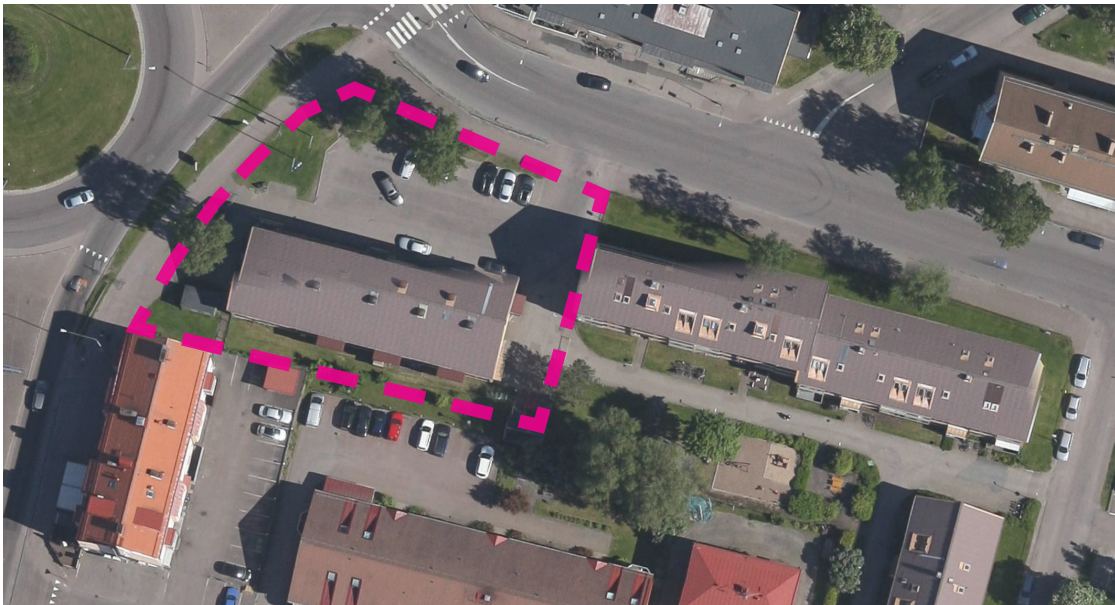




KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV BROBYGGGAREN 11

Karlstads kommun, Värmlands län



*Upprättad: 2020-11-19
reviderad 2020-12-09
reviderad 2021-01-18*

Antagen: 2020-12-09, §262
Laga kraft: 2021-04-21

PLANBESKRIVNING

1780K-52-P2021/12

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2016-223

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet 22 december 2017 - 19 januari 2018 gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden 19 maj 2020 - 14 juni 2020 gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket.

Antagande: Detaljplanen antogs 9 december 2020. 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 vann laga kraft 21 april 2021.

Handläggare:

Åsa Lundgren, planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Handläggaren tillsammans med medarbetare från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen och Miljöförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

4

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

Tidigare ställningstaganden

5

Riksintressen
Översiktsplan
Strategiska planen
Planarbetsprogram
Gällande detaljplan
Beslut om planläggning

Förutsättningar och planförslag

6

Markanvändning
Bebyggelse
Grönytor och växtlighet
Gator och trafik
Parkering
Geotekniska förhållanden
Teknisk försörjning
Störningar, hälsa och säkerhet
Folkhälsa

Genomförande

15

Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor
Tekniska frågor

Konsekvenser av planförslaget

17

Behovsbedömning
Sociala konsekvenser
Ekonomiska konsekvenser
Miljökonsekvenser

PLANBESKRIVNING

Inledning

Planbeskrivningen redovisar planens syften samt beskriver dess innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar 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 (**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.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Utredningar

- Trafikbulerutredning Brobyggaren 11 m fl, WSP, 2017-11-24.
- Översiktlig samt kompletterande miljöteknisk markundersökning, Sweco 2018-10-05 och 2019-10-02
- Luftkvalitetsutredning gällande Norra Allen 1, Ramböll 2018-05-22

Bakgrund

Fastighetsägaren KBAB har ansökt om ändring av detaljplan för del av fastigheten Brobyggaren 11. Gällande plan tillåter handelsverksamheter i två våningar och fastighetsägarens önskemål är att uppföra ett flerbostadshus om 6 våningar på platsen.



*Planområdet
(med rosa markering)
ligger vid Nobelplan
på Norrstrand*

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att med hänsyn till omgivning och stadsbild pröva möjligheterna för en högre bebyggelse än nuvarande, samt att utöver centrumändamål även möjliggöra för bostäder .

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är cirka 1800 m² och omfattar den nordvästra delen av fastigheten Brobyggaren 11. Fastigheten ligger på Norrstrand cirka 2 km från Karlstad centrum, strax intill Nobelplan där Ruds-
vägen möter Norra Allén. En liten del av fastigheten Norrstrand 1:1 ingår också i planområdet.

Riksintressen, förenlighet med 3 och 4 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 och 4 kap MB.

Planområdet ligger inom "Vänern med öar och strandområden", där turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas, enligt miljöbalken 4 kap 2 §. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Riksintressets avgränsning följer E18:s sträckning genom Karlstad, vilket betyder att stora delar av Karlstads centrala delar inkluderas i området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2012. Stadsdelen Norrstrand anges som förtätningsområde, där förädling och förtätning av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta.

