



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Pannan 1 m fl
inom Våxnäs, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-33-P2015/05

Upprättad SBN: 2014-11-12 §21
Antagen SBN: 2015-01-28 §8
Laga kraft: 2015-02-25

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2014-89 dpl 80

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte & huvuddrag	3
Genomförandetid	3
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	3
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Bebyggelse	7
Stadsbild	9
Gator och trafik	10
Mark	11
Teknisk försörjning	14
Störningar, hälsa och säkerhet	15
Folkhälsa	18
Genomförande	19
Ansvarsfördelning för genomförande	19
Huvudmannaskap för allmän plats	19
Fastighetsrättsliga åtgärder	19
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	20
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 Pannan 1 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 parantes).
- 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

Planens syfte & huvuddrag

Planen innefattar fastigheten Pannan 1 inom Växnäs, Karlstads kommun. Planen syftar till att skapa byggrätt för bostadsändamål samt även centrumändamål (dock ej handel) i entréväningen av bostadshuset. Parkmarken mot sydväst tas också med och säkerställs i denna detaljplan så att grönområdet säkerställs samt gällande detaljplan släcks i denna del.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) 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 Daniel Nordholm, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen och Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

Tidigare ställningstagande

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. Inom planområdet finns ingen risk för översvämning, kollektivtrafiken är väl utbyggd och kvartersmark tas i anspråk (även om det finns gräsytor inom kvartersmarken så är det inte allmän platsmark som tas i anspråk för bostadsändamål). I övrigt nämns inte området specifikt i översiktsplanen.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan mot bakgrund av ovanstående samt att planen ligger i linje med tre av de fyra övergripande stadsbyggnadsprinciper som finns i ÖP.

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.

Den Strategiska planen - som också är en integrerad del av kommunens budgetprocess - innehåller tre hållbarhetsstrategier:

- **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.

1. Klimat och luft
2. Vatten
3. Natur och biologisk mångfald
4. Mark, byggande och boende
5. Internt miljöarbete

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

Planarbetsprogram

Denna detaljplan finns inte med i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2013-2014 över prioriterade planer och projekt. Detta då denna planidé framkom efter programmets färdigställande och antagande. I planarbetsprogrammet diskuteras sådana planer;

"Utöver ovanstående måste det alltid finnas en beredskap för planläggning som behövs som "smörjmedel" i samhällsbyggandet. Sådana planer är ofta kopplade till konkreta projekt, där en planänd-

ring behövs som grund för ett angeläget bygglov. De är ofta svåra att förutsäga, och därför inte möjliga att precisera i den övergripande prioriteringen av kommunens planarbete”.

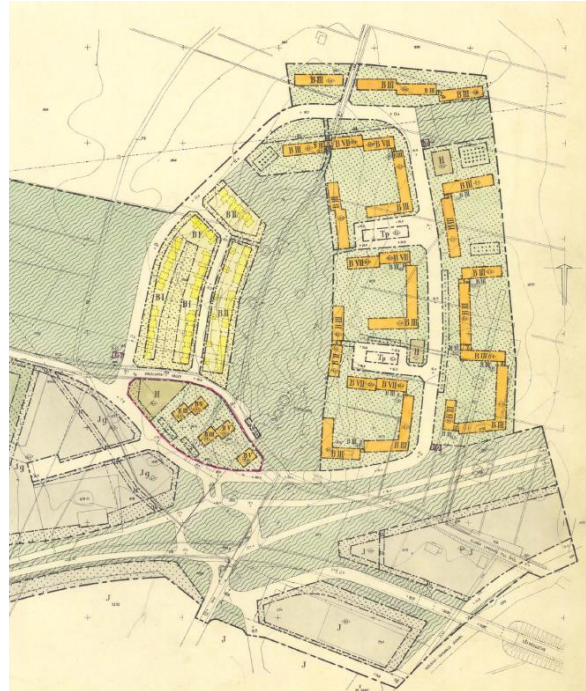
Gällande detaljplan

Området omfattas av en detaljplan. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för stadsdelen Våxnäs, som fastställdes den 3 september 1963. I denna detaljplan är fastigheten Pannan 1 planlagd för panncentral och intilliggande mark för park respektive parkeringsändamål. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

De gällande stadsplanerna är konsekvent genomförda och har ett i vissa avseenden ännu idag modernt förhållningssätt till bebyggelsens utformning och placering, trafikstruktur, en blandning av olika typer av boende samt ett tydligt socialt perspektiv.



Ovan t.v.: Gällande detaljplan över området.



Ovan t.h.: Den första stadsplanen för Våxnäs.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden 2014-04-09 § 9, och uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Pannan 1.

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. Pannan 1 är ett projekt som kan innebära uppförande av bostäder inom Våxnäs och KBAB har till kommunen inkommit med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra detta..

Plandata

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet, som ligger inom stadsdelen Våxnäs på ett nära avstånd till Våxnäs centrum, och omfattar hela fastigheten Pannan 1, 1 080 m² samt del av Våxnäs 2:1. Marken är idag obebyggd och ägs i sin helhet av Karlstads kommun. Marken inom planområdet ägs av Karlstads kommun.



