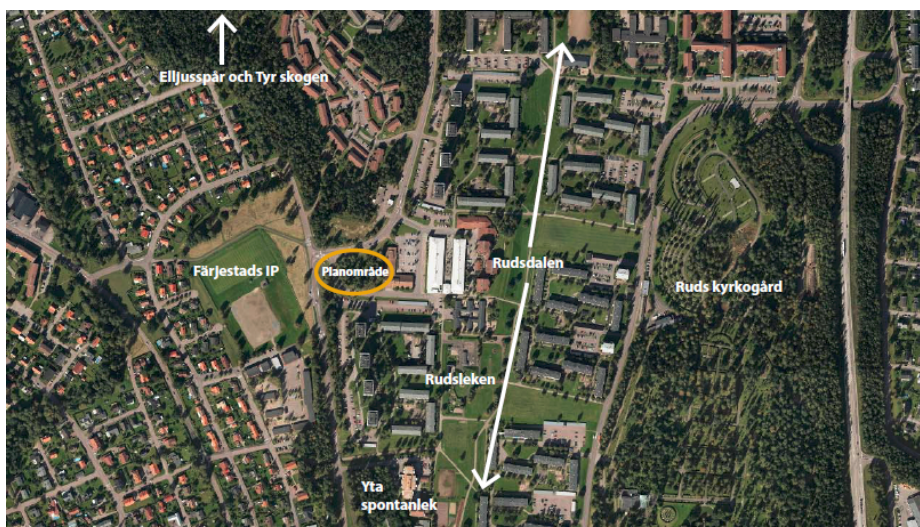
Grönstruktur och parkmiljö

Området utgörs av en plan klippt gräsyta som i sydväst övergår till en dunge bestående av blandskog (rönn, ask, björk, tall och gran) samt berghällar. Undervegetationen utgörs av blåbärsris, ormbunkar och lövsly. Det finns ett flertal högresta tallar inom Björnparken, vilka ger karaktär åt området.

I brynet står en staty av en björn, därav namnet Björnparken. Upplevelsen av statyn har en tydlig koppling till omgivande naturmiljö och området är starkt förknippat med statyn. Statyn, gjord av Arvid Knöppel, är skänkt av HSB Karlstad och Anders Diös AB i samband med att Rud byggdes under 1970-talet.

Ytan utgör en begränsad del av Ruds grönstruktur. Användningen av området är troligen begränsat då ytan är liten och avgränsas av gatumiljöer som utsätter området för buller, men viss spontanlek kan förekomma. Längs apotekets västra fasad syns att folk genar då det bildats en stig, ytterligare en stig finns tvärs genom dungen dock inte lika tydlig. Det finns bättre rekreativsmöjligheter i det större skogsområdet i norr där det finns elljusspår. Området utgör dock ett trevligt inslag och skapar en lummig entré till Rud.

Ytan mellan Blöndousgatan och Fadderortsgatan innehåller samma typ av blandskogsvegetation.



Ovan: Kartan visar grönstrukturen i området.



Ovan: Bild 1 visar statyn av Björnen som står i brynet, bild 2 är området sett från Horsensgatan i öster. Bilden visar även en av de högresta tallarna, just denna utgör ett landmärke och är viktig för stadsbilden.



Ovan: Visar området sett från väster.

Planförslag

Det planerade bostadshuset med tillhörande parkering föreslås placeras i inom Björnparkens södra delar, vilket innebär att en del av de högresta tallarna behöver tas ned. I övrigt (norr och väster) utgörs området av park (**PARK**) så att den gröna entrén till Rud kan bibehållas.

Det föreslagna punkthuset innebär troligen att statyn skulle upplevas som en del av byggnadens gårdsmiljö och behöver därför flyttas till en ny plats inom Rud.

Den resterande delen av parkmiljö höjs kvalitetsmässigt som kompensation för intrånget i parken.