Strategiska planen

Karlstads kommuns strategiska plan anger kommunens övergripande mål. Mål som berörs i den strategiska planen som är relevanta för detaljplanen för Brobyggaren 11 är:

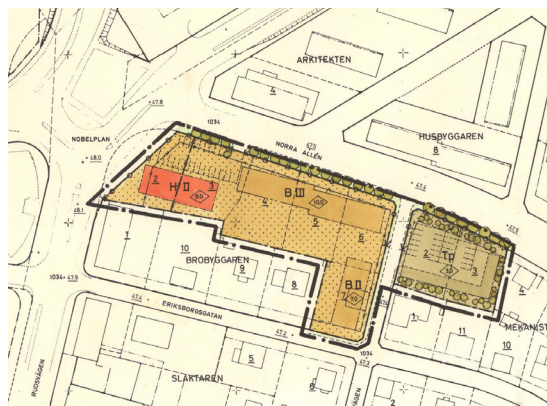
- Karlstad ska ha god planberedskap för bostäder och verksamhetsmark samt skapa attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse.
- Karlstadsborna ska ha goda möjligheter till hållbara kommunikationer.

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan från 1973 (arkivnr: 23-1973) är den berörda delen av fastigheten planlagd för handelsändamål i två våningar. Byggnadshöjden är reglerad till 8,0 meter. Den del av fastigheten Norrstrand 1:1 som ingår i planområdet är i gällande plan betecknad som parkmark (arkivnr: 11-1981).



Gällande detaljplan (arkivnr: 11-1981



Gällande detaljplan (arkivnr: 23-1973)

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav 2016-12-14 § 24 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Brobyggaren 11.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Planområdet omfattar den nordvästra delen av fastigheten Brobyggaren 1. Det är sedan tidigare bebyggt med ett hus i två våningar som innehåller verksamheter och även ett par bostäder. I det sydvästra hörnet av planområdet ut mot Rudsvägen finns en transformatorstation.

Planförslag

Planförslaget innebär att den berörda delen av Brobyggaren 11 får markanvändningen bostäder (**B₁**) från andra våningen och uppåt, för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Förslaget innebär också fortsatt möjlighet till handel och andra centrumrelaterade verksamheter i bottenvåningen (**C**). Transformatorstationen som finns sedan tidigare (**E**) bekräftas.

Bebyggelse

Det befintliga huset uppfördes 1974, ursprungligen byggt som postkontor. Numera innehåller den en videobutik/kiosk, kemptvätt och osteopatklinik, men även ett par lägenheter. Fastigheten ägs av KBAB som önskar ersätta byggnaden med ett högre hus med plats för både verksamheter och bostäder. Fastigheten ligger vid Nobelplan som är en slags entrépunkt mot Norrstrand från avfarten från E18, Sundsta och Färjestad/Rud.

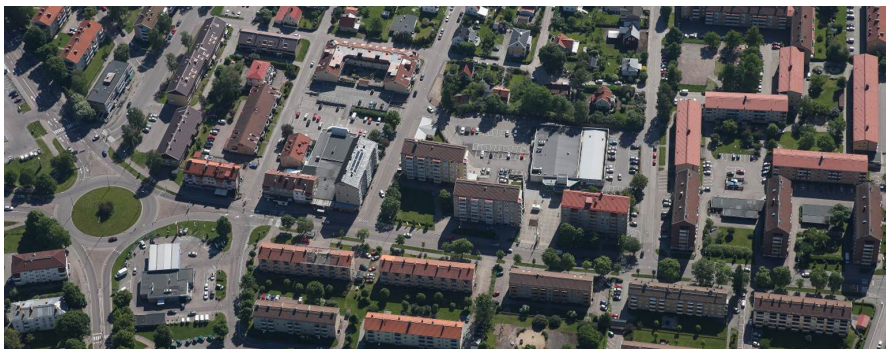
I de närmaste omgivningarna finns både villakvarter och kvarter med flerbostadshus. Längs Rudsvägen söderut finns flerbostadshus i tegel från mitten av 1950-talet, byggda i 6 våningar respektive 7 våningar. I flera av husen finns verksamheter i gatuplan som till exempel en fotoaffär, blomsterbutik och butik för inramningar/konstnärsmaterial.



Den befintliga byggnaden



Befintliga huset sett från Nobelplan/Sundstavägen



*Rudsvägen från väster.
Bild: Blom*

Längs Norra Allén och österut ligger kvarter med villabebyggelse. Norrut mot Ulvsbygatan/Östra Infarten ligger ytterligare flerbostadshus, lamellhus i tre våningar också byggda kring 1950 i en tids-typisk öppen bebyggelsestruktur.

Planförslag

Planen ger möjlighet att uppföra bebyggelse i upp till **6 våningar**. Som högsta byggnadshöjd föreslås **19,5 meter**, vilket kan jämföras med byggnadshöjden 19,6 meter som de befintliga högre husen längre ned på Rudsvägen har. I gatuplan ges möjlighet till lokaler för olika centrumrelaterade verksamheter och denna vånings takhöjd och golvnivå ska vara anpassad för det. Bottenvåningens fasad mot gata ska också till stor del också vara öppen och uppglasad (**minst 60% av fasadlängden**). Bostäder tillåts i de övre våningarna. Det är betydelsefullt att byggnaden som helhet får en god utformning med utgångspunkt i det att platsen har ett framträdande läge i stadsbilden, en generell planbestämmelse har införts kring det på plankartan.

En planbestämmelse finns också med som anger att byggnaden ska ha en fasad av ljus puts eller tegel (**f₂**). Mot innergården tillåts komplementbyggnader som förråd, carports och liknande, med högsta byggnadshöjd 3,0 meter.