Ovan: Planområdet markerat med gul-streckad linje. Fastigheten Pannan 1 markerad med röd-streckad linje.

Markanvändning

Markanvändningen i gällande detaljplan är panncentralsändamål. Den pågående markanvändningen är gräsbevuxna friytor, park och parkering.



Ovan: Snedbild över planområdet med omnejd. Norr mot bildens nedre kant.



Planförslag

Planen anger markanvändning för bostadsändamål (**B**) samt centrumändamål (dock ej handel) i entréväningen (**C₁**).

Bebyggelse

Placering och utformning

Inom planområdet finns ingen byggnad. Planområdet är beläget i ett område med bostadsbebyggelse samt service.

Området ingår i en stadsstruktur som fastlades under senare delen av 1950-talet när Växnäs planerades och genomfördes, samtida med till exempel Gruvlyckan. Den aktuella tomten var från början planlagd för bostadsändamål (stadsplan för Växnäs, fastställd 31 maj 1957, se även ovan). Underhand som området byggdes ut uppstod behovet av placering av panncentraler för gemensam uppvärmning av det nya bostadsområdet. I samband med planläggningen av fortsättningen av Växnäs utbyggnad säkerställdes sådan byggrätt i planen. Panncentralen är riven sedan ett antal år tillbaka och marken är idag obebyggd.

Öster om planområdet finns bostadsbebyggelse uppförd i åtta våningar (med källarvåning och oinredd vindsvåning) inom kv Plankan 3 m fl. Byggnaderna är uppförda med putsad fasad och valmade sadeltak. Väster om planområdet längs med Backgatan finns rad- och kedjehusbebyggelse i en till två våningar med varierande fasadmaterial. Norr om planområdet finns lamellhusbebyggelse i tre våningar uppförda med fasadtegel, flackt- eller sadeltak samt med källare.

Planförslag

Planen ger möjlighet att bebygga marken med ett bostadshus i åtta våningar (**VIII**). Den planerade byggnaden har en byggnadshöjd på ca 22 meter (från sockelns medelnivå till takfot) samt en nockhöjd (från sockelns medelnivå till taknock) på ca 25,5 me-

ter. Befintliga byggnader närmast planområdet inom kv Plankan 3 är uppförda med samma höjder.



Ovan: Planillustration. Möjlig exploatering av kvarteret.

Marken får bebyggas med maximalt 600 m² byggnadsarea (BYA) av tomtens totala area (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 närmast Petersbergsgatan, parken och parkeringsplatserna får inte bebyggas (**prickmark**). Marken närmast parken i söder får inte bebyggas med annat än bostadskomplementbyggnad som t ex byggnad för cykelparkering (**kryssmark**).



Ovan: SaBo kombohus plus.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen service idag. Tanken med området när det ursprungligen planlades var att möjliggöra panncentralsverksamhet inom aktuell fastighet.

Inom Våxnäs finns centrumfunktioner med offentlig och kommersiell service och skolor (Fredricelundsskolan F-5 samt Solängen och Tallåsens förskola).

Planförslag

Planen ger i entréplanet på planerad byggnad (**C₁**) möjligheter att anordna exempelvis samlingslokal, kontor eller annan centrumanknuten verksamhet, dock ej handel. Syftet med denna begränsning är för att inte skapa en för utdragen centrumbild och konkurrera med handeln inom Våxnäs centrum. Det finns i nuläget inga planer på anordnande av centrumändamål i entréplanet, men detta kan komma att ändras efter hand.

Stadsbild

Befintlig bebyggelse inom närområdet är av varierande utseende och höjd. Aktuellt område är beläget mellan den lägre småhusbebyggelsen inom kvarteren Panelen, Listen och Brädan och den högre bebyggelsen orienterad mot gårdar (kvarteret Plankan m fl). En anpassning av föreslaget bostadshus bör kunna harmoniera med stadsbilden i stort då området dels ligger i ett ”mellanrum” och dels har en relativt stor buffert omkring med öppna, gröna friytor och stora lövträd.



Ovan: Axinonometri, planerat bostadshus. Vy mot öster.

Planförslag

Det planerade bostadshuset avviker i utformning från befintliga. Höjden anknyter till bebyggelsen öster om planområdet. Platsen är relativt tålig inför en avvikande utformning, och majoriteten av den skuggverkan som skapas från den planerade byggnaden kommer att påverka intilliggande gatumark och grönytor norr om huset. Eftermiddag och kväll kommer KBAB:s befintliga bebyggelse delvis att påverkas under vissa delar av året. Inverkan på befintlig småhusbebyggelse väster om aktuellt område kommer att vara mycket liten, dels på grund av vädersträcksförhållandena och dels på grund av den befintliga vegetation som finns och kommer att bevaras mellan planerad och befintlig bebyggelse.

