



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Graningeskolan
inom Molkom, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 95-P2013-13

Upprättad SBN au 2013-05-15 § 2
Antagen av SBN 2013-06-19 § 18
Vunnit laga kraft 2013-07-16
PBL 2010:900

Planprocessen



Planprocessen består av flera olika skeden (planhandlingsskede är markerat i figuren), i en normal planprocess ingår följande skeden:

Planprogram: Om kommunen bedömer att det behövs så upprättas ett planprogram. Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Det färdiga planprogrammet godkänns sedan av stadsbyggnadsnämnden.

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 tre 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	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arbetsgrupp	5
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar, förändringar och genomförande	6
Bakgrund	6
Plandata	7
Markanvändning	7
Landskapsbild	8
Kulturrehistoriskt intressant miljö	8
Bebyggelse	10
Gator och trafik	14
Mark	15
Grönstruktur	16
Tekniska system	16
Störningar, hälsa och säkerhet	17
Sammanfattning genomförande	19
Tidplan för detaljplan	19
Ansvarsfördelning för genomförande	19
Huvudmannaskap för allmän plats	19
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	19
Konsekvenser av planförslaget	20
Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	20
Ekonomiska konsekvenser	20
Medverkande tjänsteman	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.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

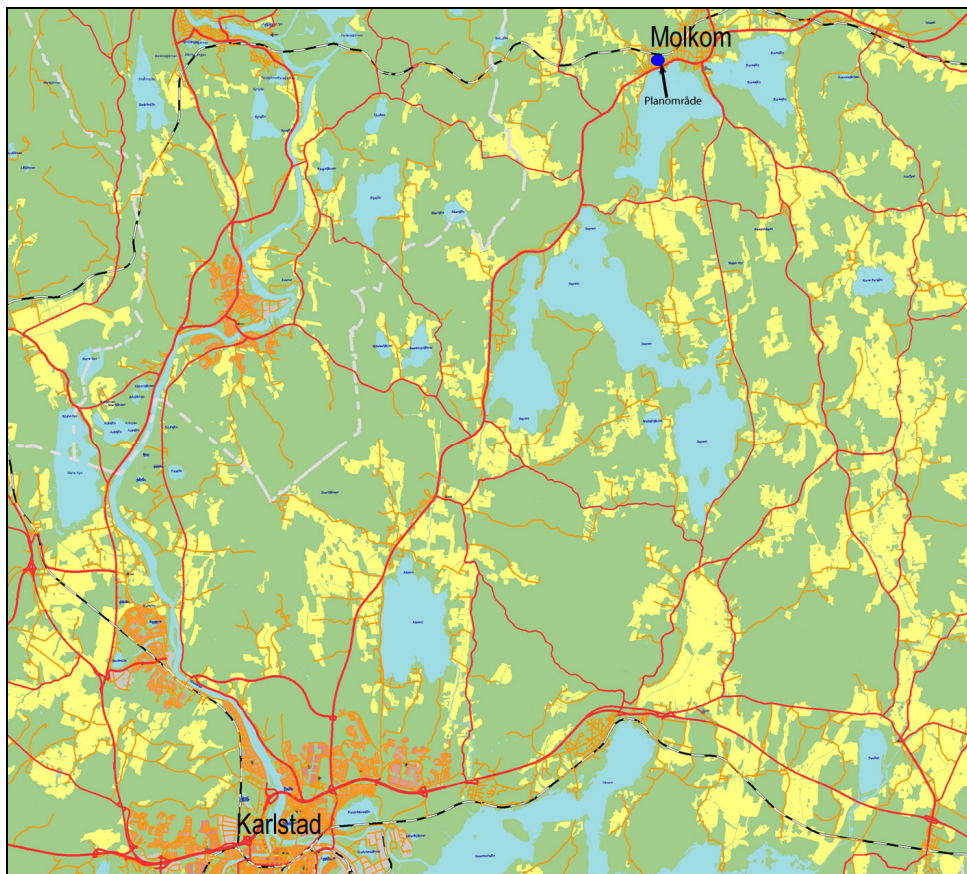
- Riskanalys Graningeskolan, Sweco Environment AB, 2012-12-17
- Kulturmiljöutredning Molkom, Kulturmiljöcentrum, 2012-10-18

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att ge Graningeskolan planmässiga förutsättningar att hysa nya verksamheter samtidigt som det kulturhistoriska värdet skyddas.

Huvuddrag

Planområdet är beläget i Molkom i Karlstads kommun. Karlstads stad ligger omkring 2,5 mil söder om Molkom.



Orienteringskartan visar Karlstads läge i förhållande till Molkom

Skolgården med omgivande byggnader får användningen **C** centrum, **C₁** centrum dock ej hotell och inte heller samlingslokaler som har kapacitet för mer än 100 pers och **J₁** småindustri och hantverk. Planområdet har fått så bred användning som möjligt men med hänsyn till närheten till järnväg är känsligare verksamheter såsom bostäder och vård undantagna.

Planen innehåller skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Ny bebyggelse får tillkomma inom planområdet och ska utformas på ett sådant sätt att den tar hänsyn till befintliga byggnaders särdrag och volymer. Befintlig skolgården får planteras med gräs och endast bebyggas med mindre uthus i form av lusthus och växthus på ett sätt som behåller skolgårdens rumslighet och funktion.

