



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Del av Östra Zakrisdal

inom Zakrisdal, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-42-P2016/14

PBL 2010:900, normalt planförfarande

Upprättad av SBN au 2016-05-11, § 28

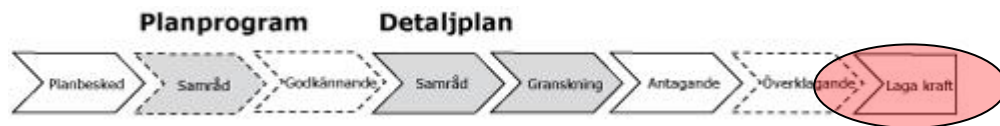
Antagen av SBN: 2016-08-24, § 20

Vunnit laga kraft: 2016-09-22

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2015-50 dpl 80

Planprocessen



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

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

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stads- huset 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.

Detaljplanen hanteras i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen	2
PLANBESKRIVNING	4
INLEDNING	4
Handlingar	4
Utredningar	4
Geografiskt läge	5
Planens syfte	5
Huvuddrag	5
Genomförandetid	5
Arbetsgrupp	6
Medverkande tjänstemän	6
Tidigare ställningstagande	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	9
Bakgrund	9
Plandata	9
Markanvändning	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Bebyggelse	10
Gator och trafik	13
Mark	16
Grönstruktur	19
Rekreation	19
Tekniska system	21
Störningar, hälsa och säkerhet	23
GENOMFÖRANDE	27
Ansvarsfördelning för genomförande	27
Huvudmannaskap för allmän plats	27
Huvudmannaskap för kvartersmark	27
Fastighetsrättsliga åtgärder	27
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	28
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	30
Miljökonsekvenser	30
Sociala konsekvenser	31
Ekonomiska konsekvenser	32

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen för Bovieran är uppdelad i fyra delar:

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

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Planprogram för Östra Zakrisdal, godkänt av SBN 2013
- Plankarta för Östra Zakrisdal, godkänt av SBN 2013
- Samrådsredogörelse, planprogrammet, från 2013

Utredningar

Planen omfattar eller hänvisar till följande utredningar:

- Geoteknisk undersökning för ny detaljplan, SWECO (2016-02-02)
- Rapport över *Zakrisdals närströvmråden*, daterad 2012-11-30, Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsförvaltningen, natur och parkenheten
- *Buller från befintlig verksamhet vid Zamparts*, SWECO 2010-12-14, uppdaterad bullerberäkning 2014-05-25 samt bilagor

Geografiskt läge

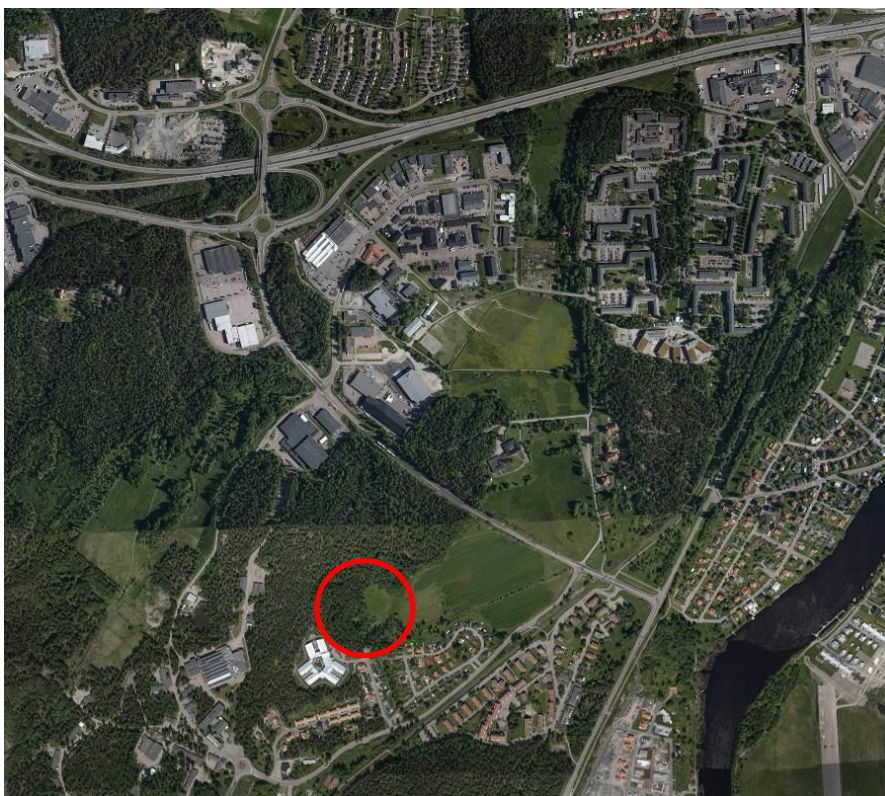


Bild över preliminärt planområde.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till ny bostadsbebyggelse för aktuellt område, från småskaliga bostäder till att även inrymma flerbostadshus.

Huvuddrag

Göteborgsföretaget Bovieran AB har sedan ett långt tag tillbaka velat etablera sitt bostadskoncept Bovieran i Karlstad. Det har inte varit så lätt att hitta den optimala platsen då de behöver en stor och plan yta och gärna med ett lite avsides läge med natur intill. Bovierans byggen innebär bostäder som anpassas för en äldre målgrupp - seniorer. Planförslaget innebär att området bebyggs med ett 50-tal lägenheter, i en u-formad byggnad i tre våningar med tillhörande vinterträdgård. Väganslutning till planområdet föreslås från den befintliga Storkullegatan. Två friliggande villatomter finns även med i förslaget som ligger i planområdets södra del och är tänkt att fungera som en länk till den övriga småhusbebyggelsen i området intill. Planprogram för Östra Zakrisdal (2013), ligger till grund för den aktuella detaljplanen.

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

Trafik- och gatuenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark- och exploateringsenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Miljöförvaltningen

Karlstadsbuss, Stadsbyggnadsförvaltningen

Karlstads Räddningstjänstförbund

Medverkande tjänstemän

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsplanerare Karolina Norlin i samarbete med planarkitekt Maria Lindström samt kartritare Lena Prieditis. Planprogrammet har tagits fram av stadsbyggnadsplanerare Anastasia Mileoranskaya.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet omfattas av bestämmelser för ”Vänern med öar och strandområden”, som i sin helhet utgör riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Bestämmelserna enligt 4 kap 1-2 §§ miljöbalken utgör inte hinder för utvecklingen av befintlig tätort.

Naturvårdsprogram

Hällmarkskogen i och intill detaljplaneområdet omnämns i gällande naturvårdsprogram som ett närströvsområde av särskilt värde för friluftslivet. Området används flitigt av bär- och svampplockare. Enligt naturvårdsprogrammet förekommer det antingen ravin eller lövskogar inom området, som är av betydelse för den biologiska mångfalden.