Placeringen av byggnaden har gjorts utifrån att skapa goda boendekvaliteter samtidigt som anpassning till platsen och minskad omgivningspåverkan har varit viktiga frågor.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

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

Det finns en trottoar respektive en gång- och cykelbana norr om planområdet längs med Petersbergsgatan som förbinder planområdet med Våxnäs centrum mot väster och mot öster vidare genom Våxnäs industriområde mot centrum och stadens östra delar.

Planförslag

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

Parkering

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

Parkeringsplatsen som finns idag inrymmer 41 parkeringsplatser för boende inom kv Plankan 3.

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

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 den aktuella platsen i staden inga förändringar mot dagens avseende bilparkering, men innebär att krav kommer att ställas på att cykelparkering finns.

Planförslag

Det planerade bostadshuset och dess sammanlagda yta 3 600 m² BTA, ger enligt parkeringsnormen ett p-behov för bilar om 29 parkeringsplatser ($3,6 \cdot 8 = 28,8$). Tillsammans med befintliga parkeringsplatser ger detta att 70 parkeringsplatser behöver anordnas för att klara gällande norm. Detta ryms inom angivet markområde (**parkering**), samt med något enstaka komplement i anslutning till entréområdet till planerad byggnad.

Skulle fastighetsägaren önska ytterligare parkeringar utöver vad kommunen kräver i parkeringsnormen finns kapacitet och möjligheter att hyra platser inom fastigheten Karmen 4, som ägs av Karlstads kommun och parkeringsuthyrning administreras genom det kommunala parkeringsbolaget ParkAB.

Cykelparkering ska anordnas med minst två cykelparkeringsplatser per lägenhet. Det är viktigt att placera cykelparkeringsplatserna på ett nära avstånd till bostäderna, så att användning av cykel främjas. Cykelparkering bedöms kunna ordnas i anvisade byggnader (40 cppl), i utemiljön (20 cppl), inomhus i gemensamt utrymme för cykel, barnvagn, rollator m m (10 cppl) samt i respektive lägenhetsförråd (44 cppl).

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försett med kollektivtrafik, även om inga bussar passerar framför planområdet längs med Petersbergsgatan. Denna gata är idag trafikerad med linje-

busstrafik (linje 4 och 6) båda med 20 minuters turtäthet. Den sammantagna turtätheten med båda linjerna ihop ger än kortare täthet för trafik in mot centrum.

Linjerna trafikerar sträckan Stora torget – Bergviks köpcentrum (linje 4) och Stora torget – Gruvplan (linje 6). Hållplatser finns inom gångavstånd från planerat bostadshus, och är belägna vid Våxnäs centrum och Våxnäs vårdcentral, sydväst respektive nordväst om planområdet. Busslinjerna leds från Våxnäs centrum upp mot Våxnäs vårdcentral istället för förbi planområdet.

Planområdet är beläget knappt 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

Petersbergsgatan är relativt begränsat trafikerad, med drygt 1 200 fordon/årsmedeldygn (åmd) med en medelhastighet om 30 km/h. 4 % utgörs av tung trafik, enligt genomförd trafikmätning framför Pannan 1 under slutet av maj 2014. Tidigare mätning finns från 1994 där antalet fordon uppgick till 1 400 fordon/åmd med en medelhastighet om 38 km/h.

Minskningen av trafiken förbi planområdet förklaras genom den upphöjning av korsningen nordväst om planområdet som i kombination med att busslinjen inte leds rakt längs Petersbergsgatan utan viker av norrut förbi Våxnäs vårdcentral.

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 befintlig infart till parkeringsplatsen, och där vidare in mot bostadshuset. Utfartsförbud införs i detaljplanen mot Petersbergsgatan (**streckad linje med cirklar**).

Mark

Tomten utgörs idag av mark av parkkaraktär med klippt gräsmatta.

Marken i anslutning till planområdet utgörs av gräsytor samt parkeringsmark och är beläget på nivåer mellan ca +51 till +54 (RH2000). De högsta nivåerna är belägna i områdets södra delar och tomten sluttar svagt mot norr.

Planförslag

Mark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, och andelen hårdgjord mark kommer att öka. Friytorna (gemensamma gårds-/vistelseytor) kommer i samband med byggnation av nya bostäder att anläggas, men också samutnyttjas med befintlig bostadsgård inom Plankan 3.

Grönstruktur

Parken, Stenhagen, som finns inom området är drygt 25 ha stor och inrymmer gångbanor, viss plantering, berg i dagen, träd och större gräsytor. Det står bland annat två stora silverlönnar på ömse sidor om gångvägen, närmast Petersbergsgatan. Parkområdet är omgärdat av bebyggelse i öster och väster. Det går enkelt att ta sig från gårdarna inom Sixbackens bostadsområde i öster och in i parkmiljön – ett resultat av 1950-talets planideal där grönskan knyter samman den mer privata gårdsmiljön med den allmänt tillgängliga parkmiljön. Kedjehusbebyggelsen i väster, parkering i nordost samt höjdskillnader och stängsel i söder blockerar tillträde till parken i övrigt.



Ovan: Analys av grönstrukturen inom området.

Parkmiljön nås därmed från områdets nordvästra respektive sydvästra del, som också markeras av befintliga gångvägar.