Lek och rekreation

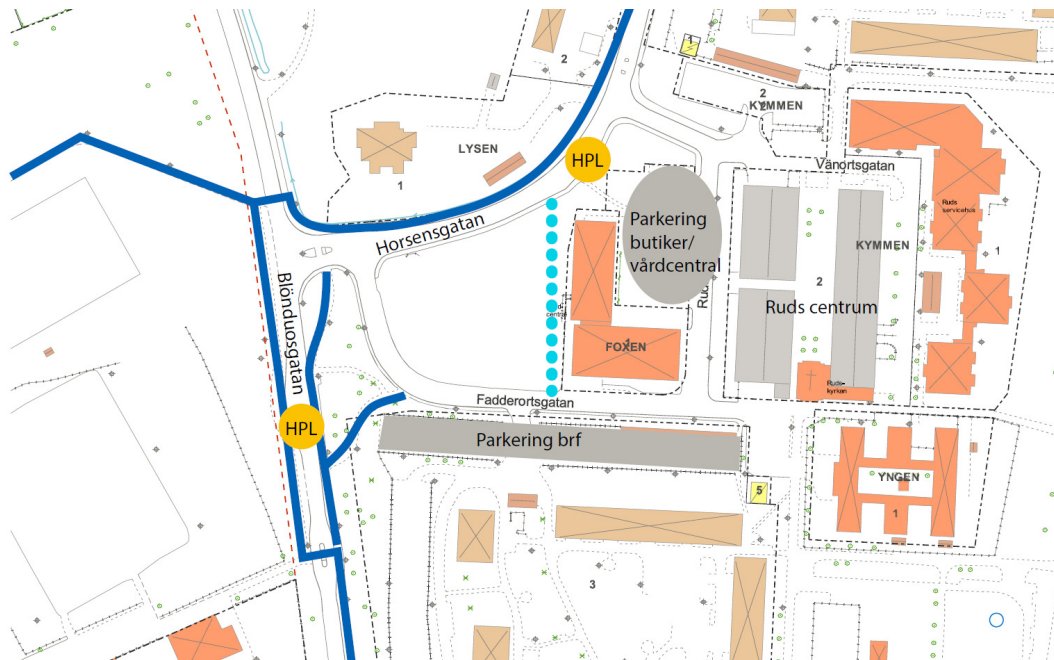
Det finns goda rekreativsmöjligheter i närområdet Färjestads IP, elljusspår mm i Tyrsbogen ca 500 meter norrut samt grönstråket Rudsdalen. Det finns även lekplatser i närheten, dels skolgårdarna, dels Rudsleken inom grönstråket Rudsdalen. Se karta sidan 10. Björnparken utgör ett område där det kan förekomma viss spontanlek, vilket är viktigt att värna om. Troligast är att det är barn boende i de närmaste

flerbostadshusen söder om området som idkar viss spontanlek i området. Området är dock omgärdat av vägar. Samma typ av natur och lekmöjligheter finns norr om Horsensgatan, nackdelen här är att barnen måste korsa Horsensgatan. Det finns dock ett liknande område för spontanlek ca 300 meter söderut, för att ta sig hit behöver barnen inte korsa någon bilväg.

Planförslag

De norra och västra delarna av Björnparken sparas som parkområde, men ytan är inte den lämpligaste platsen för barn att leka vid med hänsyn till trafiken. Därför ska kvalitativa ytor för lek och utevistelse ska anordnas inom kvartersmarken.

Gator och trafik



Ovan: Visar gc-vägar (blå linje), stigen genom området (prickad linje), busshållplatser (gul) och parkeringar.

Gång- och cykeltrafik

Området är väl försörjt med gång- och cykeltrafiklösningar och det är möjligt att ta sig säkert från planområdet till både Ruds centrum och Karlstads centrum.

Planförslag

Planen innebär inga betydande förändringar från dagsläget. Möjlighet att ansluta planerad bostadstomt till gång- och cykelvägnätet finns.

Den smitväg (gångväg) längs apoteket som finns säkerställs i och med den remsa parkmark som förläggs i öster.

