



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR BÄVERN 9

inom Haga,
Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: 2017-07-06
Reviderad: 2017-10-13
Antagen: 2017-10-18, § 21
Laga kraft: 2019-01-07

1780K-11-P2019/02
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2017-8



PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

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

Samråd: Planförslaget var på samråd under tiden 30 mars - 4 maj 2017 och fanns då tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadshuset och i Karlstadsrummet i Bibliotekshuset.

Granskning: Planförslaget var utställt för granskning från den 4 augusti till den 25 augusti 2017 och fanns då tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadshuset och i Karlstadsrummet i Bibliotekshuset.

Antagande: Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 18 oktober 2017.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen och prövades även i mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen fastställde, den 7 januari 2019, stadsbyggnadsnämndens beslut från den 18 oktober 2017 att anta detaljplanen.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 7 januari 2019.

Handläggare:

Jonas Zetterberg, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Lantmäterimyndigheten

Räddningstjänsten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Handlingar	4
Utredningar	4
Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	4
Plandata	4

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen	
Översiktsplan	5
Strategiska planen	5
Planarbetsprogram	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	8
Bebyggelse	8
Markens utformning	8
Kultuhistoriska värden	8
Natur/Grönytor och växtlighet	8
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	8
Geotekniska förhållanden	8
Teknisk försörjning	8
Störningar, hälsa och säkerhet	8

Genomförande

Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	12

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning	14
Sociala konsekvenser	14
Ekonomiska konsekvenser	14
Miljökonsekvenser	14

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar ska redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan.
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Utredningar

- Kv. Bävern 9, Karlstad riskanalys för om- och tillbyggnad av ca 30-40 lägenheter, SWECO 2013-09-23.
- Luftkvalitetsberäkning Bävern 9, Ramböll 2014-04-15
- Bävern 9, Karlstad- brandskydd loftgångar, BRANDSKYDDSLAGET 2014-03-28.
- Bullerutredning – Kv Bävern 9- Karlstad 2014-09-30 Rev 2014- 12-12. Sweco Environment AB.
- Solstudie PM, stadsbyggnadsförvaltningen 2017-02-08.

Bakgrund

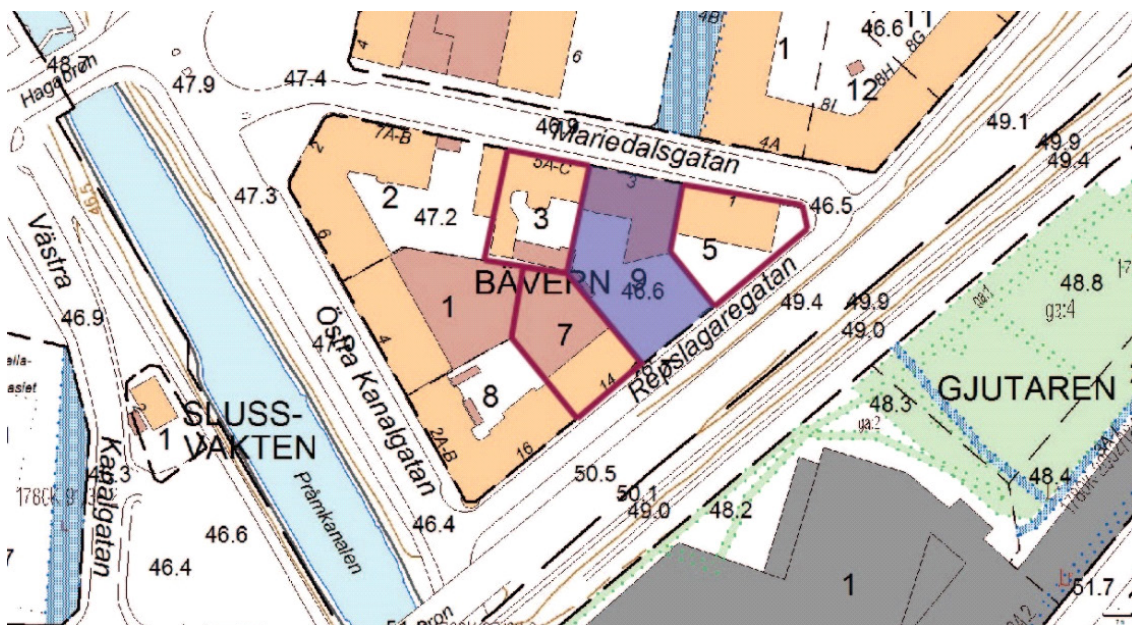
Fastighetsägarna önskar bebygga igen en lucka i kvarteret med ett nytt bostadshus, samt nyttja befintlig byggnad för bostadsändamål. Befintlig byggnad är uppförd 1910 och är utpekad som särskilt värdefull byggnad i Karlstads kulturmiljöprogram. Fastighetsägaren har rustat upp befintlig byggnad och den innehåller idag enbart bostäder. Ett bygglov på fler bostäder har beviljats. Nytt bostadshus avser hyresrätter med tillgång till parkering i bottenplan.