Översiktsplan

I Karlstad kommuns översiktsplan, antagen 2012 av kommunfullmäktige, är planområdet utpekad som framtida stadsutvecklingsområde. Målet är att Västskust ska bli en mer komplett stadsdel som dels länkar ihop Karlstad med Vänern samt verksamhetsområdet i Zakrisdal med det externa köpcentret i Bergvik. Ambitionen är att skapa en grön men ändå relativt tät bebyggelse. I den benämns området som ett prioriterat stadsutvecklingsområde och den framtida bebyggelseutvecklingen hänvisas till den fördjupade översiktsplanen för Västskust, som har antagits av kommunfullmäktige 2007.

Förändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Fördjupning av översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen för Västskust omfattar ett ganska stort område som sträcker sig från Bergviks handelsområde mot Dingelsundet/Knappstad i söder och från Vänern i väster till Klarälven i öster. Det nu aktuella detaljplaneområdet utgör ett delområde inom Västskust och kallas för Östra Zakrisdal. Dess exponerade och tillgängliga läge nära Ullebergsleden och Skoghallsvägen, gör att området i den fördjupade översiktsplanen nämns som lämplig för någon typ av verksamhet eller för en blandning av verksamheter, handel och bostäder. Inriktning för den framtida bebyggelseutvecklingen inom området preciseras inte.

Förändringen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Huvuddelen av marken inom området är planlagt. För området gäller en del av detaljplanen för Zakrisdals villaområde, som vann laga kraft år 2007 och som i huvudsak tillåter bostäder och naturmark. Övrig yta är icke planlagt men omfattas av planprogram för Östra Zakrisdal (Se bild över detaljplan, nedan). Det nu aktuella planområdets sydöstra del (PARK), som i dag inte är planlagt, gränsar mot den äldre stadsplanen för Bellevue inom stadsdelen Gräsdalen, från 1954.

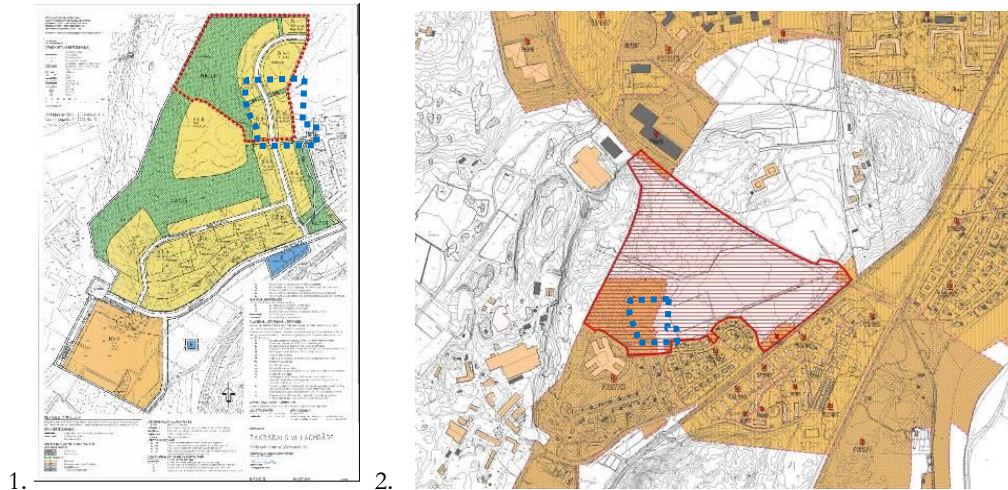


Bild 1 visar gällande detaljplan för Zakrisdals villaområde (laga kraft 2007). Det område som berörs av planprogrammet (från 2013) är markerat med röd streckad linje och det nya detaljplaneområdet är markerat med blå streckad linje.

Bild 2 visar planlagd mark (bruna ytor), med planprogramsområde (röd streckat) samt det nu aktuella detaljplaneområdet (blå streckat).

Planprogram för Östra Zakrisdal

Programmet innehåller ytor för skola, idrott och bostäder. I de västra delarna av Karlstad pågår stora stadsutvecklingsprojekt med en stor andel bostäder. Detta medför ett stort behov av skola, idrott i ett relativt centralt läge. Planprogram för Östra Zakrisdal godkändes av stadbyggnadsnämnden 2013 och ligger till grund för detaljplan för del av Östra Zakrisdal.



Bilden till vänster visar Planprogram för Östra Zakrisdal med dess omfattning och innehåll.

Bilden till höger visar bostäder i gällande detaljplan (gulmarkerad) som berörs av planprogrammet, samt det nya detaljplaneområdet med blå streckad linje.

Vision och strategisk plan

Karlstad kommun har en vision, en strategisk plan och en värdegrund som tillsammans utgör kommunens styrmodell. Visionen anger riktningen på kommunens utveckling, värdegrunden fungerar som en kompass för hur vi ska utföra vårt arbete och den strategiska planen hjälper oss att arbeta i rätt riktning.

Visionen kallas för Livskvalitet Karlstad 100 000 och bygger på att Karlstad ska vara en attraktiv stad som växer, en stad för alla, den goda gröna staden och en kommun i gott skick.

Den strategiska planen utgår från visionens riktning och anger ett antal övergripande mål som kommunen ska sträva efter. Till den strategiska planen hör även de tre hållbarhetsstrategierna; Tillväxtstrategin, Folkhälsostategin samt Miljö- och klimatstrategin. Dessa bygger på de tre begreppen ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. I de tre strategierna bryts de övergripande målen ned i delmål.

De övergripande mål och delmål som tas upp i den strategiska planen och i de tre strategierna och som är relevanta för planprogrammet är följande:

- Karlstad ska ha god planberedskap för bostäder (500 bostäder årligen) och verksamhetsmark samt skapa attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse
- Samhällsplaneringen ska ge förutsättningar för ett hållbart och hälsosamt liv med hänsyn till natur och kulturvärden
- Alla invånare i Karlstads kommun ska ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd, större grönområde inom 300 meters avstånd och ett närströvområde inom 30 minuters promenadavstånd

Detaljplanen bedöms ligga i linje med ovanstående visioner och strategier.

Planarbetsprogram

I Karlstads kommuns planarbetsprogram över planarbeten under 2016-2017 har detaljplanen getts andra prioritet, där ett till tre är möjliga. Planarbetsprogrammet är indelat i tre nivåer för prioritet där prioritet 1 innebär de 10 mest prioriterade uppdragen under perioden. Prioritet 2 innebär pågående arbete och sådant som vi kommer jobba med under perioden. Prioritet 3 innebär att kommunen endast i undantagsfall kommer påbörja dessa planuppdrag.