Grönytor och växtlighet

I stort sett all mark inom planområdet är bebyggd och asfalterad idag. En mindre gräsmatteremsa finns mellan parkeringen och gatumarken, på norra sidan.

I fastighetsgränsen mot Norra Allén växer ett par större björkar som troligtvis ingått som en del av allén tidigare. Träden har inte bedömts hysa höga naturvärden. Grävarbeten har för en tid sedan utförts nära björkarna och det är sedan dess osäkert hur träden mår eller om deras rotsystem skadats. Träden kan komma att behöva tas ned i samband med planens genomförande men kommer isåfall att ersättas. Nya träd kan också komma att planteras i gatumark istället, i samband med att gatan Norra Allén byggs om som helhet.

Som tidigare del av allé omfattas björkarna av det generella biotopskyddet och om nedtagning blir aktuellt behöver dispens sökas hos Länsstyrelsen. Ytterligare en björk finns inom planområdet, intill fastighetsgränsen på västra sidan, mot Rudsvägen.

Planförslag

I samband med att det nya huset byggs finns möjlighet att skapa mer kvalitativa gröna inslag och en trivsammare utemiljö kring huset än idag. Möjlighet till en lugnare och grön innergård skapas om en ny byggnad utformas med någon typ av vinkel, med till exempel gemensamma uteplatser för de boende. Både mot gatan och på innergården finns möjlighet att utveckla de gröna inslagen. Förutom att vara en viktig del i boendemiljön så kan träd och växter hjälpa till med dagvattenhantering, luftrening och i viss mån även fungera ljud-dämpande.

Ambitionen är också att de björkar som finns vid gatan idag, både de mot Norra Allén och i det västra hörnet mot Rudsvägen, behålls eller ersätts beroende på trädens kvalité och hälsa. En bestämmelse (**n**) om att träd ska finnas finns med på plankartan.



En av björkarna intill Norra Allén

Närhet till grönområde

Närmaste närströvsområde som är utpekad i översiktsplanen är Kroppkärrssjön, inom knappt en kilometer från planområdet. I närområdet finns också Svinbäcksberget, som inte är utpekad som närströvsområde i översiktsplanen, men som består av naturmark med gångvägar och stigar. Parkområdet kring Sundstatjärn ligger inom cirka 300 meters avstånd.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik i området är mycket god. Närmsta busshållplats finns på Rudsvägen mellan Ransätersgatan och Nolbygatan (hållplats Sundsta/Älvkullegymnasiet). Härifrån går förutom den nya snabbusslinjen mellan Rud och Stora Torget, även busslinje nummer 4 mellan Norra Kroppkärr och Bergvik, nummer 5 mellan Välsviken/Alster och Henstad, och nummer 6 mellan Färjestad och Gruvlyckan. Snabbusslinjen går ungefär var 10:e minut på vardagar, de andra bussarna ungefär var 20:e minut. Hållplatser i närområdet finns också på Östra Infarten, västerut på Sundstavägen där busslinje 3 går och österut på Norra Allén, där linje 2 går.

Gång- och cykeltrafik

Cykelbanenätet är bra utbyggt i området. Cykelbana finns längs Rudsvägen mot centrum och även vidare bort längs Östra Infarten, mot Sundsta eller över Borgmästarbron. Längs Rudsvägen finns även trottoarer på båda sidor. Längs Norra Allén finns relativt breda trottoarer på båda sidor men särskild cykelbana finns inte idag, men en ombyggnad av Norra Allén som helhet, med cykelbana/cykelbanor är planerad i framtiden.

Biltrafik

Planområdet ligger i korsningen Rudsvägen och Norra Allén, intill cirkulationsplatsen vid Nobelplan. Angöringen till fastigheten sker idag via Norra Allén.

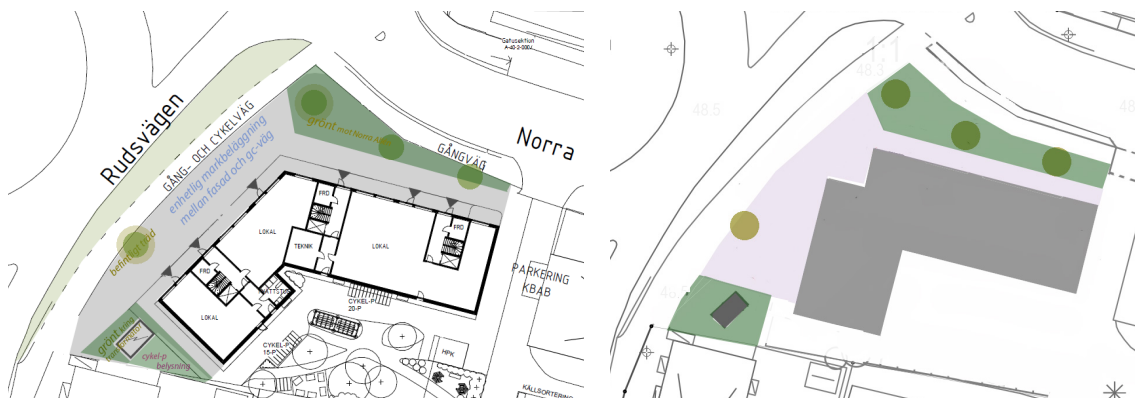
Planförslag

In- och utfart till fastigheten kommer att ordnas på samma sätt som idag, mot Norra Allén. En bestämmelse som reglerar angöringen till fastigheten finns med för att undvika nya in- och utfarter längre västerut på Norra Allén eller mot Rudsvägen och cirkulationsplatsen, där in-/och utfarter av trafiksäkerhetsskäl inte är önskvärt.