Planens syfte

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten att bygga bostäder på fastigheten och att bekräfta bostadsanvändning för befintlig byggnad inom planområdet. Befintlig byggnad ska även ges skydd i detaljplanen för att bevara dess höga kulturhistoriska värde.

Huvuddrag

Fastigheten Bävern 9 ligger inom stadsdelen Haga i Karlstad. Inom fastigheten finns en befintlig byggnad med kulturhistoriskt värde som idag används till bostäder. En del av tomten är idag obebyggd och används som parkering. Inom gällande detaljplan finns en byggrätt för bostads- och handelsändamål i tre våningar. Fastighetsägaren önskar ändra byggrättens läge och antal våningar till 8 våningar. Huvudändamålet är bostäder. Fastigheten ägs av Karlstadhus Haga AB.



Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet omfattar fastigheten Båvern 9. Angränsande fastigheter är Båvern 7, 5 och 3. Båvern 7 ägs av Bostadsrättsföreningen Hantverkaren, Båvern 5 av Brf Båvern och Båvern 3 av Mariedalsgatan i Karlstad KB

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ligger intill järnvägen som är riksintresse för kommunikation. Avståndet till järnvägen är ca 30 till 40 meter. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

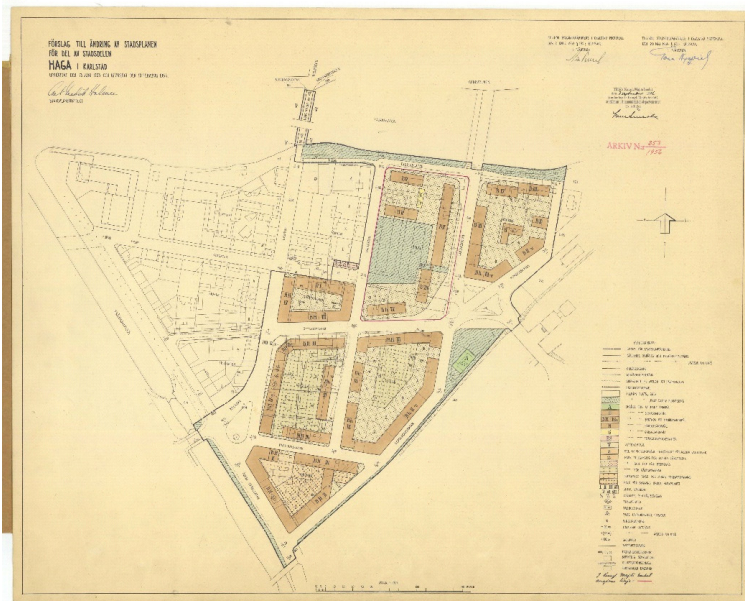
Kulturmiljöområde

Stadsdelen Haga ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram. Markerat område beskrivs kortfattat innehålla bebyggelsemiljöer med märkliga, tidstypiska och välbevarade byggnader från 1700-, 1800-, och 1900-talen. Inom området hittas också övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vägbro, järnvägsbro, parkanläggningar och offentliga platser. Det kulturhistoriska värdet ligger dels i helheten och samspelet mellan olika bebyggelseområden och kulturelement, dels i befintlig bebyggelses och konstruktioners utformning, utförande, materialval och färgsättning (Länsstyrelsen Värmland).

Översiktsplan

En av Karlstads fyra stadsbyggnadsprinciper är att förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden. Att förtäta staden kan handla om att bygga på så kallade "gråtor", områden som tidigare haft en annan markanvändning. Förtätning kan även ske genom att t.ex. bygga på parkeringsplatser, lucktomter och redan befintliga byggnader. Förtätning är eftersträfvansvärt så länge inte viktiga grönområden tas i anspråk.

För att tydliggöra vilka områden i kommunen som ska bebyggas först har en indelning i tre etapper gjorts. I etapp ett prioriteras förtätning av staden. Båvern 9 är ett förtättningsområde och behandlas därmed i översiktsplanens första etapp.