Parkering

Det finns gott om parkeringsplatser, totalt sett inom närområdet i form av arbetsplatsparkering, handelsparkering och boendeparkering. Det förekommer ingen gatuparkering.

Gällande parkeringsnorm anger att för markanvändning bostäder utanför Tingvallastaden ska det anordnas 8-10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA bostadsyta. Ingen urskiljning görs på exempelvis studentbostäder, vårdboende och ordinära lägenheter eller närheten till kollektivtrafik. Någon cykelparkeringsnorm finns inte antagen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att se över parkeringsnormen som är över 10 år gammal. Utvecklingen inom transportsektorn och hållbart resande har varit mycket stor under de senaste 10-15 åren. Detta arbete är pågående. I arbetsmaterialet

föreslås att en differentiering görs mellan olika sorters boende med olika behov. Ett arbetsförslag är för närvarande flerbostadshus, småhus med gemensam parkering, småhus med tomtparkering, studentbostäder och vårdbostäder.

Förslag till ny p-norm innebär för denna plan inga förändringar mot dagens avseende bilparkering, men innebär att cykelparkering krävs.

Planförslag

Behovet av parkering enligt gällande norm är mellan 38 och 48 stycken om planen nyttjas maximalt (dvs 600 kvm BTA i 8 våningar). Det tänkta punkthuset har en byggnadsarea om 450 kvm per våning (8 st) vilket ger totalt 3600 kvm BTA och ett behov om 28-36 platser (3,6*8 och 3,6*10).

Planområdet bedöms inrymma ca 28 stycken p-platser och 2 handikapplatser, vilket fyller normen om 8 st platser per 1000 kvm BTA för det tänkta punkthuset. Behövs fler parkeringsplatser kan det finnas möjligheter till samnyttjande för besöksparkeringen med intilliggande bostadsrättsförening. För att säkerställa samnyttjandet behöver ett parkeringsavtal upprättas mellan bostadsrättsföreningen och exploatören.

För tillfälliga behov finns möjlighet att nyttja parkeringen intill Ruds centrum. Detta blir troligen främst aktuellt om exempel bottenplan används för föreningslokal eller liknande vilket kräver mer besöksparkeringar.

För att cykeln ska fungera som ett bra alternativ till bilen måste det erbjudas goda möjligheter för cykelparkering. I fråga om läge ska cykelparkering prioriteras framför bilparkeringar. Cykelparkeringplatser ska placeras i direkt närhet till bostadsbebyggelsen och bör ha en komfort vilket uppmuntrar till ett aktivt cyklande året runt. Därav ska en del av cykelparkeringarna vara i förrådsutrymmen med belysning, för den upplevda trygghetskänslans skull.

Enligt det remissförslaget för ny parkeringsnorm skulle för flerfamiljshus ett lämpligt antal parkeringsplatser för cykel kunna vara 2 platser/lägenhet utomhus i nära anslutning till bostadens entré och 2 platser/lägenhet inomhus i cykelgarage/- förråd i anslutning till bostaden. Det ska även vara enkelt och smidigt att parkera cykeln för besökande i området på allmän mark i nära anslutning till bostäders och serviceinrättningars entréer. Cykelplatser utomhus bör ha tak och belysning.

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försett med kollektivtrafik, det finns två hållplatser i direkt anslutning. Vid hållplatserna stannar linje 3 med 5 och 10 minuters turtäthet. Linje 3 trafikerar sträckan Stockfallet/universitet – Stora Torget – Jakobsberg.

Planområdet är beläget drygt tre kilometer från Karlstads centralstation och Karlstads busstation som förbinder stadsdelen med det regionala tåg- och vägtrafiknätet längs Värmlandsbanan och E18 m fl.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Biltrafik och gatumiljö

Inom området finns i norr Horsensgatan samt Blöndousgatan i väst. Området delas av Fadderortsgatan.