Beslut om planläggning

Uppdrag att påbörja planarbete för Östra Zakrisdal beslutades av stadsbyggnadsnämnden den 23 februari 2011 § 17. Planarbetet inleddes med ett planprogram för Östra Zakrisdal som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2013 § 13. I samband med godkännandet av planprogrammet beslutade stadsbyggnadsnämnden att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för bostadsdelen av planprogram för Östra Zakrisdal. Planläggningen påbörjades då samarbetsavtal blev undertecknat med intressent/Bovieran (våren 2015).

Planförfarande

Planen görs med normalt planförfarande (PBL 2010:900).

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Östra Zakrisdal utgör en del av Västkostområdet i Karlstad. Västkost sträcker sig från Bergviks handelsområde söderut mot Dingelsundet och från Vätern österut mot Klarälven. I den fördjupade översiktsplan som finns för Västkostområdet pekas det aktuella programområdet ut som lämpligt för någon typ av verksamhet eller för en blandning av verksamhet, handel och bostäder. Initialt har därför området varit intressant för planläggning av industritomter, småhustomter och flerbostadshus.

I arbetet med andra Västkostområden (Grundviken och Zakrisdals verksamhetsområde) har det konstaterats att det saknas en större sammanhängande yta för idrottsändamål och skola.

I planprogram för Östra Zakrisdal (från 2013) som föregått aktuell detaljplan, har mark och ytor studerats för skola, idrott och bostäder

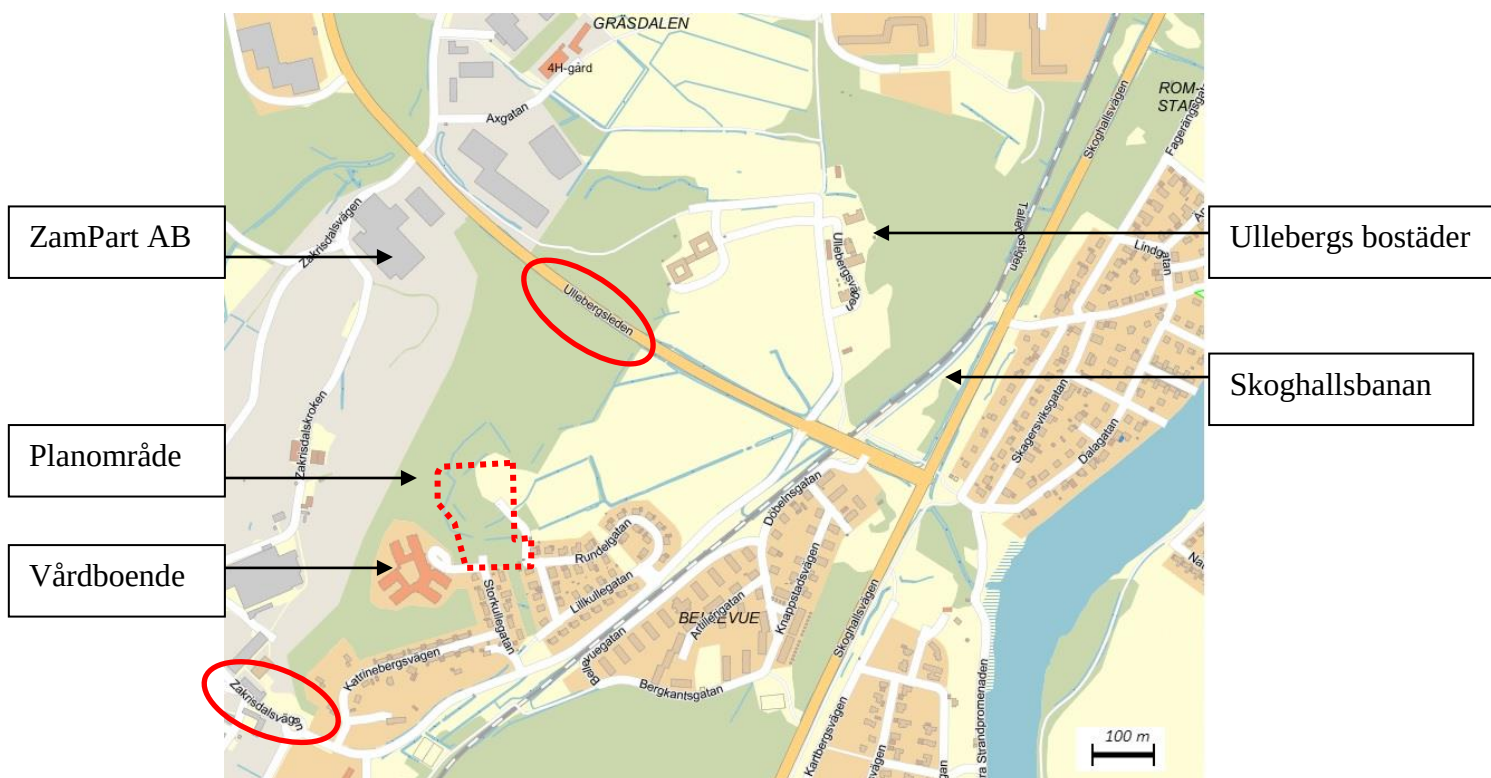
Marken har dessutom länge varit intressant för uppförande av Bovieran, ett seniorboende med vinterträdgård, som även det har behov av stora och plana ytor i lite avskilt läge nära naturen.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Området ligger ca 4 km väster om Karlstads centrum. Det avgränsas i söder av villaområdet Östra Zakrisdal, bestående av gatorna Rundelgatan, Lillkullegatan, Storkullegatan och Tvärgatan. Direkt söder om plangränsen ligger Storkullegatan åt söder och väster samt åt sydöst ligger en gång- och cykelväg. Området angörs från Storkullegatan. I väster ligger Zakrisdals vårdboende och skog, i norr fortsätter skogen att breda ut sig och i öster finns öppen mark, skog och bostadshus.

I en ytterligare utzoomning av området ligger Ullebergsleden och Zakrisdalsvägen samt Skoghallsbanan (järnväg). Stadsdelarna Belleuvre, Zakrisdal, Gräsdalen och Ulleberg ligger i områdena intill. Inom Zakrisdals verksamhetsområde ligger industrin ZamPart AB i norr.



Areal

Området för detaljplan omfattar ca 14 000 kvadratmeter.

Markägande

Marken inom området ägs av kommunen.

Markanvändning

Området består idag av skog och öppen gräs/ängsmark.

Planförslag

Planen tillåter bostäder (**B**) inom kvartersmark, park (**PARK**) samt gator och trafik (**lokalgata**) inom allmän platsmark.

Landskapsbild/stadsbild

Området utgörs av en delvis kuperad hållmarkstallskog med tallar, markvegetation berghållar och öppen mark. I blickfång från området ligger villabebyggelsen inom Zakrisdal, flerbostadshusen inom Bellevue och de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna på Ulleberg.