Gällande detaljplan

Strategiska planen

Karlstads kommuns strategiska plan för 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin och miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier ska ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete. Mål som berörs i den strategiska planen som är relevanta för detaljplanen för Bävern 9 är:

Tillväxt. Karlstads kommun ska ha god planberedskap för bostäder och verksamhetsmark samt skapa attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse. Planberedskap för ca 500 bostäder per år ska finnas. Karlstadsbornas möjligheter till en bostad ska öka.

Planarbetsprogram

Detaljplanen har prioritet 2 i Karlstads kommuns planarbetsprogram över planarbeten under 2017-2018.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag den 25 januari 2017, § 10, av stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för kvarteret Bävern för att möjliggöra förtätning med ytterligare bostäder. Detaljplan med liknande innehåll som hanterats innan bullförordningen började gälla har upphävt av regeringen efter beslut december 2016

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (fastställd 7 september 1956) anger område för bostads- och handelsändamål. Detaljplanen medger tre våningar mot Mariedalsgatan (norr ut) och två våningar mot Repslagaregatan (öster ut).



Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Idag används befintlig byggnad för bostäder. Närmast Hagaleden ligger en obebyggd del av tomten som idag används till parkering.

Planförslag

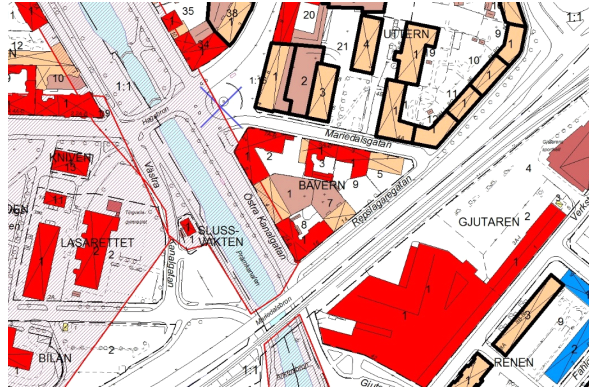
Befintlig bostadsanvändning i byggnaden mot Mariedalsgatan bekräftas i detaljplanen (B). Ytan som idag är obebyggd och används som parkering ändras från dagens handels- och bostadsändamål till enbart bostadsändamål (B). På innergården som skapas mellan befintlig byggnad och den nya byggnaden begränsas marken till att enbart få bebyggas med uthus och garage (+++) med bestämmelse om att största sammanlagda byggnadsarea i m² inte får överstiga 60 (e60) och högsta byggnadshöjd inte får överstiga 4 meter.

Stadsbild

Haga är en central stadsdel i Karlstad med många kvaliteter som växte fram under 1800-talets andra hälft och 1900-talets början. Här blandas bostadshus med butiker och verksamheter. Några verksamheter som kan hittas här är ICA, Karlstad CCC och Folk tandvården. Stadsdelen avgränsas av Prämkanalen i väster, Klarälven norrut samt av järnvägen och Hagaleden. Flera av bostadshusen har butiker eller restauranger i bottenplan. Haga har även ett torg med en staty (se mer under kulturhistoriskt intressant miljö). Haga är en stadsdel med en ganska jämn bebyggelse men det finns en del lite högre byggnader i området. Lucktomten som kommer att byggas igen ligger i ett kvarter med en relativt likvärdig höjdskala. Byggnaderna vända mot järnvägen är uppförda i samma höjd men våningstalet skiljer sig. Byggnaden intill lucktomten består av 8 våningar.



Befintligt hus mot Mariedalsgatan.



Utsnitt ur kulturmiljöprogram.

Planförslag

Den nya byggnaden kommer att anpassas till befintliga höjder i kvarteret. För att reglera byggnadens höjd anges en nockhöjd i plankartan. Nockhöjden är satt till 23.5 meter. Utöver föreskriven höjd får trapphus, hiss och andra tekniska installationer anordnas. Högsta byggnadshöjd mot gata får vara 19.0 meter, gäller ej trapphus (v3). För att möjliggöra en utökad entrédel till trapphuset tillåts en våning (I) i anslutning till byggrätten intill planerat trapphus.

Fasaden mot Bävern 5 behöver utformas på ett tilltalande sätt då den är synlig från Hagaleden och hamnar rakt framför Bävern 5. Byggnaden bör även ges en ljus färgsättning för att skapa en ljusare miljö mot Bävern 5.