Trafiken på Horsensgatan uppgår till ca 3000 fordon/åmd och motsvarande siffror för Blöndousgatan (söder) har ca 3 400 fordon/åmd (mätunkt före avtagsväg mot Horsensgatan). Fadderortsgatans primära funktion är som infart till angränsande bostadshus och inte någon genomfart, hastigheten är därav låg.

Det finns kapacitet i gatunätet inom området för fler bostäder och den trafik dessa bedöms generera, vilket totalt sett bedöms påverka situationen på gatorna i närområdet mycket marginellt.

Det finns inga kända trafiksäkerhetsproblem inom området.

Planförslag

Planförslaget innebär inte någon förändring mot idag. Infart till planerat bostadshus ska ske via Fadderortsgatan. Utfartsförbud införs i detaljplanen mot del av Fadderortsgatan för att inte utfart ska ske i kurvan (**streckad linje med cirklar**), vilket gäller även ufart för cykel.

Mark

Nivåerna inom området varierar mellan +48,5 och +55,5 möh (RH2000). Högsta höjden i området är markerat med björnstatyn, i mitten av området. Området sluttar i huvudsak mot väster, där området också är som mest kuperat.

Planförslag

Mark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, och andelen hårdgjord mark kommer att öka. Byggnationen av parkering och punkthus kommer innebära viss schaktning och sprängning. Friytorna (gemensamma gårds-/vistelseytor) kommer i samband med byggnation av nya bostäder att anläggas.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga jordartskartan består området av berggrund med ett tunt jordlager. I samband med att stadsplanen för Rud togs fram gjordes även geoteknisk utredning (från 1964) som visar att marken består överst av en tjock, fast torrskorpa underlagrad av lera. Inom delar av planområdet finns synliga berghällar. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Planförslag

Mot bakgrund av ovanstående bedöms inga allvarliga hinder för planens genomförande föreligga, och grundläggningsförhållandena bedöms som goda.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för bostadshus på 200 Bq/m³. För Lysen 1 gjordes en markradonmätning som visar på att radonhalten inom Lysen varierade mellan låg och normalriskområde. Det är troligt att det samma gäller för det aktuella planområden, men det går inte att utesluta att det är något högre på andra platser.

Planförslag

För mark inom ”normalriskområden” gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför förordas att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras från att tränga in i byggnaden, särskilt vid håltagningar i golv för genomföringar och dylikt. Om radonmätning/utredning kan uppvisas i bygglovansökan som visar på lägre radonhalter kan traditionell grundläggning accepteras. I annat fall ska byggnad uppföras radonskyddande.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens (teknik- och fastighetsförvaltningens) verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Öster om planområdet i anslutning till Rudscentrum finns VA-ledningar. Norr om Lysen 1 finns även spillvattenledningar som leder vidare västerut in i Färjestad.

Karlstads Energi AB:s ledningsnät för fjärrvärme finns i Horsensgatan.

Karlstads Elnät AB har ett kabelskåp stående i anslutning till Pekås, en högspänningskabel finns inom Fadderortsgatan. De har även en optokabel som ligger i Horsensgatan.

Telia Sonera Skanova Acess AB har ledningsnät inom planområdet (Fadderortsgatan och Horsensgatan).

Planförslag

Det nya huset ska anslutas till kommunens vatten-, spill- och dagvattenledningar som finns i korsningen Fadderortsgatan/Rudstorget, öster om planområdet. Kommunens VA-enhet bedömer att det kan vara möjligt med självfall till befintligt ledningsnät.

Övrig teknisk försörjning så som fjärrvärme, el och fiber finns tillgängliga inom och intill planområdet. Befintligt ledningsnät återfinns i den allmänna platsmarken och inga u-områden krävs för att säkerställa dem. Planens genomförande bedöms inte kräva en flytt av ledningarna.

Dricksvattenförsörjning

På grund av bebyggelsens höjd kan det bli aktuellt med tryckförhöjande utrustning i huset så att översta våningarna får erforderligt vattentryck.