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

Arbetsgruppen har bestått av representanter från mark- och exploateringsenheten, miljöförvaltningen, natur- och parkenheten, plan- och byggavdelningen, trafik- och gatuenheten och VA-enheten. KLARA arkitektbyrå ab har varit med och arbetat fram samrådshandlingarna.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Bergslagsbanan, som ligger i anslutning till planområdet, utgör riksintresse för kommunikationer enligt MB 3 kap. 8 § och utgör en viktig del i godstransportnätet. Bedömningen görs att den föreslagna användningen inte kommer att hota riksintresset.

Kulturmiljöområde

Tre av de fyra skolbyggnaderna inom planområdet finns i *Kulturhistorisk bebyggelse i Karlstads kommun*¹ med som kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De ingår dessutom i en kulturhistoriskt värdefull miljö där de bildar ett sammanhang med Graninge vårdshus och trävillor från 1900-talets början.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, **Översiktsplan 2012**, lyfts Molkom fram som en av de mindre tätorterna som har stor betydelse för Karlstads möjlighet till utveckling och tillväxt. Den aktuella planeringen har därmed stöd i gällande översiktsplan.

Strategiska planen

Strategiska planen 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin och miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete.

¹ inventering av byggnader och bymiljöer från 1984

Följande är mål från den strategiska planen och hållbarhetsstrategierna som är relevanta för detaljplanen:

- Kulturhistorisk bebyggelse ska kontinuerligt skyddas i detaljplan
- Goda möjligheter till hållbara kommunikationer

Gällande detaljplan

Den norra delen av det aktuella området omfattas idag av *byggnadsplan för Molkom, den sydvästra delen* från 1968-69. Planen anger allmänt ändamål för den berörda delen. Planens genomförandetid är utgången.

Den södra delen av planområdet omfattas av *stadsplan för del av Molkom 1:138 m.fl.* från 1987. Planen anger allmänt ändamål för den berörda delen. Planens genomförandetid är utgången.

Beslut om planläggning

Byggnadsnämnden fattade den 20 september 2006 (10 och 11 §) beslut om planändring för Graningeskolan.

Förutsättningar, förändringar och genomförande

Bakgrund

Sedan skolverksamheten i Graningeskolan upphörde 2006 har lokalerna i huvudsak stått tomma och underhållet har varit sparsamt då det varit oklart vad byggnaderna kan användas till eftersom användningen i gällande detaljplan är föråldrad. Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde som hotar gå förlorat om inte husen kan användas och en ny detaljplan behövs till följd av de förändringar i lagstiftning och omgivning som skett sedan området planlades under slutet av 1960-talet.

Sommaren 2008 genomfördes ett tidigt samråd. Information som dittills hade samlats in om planområdet skickades till myndigheter och förvaltingar som hanterar frågor rörande människors hälsa och säkerhet för att utröna om, och i så fall hur, planarbetet borde fortskrida. Länsstyrelsens samlade bedömning var att kommunen borde avvakta satsningen på Bergslagsbanan med hänsyn till förmodad trafikökning och att området var olämpligt för bostäder. Kommunen uppmanades att söka andra användningsområden för byggnaderna.

Den södra delen av planområdet är ett av sex områden i Molkom som ingått i en lokaliseringsstudie för seniorboende under 2012. Området har inte befunnits lämpligt för en sådan etablering på grund av den branta sluttningen och för dålig koppling till Molkoms centrum för gående och cyklister.

Den lokala samhällsföreningen Mera Molkom har tillsammans med Ängsbacka kursgård och Svenska kyrkan tagit initiativ till en dialog med Karlstads kommun för att göra Graningeskolan till ett aktivitetscenter och mötesplats. Visionen är att göra om skolgården till en grönskande trädgård och fylla området med företag och föreningar. Här skulle exempelvis möteslokaler och gemensamt kansli för föreningar kunna finnas samt lokalt återbruk med verkstad för reparationer och sömnad, replokaler, café, vandrarhem, företagshotell och turistinformation.



Idéskiss tagen från förstudie/visionsdokumentet *Nytt liv för Graninge*, från juli 2012

Plandata

Planområde och angränsande områden

Graningeskolan ligger i centrala Molkom sydöst om järnvägen (Bergslagsbanan). Omgivande bebyggelse består av bostadshus samt Graninge vårdshus och det är omkring 400 m gångavstånd till Molkomms kommersiella centrum. Planområdets areal är ca 2 hektar.

Marken inom det berörda området är kommunalägd.



Planområdet ligger norr om Molkomssjön

Markanvändning

Förutsättningar

Graningeskolan har från slutet av 1800-talet varit skola. Sedan skolverksamheten flyttade 2006 har byggnaderna hyrts ut sporadiskt men till största delen stått oanvända.

Beteckningen "allmänt ändamål" innefattar enligt äldre lagstiftning all verksamhet med ett offentligt organ (stat, landsting, kommun, statskyrka) som huvudman och motsvarar inte dagens krav på precisering av markanvändning.

Förändringar

Användningen LOKALGATA är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan och innefattar alla trafikslag. Gränsen för användningen har placerats så att den bussficka som ligger längs Sjövägen hamnar på allmän platsmark.