Planförslag

Den byggnad exploatören tänker uppföra i området kommer ligga en bit in i området. Från Storkullegatan och framförallt på håll från Ullebergsleden kommer den stora byggnaden att synas. Närmst den befintliga villahusbebyggelsen planeras två villatomter, som binder ihop den nya planeringen med den befintliga. Tanken är att husen till höjd, form och placering ska länka ihop med den tidigare uppförda bebyggelsen. Vegetation med träd ska finnas liksom ett gång- och cykelnät.

Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt idag. Det står endast en mindre förrådsbod/skjul inom området.

Planförslag

Exploatering och antal våningar

Planförslaget innehåller markanvändning för bostäder, dels för flerbostadshus och dels bostäder för två friliggande villatomter (**B**).

Byggbar mark begränsas med en bestämmelse om exploateringsgrad, **e**. Ytan för flerbostadshus får en byggnadsarea på 2100 kvadratmeter (**e₁ 2 100 BYA**). Antal tillåtna våningar är tre våningar (**III**). Utöver detta tillåts även en inglasad innergård på 1700 kvadratmeter i en våning (**e₂ 1 700 BYA**). I dagsläget är ytorna aktuella för Bovieran (se beskrivning nedan), men kan även fungera för annan typ av lägre flerbostadshus.

Bostadskomplement (t ex sopförråd, cykelbod och förvaringsutrymme) ges en byggnadsarea på max 200 kvadratmeter (**e₃ 200 BYA**) och får byggas med en högsta byggnadshöjd satt till 4 meter.

Byggnadsarea för de två friliggande villorna är 140 kvadratmeter (**e₁ 140 BYA**) och två våningar (**II**) tillåts. Komplementbyggnad ges en byggnadsarea på 60 kvadratmeter (**e₄ 60 BYA**) med en högsta byggnadshöjd satt till 3 meter. För de två fristående villatomterna får suterrängvåning eller trappade hus anordnas, utöver det totala antalet våningar (**v₁**).

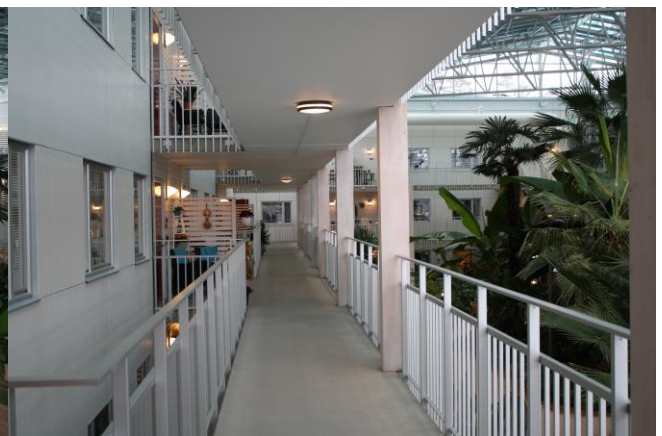
Byggnad får inte uppföras på yta som reglerats med så kallad prickmark (**::::**).

Bovierans koncept

Bovieran är ett koncept för seniorboende, som byggs enligt samma modell på alla platser i landet det uppförs på, se skiss nedan. Bovieran består av tre hus byggda i tre våningar med ca 50 lägenheter. Husen är placerade i hästskoform och ligger kring en stor inglasad vinterträdgård. Upplåtelseformen är bostadsrätter. Lägenheterna nås via loftgångar som ligger i direkt anslutning/inom vinterträdgården, se bild. På utsidan av byggnaden har varje lägenhet en balkong eller uteplats. Byggnaden för Bovieran är ca 70 x 70 m eter. Marken behöver vara plan med tanke på vinterträdgården.



Illustrationsskiss över det planerade flerbostadshuset som Bovieran AB tänker uppföra i Karlstad. (Källa: Liljewall arkitekter, 2016-02-15)



Gestaltning och placering

Tillkommande byggnaders placering regleras av olika placeringsbestämmelser, **p**-bestämmelser i detaljplanen. Bovierans huvudbyggnad med huvudentrén placeras vänd mot söder och vinterträdgården med den stora glasfasaden vänds mot norr. Byggnaden ska ligga mitt i fonden från huvudgatan (**p₁**), som leder fram till byggnaden. På vardera sidan av nya infarten/gatan föreslås mindre friliggande hus. Hus-tomterna ska fungera som ett avslut på den befintliga villagatan längs Storkullegatan. Husen ska placeras utefter förgårdsmark, med långsidan parallellt med gatan (**p₂**), detta för att skapa ett tydligt gaturum. Entréerna ska placeras mot Storkullegatans nya streckning (**p₃**). Se skissmaterial nedan från framtida exploatör.



SEKTION skala 1:200 (A3)

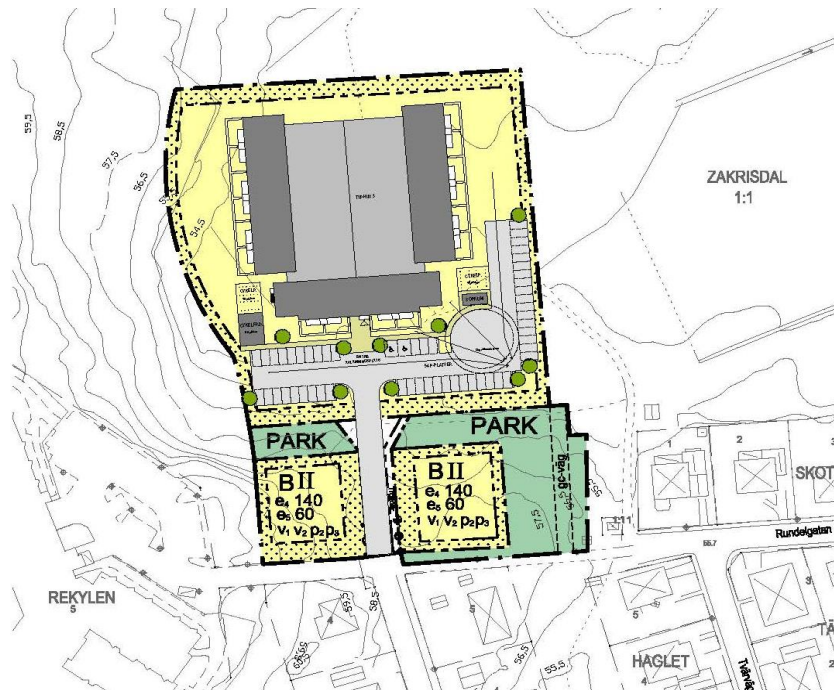


ENTRÉPLAN skala 1:300 (A3)

Bovieran Classic 4.0 fakta

Antal lägenheter:	ca 53 st.
15 st 2-or å 63,5 m ²	
14 st 3-or å 82,5 m ²	
24 st 3-or å 87,0 m ²	
Yttermått huset	57,3 x 62,6 m
BYA inkl uteplatser	3537 m ²
BTA bostadshusen	5048 m ²
BTA gårdshuset	116 m ²
BTA överglasad gård	1567 m ²
BOA	4191 m ²

Mellan de två mindre husen och flerbostadshuset föreslås parkmark (**PARK**) som möjliggör för boenden såväl som allmänheten att ta sig in/ut i skogen.