Ovan: Entré till parken från norr (Petersbergsgatan). Träd och buskage som ska bevaras syns i bakgrunden.

I den norra delen av parken finns en relativt hög koncentration av träd och buskage.

Planförslag

Genom att ta marken inom Pannan 1 i anspråk för bostadsändamål (**B**) kommer det funktionella tillträdet till parken inte att förändras. Däremot kommer stadsbilden från Petersbergsgatan att förändras och det visuella intrycket likaså. Den mark som tas i anspråk kommer att likt befintliga flerbostadshus mot parkmiljön att ha flytande gränser mellan privat (för boende) och allmänt (parkmiljön).

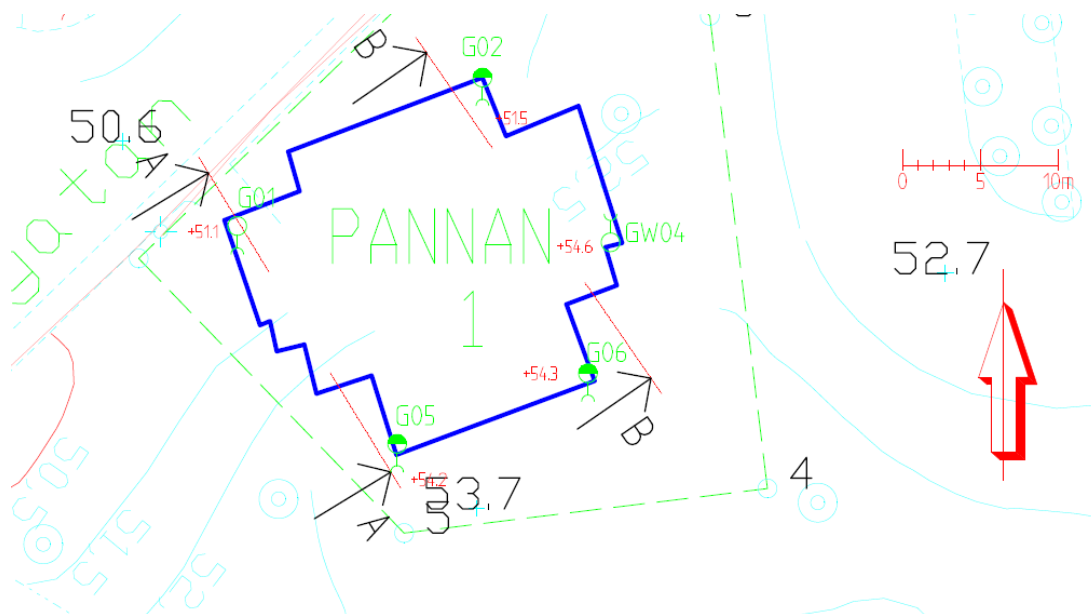
Ett genomförande av planen kommer att innebära att endast ett par träd (inom Pannan 1) kommer att behöva tas ned. Byggnadens placering har anpassats så att befintligt buskage och övriga träd, som visuellt ”buffrar” mellan bebyggelsen i flerbostadshusen och rad- och kedjehusbebyggelsen kan bevaras. Marken i detta område kommer att få markanvändningen (**PARK**). Inom parkeringsytorna kommer ett antal träd att behöva tas ned, och nya kan planteras för att skapa en trivsammare miljö, och visuellt knyta an mer till parkmiljön söder därom.

Fortsatt arbete med parkmiljön, och inte minst dess entréer, kommer på sikt att behöva genomföras. Diskussion har förts med Natur- och parkenheten kring dessa frågorna, och ett sådant arbete kommer att föras in, och tidsättas inom ramen för enhetens budget- och tidsplanering.

Geotekniska förhållanden

Enligt Utlåtande över grundförhållandena på Våxnäsområdet, Karlstad (G1148), 1951-07-20, Bjurströms geotekniska byrå, utgörs marken inom planområdet av morän i dagen eller lera med en mäktighet av högst 2,5 meter, vilande på morän eller berg.

En geoteknisk utredning har utförts under hösten 2014¹. Geotekniska undersökningar har utförts i totalt 4 punkter inom området med jordbergsondering. Miljöteknisk undersökning redovisar resultatet av 5 miljöskruvprovtagningar, ett grundvattenrör och tre provgropar. De geotekniska undersökningarna utfördes i augusti 2014.



Ovan: Utsnitt ur geotekniskt PM, redovisande provgrupparna

Utförda sonderingar visar att bergytan ligger på ca 2,5 till 4 m under markytan. Jorden består överst av ca 0,1 m mull på ca 0,6-2 m fyllning. I provgrop PG2 och PG3 består fyllningen av grov sprängsten. I provgrop PG4, fanns rivningsmaterial. De ostörda provtagningarna visar silt och morän under fyllningen. I borrhål 4 finns på 1,6-1,8 m djup torv, vilket kan vara fyllning.

Grundvattenrör installerades i punkt G04 för att undersöka grundvattennivån. Rör G04 installerades öster om de befintliga husen. Grundvattennivån låg under augusti 2014 (2014-08-13 till 2014-08-20) på ca +53,75 vilket motsvarar ca 0,9 m under markytan.