Kvartersmarken har fått en så allsidig användning som möjligt med tanke på att verksamheten inom området kommer att utvecklas under lång tid. Markanvändningen har större begränsning ju närmare järnvägen den ligger.

C – Centrumändamålet innefattar all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Det kan t ex röra sig om butiker, service, kontor, gym, bio, bibliotek, teater, kyrka, hotell, vandrarhem, föreningslokaler, samlingslokaler, restaurang mm. Användningen **C** är fri, så länge den inte inkräktar på det kulturhistoriska värdet eller stör omgivningen.

C₁ – Beteckningen innebär samma som **C** med undantag av hotell och/eller samlingslokaler som rymmer för mer än 100 pers. Undantagen beror framför allt på att järnvägen ger höga bullernivåer samt innebär risker i samband med transporter av farligt gods.

J₁ – Användning innebär alla slag av småindustri ex. hantverk mm dock ej störande för omgivningen.

L₁ – Användningen odling är i denna plan definierad som växtodling i mindre skala och innefattar växthus och odlingslotter. Försäljning av de odlade produkterna får ske och ekonomibyggnader som behövs för odlingen ingår.

S – Området får användas till skolverksamhet. Alla slag av skolor, undervisnings- och forskningslokaler hör dit. Även förskolor och daghem ingår.

Landskapsbild

Förutsättningar

Graningeskolan ligger i en vegetationsbegrädd sluttning som ses från väg 63. Själva skolan upplevs inte tydligt från vägen då sluttningen nedanför är bevuxen med större träd. Ovanför skolan ligger ett lummigt bostadsområde och ett större sammanhängande skogsområde.

Förändringar

Vid byggnation kan träd behöva tas ned inom planområdet och skogen i sluttningen ner mot Molkomsjön vilket kan märkas i närmiljön men landskapsbilden påverkas troligen mer av eventuella avverkningar av skogen norr om planområdet.

Kulturhistoriskt intressant miljö

Förutsättningar

Planområdet ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö där de bildar ett sammanhang med Graninge värdshus och trävillor från 1900-talets början. I samband med planarbetet har en kulturmiljöutredning² gjorts.

På det utpekade området har det bedrivits skolverksamhet i över 100 år från slutet av 1800-talet fram till början av 2000-talet. Eventuellt kan skolverksamheten på området ha startat ännu tidigare då uppgifter finns om att en tidigare skola på plat-

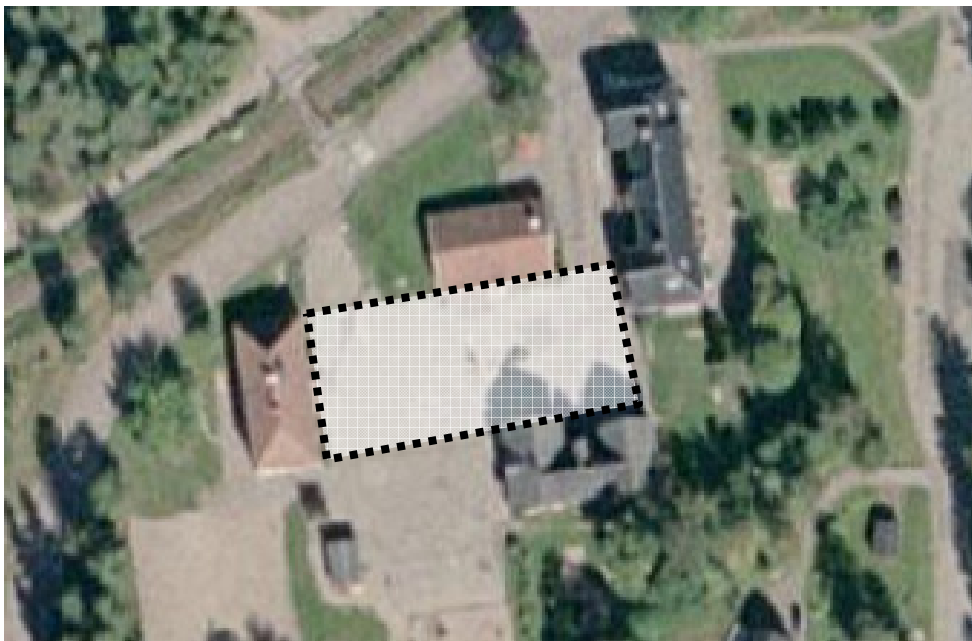
² Kulturmiljöutredning Molkom, Karlstads kommun, Värmlands län, Kulturmiljöcentrum 12-10-18

sen kan ha funnits men brunnit ned. Området visar på en mycket väl sammansatt skolmiljö med både skolbyggnader och lärarbostäder (de senare ligger utanför planområdet, norr om järnvägen). Det finns ett stort samhällshistoriskt värde i byggnaderna genom att man kan klart och tydligt se skolans utveckling med nya byggnader vartefter elevunderlaget växte, folkskolan fick nya bestämmelser med fler utbildningsår och det blev en längre skolplikt. Byggnaderna på området ger viktig information om Molkoms skolhistoria och utgör en lokal identitetsplats eftersom många av Molkomborna har gått i skola här.