Dagvattenhantering

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Förutsättningarna för infiltration av dagvatten är dåliga i området vilket gör det nödvändigt att anordna fördröjning av dagvattenflödet för att inte öka flödet nedströms dagvattenledning och Svinbäcken och dess utlopp i Kroppkärssjön..

Planförslag

Dagvatten föreslås ledas öster ut mot Fadderortsgatan/Rudstorget.

En 50% fördröjning av dagvattenflödet från de hårdgjorda ytorna ska ske inom kvartersmarken innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen (**generell planbestämmelse**).

Med hårdgjord yta avses takyta och asfaltyta inom fastigheten. Den exakta magasinvolymen får beräknas med utgångspunkt från hur många m² hårdgjord yta som kommer att finnas inom fastigheten. Krav på minst 70 m³ effektiv magasinvolym per hektar hårdgjord yta för fördröjning av dagvatten inom fastighet/kvartersmark bör gälla. Magasinet kan utformas som ett öppet eller underjordiskt magasin under parkeringsytan. Om andra åtgärder vidtas inom fastigheten, till exempel anläggande av "gröna tak", stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för fördröjning etc. kan magasinvolymen minskas med motsvarande volym.

För kraftigare regn än regn med 10 års återkomsttid finns inte kapacitet i dagvattensystemet. Dagvatten från dessa regn måste avledas via markytan, så kallade flödesstråk. Planområdet ska höjdsättas så marken lutar mot fastighetens grönområden längs Fadderortsgatan. Eftersom gatan saknar vägdiken bör så mycket som möjligt av vegetationen mot gatan sparas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att området har använts för någon verksamhet som skulle kunna orsaka markföroreningar eller att det skett utfyllningar.



Ovanstående kartor visar på att området inte har varit annat än naturmark.

Planförslag

Mot bakgrund av ovanstående bedöms inga allvarliga hinder för planens genomförande föreligga.

Trafikbuller

Planområdet är omgivet av vägar vilket innebär trafikbuller. Främst är det Horsensgatan som utgör den primära källan till buller.

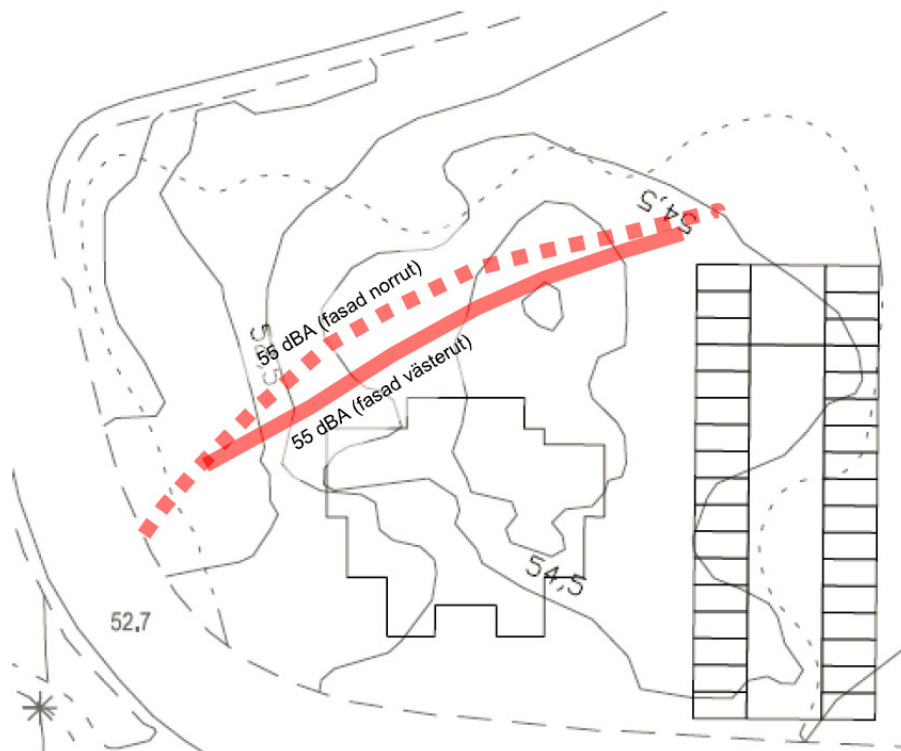
Trafiken på Horsensgatan uppgår till ca 3200 fordon/åmd och trafiken från Blöndousgatan (norr) omfattar 3400 fordon/åmd (mätningar från 2014). För aktuellt område är det framförallt bussen som orsakar det mesta trafikbullret. Från och med juli 2013 kör stadstrafikens bussar på biogas vilket innebär mindre buller från bussar.