Bovierans situationsplan, Skiss 2016-02-15 / Liljewall arkitekter.

Terrängförhållanden – markens anordnande

Marken för de två mindre husen lutar kraftigt, speciellt den västra tomten. Markförutsättningarna och höjdförhållandena i området är gynnsamma för terränganpassade hus och för att uppnå detta föreslås suterränghus eller trappade hus, utöver det totala antalet våningar (v_1). Suterrängvåning får ersättas med etagehus/trappade hus, där terrängen så tillåter. Gatan i planområdet höjdsätts och anpassas efter terrängens sluttning (v_2). Eventuella utfyllnader ska ske inom egen fastighet.

Gator och trafik

Järnvägstrafik

Skoghallsbanan ligger ca 200 meter söder om planområdet. Skoghallsbanan går mellan Karlstad C och Skoghall och försörjer Stora Enso Skoghall AB med trafik. Enligt Stora Enso Skoghall AB passerar tre tåg per dygn med ankomsttiderna (cirka) kl 07, 19 och 21. Ved och färdigt gods (rullar) fraktas på banan. Banvallen byggdes om, intill planområdet i början av 2000-talet och de långa tågen passerar med låg hastighet, 30 km/timme. I detaljplan för Zakrisdals villaområde, från 2007, uppgavs att 10 tåg passerade området per dygn.

Biltrafik och gatumiljö

Marken är obebyggd idag och saknar gator.

Trafiken i det intilliggande området i söder (Storkullegatan och Katrinebergsvägen) matas in via korsningen Zakrisdalsgatan/Storkullegatan. Från Storkullegatan ansluts Katrinebergsvägen. Vårdboendet på Zakrisdal har också sin infartsgata från Storkullegatan. Storkullegatans allmänna väg avslutas i en vändzon (i dess norra ände). Härifrån leds Storkullegatan vidare åt väster, nu inom kvartersmark, med slutdestination till Zakrisdals vårdboende. Längs Storkullegatan ligger idag ca 10 villor. Zakrisdalsvägen, som förbinder området i stort med vägar försörjer även bebyggelsen inom övriga Zakrisdal, Zakrisdalsudden och Margårdsvägen. Ett upp-

skattat trafikflöde på Zakrisdalsvägen är ca 2 500 fordon per årsmedeldygn (enligt trafikplanerare på stadsbyggnadsförvaltningen).

Ullebergsleden ligger ett stenkast från planområdet, och sträcker sig från Hultsbergsmotet till Skoghallsvägen och utgör en rekommenderad led för farligt gods. Ullebergsleden utgör även en tillfartsväg till Hammarö kommun, med mycket tung trafik till industrier i Skoghall. På Ullebergsleden färdas ca 7 000 fordon per årsmedeldygn.

Planförslag

Planområdet gatuanslutas från Storkullegatan (**lokalgata**) som allmän plats fram till flerbostadsfastigheten där gatan fortsätter in på kvartersmark för att tillgodose seniorbostädernas behov av gata fram till huvudentrén. Den allmänna gatan förses med trottoar (**trottoar**), som läggs på höger sidan av nya infartsgatan, som en fortsättning av den trottoar som ligger längs befintlig Storkullegatan idag.

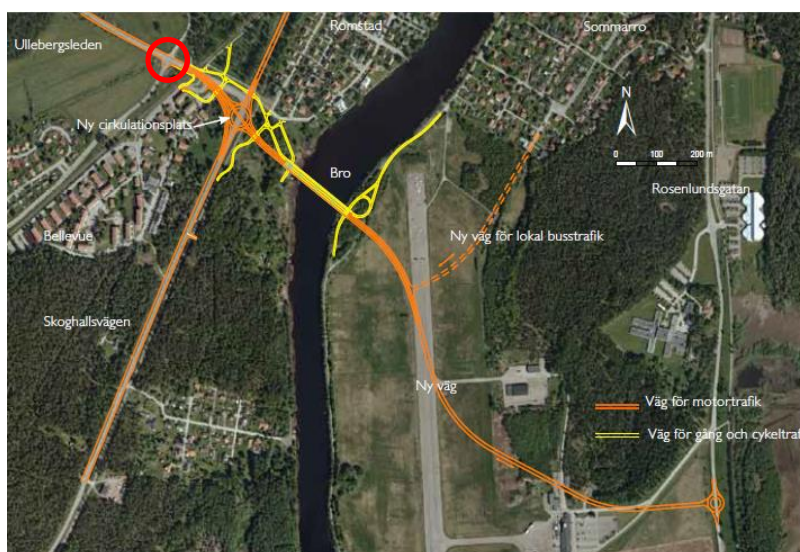
Ett utfartsförbud på 10 meter (**-o-o-o-**) läggs på båda sidor av korsningen/förlängningen av Storkullegatan i användningsgränsen mellan gata och bostad. Detta görs för att förbättra sikten och trafiksäkerheten. Till Zakrisdals vårdboende kommer regelbundet transportfordon med varuleveranser som gynnas av mindre trafikrörelser i korsningen.

Gatans höjdsättning ska anslutas till befintliga Storkullegatans höjdsättning men sen följa terrängens sluttning. Gatan ska även luta mot områdets östra sida så att dagvattnet kan avledas dit (läs vidare i stycket *Vatten, avlopp- och dagvatten under Tekniska system*).

Framtida gatuprojekt

Kommunen planerar för framtida gatuprojekt i intilliggande områden. Med tanke på ökad trafik inom hela Väst kustområdet föreslås en ny korsning eller cirkulationsplats mellan Ullebergsleden och Zakrisdalsvägen, se bild nedan – den röda cirkeln.

Andra projekt som kommunen planerar för i närområdet är Kartbergsbron och Kartbergscirkulationen, se bild nedan. Syftet med dessa projekt är att avlasta centrala gator och korsningar samt att underlätta och möjliggöra Karlstads utveckling. Dessa framtida trafiklösningar kommer leda till att mer trafik leds över till Ullebergsleden utemot E18, vilket även kan märkas för aktuellt planområde.



Framtida tänkbara trafiklösningar: ny cirkulationsplats mellan Ullebergsleden och Zakrisdalsvägen (röda ringen), en bro över Klarälven (Kartbergsbron) och ny cirkulationsplats (Kartbergscirkulationen). Ursprungsbilden finns med i Planprogram för Jakobsberg, från 2015.

Planförslag

De föreslagna bostäderna klarar Boverkets riktlinjer för bostäder avseende buller, även vid en framtida trafikökning på Ullebergsleden och Zakrisdalsvägen.