Gatumiljö

Mot Norra Allén är byggrätten placerad närmre gatan än vad den är idag, på delar av den befintliga parkeringsytan. Från hus till hus tvärs över gatan kommer det dock fortfarande att vara brett, cirka 26 meter som minst, om byggrätten utnyttjas fullt ut. Även mot Rudsvägen är byggrätten placerad något närmre mot gatan/cirkulationen än idag.

Mellan det nya husets fasad och intilliggande gc-väg i väster föreslås en enhetlig markbeläggning anläggas. Nya träd ska planteras (**n**) om de befintliga träden inte är i skick att bevaras. En mindre del av fastigheten Norrstrand 1:1 mellan gc-banan och huset som i gällande detaljplan är betecknad som parkmark, föreslås bli kvartersmark utanför huset med möjlighet till sittplatser, plantering och uteservering eller liknande för verksamheterna i bottenvåningen.



Mot Rudsvägen föreslås marken utanför huset, dvs mellan cykelbanan och fasaden, få en enhetlig markbeläggning med möjlighet för till exempel en uteservering. (Bilderna visar två av flera olika exempel på hur en ny byggnad kan utformas och placeras på tomten.)

Parkering

För områdets tänkta exploatering krävs enligt kommunens parkeringsnorm lite drygt 30 platser för bil, varav ungefär 8 platser för kontor och handel och resten för bostadsparkering. För att underlätta för de boende i huset att inte vara beroende av en egen bil kan fastighetsägaren erbjuda mobilitetsåtgärder. Fastighetsägaren redovisar de mobilitetsåtgärder man vill införa i en grön resplan och kommunen gör sedan en bedömning av hur troligt det är att mobilitetsåtgärderna kan ge ett minskat bilinnehav i fastigheten. Det kan i sin tur sedan ge ett minskat krav på antalet bilparkeringsplatser. Exempel på mobilitetsåtgärder är till exempel att erbjuda bilpool i huset, cykelpool med lådcyklar, eller ha ett cykelreparationsrum och placera cykelparkering lättillgängligt i cykelrum i markplan.

För att tillgodose behovet av cykelparkeringar ska också 30-35 cykelplatser per 1000 kvm BTA lägenhetsyta ordnas enligt kommunens norm, där minst hälften ska vara i markplan i nära anslutning till entrén och minst hälften ska vara väderskyddade. Totalt behövs då cirka 120 platser för cykel.

Planförslag

Behovet av parkeringsplatser ska i första hand tillgodoses inom kvartersmarken eller i nära anslutning till den. Parkeringsplatser till bostäderna och verksamheterna ska i första hand anordnas inom fastigheten, men om möjligheten att skapa en trivsam gårdsmiljö begränsas av parkeringskravet kan ett antal p-platser även erbjudas på näraliggande fastigheter inom fastighetsägarens bestånd, som till exempel Mekanisten 12 vid Björneborgsvägen där en befintlig parkering finns idag. Parkering för leveranser och besökare till verksamheterna i bottenplan ska också ordnas inom egna fastigheten (eller annan intilliggande fastighet). Eventuella sidoparkeringar vid Norra Allén som är öppna för alla kan nyttjas som komplement, till exempel av kunder till verksamheterna. Cykelplatser, både väderskyddade och vanliga platser utomhus, ska också anordnas på fastigheten.

Planområdet har ett bra läge i fråga om kollektivtrafik, det är nära till hållplatser och god tillgång till olika busslinjer som till exempel det nya snabbuss-stråket. Gång- och cykelvägnätet i området är också väl utbyggt. Goda möjligheter finns att använda grön resplan i det här läget, till exempel skulle bilpool med fördel kunna erbjudas.

Geotekniska förhållanden

Marken är bebyggd sedan tidigare och grundundersökning har gjorts i samband med tidigare byggnation på tomten. Grundläggningsförhållandena är goda och marken bedöms geotekniskt vara lämplig även för högre bebyggelse. Grundläggningen kommer sannolikt att behöva ske med pålning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för va. Befintliga ledningar för vatten, dag- och spillvatten finns i Norra Allén som fastigheten är ansluten till sedan tidigare. Om den del av fastigheten som berörs av planen styckas av och bildar en ny fastighet så ska en gemensamhetsanläggning för va bildas för gemensamma ledningar och gemensam förbindelsepunkt för berörda fastigheter. Alternativet är att fastigheten får en egen, ny förbindelsepunkt från Norra Allén. På grund av bebyggelsens höjd kan det bli aktuellt med tryckförhöjande utrustning i huset så att översta våningarna får erforderligt vattentryck.

Dagvatten

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet är redan idag till större del hårdgjort och ingen förändring till det sämre bedöms ske med ny byggnation. De möjligheter som finns att anlägga nya gröna ytor, även om de är små, bör tas till vara. Komplementbyggnader som förråd kan till exempel ges sedumtak, och på gården och delvis även mot intilliggande gator kan idag hårgjorda ytor ersättas med gröna, genomsläppliga som hjälper till att ta hand om dagvattenet.