Planförslag

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

¹ PM Geoteknik, kv Pannan 1, Grontmij AB, 2014-09-XX med tillhörande markteknisk undersökningsrapport

Om lera förekommer eller friktionsjorden är löst lagrad föreslås i rapporten källarlösa hus grundläggas på stålplåtar. Om källare byggs grundläggs denna på packad min 0,3 m sprängstensfyllning på berg. Schaktning under grundvattenytan i silt innebär flytjordsproblem. Därför bör temporär grundvattensänkning göras. Byggnad under grundvattennivån uppförs i vattentätt utförande.

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.

En radonmätning² har genomförts i samband med geoteknisk utredning. Mätningen har genomförts i två borrhål (2 och 5 enligt geoteknisk utredning), mellan perioden 2014-08-22 till 2014-07-27. Resultatet visar på en radonhalt på 3 respektive 22 kBq/m³. Marken inom planområdet kan därför klassas som låg- normalriskområde för radon.

Planförslag

Ingen särskilt byggnadsteknisk åtgärd krävs för markradon.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kapacitet finns i dricksvattenledningsnätet invid och fram till planområdet för ca 40 lägenheter. Anslutningspunkt finns idag i fastighetens norra del (mot Petersbergsgatan). Vattentrycket i nätet klarar av en byggnadshöjd på upp till fyra våningar.

De kommunala huvudvattenledningarna (2 st) från Sörmon är belägna i den norra delen av planområdet och berör det nordöstra hörnet av Pannan 1 samt den norra delen av parkeringsplatserna.

Kapacitet finns i spillvattenledningsnätet invid och fram till planområdet.

Planförslag – anslutning

Anslutningspunkt till fastigheten finns i fastighetens norra del (mot Petersbergsgatan). Fastigheten har idag bruksrätt för vatten, spill- och dagvatten. Anläggningsavgift för tillkommande lägenhetsytor tillkommer.

Om byggrätten nyttjas för fler än fyra våningar krävs att tryckstegring ordnas inom egen fastighet.

Ett område med 5 meters bredd på ömse sidor om huvudvattenledningarna (**u**) där byggnad inte får uppföras (**prickmark**).

Dagvatten

Dagvattenledningsnätet är utbyggt i Petersbergsgatan.

Fördröjning av dagvatten, vid byggnation av nya bostäder på mark som idag bidrar med naturlig fördröjning/infiltration är att föredra. Kommunens VA-enhet ser gärna att fördröjning av dagvatten blir en självklarhet i förtätningsprojekt och att man tidigt i skiss- och projekteringsskedet väger in detta som en naturlig del i skapandeprocessen.

Befintligt dagvattensystem är inte dimensionerat för att klara av så kallade extremregn, regn med återkomst upptill 100-år. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytaledas mot Petersbergsgatan och vidare mot utjämningsmagasin väster om Våxnäs centrum.

Planförslag

Planområdet kommer till viss del att hårdgöras medan övrig mark fortsatt i huvudsak kommer att medge viss fördröjning och infiltration. Minst 50% av dagvattenflödet

² PM Radon, Mätning av radonhalt i markluft, Sweco, 2014-09-02

(vid 10-årsregn och klimatkfaktor 1,2) ska omhändertas lokalt inom kvarteretsmark innan det leds till det allmänna dagvattensystemet. Detta kan, med den begränsade markyta som finns inom planområdet, innebära krav på (exempelvis underjordiskt) fördröjningsmagasin. En planbestämmelse införs som föreskriver ovanstående (b₁).

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Hur detta kommer att lösas fastställs i projekteringen. Exempel på fördröjning av vatten är grönytor, sedumtak och magasin. Taken (på exempelvis cykelparkering) skulle kunna uppföras med sedumtak.

El- och telenät

Planområdet ligger inom Karlstads Elnäts koncessionsområde. Elledningar och optokabel (fiber – Karlstads stadsnät) finns i Petersbergsgatan. Ett kabelskåp finns beläget omedelbart norr om Pannan 1.

Planförslag

Anslutning av nytt bostadshus ska ske till ellednings- och fibernätet. Planerad byggnation kräver enligt Karlstad Elnät AB en ny nätanslutning, och Karlstads Elnät AB kommer att kunna försörja fastigheten Pannan med både el och stadsnät från befintlig nästation, T417 Petersbergsgatan som ligger i anslutning till fastigheten, alternativt från kabelskåp 0523.

Anslutningsavgift till respektive nät ska erläggas enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt inom området, närmast i Petersbergsgatan. Intilliggande fastigheter i flerfamiljshus är anslutna till fjärrvärmeledningsnätet.

Planförslag

Nya bostadshus kommer att anslutas till fjärrvärmeledningsnätet. Genomförandet av planen kräver att befintliga fjärrvärmeledningar som finns inom föreslagen byggrätt flyttas till inritat u-område längs Petersbergsgatan.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Marken är idag oexploaterad. Fram till och med slutet av 1950-talet har området utgjort stadsnära landsbygd.