Miljön är identifierad och markerad som värdefull i skriften *Kulturhistorisk bebyggelse i Karlstads kommun*, en inventering från 1984. Inventeringen används som underlag i bygglovskedet men innebär egentligen inte något formellt skydd. Miljön är inte heller skyddad i gällande detaljplaner.

Förändringar

Skolområdet har successivt bebyggts under årens lopp och området behöver få fortsätta utvecklas genom tillkommande bebyggelse. Bedömningen har gjorts i planen att det centrala värdet för miljön är den obebyggda skolgården som omges av byggnader med huvudentréer som vetter mot gården. Om det öppna rummet bevaras och endast får bebyggas med uthus i form av lusthus och växthus, och omgivande byggnader har entréer mot det så går det att avläsa att området varit skola även om det fortsätter att utvecklas med både nya byggnadstillägg och ny verksamhet.



Skolgården utgör en central del i den kulturhistoriska miljön

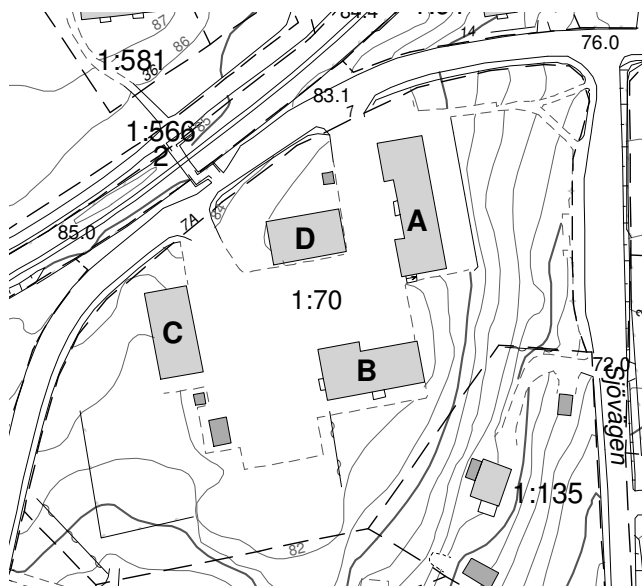
Konkret innebär det att en av byggnaderna och skolgården som de omger får användningen C och J₁ och C₁ (av riskhänsyn specificerad för tre av byggnaderna). Vad användningen innebär finns beskrivet i avsnittet markanvändning. Skolgården får planteras och endast bebyggas med uthus men utanför denna ges en generell byggrätt som tillåter uppförande av ny bebyggelse.

Bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet finns fyra större byggnader med en sammanlagd byggnadsarea på omkring 1500 m². Tre av skolbyggnaderna har bedömts ha kulturhistoriska värden, både exteriört och interiört.³

Den äldsta skolbyggnaden (hus B) byggdes 1895 och är byggd delvis med timmer från det nedlagda skolhuset i Åstorp. Byggnaden var dekorerad med vita listverk och snickarglädje och på norrfasaden stod det skrivet med stora bokstäver ”MOLKOMS FOLKSKOLA”. Byggnaden är 1 ½ vån med röd locklistpanel och något av snickarglädjen kvar. Huset har sadeltak med papp och element som inbyggd förstukvist, veranda och takkupor.



Områdeskarta med de fyra byggnadskropparna A, B, C och D



Hus B från söder



Hus B från norr

1920 var det dags att utöka skolverksamheten och ytterligare en rödfärgad skolbyggnad med locklistpanel uppfördes, denna gång en 1-plansbyggnad med inredd källare (hus C på områdeskatan). Byggnaden har ett annorlunda, stramare och mer symmetriskt formspråk än de övriga och taket är rött och belagt med pannor.

³ Kulturmiljöutredning Molkom, Karlstads kommun, Värmlands län, Kulturmiljöcentrum 12-10-18



Hus C från sydväst



Hus C sett från skolgården

1937 utökades skolan igen och man uppförde en byggnad i 1½-plan (hus A på områdeskartan). Från början var den målad i en gul kulör med grönmålade fönsterbågar men fick senare en fasad med en röd kulör och vita fönsterbågar, som de övriga skolbyggnaderna. Byggnaden har kvar sina originalfönster och har en lång takkupa på östra fasaden. Taket är klätt med trapets-korrugerad, svartmålad plåt. Huset har tillgänglighetsanpassats och försetts med utrymningsvägar på ett sätt som inte tar hänsyn till husets proportioner och former.

1983 uppfördes den sista större byggnaden på skolgården (hus D) och i den inhystes en skolbespisning. Den är i en våning och har, liksom de andra, röd träpanel som fasad. Sadeltaket är täckt med röda pannor. På fastigheten finns även ett fåtal mindre byggnader av uthuskaraktär.



Hus D och A från sydväst



Hus A från sydöst



Hus A från sydväst

Förändringar

Planområdets närhet till järnvägen kan påkalla åtgärder för att få ner bullervärden inomhus och byggnaderna kan behöva förändras interiört för att passa de nya användningar som detaljplanen medger. Detta gör att det framförallt är de exteriöra värdena som skyddas i denna detaljplan.

q₁ – Tre byggnader inom planområdet har fått bestämmelse om rivningsförbud eftersom de är särskilt värdefulla för den kulturhistoriska miljön. Den kulturhistoriska miljöns värdekärna är beskriven i avsnittet *Kulturhistoriskt intressant miljö*.

q₂ – Två av byggnaderna har skyddats från exteriör förvanskning. Förvanskningsskydd kan i vissa fall innebära att allmänna intressen, t ex de tekniska egenskapskraven inte kan tillgodoses fullt ut.