En 50-procentig fördröjning av dagvattenflödet från de hårdgjorda ytorna ska ske inom kvartersmarken innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen. Med hårdgjord yta avses tak- och asfaltyta inom fastigheten. Den exakta magasinsvolymen får beräknas med utgångspunkt från hur många kvadratmeter hårdgjord yta som kommer att finnas inom fastigheten. En planbestämmelse finns med som gäller eventuell tillkommande hårdgjord yta, minst 75 m³ effektiv magasinsvolym per hektar hårdgjord yta för fördröjning av dagvatten inom fastighet/kvartersmark ska finnas. Magasinet kan utformas som ett öppet magasin eller ett underjordiskt magasin under parkeringsytan. Om andra åtgärder vidtas inom fastigheten, till exempel anläggande av ”gröna tak”, stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för fördröjning etc. kan magasinsvolymen minskas.

För kraftigare regn än regn med 10 års återkomsttid finns inte kapacitet i dagvattensystemet. Dagvatten från dessa regn måste avledas via markytan, i så kallade flödesstråk. Planområdet ska därför höjdsättas så marken lutar mot Norra Allén.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,1 meter över gatans nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämd måste dräneringsvatten pumpas.

Fjärrvärme, el och fiber

Teknisk försörjning så som fjärrvärme, el och fiber finns tillgängliga inom och intill planområdet. På plankartan har kvartersmarken utanför huset givits en administrativ bestämmelse (**u**) för åtkomst till de ledningar som finns inom den nuvarande parkmarken på Norrstrand 1:1.

En transformatorstation finns sedan tidigare på fastigheten, mot Rudsvägen. Med tanke på bland annat brandsäkerhet och för att man ska kunna angöra den, behövs ett avstånd på minst tre meter till de fasader som ligger närmast. Platsen för transformatorstationen är markerad med (E) på plankartan.

Energi

Befintlig byggnad har idag en takvinkel som är optimal för installation av solkraft. Den nya byggnaden kommer att ligga med samma placering mot solen och kan med fördel förberedas för solkraftsinstallation. Huset kan även uppföras enligt passiv-, nollenergi- eller plushusstandard, vilket minskar behovet av fjärrvärme.

Avfall

Avfallshanteringens föreslås ske på samma sätt som idag, från Norra Allén. Närmsta återvinningsstation finns vid Sävegatan, precis bakom bensinstationen.

Utrymmen för avfall bör i övrigt vara väl tilltagna för källsortering och ha god tillgänglighet för renhållningsfordon, samt verksamheter och boende. Avfallsutrymme/källsorteringshus bör placeras nära infarten från Norra Allén så att vändning/backning kan undvikas och kärlets dragavstånd minimeras.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Fastigheten ligger i ett område med mycket trafik i omlopp, strax intill cirkulationsplatsen vid Rudsvägen och med närhet till E18. En trafikbullerberäkning har därför gjorts för att titta på ljudnivån vid de planerade bostäderna. Bullerberäkningen visar att byggnaden kommer att få ekvivalenta ljudnivåer vid fasad mot norr och nordväst som ligger mellan 60 och 65 dB(A).

För att medge bostäder enligt gällande riktvärden behöver antingen bostadsarean vara högst 35 m² i cirka hälften av lägenheterna, alternativt att huskroppen utformas i vinkel på västra sidan mot Rudsvägen som kan skärma av och på så sätt skapa en luddämpad sida med högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå även för södra och sydvästra delen av byggnaden. Riktvärdena för uteplats bedöms kunna nås då byggnaden uppförs vinklad, alternativt med lokal skärmning. Se vidare tillhörande bullerutredning (WSP, 2017-11-24).

Planförslag

En bestämmelse f_1 har införts på plankartan, som innebär att huset ska byggas i vinkel så att en luddämpad sida skapas mot innergården. Minst hälften av bostadrummen ska vara vända mot luddämpad sida i varje lägenhet större än 35 m².

Riskhänsyn

TVå bensinstationer finns i närheten, en strax väster om och en norr om planområdet. Riskkällor kring bensinstationer är lagring av drivmedel, transporter och lossning. Den största risken är läckage av bensin i samband med påfyllning från tankbil till cistern. Enligt föreskrifterna i handboken *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer (MSB, 2015)* som används som utgångspunkt vid nyanläggning av bensinstationer, krävs ett säkerhetsavstånd på 25 meter från bensinstationens påfyllningsanslutning till cistern och bostäder eller andra platser där människor vanligen vistas. I rapporten *Riskhänsyn vid ny bebyggelse, (Länsstyrelsen i Stockholm, 2000)* bör risksituationen och olägenheterna för människor och miljö analyseras och bedömas inom 100 meter från en bensinstation.

tion med medelstor försäljningsvolym. I nyplaneringsfallet bör ambitionen vara att hålla ett avstånd på 100 meter från bensinstation till bostäder men som minimum rekommenderas ett skyddsavstånd på minst 50 meter mellan bensinstation och bostad. Minimivståndet är satt utifrån risksynpunkt, men också med tanke på frågor kring miljö- och hälsoskydd.

Båda bensinstationerna är befintliga. Planområdet är bebyggt sedan tidigare och innehåller verksamheter där människor stadigvarande vistas. Avstånden mellan den planerade bostadsbebyggelsen och bensinstationerna (påfyllning till cistern) är som minst 50 respektive 100 meter, vilket är tillräckliga avstånd enligt rekommendationerna.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. För bostäder (Vk3) ställs bland annat krav på utformning av trapphus. De betecknas trapphus Tr1, Tr2 och Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, ska det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) med hjälp av räddningstjänsten. Trapphus Tr2 är även tillåtet som enda utrymningsväg för byggnader i upp till 16 våningar för bostäder. För att Räddningstjänsten ska kunna nå bostäderna via fönster behöver lägenheterna vara genomgående så de kan nås från gatan, alternativt behöver plats för stegbil finnas på innergården.