Busslinje 7 med busshållplatser, vägnätet samt Skoghallsbanan, intill planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Direkt söder om planområdet, åt öster, ligger en gång- och cykelväg som förbinder Rundelgatan åt öster och Storkullegatan åt väster/sydväst. De finns även en gång- och cykelväg längs Zakrisdalsvägen samt en från nordöst via en gång- och cykelväg som följer Skoghallsbanan. I övrigt används de mindre bilvägarna även för gång- och cykeltrafik.

Planförslag

Området i stort (enligt Planprogram för Östra Zakrisdal från 2013) planeras med nya gång- och cykelvägar. I det sydöstra hörnet av det aktuella planområdet, tillika öster om den ena nya bostadstomten planeras en ny anslutning till nytt vägnät för gång och cykel som är inritad i plankartan och tillåts inom parkområdet (**PARK**). I den fortsatta planeringen av området (för bostäder, skola och idrott) kommer gång- och cykelvägen att fortsätta norrut, från parkområdet.

Kollektivtrafik

Idag är det busslinje 7 som trafikerar planområdet. Närmaste busshållplatserna finns vid Lillkullegatan, ca 300 meter från planområdet, i syd väst. Zakrisdalsvägen kommer i framtiden att utgöra ett av huvudstråken inom Västkust. Längs huvudstråket ska det (enligt den fördjupade översiktsplanen) gå frekvent och snabb kollektivtrafik som på allvar kan konkurrera med bilen. Det planerade "Karlstadsstråket" (även kallat BRT-stråket, B=bus R=rapid T=transit) är tänkt att passera Zakrisdalsvägen. Karlstadsstråket ska binda ihop stadens viktiga delar och sträcka sig genom hela Karlstad från universitetet i öster via centrum till Bergviks köpcenter i väster.

Planförslag

Närmsta busshållplatser ligger ca 300 meter, sydväst om området.

Parkering

Enligt kommunens gällande parkeringsnorm (antagen av stadsbyggnadsnämnden år 2000) ska 8-10 bilparkeringsplatser anordnas per 1000 kvm bruttoarea. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Enligt förslag till ny parkeringsnorm (varit på remiss under år 2014) ska 4 cykelparkeringsplatser per lägenhet anordnas, varav 2 ska vara utomhus i nära anslutning till entrén och 2 ska vara i förrådsutrymme.

Planförslag

Området ligger förhållandevis centralt och har god tillgång till kollektivtrafik, vilket talar för att man kommer nyttja kommunala färdmedel. Parkeringsplatser enligt kommunens parkeringsnorm innebär för den framtida exploatören, Bovieran att p-talen hamnar mellan 54 och 68 p-platser. Beräkningarna kommer från en bruttoarea på 6800 m² (8500-1700). Ytan för vinterträdgården är borträknad. I dessa bilparkeringstal ingår förutom p-platser till lägenheterna även besöks- och handikappsparkeringsplatser. I det fall inte Bovieran AB kommer bebygga området ska parkeringsplatser ordnas i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Behovet av cykelparkeringsplatser är enligt kommande parkeringsnorm 216 styck-en (beräknat på 54 lägenheter) varav 108 platser utomhus och 108 i förrådsutrymme. Med tanke på att det troligtvis inte kommer bo mer än 2 personer per lägenhet kan antalet cyklar anses vara högt och ett något lägre antal cykelplatser kan räcka. Många äldre kan behöva bredare fordon av cykeltyp, detta måste planen ta hänsyn till. Det innebär att ytorna för cykelparkeringsplatserna måste dimensioneras extra stora så att cyklar av trehjulingstyp får plats. Frågan om fler handikappsparkeringar behövs får tas i bygglovsskedet. Planen ger möjlighet för fler p-platser.

Cykelparkeringsplatser ska vara säkra, attraktiva, lättillgängliga, väderskyddade och funktionella samt placeras i nära anslutning till entréer. Exploatören ska prioritera cykelparkeringsplatser före bilparkeringar på så vis att de genom placering och utformning ges bästa tillgänglighet.

Mark

Marken inom planområdet innehåller relativt mycket plan mark men marken stiger något åt väster. Det södra området innehåller också höjdskillnader. Marknivåer inom planområdet ligger mellan 53,5 – 60,5 m (Höjdsystem RH2000).

Allmän plats

Planförslag

Området i planen benämnd som park (**PARK**), kommer vara allmän mark. Marken kommer vara tillgänglig för stigar mot skogen som förbinder bostadsområdet mot den befintliga skogen intill i väst (utanför planområdet) respektive mot området utanför planområdet i öst. Enligt det planprogram som togs fram 2013, för ett större område intill (Planprogram för Östra Zakrisdal, läs vidare sid 7) planeras en fortsättning av området i nordöst, där bland annat en ny gång – och cykelväg planeras till kommande skolor, idrotts- och bostadsområden. En påbörjan av planeringen av den framtida gång- och cykelvägen förbereds redan nu i denna plan, genom att en gång- och cykelväg tillåts byggas inom parkområdet. Anslutning till den befintliga gång- och cykelväg, i söder (mellan Storkullegatan och Rundelgatan) ska göras.

Gårdsmiljö - Bovieran

Planförslag

Inom kvartersmark som avser flerbostadens exploatering inryms trädgård, vinterträdgård, parkering, sophus och cykelparkeringar. Räddningsväg (väg där räddningstjänstens fordon kan ta sig fram) ska även finnas för att säkra räddningstjänstens tillgänglighet vid händelse av olycka.



Naturmark

Skogen inom och i direkt anslutning utanför detaljplaneområdet har tidigare studerats i en naturinventering. Skogen inom detaljplaneområdet är en talldominerad barrblandskog med inslag av gran, björk och asp. Det finns enstaka solitärer av äldre gran och 50-årig tall. Föryngring av rönn, gran och tall och spridda små ekar förekommer rikligt och fläckvis. Det är en kuperad sluttning mot öster. Kantzonen i norr av detaljplaneområdet domineras av yngre lövföryngring där asp och sälg är vanligt förekommande men som håller på att tas över av ung gran. Planområdets södra del, där anslutning till Storkullegatan planeras, sluttar kraftigt nedåt.

I angränsande mark, till detaljplaneområdet åt öster, finns plan åkermark. Åt väster och nordväst finns en sluttning med fin hällmarksskog. Förekomst av död ved är måttlig med fläckvis rikare förekomster. Väster om det planerade området är mindre vattensalamander rapporterad 2011. Denna art bedöms inte påverkas av den planerade exploateringen då det inte finns några småvatten inom området.

I naturinventering framgår att den flerskiktade och varierade skogen innehåller höga naturvärden, bland annat för fågellivet. Inga rödlistade arter finns rapporterade i Artportalen.