På byggnaden i öster, benämnd A på områdeskartan, är samtliga fönster är originalfönster vars placering, storlek och rutindelning utgör en betydande del av byggnadens kulturhistoriska värde. Spröjs, profiler, material och dimensioner ska vara lika ursprungliga fönster. Fasaden ska vara av stående, rödfärgad locklistpanel då det smälter bra in med övriga byggnader vid skolgården. Snickerier (ex taklist, fönsterbågar, fönsteromfattningar och knutar) ska vara vita. Byggnadens volym är viktig att bevara och takkupors placering och takets utformning (sadeltak med svart beklädnad i papp eller plåt) skall behållas. Sockel och källarvåning ska vara spritputsade i grå kulör.



Byggnadens fönstersättning och takutformning har skyddats i detaljplanen

För byggnaden i väster, benämnd byggnad C på områdeskartan sidan 10, är fönsters placering, profiler, rutindelning material och storlek särskilt viktig att tillvarata. Entrédörrens omfattning, texten och överljuset skall bevaras och vid tillgänglighetsanpassning ska hänsyn tas till de höga kulturvärden som trappan och gjutjärnsräcket har. Byggnadens storlek och utformning, med röd locklistpanel och valmat sadeltak utan kupor som är belagt med pannor, är viktig att bevara. Snickerier (exempelvis taklist, fönsterbågar, fönsteromfattningar och knutar) ska vara vita. Sockeln och källarvåning ska vara spritputsade i grå kulör.

k₁ Byggnaden på skolgårdens södra sida, benämnd B på områdeskartan på sidan 10, har exteriört förändrats under årens lopp och får därför varsamhetsbestämmelser istället för skyddsbestämmelser.

Byggnadens utformning, fönstrens storlek och placering är viktig och den rödfärgade locklistpanelen smälter bra in med den övriga miljön runt skolgården. Detaljer som har högt värde är granitsockeln och kalkstenstrappan på husets framsida. Takkupor och takbeklädnad är viktigt för husets karaktär liksom verandan på baksidan.



Entrén har högt kulturhistoriskt värde



Takkupor och verandan vilken skymtar på höger sida i bilden är viktiga inslag i hus B:s karaktär – år 2012

Byggnaden har genom åren genomgått en del förändringar framförallt exteriört. Så här såg B huset ut i originalskick 1905:

Alla fönster på nedervåningen har varit spröjsade med 12 rutor i varje. På norrfasaden fanns även tidigare ett större fönster med tre lufter med spröjsade rutor. Under takutsprången vid taknockarna fanns vitmålade utsmyckningar i schweizerstil. Vå-

ningarna var även uppdelade med vitmålade våningsband. Planens intention och eftersträvning är återställning av de ursprungliga karaktärer som beskrivs ovan.



Hus B år 1905



Hus B år 1940

f₁ – Hänsynsbestämmelsen innebär att nya byggnader ska anpassas till omgivande bebyggelses volymer. Framförallt är det husen på områdeskartan benämnda A, B och C som avses men det betyder inte att en ny byggnad inte kan ges en egen karaktär. Befintliga byggnader är omkring 10-12 m breda och 25-40 m långa. Vilka mått en ny byggnad kan ha beror dock mycket på dess placering och det är viktigt att tänka på hur husen upplevs tillsammans sett ur olika vinklar. Hus C och, framförallt, hus A är tydliga exempel på hur husen i området kan upplevas helt olika beroende på vilken fasad man ser. Takens lutning, material eller färg är inte detaljreglerade, återigen beror det på det nya husets karaktär, placering och det sammanhang det skapar tillsammans med de befintliga byggnaderna. Nya byggnader ska ha röd träfasad eftersom det är en väldigt tydlig markör inom området.

f₂ – Hänsynsbestämmelsen innebär att tillkommande uthus på skolgården ska utformas och placerad med hänsynstagande till skolgårdens rumslighet och funktion. Tillkommande uthus och planteringar ska inte vara barriärer på skolgården

I övrigt har planen getts så få begränsningar som möjligt. Byggnader får uppföras i högst 2 vån, höjden på husen är inte detaljreglerad men regleras i bedömningen som görs enligt bestämmelsen f1. Maximalt 30% "e₁" av den byggbara ytan får byggas. Detta motsvarar omkring 3600 m² byggnadsyta varav lite mindre än hälften redan är utnyttjad. För uthus i skolgården gäller högst 25% "e₂" av skolgårdens yta "kryssmark" som motsvarar ca 300 kvm dock inte sammanhängande byggnadsarea överstiger 80 kvm. Lusthus och växthus får vara högsta 2.80 meter byggnadshöjd.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Förutsättningar

Området har bra och relativt direkt anslutning till väg 63 och även goda förbindelser med resten av Molkom.

Inom planområdet, längs Sjövägen, ligger en busshållplats som inte används av linjetrafik.