Tidigare markanvändning har varit panncentral (revs i början av 1990-talet) där hantering av oljor kan ha medfört visst spill. Av denna anledning har förutsättningarna avseende eventuella markföroreningar utretts inom ramen för planarbetet³.



Ovan: Historiska kartor från 1954 (vänster) och 1960 (höger). Källa: www.karlstad.se

³ Miljöteknisk markundersökning av nedlagd panncentral, Pannan 1 i Karlstad, Grontmij AB, 2014-09-15

Det har inom fastigheten funnits en panncentral i två plan, innehållande bl a fyra oljecisterner om 50 m³ vardera. Centralen togs ur drift och revs i början av 1990-talet.

Undersökningen visar att det finns en förorening som utgörs av petroleumkolväten i det sydvästra hörnet av området. Föroreningen ligger på 2,5 m djup och markmiljön är begränsande för de parametrar som föroreningen utgörs av. Det finns spår av föroreningar i grundvattnet men med låga halter och gällande riktvärden klaras.

Föroreningens spridning är inte helt klarlagd, bland annat därför att markförhållandena (bl a sprängsten) inom området gör det svårt att borra.

Inom fastigheten finns även nedgrävt material i form av tegel, betong och armering. Prover visar att halterna av zink, kadmium och bly är högre än nivå för mindre än ringa risk, varför en anmälan till tillsynsmyndigheten kan krävas om massorna ska köras bort i samband med markarbeten och byggnation.

Planförslag

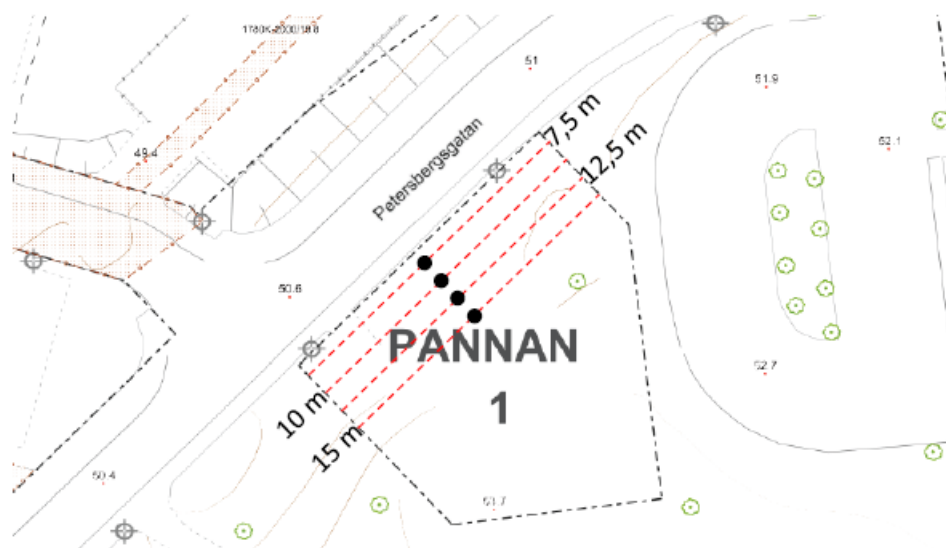
Marken består till stor del av block och området är därför svårundersökt. En kompletterande undersökning för att avgränsa föroreningen bedöms därför svår att genomföra. Den påträffade föroreningen i punkt Bh3 och Bh4 (2,5–3,0 m) kommer att schaktas fram i samband med åtgärd. Hur kontroll av uppschaktade- och kvarlämnade massor ska utföras anges i en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd som insändes till miljöförvaltningen (tillsynsmyndigheten) och godkännas före det att planen antas och arbetena i området påbörjas.

Skulle ytterligare markföroreningar påträffas under sprang-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Trafikbuller

Planområdet är beläget i nära anslutning till Petersbergsgatan.

En bullerberäkning för både ekvivalent- och maxbullernivåer har utförts av Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun där olika avstånd mot gatan har angetts: 7,5 m, 10 m, 12,5 m och 15 m. För varje avstånd har mottagningshöjder angetts för tänkt våning 1, våning 4 och våning 8. Beräkningarna har baserats på 1 400 fordon/åmd som utgångspunkt, som utifrån genomförd trafikmätning är en överskattning av trafiken med ca 200 fordon/åmd. Beräkningarna har vidare baserats på två hastigheter – dels 30 km/h (uppmätt medelhastighet och skyltad rekommenderad lägre hastighet) och dels 50 km/h (skyltad hastighet).



Ovan: Bullerberäkningspunkter med olika avstånd från vägmitt.

Beräkningen visar på att ekvivalentbullernivåerna vid tänkt fasad klaras för de flesta avstånden och vid båda hastigheterna. Det finns vid fyra beräkningsfall risk för över-

skridande av riktvärdena för ekvivalentbuller. Efter diskussion med bl a miljöförvaltningen och trafikenheten bedöms att beräkningsnivån 30 km/h kan användas i detta fall då den faktiska hastigheten och trafikmängden har minskat sedan åtgärderna på Petersbergsgatan. Det finns enligt kommunen heller ingenting som tyder på en förändring i trafikflöden, mängder eller hastigheter i stadsdelen eller närområdet som skulle kunna inverka negativt på bullersituationen inom planområdet med omnejd.