Markföroreningar

I den befintliga bygganden finns en mindre tvättbutik med kemtvätt, Norrstrands-Tvätten. Kemtvätten har funnits sedan mitten av 1970-talet i en av affärslokalerna på markplan. Omfattningen på tvättverksamheten har bedömts av länsstyrelsen som mycket liten 1974-1984 och från 1984 som liten. Perkloretylen i slutet system har använts sedan 1984, innan dess fanns en mycket liten perklormaskin på enbart några kilo. Fram till 1974 användes varnolen (lacknafta) som den huvudsakliga tvättkemikalien. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts (Sweco, 2018-10-05) och kompletterats (Sweco, 2019-10-02). Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordlagren av sandiga älvsediment, vilket även den utförda undersökningen visar. Jordlagren är ställvis skiktade med tunna skikt av silt och växtdelar och i vissa områden förekommer mäktigare skikt av siltig sand och silt. De ytliga jordlagren utgörs av fyllnadsmassor.

Genomförda miljötekniska markundersökningar visar att perkloretylen och dess nedbrytningsprodukter förekommer i jord, grundvatten och porluft inom planområdet. Då Norrstrand omgärdas av ytvatten; Klarälven, Sundstatjärn och Kroppkärrssjön, är det svårt att avgöra grundvattnets strömningsriktning inom den undersökta delen av Brobyggaren 11, området är också förhållandevis plant. Det bör finnas en grundvattendelare i nord-sydlig riktning på Norrstrand men på vilken sida om vattendelaren som aktuell fastighet ligger är inte känt. Bedömning av grundvattnets strömningsriktning utifrån ytvattenförekomster ger en mest trolig strömning mot sydväst/sydsydväst/söder.

Jord

Undersökningarna visar på förhöjda halter av metaller och PAH:er i ytliga fyllnadsmassor (0-0,5 m). Det har även påträffats klorerade lösningsmedel i halter något över generella KM, dessa halter bedöms dock inte utgöra någon hälsorisk. Utredningarna som gjorts på området bedöms ge en god generell bild av föroreningssituationen, provtagning har dock inte kunnat genomföras under befintlig byggnad.

Grundvatten

Den väg som boende inom planområdet kan exponeras för klorerade lösningsmedel i grundvatten är genom att föroreningen avgår som ånga från grundvattenytan. Därav är det föroreningshalterna i den yttligare delen av grundvattenmagasinet som är avgörande för ångtransporten och därmed hälso-risken. Inom ramen för utförda undersökningar har därför fokus legat på installation av ytliga grundvattenrör. Klorerade lösningsmedel har påträffats i grundvattnet i samtliga riktningar från befintlig tvättlokal där det finns installerade grundvattenrör. Halterna är dock låga i de flesta grundvattenrör. Förorening i grundvattnet bedöms sannolikt härröra från läckage från spillvattenbrunn eller spillvattenledning. Nedbrytningsprodukterna cis-1,2-dikloreten och vinylklorid, över riktvärdet avseende risk för inträning av ånga i byggnad, förekommer i punkten 1805, belägen söder om befintlig spillvattenbrunn. I detta område finns idag ingen byggnad och ingen byggnad är heller planerad här. Det är även möjligt att eventuell avfallshantering kan vara en bidragande orsak till förhöjda halter i 1805.

Porgas

Mätning av porgas under tvättlokalens bottenplatta vid befintlig kemtvättmaskin visar att det inte finns några förhöjda halter av cis-1,2-dikloreten eller vinylklorid i porluften i marken under tvättloka-len. I markluften under kemtvättmaskinen har tri- och tetrakloreten påträffats över KM.

Planförslag

Planförslaget medger bostäder från andra våningsplanet samt fortsatt möjlighet till handel och andra centrumrelaterade verksamheter i bottenvåningen. En planbestämmelse har införts (administrativ bestämmelse) på plankartan som innebär att startbesked för byggnation inte får ges förrän förorenad mark har åtgärdats i enlighet med tillsynsmyndighetens krav och de föreslagna åtgärds-mål en som beskrivs nedan. En förutsättning för startbesked är även att masshantering sker i samråd med tillsynsmyndigheten. Innan schaktningsarbeten påbörjas ska samråd ske kring eventuellt behov av kompletterande provtagning.

Åtgärds-mål

Övergripande åtgärds-mål

- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra oacceptabla hälsorisker för människor som bor eller arbetar inom området eller för tillfälliga besökare.
- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra den begränsande faktorn för att kunna upprätthålla nödvändiga markfunktioner inom området.
- Förorening ska inte utgöra någon risk för angränsande fastigheter

Mätbara åtgärds-mål

Mätbara åtgärds-mål tas fram i projekteringsskedet. De mätbara åtgärds-målen ska säkerställa att de övergripande åtgärds-målen uppfylls. Åtgärds-målen ska baseras på de generella riktvärdena för KM.