Den 1 juni 2015 började en ny förordning om buller från trafik att gälla för bostäder där detaljplanearbetet påbörjats efter den 2 januari 2015. Avseende ekvivalenta ljudnivåerna framgår att riktvärdet höjs till 60 dBA om det gäller små bostäder på högst 35 kvadratmeter. Vidare anges att om riktvärdet på 55 dBA vid fasad som gäller för större bostäder överskrids i riktning mot vägen måste man klara 55 dBA på motsatt sida och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA i maximal ljudnivå inte överskrids nattetid (kl 22-06). En skärpning av kraven sker också avseende uteplatser där 50 dBA i ekvivalent ljudnivå ska klaras. De maximala ljudnivåerna på uteplatsen ska liksom tidigare helst klara 70 dBA och bör i vilket fall som helst inte överskrida 80 dBA mer än 5 gånger per timme under dag/kväll.

Bullerberäkningar för området har genomförts¹. Ljudnivåerna har beräknats vid fyra punkter, en i varje väderstreck, på fyra våningsplan på ett tänkt byggnad inom planområdet. Enligt gjord beräkning klaras både de ekvivalenta och de maximala ljudnivåerna vid fasad. Vid eventuella uteplats/balkong överskrids dock riktvärdet 50 dBA vid den norra och västra fasaden.

¹ Trivector rapport Buller vid Björnparken från 2015-10-02

Kurvor för 55 dBA ekvivalentnivå (fasad norr och fasad väster) har tagits fram och redovisas på bilden nedan. Söder om dessa är ljudnivån lägre än 55 dBA.



Figur 4.1 55 dBA-linjer för fasad norr (heldragen linje) och fasad väster (punktlinje), vid + 2 m ovan mark.

Planförslag

Enligt gjord beräkning klarar den nya bebyggelsen gällande förordnings krav om max 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad.

Eftersom beräkningen visade på att inte samtliga balkonger/uteplatser klarar gällande förordning kan det behöva anläggas en uteplats där ekvivalent nivå inte överstiger 50 dBA. Förläggs uteplatsen söder eller öster om byggnaden kan kravet om 50 dBA klaras och en uteplats/balkong på den bullriga sidan utgör då ett komplement.

För att ytterligare minska bullerstörningarna är det viktigt att ytor mellan vägar och bostäder bör mjukgöras genom vegetation. Avskärmande vegetation, så som buskar och träd, bidrar även till att dölja bullerkällan vilket bidrar till att bullret upplevs som mindre besvärande.

I övrigt ska fasader utföras så att ljudnivåerna inomhus klarar kraven i Boverkets Byggregler, BBR avseende bullerskydd. Exakt utformning prövas i samband med bygglovet.

Räddningstjänstfrågor

I BBR finns tre krav på utformningen av trapphus. De betecknas trapphus Tr1 och trapphus Tr2 och vanliga normala trapphus Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt skall ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, skall det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas endast som utrymningsväg för bostäder upp till 8 våningsplan med hjälp av räddningstjänsten. Om det bara kan tillskapas en enda utrymningsväg är kravet trapphus Tr2 för bostäder med högst 8 våningsplan.

I övrigt är det viktigt att vid planering och byggnation av nya bostäder tillgodose tillgängligheten för räddningstjänsten vid till exempel släckningsarbete.