Parkering av bilar sker i dag inne på skolområdet (i den mån området överhuvudtaget används) och ingen speciell parkeringsplats finns anordnad.

Förändringar

Parkering för bil ska anordnas inom fastigheten. Det gäller såväl besöksparkering och parkering för de som arbetar inom området. Parkeringsbehovet för planområdet är svårt att förutse och kommer sannolikt att skifta med tiden.

Om alla befintliga byggnader används till kontor så blir behovet ca 30-35 bilplatser enligt Karlstads parkeringsnorm. I områdets västra del finns en öppen plats som skulle kunna rymma de parkeringarna och enligt det scenariot skulle en tillfart till det området behöva anordnas från Skolvägen. In- och utfarter ska placeras med hänsynstagande till utfartsförbudet som förslås att gälla för en del av Skolgatan. Handikappparkeringar ska anordnas i anslutning till entréer.

Beroende på vilka verksamheter som etablerar sig inom området kan olika typer av transporter till, och från, området komma att förekomma. Dessa transporter kommer troligtvis från 63:an via Sjövägen och Skolgatan och passerar endast ett fåtal bostäder.

Genomförande

Hur parkeringen exakt ska lösas kommer att behöva hanteras i samband med iordningsställande av utemiljön eftersom det i detta tidiga skede är osäkert hur verksamheten kommer att utvecklas.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Ingen speciell gång- och cykelbana leder till Graningeskolan utan man får ta sig längs Skolgatan och Sjövägen. Från bostadsområdena norr om järnvägen kommer gående och cyklister via en obebakad övergång över järnvägen.

Parkering av cyklar sker i dag inne på skolområdet (i den mån området överhuvudtaget används) och ingen speciell parkeringsplats finns anordnad.

Förändringar

Cykelparkering ska anordnas inom egen fastighet. Karlstad har ingen parkeringsnorm för cykelparkering men det är lämpligt att anordna parkering för cykel i nära anslutning till entréer.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Förutsättningarna för resor med kollektivtrafik till området är goda då Graningeskolan ligger omkring 250 m nordväst om huvudhållplatsen i Molkom vilken trafikeras av både Swebus och Värmlandstrafik. Bussar går härifrån mot både Karlstad, Hagfors, Filipstad och Falun.

250 m öster om planområdet, vid Skolgatan, ligger en till hållplats som är trafikerad av buss till Hagfors och till Karlstad.

Mark

Förutsättningar

Planområdets marknivåer varierar mellan + 84,5 och + 85 meters höjd (RH00 Karlstad) och marken sluttar ner mot söder och öster.

Största delen av den gamla skolgården är hårdgjord.

Förändringar

Både andelen och fördelningen av hårdgjorda ytor kan komma att förändras inom planområdet. Skolgården kan få mer vegetation och den hårdgjorda ytan kan minska medan takytor tillkommer vid eventuell nybyggnation av hus.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt översiktlig jordartskarta består marken av morän. 1982 gjordes en geoteknisk undersökning inför att en matsal i ett plan skulle byggas (den mittersta av de tre nordliga byggnadskropparna). I det området består jorden under 0,2-0,5 m matjord av 0-0,5 m halvfast finsediment (silt och torrskorpelera). Under det vilar morän på berg. Jorden beskrivs som tjälfarlig och har flytegenskaper i vattenmättat tillstånd.

Grönstruktur

Växtlighet

Förutsättningar

Inom planområdet finns några större träd. I nordvästra delen växer några större granar och en ek. Enstaka större ädellövträd finns i den södra delen av planområdet.

I den nordöstra delen, längs Skolvägen, finns en samling träd bestående av sälg, lönn, björk och ek. Då träden står i en ojämn rad och består av flera olika sorter bedöms det inte vara en allé.

Förändringar

Vid eventuell nybyggnation kan träd komma att behöva tas ner.

Tekniska system

Förutsättningar

Fastigheten har tillgång till nödvändiga tekniska system för vatten, spillvatten och dagvatten samt är ansluten till Molkoms lokala fjärrvärmeverk.

Förutom de takytor som finns inom området så är även en betydande del av marken hårdgjord yta i och med att den före detta skolgården är asfalterad. Det rör sig om ca 5 500 m² av planområdets totala yta på omkring 16 500 m².

Förändringar

Eventuella nya byggnader ansluts till befintliga system för vatten, spillvatten och dagvatten som finns.

Befintliga system kan förväntas vara anpassade till den mängd dagvatten som i dag utan fördröjning skickas vidare i dagvattensystemet. Om hårdgjorda ytor, inklusive tak, överstiger 5 500 m² behöver åtgärder vidtas som fördröjer dagvattnet. Åtgärderna behöver bara vidtas för ytor överskridande 5 500 m² eftersom dagvatten från hårdgjorda ytor upp till den arean kan omhändertas i befintligt system.

Genomförande

Eventuella åtgärder för fördröjning av dagvattnet ska vidtas av fastighetsägaren och lösningen skall diskuteras med VA-enheten.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Förutsättningar

Riktvärden för buller utomhus från järnvägstrafik finns för bostäder, vårdlokaler, och friluftsområden men inte för undervisningslokaler. En tågbullerutredning gjordes i september 2007 av WSP Akustik i Stockholm. Beräkningar visade på maxvärden som var så höga att bostadsanvändning skulle vara möjlig att ha endast i den byggnad som ligger längst bort från järnvägen under förutsättning att ett högt bullerplank anordnades längs järnvägen.