Planområdet ligger utanför det gröonstråksområde, som pekas ut i den fördjupade



Tallmarksskog i området intill, norr om planområdet.

översiktsplanen för Väst kust (se bild, under stycket *Grönstruktur*). Hällmarksskog är även utpekad som närströvsområde i översiktsplanen. Närströvsområdet nyttjas främst av dem som bor på promenadavstånd från området.

Planförslag

Planens genomförande innebär att skog kommer tas ned. Skogen som tas ned i samband med planens genomförande består av blandskog med inslag av tall, gran, asp, sälg och föryngring av diverse lövträd. Det finns gamla solitärer av gran. Skogen ur en upplevelsesynpunkt ger ett tråkigt intryck eftersom det har dumpats trädgårdsavfall och man får en känsla av otrygghet eftersom det på många ställen är väldigt igenväxt med sly och därför är det svårt att ta sig fram. Skogen används sannolikt inte så mycket eftersom den ger ett risigt intryck.

Delar av planområdet är idag en spontan aktivitetsyta där det står fotbollsmål av äldre karaktär. I historiska kartor från 1960-talet tillhörde aktivitetssytan jordbruksmarken i väster, men någon gång mellan 1960-1990 slutade man bruka ytan som jordbruksmark. Samtidigt fylldes sannolikt anslutande diken igen, varav marken idag är relativt vattenmättad och svår att nyttja som aktivitetsyta vissa delar på året när det är blött. Träd som står i anslutning till denna yta påverkas negativt av vatten i marken och har dött eller är på väg att dö. Aktivitetssytan gränsar till en aspdominerad kantzon med stort inslag av björk och sälg med varierande ålder i norr. Det finns även inslag av gran. En mindre del av kantzonen kommer att tas bort om planen genomförs.



Ett exempel på ormgran inom området.

Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens jordartskarta består området av berg och lera och silt. Mätning av radonhalt i jordluft har utförts i två punkter som redovisas i framtagna geoteknisk PM. Enligt mätning av radonhalt i PM kan marken klassificeras som normalradonmark. Utredningen bedömer att med nuvarande underlag finns inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna för detaljplanens genomförande. Läs mer i *Geoteknisk undersökning för ny detaljplan (2016-02-02)*.



Blöt mark en oktoberdag.

Planförslag

I detaljprojekteringsskedet ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras.

Grönstruktur

Planområdet ligger intill det grönstråksområde, som sträcker sig ner mot Göteborgsudden, som finns med i fördjupningen av översiktsplanen för Väst kust, se bilden intill. Hållmarksskog är även utpekad som närströvsområde i översiktsplanen. Närströvsområdet nyttjas främst av de som bor på promenadavstånd från området.

Planförslag

Planförslaget innebär att viss del av grönområdet tas ner.



Planområde

Rekreation

Inom och i området intill planområdet finns öppna gräsytor för fri lek och bollspel. I skogen intill finns möjlighet att ströva fritt i. Ullebergs öppna ängsytor, på andra sidan Ullebergleden och intill Ullebergs kulturhistoriska byggnader, erbjuder gång- och cykelvägar samt ridstigar. I Gräsdalens industri- och handelsområde, norr om planområdet, ligger en 4H-gård med bland annat hästar och får som går och betar i

hagarna intill. Här finns möjlighet att rida för den som är intresserad eller bara att besöka djur.



Vy från planområdet där flerbostadshuset planeras. Spontanidrottsyta och ängar, bortanför Ullebergsleden skymtar Ullebergs bostäder.

Planförslag

Exploatören ska enligt samarbetsavtalet med kommunen anlägga en vinterträdgård (inglasad innergård). I enlighet med Bovierankonceptet innebär det en ca 1600 kvm stor rekreationsyta för de boende med umgängesytor och aktivitetsytor (till exempel bouldarbana och promenadslänga). Varje lägenhet har enligt exploatörens koncept uteplats respektive balkong.

Planförslaget innebär att den yta som idag används för spontanidrott och lek kommer ianspråktagas av ett större flerbostadshus. En tänkbar kompensation för den borttagna spontanidrottsplatsen kan vara att kommunen medger en liknande gräsyta för ny spontanidrottsyta i området direkt öster om planområdet. Detta sker tillfälligt fram tills området planläggs för skola och idrott, såsom det planeras i planprogrammet för Östra Zakrisdal från 2013.

Service

Kommersiell Service

Närmaste kommersiella service - livsmedelsbutiker finns på Strand (2,5 km) respektive Bergvik (3 km). Inom Romsta, Bellevue och Gruvlyckan finns restauranger.

Offentlig Service

Vad gäller kommunal service finns Zakrisdals Förskola på Margårdsvägen, ca 500 meter från planområdet och närmaste skola, f-6 är Västerstrandsskolan (2,2 km) på Västerstrand. Planområdet ligger 4 km från Våxnäs Vårdcentral. Busshållplatser ligger på Zakrisdalsvägen, ca 300 meters gångavstånd från området.

Tekniska system

Vatten, avlopp- och dagvatten

Planområdet är idag beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns inte framdragna till planområdet. Befintliga VA-ledningar finns i Zakrisdalsvägen och i lokalgatorna inom Zakrisdals villaområde.

Föreslaget planområde består idag av mark som avvattnas via diken mot öster och vidare till Klarälven.

Planförslag

Planområdet är idag beläget utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp men verksamhetsområdet kommer att utökas till att även omfatta planområdet.

I förslag till VA-lösning för detaljplan för Östra Zakrisdal föreslås att planområdet ansluts till befintliga VA-ledningar i Zakrisdalsvägen sydost om planområdet.

Med anledning att denna plan är utbryten ur planprogrammet för Östra Zakrisdal och i avvaktan på att VA-ledningar byggs ut inom Östra Zakrisdal så får kommunen göra en provisorisk VA-anslutning för flerbostadsfastigheten i planområdet. Allmänna provisoriska vatten- och spillvattenledningar får anläggas i Storkullegatans förlängning mot planområdet. Det är ej möjligt att med självfall avleda spillvatten från fastigheter inom planområdet till ledningar i Storkullegatan på grund av befintliga nivåförhållanden. Fastigheter inom planområdet måste därför ha egna pumpstationer för spillvatten.

Dagvatten från planområdets flerbostadshus ska avledas till befintligt dike vid planområdets östra sida för vidare avledning till Klarälven (**n₁**).