Kulturrehistoriskt intressant miljö

Befintlig byggnad är uppförd 1910 och har tidigare tillhört Frälsningsarmén. Byggnaden har ett stort kulturrehistoriskt värde och är bedömd som särskilt värdefull byggnad i Karlstads kulturmiljöprogram med följande motivering: Byggnaden är välbevarad och har kvar sin ursprungliga karaktär. Den är byggd i nationalromantisk stil, vilket är sällsynt i Karlstad. Trappstegsgaveln, den mörka färgen, de synliga ankarsluten och den ”tunga” karaktären är ett uttryck för denna stil. Byggnadens historiska värde ligger i att den berättar om Frälsningsarméns viktiga betydelse i samhället, årtiondena runt sekelskiftet 1900.

I närheten av planområdet finns fler värdefulla byggnader och även Pråmkanalen som är utpekad som värdefull miljö. Vid Hagatorget finns ett minnesmärke föreställande Andersson G. A, grundare av Karlstads Mekaniska Werkstad (1860) som hade sin verksamhet i närheten.

Planförslag

Den befintliga byggnaden på Bävern 9 har ett kulturrehistoriskt värde och ges rivningsförbud (q1) i planen. Den vinkelställda delen av byggnaden har i ett tidigare skede, utanför detaljplanprocessen, getts rivningslov för att kunna möjliggöra en större gård och en bättre boendemiljö.

Befintlig byggnad har tagits med i detaljplanen för att ge det som bevaras skydd i planen. Bedömningen är att byggnaden har en ståndsmässig och officiell prägel mot gatan där f.d. kyrkosalens stora fönster, portar samt trappstegsgaveln finns och att denna del av fasaden skall bevaras. Byggnaden är uppförd i tydlig nationalromantisk stil som efterliknar en äldre, ibland medeltida, byggnadsstil. Trappstegsgaveln är ett tydligt uttryck för det och är en viktig del av byggnadens karaktär. Därför ges trappstegsgaveln skydd i detaljplanen (q2), dörrar/portar i trä skall också bevaras (q3). Byggnaden ges även ett antal varsamhetsbestämmelser (k1 och k2) som syftar till att bevara dess nationalromantiska stil och karaktär. På gårdsfasaden får balkonger anordnas (f). Balkonger ska utformas och placeras med hänsyn till det kulturrehistoriska värdet och balkongers räcken ska vara i stål.



Exempel på utformning av ny byggnad.

Bebyggelse

Befintlig byggnad inom fastigheten Bävern 9 är uppförd i tre våningar och har nationalromantisk stil. Fasaden är slätputsad i mörkt röd och dekorerad med horisontella linjer och kors i putsen samt synliga ankarslut. Trädetaljer på fönster och dörrar har en blågrå färg. Taket är täckt med svart plåt. Näraliggande bebyggelse är uppförd i två till sju våningar och byggnadsåren skiljer sig från sent 1800- tal till andra hälften av 1900- talet. Stadsdelen Haga växte fram under 1800- talets andra hälft och 1900- talets början varför stor del av bebyggelsen härstammar från den tiden. Bebyggelse från senare tid hittas också inom stadsdelen. Höjdskalan är ganska jämn med flest byggnader mellan fyra och sju våningar men det finns några högre byggnader i området. Högsta byggnaden är uppförd i 9 våningar.

Planförslag

Den nya byggnadsvolymen kommer att placeras längs Repslagaregatan som en förlängning av övrig bebyggelse inom kvarteret Bävern uppförandet försluts ett stadskvarter då aktuell plats idag är en lucktomt. Byggnaden kommer att begränsas till en byggnadshöjd mot gata om 19 meter och med en nockhöjd om 23,5 meter. Detta kan motsvara 8 våningar. Särskilda bestämmelser för byggnaden på grund av bullersituationen och risker från järnvägen anges under ”störningar, hälsa och säkerhet”.

Mark och geoteknik

Marken är idag asfalterad och precis som för stora delar av stadsdelen Haga består grunden av sand.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet ligger intill en lokalgata med 30 km i hastighetsbegränsning och kan nås med bil hela vägen fram. Området har gott om övergångsställen och trottoarer vilket ökar trafiksäkerheten. Ett stort antal gående och cyklister rör sig även i närområdena och bidrar till att bilförare måste vara uppmärksamma och köra försiktigare.