Efter närmare studier av fallet 30 km/h vid 7,5 meters avstånd från vägen har det efter kompletterande beräkningar fastställts att 55 dB(A) ekvivalent klaras vid våning två och uppåt. Detta innebär att riktvärden för buller klaras utan avsteg för bostäder mellan våning 2 – 8 samt för våning 1 där lägenheterna inte vetter mot gatan.

Bullerberäkning Pannan 1

ekvivalent nivå dB(A)

	30 km /h			50 km/h		
Avstånd	vån 1	vån 4	vån 8	vån 1	vån 4	vån 8
15	52	52	51	54	54	52
12,5	53	53	51	55	54	53
10	54	53	51	56	55	53
7,5	56	54	52	57	56	53

Avseende riktvärdet för maxbuller, 70 dB(A), överstigs dessa för samtliga beräkningsfall, vilket i sig inte är märkligt då avståndet till bullerkällan i detta fall är helt avgörande. Detta är en vanligt förekommande situation i de flesta stadsmiljöer där det finns någon andel tyngre trafik. En möjlighet till avsteg från riktvärdena avseende maxbullernivåerna bedöms rimligt då planen avser förtätning av bostadsbebyggelse i ett (stadsdels)centralt sammanhang med utbyggd infrastruktur och god tillgänglighet till kollektiva transporter och väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Möjligheter finns också att erbjuda boende plats för utevistelse vid ljuddämpad sida inom både Pannan 1 och Plankan 3.

Bullerberäkning Pannan 1

maximal nivå dB(A)

	30 km /h			50 km/h		
Avstånd	vån 1	vån 4	vån 8	vån 1	vån 4	vån 8
15	78	76	73	78	76	73
12,5	80	77	73	80	77	73
10	81	78	74	81	78	74
7,5	84	79	74	84	79	74

Planförslag

Ny bostadsbebyggelse placeras som närmast 7,5 meter från vägmitt. Lägenheter för permanent bostadsändamål får inte anordnas mot gatan i våning 1 (entrévåningen). En planbestämmelse (**m₁**) införs som säkerställer detta.

En planbestämmelse (**m₂**) införs som föreskriver att tillgång till gemensam uteplats mot ljuddämpad sida ska finnas. Detta innebär att tillgång till gemensam uteplats ska finnas, förslagsvis mot söder (parken). I föreliggande fall kommer hyresgäster inom

planområdet också att ha tillgång till gårdsmiljön inom Plankan 3 där trafikbullersituationen är mycket fördelaktig.

Inomhusnivåer ska alltid klaras, och detta bedöms möjligt i föreliggande fall.

Räddningstjänstfrågor

Det är viktigt att vid planering och byggnation av nya bostäder tillgodose tillgängligheten för räddningstjänsten vid till exempel släckningsarbete. 50 meter slang från bil kan klaras från Petersbergsgatan samt parkeringsplatsen till alla sidor av den planerade byggnaden.

Planförslag

Tillgängligheten går att lösa via Petersbergsgatan samt befintlig parkeringsplats.

Folkhälsa

Trygghet

Området upplevs som ett relativt tryggt område idag. Det finns lite tätare vegetation i planområdets nordvästra delar (parken och gångvägen), vilket kan komma att upplevas något tryggare än idag genom att bostadsbebyggelse kommer att uppföras med utblickar mot denna miljö.

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

Barnperspektivet

Delar tomten kommer att tas i anspråk för bostäder, varpå den idag tillgängliga gräsytan minskar. Platsen används idag inte i någon stor utsträckning för lek och rekreation, utan parkmiljön högre upp (söderut) används närmare för detta ändamål, där miljön är mer skyddad från trafik och ytor något planare. Marken inom Pannan 1 med omnejd lämpar sig idag inte för bollspel och dylikt då marken sluttar ned mot Petersbergsgatan.

Fredricelundsskolan, som är belägen ca 300 meter från planområdet kan nås genom korsning över Petersbergsgatan vid övergångsställe och upphöjd gata väster om planområdet. Från denna plats kan skolan nås genom säkra, bilfria passager.

Lekmöjligheter och friytor finns inom gårdarna vid Plankan 3 och Bjälken 4, vilka också ägs av KBAB och kan samutnyttjas av boende inom det planerade bostadshuset.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	(Vid behov) upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Upprättande av exploateringsavtal.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande buller samt ev markförorening
Exploatören, KBAB	Exploatering inom kvartersmark, tryckstegring av vatten inom egen fastighet

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 Pannan 1.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och exploatör, KBAB reglerande markanvisning, kostnader och ansvar rörande exploateringen inom Pannan 1 m fl.

En viktig aspekt att ta med i exploateringsavtalet är att säkerställa att den parkmark som finns i planen, och andra värdefulla ytor inom kvartersmark som inte ska exploateras, inte förstörs under byggskedet, och att etableringsyta inte anläggs inom eller i direkt anslutning till parkområdet.