Anmälan om markarbeten och masshantering

Med hänsyn till att halter över KM har konstaterats i jord inom planområdet, ska anmälan om markarbete i förorenat område och eventuella avhjälpandeåtgärder av förorenat område, lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan området exploateras. Anmälan ska innehålla förslag till mätbara åtgärds-mål, beskrivning av försiktighetsåtgärder i samband med masshantering och miljökontroller. Massor runt spillvattenbrunn ska hanteras separat från övriga överskottsmassor och transporteras till godkänd mottagare.

Planförslag

Planområdets marknivå ligger inte i riskzonen för översvämning. En generell bestämmelse om att tekniska installationer och öppna inlopp under +47,8 m.ö.h. (RH 2000) ska översvämningssäkras finns med på plankartan.

Folkhälsa

Trygghet, jämställdhet, barnperspektiv

I de närmsta kvarteren finns både bostäder och verksamheter som är kvälls- eller dygnet runt- öppna, och som gör området befolkat under i stort sett hela dygnet. Miljöerna och verksamheterna kring Nobelplan norrut och Östra Infarten är i första hand bilorienterade, och det kan på olika sätt upplevas otryggt att gå eller röra sig här kanske särskilt kvällstid. Fler bostäder nära kan göra att de upplevs tryggare när det finns fler människor i närheten och fler ”ögon” med utsikt över gatorna och trafikmiljöerna.

Planområdet har i övrigt ett centralt läge på Norrstrand, med god tillgång till kommunikationer och olika typer av service. Bostäderna har närhet till busshållplatser med god turtäthet på kollektivtrafiken och ett utbyggt gång- och cykelnät. Förskolor och skola, livsmedelsbutiker och ett i övrigt varierat utbud av service finns i närområdet som skapar goda förutsättningar för människor att få ett fungerande vardagsliv.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	ev fastighetsbildning
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken
Exploator	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och KBAB.

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 frågor

En mindre del av fastigheten Norrstrand 1:1 avses föras över till fastigheten Brobyggaren 11.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar i samband med planarbetet bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar också för och bekostar utförandet av åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

VSD- ledningar

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet. Om den del av fastigheten som berörs av planen styckas av och bildar en ny fastighet så ska en gemensamhetsanläggning för va bildas för gemensamma ledningar och gemensam förbindelsepunkt för berörda fastigheter. Alternativet är att fastigheten får en egen, ny förbindelsepunkt från Norra Allén.

Dagvatten

Exploatörren ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

El- och stadsnät

Karlstad El- och stadsnät har befintligt nät som ansluter till byggnaden. Vid en eventuell flytt av kablar kommer avgift att tas ut. Det finns också en nätstation i västra delen av planområdet, intill Rudsvägen, som säkerställs med markanvändning E, teknisk anläggning.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäder löses inom den egna fastigheten, inom planområdet eller i anslutning till planområdet. Även parkering för verksamheter löses inom egna fastigheten eller i nära anslutning till fastigheten.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes i maj 2017. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte medför betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej.

I planarbetet bör enligt behovsbedömningen bullerfrågor och frågor om risker (närhet till bensinstationer, transporter med farligt gods) eller luftföroreningar tas upp i arbetet. Även eventuella föroreningar från kemtvätt, skuggning och stadsbild behöver belysas.

Sociala konsekvenser

Huset är idag planlagt för verksamheter. Vid byggande av ytterligare bostäder skulle fler människor vistas i området kvällstid vilket är bra för upplevelsen av trygghet. Det finns en stor efterfrågan på fler bostäder och läget är attraktivt med närhet både till centrala Karlstad och till det lokala utbudet av service som finns på Norrstrand. Det är också en god tillgång till kollektivtrafik i området och nära till skolor. Möjligheter till rekreation och tillgång till parkområden finns på nära håll, kring Sundstatjärn och Svinbäcksberget. En lekplats finns sedan tidigare på innergården i kvarteret, på KBABs mark direkt öster om planområdet, som kommer att kunna nyttjas även av de nya boende. I samband med nybygget kan förutom själva huset också utomhusmiljöerna intill byggnaden förbättras, en innergård ger till exempel möjlighet till en lugnare miljö med mer grönska för rekreation och vistelse. Den skulle förutom de nyinflyttade kunna komma till nytta även för de boende husen intill.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren/exploatören står för kostnader i samband med genomförandet av planförslaget.

Miljökonsekvenser

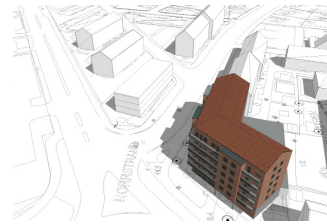
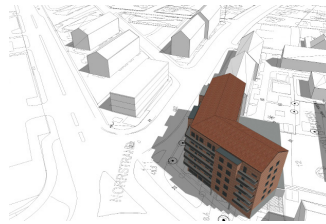
Miljökvalitetsnormer

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.