Ett plank bedöms påverka den kulturhistoriska miljön eftersom det visuellt skulle skilja skolområdet från lärarbostäderna. Kostnaderna för bullerplanket samt kompletterande utredningar bedöms inte uppvägas av nyttan och fördjupade utredningar kring en lämplig lösning har inte gjorts. Istället bedöms användningen bostad inte som lämplig att ha inom planområdet. Detsamma gäller ändamålet vård som har liknande riktlinjer för buller som bostäder har.

Förändringar

Ett resultat av de höga bullernivåerna som järnvägen ger upphov till är att gällande markanvändning, som i praktiken kan innefatta vårdlokaler, inte längre bedöms lämplig inom planområdet.

Vibrationer

Förutsättningar

Inga generella riktvärden finns för vibrationer. Riktvärde för komfortvibrationer är 0,4 mm/s RMS⁴. Det riktvärdet gäller dock permanentbostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler och är framtagna för att eliminera risken för störningar nattetid varför de avser utrymmen främst för sömn och vila.

Farligt gods

Förutsättningar

På grund av närheten till Bergslagsbanan har en riskanalys⁵ avseende farligt god gjorts. Maxhastigheten för godståg är 80 km/h på sträckan och även om det går relativt få tåg förbi planområdet i dag så planeras en kapacitetsökning som innebär att banan kommer att klara en tågtrafik på omkring 15-20 godståg/dygn år 2018.

I första hand transporteras timmer men det förekommer även gasol på sträckan. Ingen tillförlitlig statistik om vilka mängder det rör sig om finns. I riskberäkningarna har mängden gasol därför uppskattats och känslighetsanalys visar att risken endast påverkas marginellt vid stora mängder gasol.

Samhällsriskerna beror på hur många personer som vistas inom området samtidigt och om dessa är jämnt fördelade eller samlade i klungor. Simuleringar visar att samhällsriskerna är att betrakta som låga om antalet personer inom området understiger 100. Ökar antalet personer inom området till 200 medför detta att risken hamnar inom en zon där åtgärder, beroende på hur kostnadseffektiva och praktiskt möjliga de är att genomföra, för att minska riskerna kan övervägas.

⁴ RMS står för Root mean square och är tidsmedelvärdet av vibrationens energi under intervallet

⁵ Graningskolan, fastigheten Molkom 1:70 inom Karlstads kommun, riskanalys, Sweco Environment AB, 2012-12-17

Det är ett scenario med gasmolnbrand som gör att gränsen för låg risk överskrids. I en situation där gasol som läcker ut inte antänds direkt utan samlas i ett moln kan detta driva iväg innan det antänds. Hur långt molnet driver innan det antänds beror på tillgång till antändningskälla, väderlek och områdets utformning.

Riskenivån är i princip acceptabel för vakna personer inom planområdet. Om övernattning sker i någon av byggnaderna rekommenderas ur risksynpunkt, att arrangera detta i den byggnad som ligger längst bort från spåret. Samtidigt är det den östra byggnaden som har lämpligast planlösning och storlek för att hysa vandrarhem eller dylikt.

Nedan görs en bedömning av olika åtgärder som syftar till att ytterligare öka säkerheten avseende utsläpp av brandfarlig gas.

Plantering av träd – ett antal träd planteras som en ridå mellan järnvägen och planområdet som bl.a. kan hjälpa till att skingra moln av gas som är på väg in mot området. Träden bör ha en krondiameter på minst 5 m och ridån bör vara minst två trädrader djup. Åtgärden bedöms inte möjlig att genomföra då det inte finns plats att plantera två trädrader i bredd.

Plantering av buskar – 1-2 m höga buskar planteras mellan järnvägen och planområdet vilka skapar turbulens som minskar gaskoncentrationerna vid ett utsläpp. Åtgärden bedöms inte möjlig att genomföra då den har negativ inverkan på trafik-säkerheten vid områdets infarter.

Vall – en jordvall anläggs som utgör en fysisk barriär mellan järnvägen och planområdet. Åtgärden är inte möjlig att genomföra då det inte finns plats.

Placering av friskluftsintag- Intagen placeras på fasad som vetter bort från järnvägen vilket minskar mängden gas som kommer in via ventilationssystemet vid ett utsläpp. Effekten av åtgärden minskar eftersom det finns öppningar, såsom fönster och dörrar på fasad som vetter mot järnvägen. Det kan bildas högre gaskoncentrationer i lä för vinden på den sidan där friskluftsintag placeras och då motverkar placeringen sitt syfte. Åtgärden är inte rimlig att genomföra på befintliga byggnader vars ventilation bygger på tilluft från alla fasader.

Förändringar

Karlstads översiktsplan rekommenderar en 30 m bred bebyggelsefri zon längs järnvägen, ett avstånd som bör kunna frångås om närmare studier görs av en specifik plats. Enligt gjord riskanalys är det osannolikt att ett tåg vid urspårning når längre än 25 m från spårmitte. Området inom 25 m från spårmitte får därför inte bebyggas.