Ett avtal ska upprättas mellan Karlstads Energi AB och KBAB avseende flytt av fjärrvärmeledningar inom föreslagen byggrätt. Karlstads Energi AB kommer att ansvara för flytten i överenskommelse med KBAB, som också kommer att bekosta flytten.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planens genomförande kan komma att föranleda fastighetsbildningsåtgärder. Det finns ett önskemål från KBAB att reglera Pannan 1 samt det i planen anvisade området för parkering till fastigheten Plankan 3. Planen möjliggör en sådan reglering.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten Pannan 1 är idag inte belastad med några ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar eller servitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planområdet (Pannan 1) omfattas av tomtindelningsbestämmelser – Förslag till tomtindelning för kvarteret Pannan 1 inom stadsdelen Våxnäs i Karlstad, fastställd av länsstyrelsen den 23 september, 1959 (Lantmäteriets akt nr 17980K-206/1959). Bestämmelserna fyller inte längre något syfte varför dessa ska upphävas genom planbestämmelse i denna detaljplan.

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 lovärenden. Detta då planavgift har erlagts enligt Avtal om detaljplanearbete upprättas mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen, båda Karlstads kommun.

Teknik- och fastighetsförvaltningens kostnader för framtagande av detaljplanen (inklusive planavgift) kommer att täckas och utdebiteras köpare (KBAB) i samband med försäljning av marken.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Servis för vatten finns till fastighetsgräns Pannan 1 mot Petersbergsgatan. Befintlig servis kan användas för den planerade byggnaden medan nya anslutningspunkter för spill- och dagvatten behöver tillhandahållas.

Eventuella fördröjningsåtgärder som krävs för planens genomförande ska utföras och bekostas av exploatör inom egen fastighet.

Anslutningarna till det kommunala VA-ledningsnätet kräver interna ledningsdragnings- och tryckstegring för dricksvatten inom fastigheten, som exploatör står för.

Uppvärmning

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

Teleledningar

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till teleledningar för ny bebyggelse.

Elnät och stadsnät

Anslutning till Karlstads Elnät AB:s befintliga ledningar för elnät och stadsnät finns för befintlig byggnad.

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Sophantering

Renhållningsabonnemang saknas för Pannan 1. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell utökning av och samordning med befintligt abonnemang för Plankan 3 hos Karlstads Energi AB. Tidigt samråd i frågan hålls på exploatörens initiativ.

Uppvärmning

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

Markföroreningar

Teknik- och fastighetsförvaltningen ansvarar för att komplettera provtagningen på angränsande fastigheter för att kartlägga utbredningen av föroreningen, samt åtgärdande av eventuella föroreningar innan försäljning av marken genomförs.

Byggskede

Exploatören ansvarar, enligt exploateringsavtal, att tillse att den från kommunen anvisade parkmarken, träd, buskage, mark och eventuell annan mark säkerställs från åverkan under byggskedet. Detta gäller påverkan från byggnation och maskiner såväl som etableringsytor.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 2014-06-03. Samråd med länsstyrelsen avseende behovsbedömningen ägde rum den 11 juni, 2014.

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, kultur- miljö 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 (även om marken är planlagd för panncentralsändamål) kvar inom området. Fler hyresbostäder i ett attraktivt, stadsdelscentralt läge tillförs, vilket är positivt för Karlstads samlade attraktivitet.

Trafiksituationen inom området bedöms inte påverkas påtagligt av planens genomförande. Ytterligare bilar och dess rörelser kommer att tillföras trafiksystemet inom denna delen av Våxnäs, men in- och utfart samt gatunätet klarar av en sådan ökning utan några betydande störningar eller inverkan på trafiksäkerheten.

En god bebyggd miljö bedöms kunna skapas utifrån ljudnivåer från fordonstrafik. Maxbullernivåerna behöver göras avsteg från, vilket motiveras i planen, medan ekvivalentbullernivåerna kan klaras.

Stadsbilden inom området kommer att förändras. Det som idag är ett öppet, oexploaterat grönområde kommer att kunna bebyggas med ett högre punkthus. Närboende bedöms dock inte påverkas i stor utsträckning av skuggverkan från den nya byggnaden, med tanke på väderstreck och placeringen av befintlig bebyggelse i förhållande till det planerade huset. En buffert av träd och vegetation kommer att lämnas mot bebyggelsen mot väster.

Entrén till parken kommer inte att förändras från dagens läge, men upplevelsen från Petersbergsgatan kommer att bli annorlunda och parken kommer att ”skyltas” någon mindre än den gör idag. Detta ställer krav på fortsatt arbete, framför allt med parkmiljöns entréer.

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.

Upplevelsen av trygghet inom området bedöms kunna öka genom att marken bebyggs med ett bostadshus. Den övervägande delen av befintlig vegetation (träd, buskage) kommer att bevaras i syfte att bibehålla grönska och parkkaraktär inom området samt vara en buffert mellan befintlig och ny bebyggelse.

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.