Gång- och cykeltrafik

Kommunikationen till och från planområdet är mycket god. In till Karlstads centrum, Stora torget är det ca 500 meter. Det finns gott om olika alternativ för den som vill förflytta sig till fots eller via cykeln.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mycket nära till busshållplats, ca 140 meter. Buss trafikerar dock denna hållplats endast en gång på morgonen och i samband med att det spelas hockeymatcher i Löfbergs Lila Arena. Hållplats hittas också framför Gjutaren på Herrhagen, omkring 200 meter från planområdet. Linje 7 mot Orrholmen och Zakrisdal passerar här. Vid Nygatan på Haga finns ytterligare en hållplats där buss nummer 4 mot N Kroppkärr och Bergvik köpcenter och buss nummer 2 mot Mjölntorpet och Ilanda passerar. Avståndet in till Stora Torget är på behagligt gångavstånd. Från torget utgår alla stadsbusslinjer.

Parkering

Parkering ska anordnas enligt gällande norm. Parkeringsnormen anger 3 till 7 platser per 1000 kvm BTA för flerbostadshus på Haga beroende på lägenhetsstorlek. Parkering ska inte ske längs med gatorna. Parkeringsnormen ställer också krav på cykelparkeringar.

Planförslag

Inom planområdet kommer 12 parkeringsplatser att anordnas och föreslagen ny parkeringsnorm följs. Cykelparkering ska anordnas i enlighet med parkeringsnormen.

Teknisk försörjning

Befintlig byggnad är ansluten till befintliga vsd-ledningar, dvs. till vatten, spillvatten och dagvatten. Byggnaden är även ansluten till fjärrvärme.

Planförslag

Den nya byggnaden kan anslutas till befintliga fjärrvärme- och vsd ledningar.

Dagvatten

Tillkommande byggnad kan anslutas till befintliga vsd- ledningar för hantering av vatten, spillvatten och dagvatten. Marken är idag hårdgjord yta bestående av en asfalterad parkering vilket betyder att ingen förändring jämfört med dagens förhållande kommer att ske. Dagvatten bör ändå fördröjas inom fastigheten. Inom gården kan avledning från de hårdgjorda ytorna ske genom att ytorna lutar från byggnaden mot ett grönområde (yta där infiltration kan ske).

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Marknivån kring planområdet ligger på 46.6 m ö.h. höjdsystem RH 2000. Vid ett 200 års regn i Väneren kommer planområdet att översvämmas, åtgärder för översvämning krävs därför. Nya riktlinjer (ännu ej antagna) anger en plushöjd på +46,72 för nya byggnader för att klara översvämningsrisken. Enligt dagens översvämningsprogram ska marken ligga på + 47,26 för att klara en eventuell översvämning. Aktuellt område ligger på +46.6 och klarar därmed inget utav värdena.

Planförslag

Planområdet ligger för lågt för att klara dagens riktlinjer. Omgivande gator ligger under de nivåer som bostäder ska klara. Kvarteret bedöms dock ha stor nytta av den nivåreglering som finns av Inre hamnen där slussporten bildar barriär mot norr och en sättare finns vid inloppet till Inre hamnen. En följd av detta skydd är att gatorna som omger kvarteret inte översvämmas.

För att säkerställa att tillkommande byggnad inte översvämmas i samband med översvämning har bestämmelser införts i plankartan. Tekniska installationer så som vatten- och avlopp, el och andra viktiga funktioner ska översvämningssäkras inom planområdet om de inte når upp till gällande riktlinjer, idag på +47,26 (RH 2000) (v1). Lägsta golvnivå för bostad får inte understiga gällande riktlinjer, idag +47,26 (RH 2000) (v2). Detta enligt dagens gällande riktlinjer för en 200 års nivå i Väneren.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området. Upptäcks markföroreningar ska anmälan göras till miljönämnden.

Luftkvalitet

En luftkvalitetsberäkning för Bävern 9 har tagits fram av Ramböll. SMHI:s beräkningsverktyg SIMAIR har använts. Syftet med studien är att simulera framtida halter av luftföroreningar inom och i närheten av fastigheten Bävern 9 efter utbyggnad av nya bostäder, samt utreda huruvida kraven för god luftmiljö uppfylls. Beräkningarna har gjorts som gaturumsberäkningar där man tar hänsyn till instängningseffekter från omgivande hus. De luftföroreningar som studerats är partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂). Resultaten av beräkningarna har jämförts med miljökvalitetsnormen (MKN) för respektive ämne. Luftföroreningsberäkningarna i SIMAIR visar att nybyggnationen inte kommer att medföra luftföroreningshalter som överskrider MKN, varför inga åtgärder behöver vidtas.