Planförslag

50 meter slang från bil kan klaras från Fadderortsgatan samt parkeringsplatsen till alla sidor av den planerade byggnaden.

Tillgängligheten går att lösa via Fadderortsgatan samt via ny parkeringsplats. Då huset kommer att bli upp till 8 våningar bör marken runt byggnaden utformas så att räddningstjänstens höjdfordon kan nå samtliga lägenheter och därmed erbjuda en andra utrymningsväg utöver det vanliga öppna trapphuset. Det bör säkerställas att höjden mellan den lägsta nivån på uppställningsplatsen på Fadderortsgatan och den högsta höjden på underkant av balkong eller fönster inte överstiger 24 meter.

Det är troligt att det krävs en räddningsväg norr om huset mot parken, se tidigare situationsplan för området. Denna räddningsväg bör förläggas så nära byggnaden som möjligt och bredden bör inte överskrida minimikraven, detta för att minska påverkan på terrängen. För att ytterligare minska intrånget mellan räddningsvägen och parkmiljön bör det kompletteras med ytterligare buskar och träd. Det är viktigt att denna räddningsväg utformas så att den utgör ett estetiskt trevligt inslag i gårdsmiljön samtidigt som den uppfyller kvalitetskraven som ställs avseende bärighet och vinterhållning mm.

Ett annat alternativ är att utforma byggnaden med sådant trapphus att behovet av räddningsväg undanröjs.

Farligt gods

Det har tidigare funnits en obemannad bensinstation inom fastigheten Lysen 2 med leveranser av bensin/diesel på 26 m³, 2 gånger per månad. Bensinstationen är nu borttagen.

Planförslag

Då bensinstationen som tidigare orsakade leveranser av bensin/diesel är riven är också riskkällan borttagen, därav inga åtgärder.

Folkhälsa

Trygghet

Området upplevs som ett relativt tryggt område idag då det passerar mycket folk och det finns bostäder i närheten. Det skedde dock ett mord i parken för några år sedan, vilket motsäger känslan av trygghet. Vegetationen mellan Fadderortsgatan och Bløndousgatan kan upplevas otrygg att röra sig igenom, men det finns en alternativ gc-väg längs Horsensgatan. Den nya bebyggelsen kommer att innebära att fler rör sig i området.

Det är viktigt att integrera ny bebyggelse till allmänna ytor för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik och planering av tomten (entrémiljöer, belysning etc).

Barnperspektivet

Viss spontanlek tros förekomma inom skogspartiet i området samt att statyn besöks av skolbarn. Det finns möjlighet för barnen att idka spontanlek en bit söder om planområdet. I övrigt används inte platsen för rekreation utan mer som en passage. Den smitväg längs apoteket som finns säkerställs i planen.

Närheten till skolor, Färjestads IP, större skogsområden kring Tyr och närheten till det bilfria grönstråket Rudsdalen skapar goda förutsättningar för rekreation och lek.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsförteckning och fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Upprättande av genomförandeavtal. Upprättande av tomträttsavtal inkl ev föravtal. Initiera flytt av statyn
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande buller samt ev markförorening
Exploatören, KBAB	Exploatering inom kvartersmark Exploateringsbidrag avseende kompensationsåtgärder inom parkmark, flytt av statyn m m Avtal avseende nyttjande av parkering inom Gapern 3
Kultur- och fritidsförvaltningen	Deltar som rådgörande i utredning avseende flytt av statyn

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen, båda Karlstads kommun, reglerande kostnader och ansvar rörande upprättande av detaljplan för del av Rud 2:1.

Samarbetsavtal har upprättats mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och exploatör, KBAB reglerande markanvisning, kostnader och ansvar rörande exploateringen inom del av Rud 2:1.

Tomträttsavtal inklusive ett eventuellt föravtal ska upprättas mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och exploatör, KBAB reglerande nyttjande av den del av Rud 2:1, planlagd som kvartersmark och som avses styckas av.