Rekommendationerna i gjord riskanalys motsvarar ungefär rekommenderade skyddsavstånd som finns i Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen,⁶ framtagna för Länsstyrelsen i Skånes räkning, där avstånd till bl.a. hotell och kontor i fler än 1 vån är 60 m. Samtidigt visar gjord riskanalys för Graningeskolan att samhällsriskerna är att betrakta som låga om högst 100 personer vistas inom området.

En sammanvägning av olika faktorer gör att de byggnader som ligger helt inom 60 m från järnvägen inte får användas för hotelländamål eftersom de då skulle innehålla sovande människor vilka är extra utsatta vid evakuering.

⁶ Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (avseende transport av farligt gods på väg och järnväg), Öresund Safety Advisers AB

Både nya och befintliga byggnader som ligger mer än 60 m från järnvägen bedöms kunna innehålla hotell. Nya byggnader bör också kunna placeras utmed skolgårdens södra gräns och kan då hamna omkring 55 m från spåret vilket fortfarande bedöms som ett rimligt avstånd.

En del av den befintliga byggnad som är belägen längst norrut i planområdet föreslås kunna innehålla användningen hotell. Den del av huset där användningen hotell tillåts utryms dels genom huvudentrén, vilken ligger ca 50 m från järnvägsspåret, och dels genom utrymningsväg i husets sydöstra hörn, omkring 60 m från spårområdet.

Sammanfattning genomförande

Tidplan för detaljplan

Samråd detaljplan	Första kvartalet 2013
Granskning detaljplan	Andra kvartalet 2013
Antagande stadsbyggnadsnämnden	Andra kvartalet 2013
Laga kraft	Tidigast tredje kvartalet 2013

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.
Fastighetsägaren	Anläggande av eventuell anläggning för fördröjning av dagvatten.

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstad kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Avgifter

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Avgift för VA tas ut i enlighet med vid tidpunkten gällande taxa.

Tekniska frågor

Anslutningspunkt för spill- och dricksvatten finns på Skolgatan medan anslutningspunkt för dagvatten ligger i Sjövägen.

Parkeringsfrågan för bil och cykel löses i bygglovskedet då detaljerna kring verksamheten är mer känd. Utgångspunkten är dock att parkeringsbehovet skall lösas inom egen fastighet.

Hur eventuell fördröjning av dagvatten ska lösas tekniskt skall diskuteras med VA-enheten.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i november 2012. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap. 34 § PBL erfordras därför ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter, inklusive möjligheten att nyttja och utveckla planområdet inom gällanden detaljplan, och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Kulturmiljövärden berörs både positivt och negativt. Att byggnaderna ligger där de ligger och ser ut som de gör beror på att området använts för skolverksamhet i över 100 år och planändringen gör att den användningen endast delvis kommer att vara möjlig fr o m planändringen. De positiva konsekvenserna för kulturmiljön är att den får ett visst planskydd tillsammans med byggnaderna som ingår i den. Den viktigaste positiva konsekvensen för kulturmiljön är dock att planändringen ökar förutsättningen att byggnaderna faktiskt används vilket är en förutsättning för att de överhuvudtaget ska kunna vara kvar.

Marken är redan ianspråktagen och befintliga tekniska system används. Även befintliga byggnader på platsen återanvänds vilket bedöms vara ett effektivt nyttjande av resurser.

Sociala konsekvenser

Förslaget kan ge positiva sociala konsekvenser om det leder till att området tas i bruk igen och chansen till det bedöms öka om verksamhetsutövare inom området kan vara privata, likväl som statliga eller kommunala.

Graningeskolan fyller en funktion som förankringspunkt för lokal identitet i och med att många av Molkombsborna har gått i skola här. Även om det inte är så enkelt att byggnader med kulturmiljövärde kan rivas om de inte har planmässigt skydd så innebär den nya planens skyddsbestämmelser ett något starkare skydd.

Ekonomiska konsekvenser

De skyddsbestämmelser som införts för två av byggnaderna bedöms innebära måttliga ekonomiska konsekvenser vid renovering. Pågående markanvändning (i detta fall avses användningen allmänt ändamål) bedöms inte försvåras men det kommer ställas högre krav på anpassning till byggnadens karaktär än tidigare avseende exempelvis tillgänglighetsanpassningsåtgärder exteriört.

Användningen allmänt ändamål som gällande detaljplan anger för en stor del av området innefattar all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun) men inte statliga eller kommunala bolag och liknande. De nya användningarna reglerar typ av verksamhet i förhållande till järnvägen och de kulturmiljövärdena istället för vem som är verksamhetsutövare. Den nya markanvändningen är mer flexibel än den gamla på det sättet att den är tillåtande för privata aktörer men den är också mer begränsande då den inte tillåter vård inom

området och skola inom delar av området. Sammantaget bedöms dock användningsområdet vara större efter planändringen.

Projektet kan ses som samhällsekonomiskt gynnsamt i och med befintlig fjärrvärme och övriga befintliga tekniska system används.

Medverkande tjänsteman

Detaljplanen har handlagts på stadsbyggnadsförvaltningen av stadsbyggnadsarkitekt Ossman Sharif

Karlstad den 2013-06-17