Trafikbuller

Planområdet ligger precis intill både väg och järnväg vilket innebär att bostäder kan komma att bli utsatta för buller och vibrationer. En bullerberäkning har därför tagits fram. Planområdet är ur bullersynpunkt ett besvärligt läge men med anpassad byggnads- och lägenhetsutformning som regleras i plankartan, görs bedömningen att en god boendekvalitet kan säkerställas.

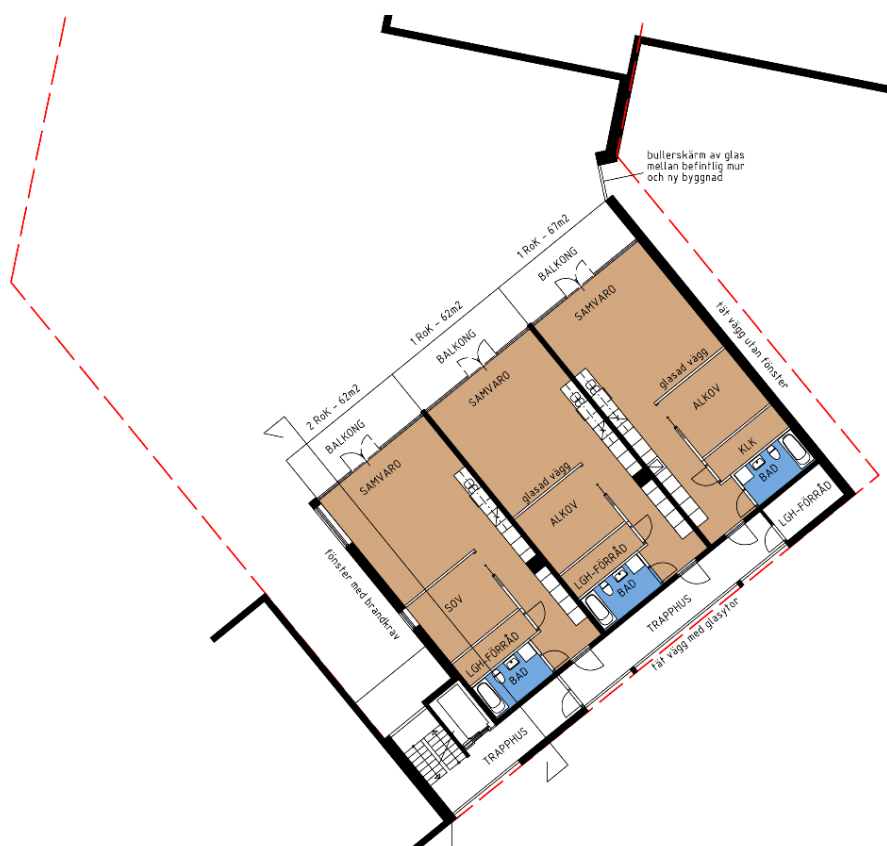
Planområdet ligger nära Hagaleden, ca 16 meter från vägmitt. Årsdygnstrafiken (Ådt) på Hagaleden förbi planområdet ligger på ca 9800 fordon. Karlstads kommun har antagit en ny trafikplan 2013, genomförandet av den bedöms inte öka trafikmängden på Hagaleden utan snarare minska den med föreslagna åtgärder. Minskningen anses dock såpass liten att det inte påverkar ljudnivån vid planområdet. Kapacitetshöjande investeringar i järnvägsnätet planeras förbi planområdet. Detta tas höjd för i bullerutredningen för detaljplanen.

Bullerberäkningen som tagits fram för planområdet visar att ekvivalent ljudnivå på fasad mot trafikside hamnar mellan 65 och 71 dBA och maximal ljudnivå mellan 84 och 92 dBA. På gårdssidan hamnar ekvivalent ljudnivå mellan 42 och 50 dBA och maximal ljudnivå mellan 65 och 70 dBA.

Planen förutsätter att bullerförordningen (SFS 2015:216) ska tillämpas vid bygglov. Bullerfrågor finns därför inte med som planbestämmelse på plankartan. Enligt den nya bullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I enlighet med förordningen SFS (2015:216) 4 § förutsätter planen att om ekvivalent trafikbullernivå utomhus på någon fasad överstiger 60 dB(A) ska minst hälften av boningsrummen orienteras mot sida där trafikbullernivå understiger 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå under nattetid kl. 22:00-06:00. Dessutom gäller för mindre lägenheter om högst 35 kvm att bullret inte får överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. När det gäller uteplatser förutsätter planförslaget att ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) respektive maximal ljudnivå 70 dB(A) inte får överskrida. Om den 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats som anges ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Bullerkravet på uteplatserna gäller endast en av uteplatserna per lägenhet eller gemensam uteplats.