Avtal som reglerar samnyttjande av parkeringsplatser inom Gapern 3 upprättas, om behov finns, mellan KBAB och HSB Brf Rud i Karlstad.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planens genomförande innebär att del av Rud 2:1 kan styckas av och bilda en egen fastighet.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Den del av fastigheten Rud 2:1 som finns inom planområdet är inte belastad med några ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen medför inte några kostnader för kommunen. Alla kostnader som uppkommer för planens upprättande och genomförande ska belasta exploatör.

Avgifter

Planavgift ska ej tas ut vid prövning av bygglovärenden. Detta då planavgift har erlagts enligt Avtal om detaljplanearbete upprättat mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Ledningsnät för vatten och avlopp finns i korsningen Faddersortsgatan/Rudstorget och en ny servisledning tillskapas för att ansluta den planerade byggnaden i fastighetsgräns.

Hälften av dagvattenflödet från den hårdgjorda ytan ska fördröjas inom fastigheten. Exploatören ansvarar och bekostar detta. Anslutningarna till det kommunala VA-ledningsnätet kräver interna ledningsdragningar samt tryckstegring för dricksvatten inom fastigheten, som exploatör står för. Anslutningsavgifter ska erläggas enligt gällande taxa.

Uppvärmning

Exploatören ansvarar för och bekostar anslutningar till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse.

Teleledningar

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till teleledningar för ny bebyggelse.

Detsamma gäller om ledningar måste flyttas på grund av exploateringen.

Elnät och stadsnät

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Detsamma gäller om ledningar måste flyttas på grund av exploateringen.

Sophantering

Renhållningsabonnemang saknas för Rud 2:1. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell utökning av befintligt renhållningsabonnemang eller nytt Karlstads Energi AB.

Övriga frågor

Flytt av statyn

Om statyn Björnen behöver flyttas ska exploatören stå för samtliga kostnader i samband med flytten.

En utredning om nytt läge för statyn görs MEX i samarbete med Kultur- och fritidsförvaltningen. Den nya placeringen ska samråds med HSB Värmland AB som är donatorn till statyn samt de tidigare stadsägare (3446, 3447, 3449, 3450, 3487 och 2774) som nu ägs av Karlstad kommun, dock med tomträttsinnehavaren HSB Rud i Karlstad. Båda har blivit tillfrågade gett sitt godkännande att statyn flyttas. Anders Diös AB finns inte längre kvar som bolag.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 2015-06-05. Samråd med länsstyrelsen avseende behovsbedömningen ägde rum den 10 juni, 2015.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda bullersituationen.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. Stycket *sociala konsekvenser* är inriktat på tillgänglighet och trygghet medan de *ekonomiska konsekvenserna* främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Genom att bebygga kvarteret blir det en mindre andel friytor kvar inom området. Områdets (Ruds) tillgång till friytor för bland annat lek och rekreation är dock gott. Ingreppet i parken har begränsats så mycket som möjligt, detta för att området fortsatt ska utgöra en tillgång både visuellt och som andrum. Det är positivt att möjliggöra uppförande av ytterligare bostäder inom Rud. Genom att utnyttja befintlig infrastruktur, och med omedelbar närhet till lokal service och kollektivtrafik bedöms området lämpligt för förtätning och bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

Trafiken bedöms inte påverkas nämnvärt av de planerade bostäderna och parkeringsplatser (cykel- och bilparkering) för nya bostäder kan i huvudsak inrymmas inom fastigheten.

Sociala konsekvenser

Genom att öka utbudet av bostadsalternativ i staden kan fler människors behov av en god boendemiljö tillgodoses. Att området bebyggs kan innebära en möjlighet för kvarboende inom området, exempelvis vid omflyttning eller försäljning av småhus, vilket ur en social synvinkel är positivt för den enskilda människan och hennes möjlighet till sociala skyddsnät m m.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att utnyttja befintliga investeringar i infrastruktur som befintliga gator, ledningar och övriga tekniska system via förtätningsprojekt i centrala lägen, främjas en hushållning med resurser såväl som samhälls- och projektekonomi.