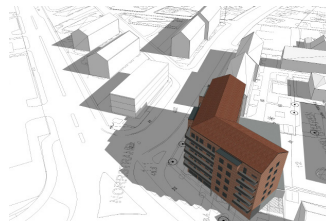
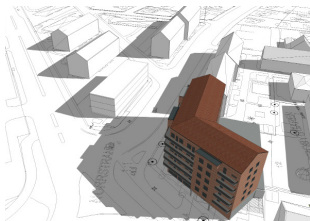
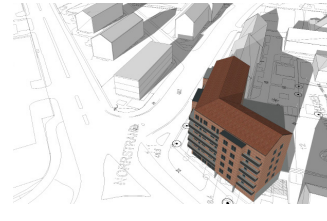
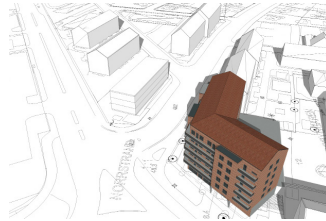
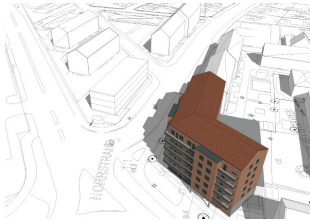
Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Solstudie

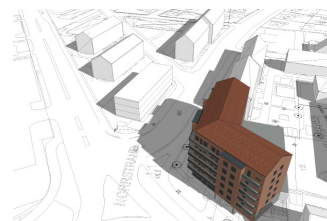
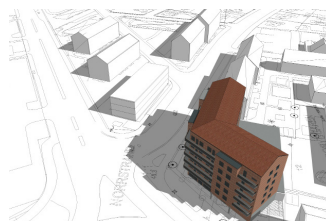
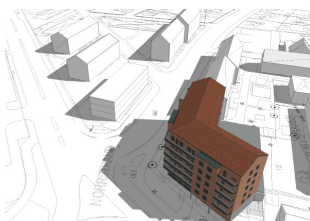
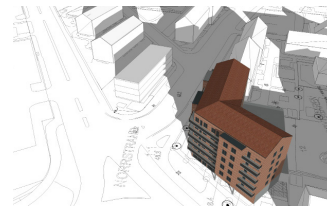
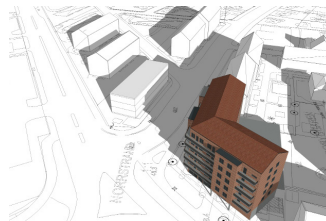
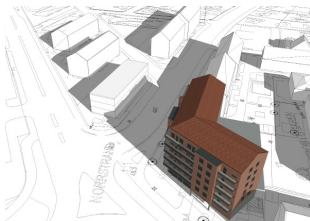
En solstudie har tagits fram för att titta på om ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse påverkas av ny bebyggelse. Solstudien visar hur skuggningen kan förväntas bli under året, vid midsommar och vid vårdagjämningen samt ett datum i början av april, om byggrätten nyttjas fullt ut. Det är ett relativt brett avstånd till bebyggelsen på andra sidan Norra Allén och det är främst gatumark som kommer att skuggas av huset.



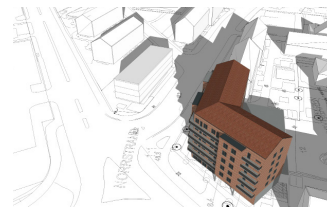
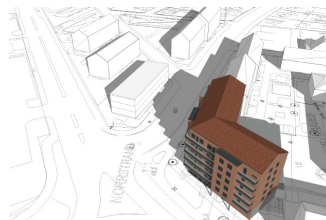
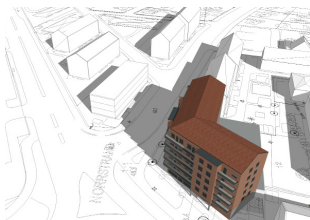
*Midsommarafton.
Överst kl 12.00, 13.00
och 14.00.
Nederst kl 15.00, 17.00
och 19.00.*

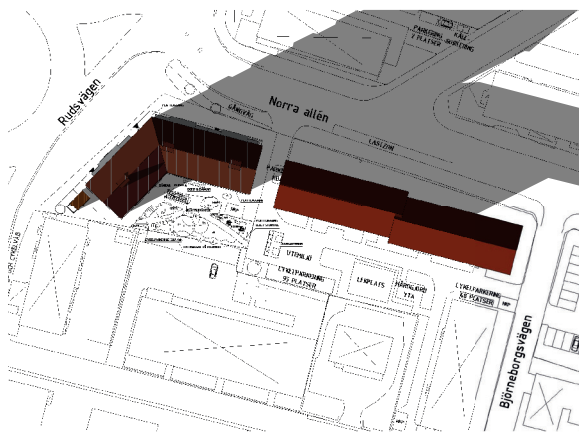


*Vårdagjämningen.
Överst kl 12.00, 13.00
och 14.00.
Nederst kl 15.00, 16.00
och 17.00.*



*11 april
Överst kl 12.00, 13.00
och 14.00.
Nederst kl 15.00, 16.00
och 17.00.*

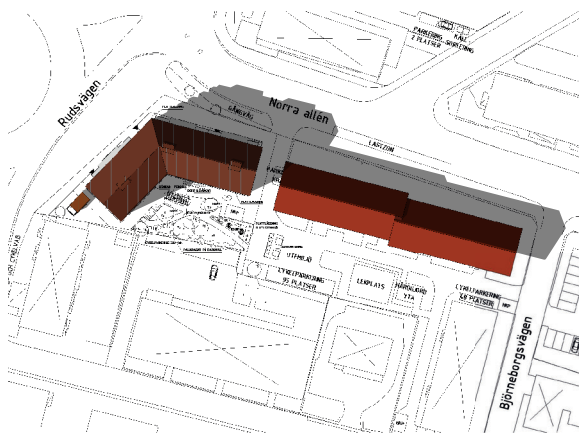




VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING KL. 16.00



VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING KL. 16.00



SOMMARSOLSTÄND KL. 17.00



SOMMARSOLSTÄND KL. 17.00

Solstudie Brobyggaren 11 (Klara Arkitekter)



KARLSTADS KOMMUN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se