Planförslag

Planerad bostadsbyggnad bedöms att kunna utformas så att gällande bullerförordning kan klaras och att varje lägenhet kan ha tillgång till en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Detta gör det viktigt att byggnaden sluter tätt mot angränsande hus så att en sida med mindre än 55 dBA kan skapas. Alla bostäder behöver ha minst hälften av bostadsrummen mot gården. Detta regleras på plankartan.



Exempel på planlösning för ny byggnad.

Farligt gods

Planområdet ligger nära både Hagaleden och järnvägsspår som transporterar farligt gods. För att utreda vilka risker det medför för de boende och vilka eventuella åtgärder som behöver göras har en riskutredning tagits fram för området. Riskanalysen innefattar identifiering och kvantifiering av risker, värdering av dessa samt sammanställning av rekommenderade åtgärder. (Kv. Bävern 9, Karlstad riskanalys för om- och tillbyggnad av ca 30-40 lägenheter, SWECO 2013-09-23).

Slutsatserna av rapporten har formulerats i tre punkter:

Både individrisken och samhällsrisken i kvarteret till följd av transporter på väg och järnväg har betraktats som fallande inom ALARP-zonen (As Low As Reasonably Practicable). Det betyder att riskreducerande åtgärder ska vidtas om de är praktiskt och ekonomiskt möjliga.

Det är transporter av brandfarliga vätskor (petroleumprodukter) som driver risken. Riskbilden ändras inte signifikant ens om transporterna av farligt gods skulle öka kraftigt.

Konsekvenser vid en eventuell olycka rör i första hand brand.

Risken för antändning av byggnaden behöver hanteras. Vidare bör i görligaste mån ventilationsintag placeras i riktning från järnvägen för att minska risken att eventuella brandgaser sugas in i byggnaden och sprids via ventilationssystemet.

Planförslag

För att minska risken att eventuella brandgaser sugas in i byggnaden och sprids via ventilationssystemet har bestämmelse införts i plankartan att friskluftsintag i ny bebyggelse ska placeras på sida som vetter bort från järnvägen (b).

Brandsäkerhet

Byggnader högre än 8 våningar kan inte brandbilen nå med deras motorstegar, därför krävs att högre byggnader utformas så att boende kan rädda sig själva vid en eventuell brand. Speciella trapphus, så kallade TR2 trapphus är ett exempel på åtgärd som kan användas. Dessa trapphus har ett gemensamt utrymme vid sidan av trapphuset.

För att se över brandfrågan för Bävern 9 har Brandskyddslaget kopplats in i detaljplanearbetet. För att klara brandkraven som åvilar byggherren att redogöra för när byggprocessen inleds, gäller nedanstående för Bävern 9;

I det fall loftgång utförs så att utrymning endast kan ske i en riktning (ett trapphus) så måste fasad mot loftgång, inklusive dörrar och fönster, utföras i brandteknisk klass. Dörrar måste förses med dörrstängare och fönster får inte vara öppningsbara. I det fall utrymning kan ske i två riktningar (två trapphus) behöver fasaden (inklusive dörrar och fönster) mot loftgången inte utföras i brandteknisk klass.

Om en loftgång glasas in finns krav på att brandgasspridning inte ska kunna ske inom 30 minuter till mellan loftgångarna.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att den tomtindelning som fastställdes den 7 augusti 1920, akt 1780K- 147/1920, och som idag gäller som så kallade fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen upphävs för Bävern 9.

Fastighetsbildning kan ske inom planområdet. Eventuellt kommer fastigheten att delas i två.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggning får anordnas för gården.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatören.

Avgifter

Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Planavgift betalas enligt planarbetsavtal, planavgift ska inte tas ut för byggande i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Uppvärmning, vatten och avlopp

Byggnaden kan anslutas till befintliga fjärrvärme- och vsd ledningar.

Markföroreningar

Påträffas markföroreningar ska anmälan göras till miljönämnden.

Parkering

Parkering löses inom den egna fastigheten.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes i oktober 2013. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan 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, utreda riskerna med transporter av farligt gods på järnvägen och studera ljusförhållandena för intilliggande byggnad.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, miljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. 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

Marken som är aktuell för byggande är redan idag en hårdgjord yta. Tillkommande byggnad innebär en förändring av stadsbilden och miljön i kvarteret. Byggnaden kommer att göra kvarteret mer slutet och en öppen yta använd som parkering försvinner. Bakom byggnaden ges möjlighet till att skapa en trevlig gårdsyta vilket ger mervärde till de boende inom fastigheten. Planområdet ligger nära väg och järnväg vilket gör området bullerutsatt. Den nya byggnaden kan förbättra ljudnivån för bakomliggande byggnader. Det finns risker med järnvägen som bl.a. transporterar farligt gods. Dessa risker tas upp i en riskanalys och behandlas också i planbeskrivningen. En solstudie har även gjorts för att visa hur tillkommande byggnad påverkar tillgången på solljus för intilliggande byggnader.

I detta planarbete har miljökvalitetsnormer iakttagits och planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids. En luftkvalitetsutredning har tagits fram med hänsyn till detta. Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

Solstudie

Solstudien är en jämförelse mellan dagens förhållande och föreslagen ny bebyggelse. Även befintlig byggrätt har tagits med för att visa på hur det i dagsläget är möjligt att bygga. Solstudien visar att intilliggande byggnad på fastigheten Bävern 5 kommer att påverkas av det nya bygget på Bävern 9. När Bävern 9 bebyggs kommer soltimmarna för Bävern 5 att minska. Hela byggnaden nås fortfarande av direkt solljus på morgonen fram till 10,11- tiden beroende på årstid. Några lägenheter kommer att förlora två till tre timmar sol jämfört med tidigare. Störst påverkan på soltimmarna blir det i hörnet på byggnaden mot Bävern 9.

Den nya byggnaden påverkar inte övrig bebyggelse nämnvärt. Befintlig byggnad inom Bävern 9 kommer att påverkas något under vissa tider på dygnet. Byggnaden på Bävern 7 har fönster i gaveln mot Bävern 9 från plan 5-7. Ljusinsläppet i dessa lägenheter kommer att påverkas, men ingreppet bedöms begränsat då fönstren inte är vardagsrummens huvudljuskälla, och den tillkommande byggnaden har anpassats för att fönstren ska kunna vara kvar. Direkt solljus träffar dessa fönster i dagsläget endast tidigt på morgonen.

Sociala konsekvenser

Planområdet innehåller idag en lucktomt, använd till parkering. Genom att bebygga luckan skapas en trevligare miljö mot gatan för förbipasserande. Fler kommer också att röra sig i området när det skapas mer boenden och det kan ur trygghetssynpunkt vara positivt. Mellan befintlig byggnad och tillkommande byggnad kommer en gård att anordnas, tillgång till en trevlig utemiljö och mötesplats kan skapa mervärde för de boende inom fastigheten Bävern 9.

Trygghet

Planområdet ligger i en stadsdel med mycket liv och rörelse. Placeringen intill järnvägen och bort från huvudgatorna gör dock att området inte är fyllt av rörelse under alla tidpunkter, området passerar av de som bor i närområdena. Järnvägen ligger på en höjd vilket kan skapa en känsla av instängdhet och sämre överblick. Intill järnvägen finns även en del buskage som kan göra miljön mer otrygg. En otryggare känsla kan även förstärkas då intilliggande byggnader inte har bostäder i markplan. Gatubelysning finns men med brett mellanrum ifrån varandra.

Det är viktigt att en ny byggnad inte förstärker de mer otrygga faktorerna. Med enkla medel kan detta förebyggas. Bra belysning på fasaden och ett bra upplyst garage med god överblick och öppna ytor skapar en tryggare upplevelse. Det är på grund av det mer skymda läget önskvärt att garaget blir stängt.

Jämställdhet/ Barnperspektiv

Haga är en central stadsdel i Karlstad med bra tillgång till kommunikation och service. Närheten till busshållplatser, egen vårdcentral, dagligvaruhandel (ICA Supermarket Hagahallen ligger ett stenkast från planområdet), restauranger, affärer, motionscentraler mm inom gång- och cykelavstånd skapar goda förutsättningar för män och kvinnor att leva ett jämställt liv. Inom accepterat avstånd finns även tillgång till rekreationsområden med lekplats. Dagens och lägre grundskola finns i närområdet och högstadium/gymnasium/universitet kan enkelt nås med cykel eller via buss.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.