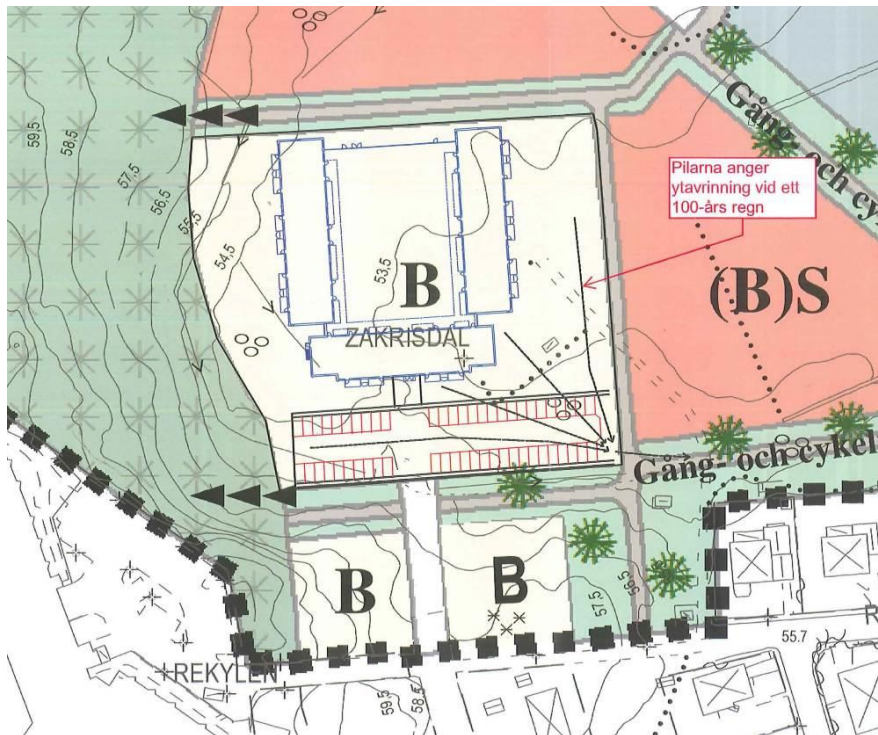
För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas inom planområdet. Vidare bör ytvatten från hårdgjorda gator och parkeringsytor avledas över gräsytor innan vidare avledning till befintligt dike.

För att erhålla erforderlig reducering av dagvattenflödet från planerad exploatering måste flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att fördröjningsmagasin måste anläggas inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ svackdiken. Magasinet eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En 50% flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 70 m³ per hektar hårdgjord yta. Fördröjningsmagasin/-dammar ska anläggas motsvarande 70 m³ per hektar hårdgjord yta inom kvartersmark (**n₂**).

Lämpligen låter man trafikytor och parkeringsplatser luta mot gräsklädda svackdiken innan vidare avledning av dagvattnet, på så sätt erhålls en naturlig rening och fördröjning av dagvattnet. Vidare kan även anläggas så kallat ”grönt tak” med sedum som har en betydande magasineringseffekt.

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste man beakta dagvattenledningens dämningssnivå i förbindelsepunkt. I normalfallet ligger dämningssnivån ca 0,2 m över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningssnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas.

Marken inom planområdet ska höjdsättas så att dagvatten från ett 100-års regn kan ytaledas fritt på marken till en lågpunkt vid östra sidan av planområdet utan att skada byggnader, infrastrukturanläggningar mm.



Enligt Situationsplan från Bovieran, daterad 2013-10-28, föreslås ytaavrinning ske enligt pilarna i bilden.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns nedlagda i Zakrisdalsvägen och i lokalgatorna i villaområdet.

Planförslag

Det nya området går att anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Elledningar

Det finns en nätstation på Rundelgatan (T292).

Planförslag

Den befintliga nätstationen föreslås försörja planområdets exploatering med el.

Stadsnät

Karlstads stadsnät finns i anslutning till området.

Planförslag

Ledningar från planområdet föreslås kopplas till stadsnätet.

Avfallshantering

Planförslag

Avfallshanteringen inom området är avsedd att hanteras inom kvartersmark. Avfallsutrymmen ska placeras så att de blir lättillgängliga för breda sopbilar. Platsen ska utformas så det finns tillräckligt med utrymme samt tillräcklig svängradie för

dessas så att backning kan undvikas. En sopbil behöver 18 meter i diameter, enligt Karlstads Energi AB. Avfallsutrymmen bör även vara stora och lättåtkomliga för att möta behovet av fullvärdig källsortering. Soprum föreslås ligga intill vändzonen för trafik.

Störningar, hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Området ligger utanför den del där den tidigare ammunitionsfabriken i Zakrisdal hade sin produktion. Inget talar för att det skulle kunna förekomma markföroreningar inom området. Det finns ingen tidigare känd markanvändning i området, och det finns heller inga kända utfyllnadsområden inom planområdet, förutom det trädgårdsavfall de boende i området lämnar i skogen.

Som tidigare nämnts, under ”Geotekniska förhållanden” har radonhalten mätts i samband med det framtagna Geotekniska PM (prov tagna i två punkter). Marken klassificerades då som normalradonmark.

I detaljplanen för Zakrisdals villaområde (där planområdet delvis ingår i aktuell detaljplan) beskrivs att berggrunden i närheten består av pegmatit (magmatisk bergart som kan innehålla mineraler som i sin tur innehåller grundämnen med radioaktivitet) som kan orsaka höga radonhalter. Även moränjorden inom området kan innehålla fragment av olika bergarter som kan innehålla grundämnen med radioaktivitet och ge upphov till höga radonhalter.

Planförslag

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

Luftkvalitet

Planområdet ligger nedanför en bergskam med skog och öppen åkermark. Luftkvaliteten bedöms vara god då det inte heller förekommer mycket trafik i området intill.

Planförslag

Planförslaget kommer inte tillföra särskilt mycket mer trafikrörelser i området. Planen bedöms ha fortsatta goda luftvärden. Miljökvalitetsnormer för luft förväntas inte överskridas.

Trafiksäkerhet

Det finns inte mycket trafik i närområdet.

Planförslag

Planen kommer inte medföra särskilt mycket mer fordonsrörelser och därför finns ingen anledning att vidta några trafiksäkerhetsförhöjande åtgärder.

Trafikbuller

Som tidigare nämnts finns inte mycket trafik i området som kan medföra buller. Enligt den översiktliga bullerberäkning som gjordes i samband med planprogrammet för Östra Zakrisdal, framkom att med dagens trafikmängder på Zakrisdalsvägen, kan en tillfredställande ljudnivå uppnås på ett avstånd av 40 meter från Zakrisdalsvägen.

Enligt planprogram för Östra Zakrisdal, där programområdet ligger intill Ullebergsleden visas att de föreslagna bostäderna klarar Boverkets riktlinjer för bostäder avseende buller, även vid en framtida trafikökning på Ullebergsleden och Zakrisdalsvägen.

Planförslag

Detaljplaneområdet ligger på ett betydande avstånd från Zakrisdalsvägen, (ca 250 meter), Ullebergsleden (ca 350 meter) och Skoghallsbanan (järnväg, ca 300 meter). Bostäderna bedöms få en bra boendesituation ur trafikbullershänseende.

Farligt gods

Ullebergsleden och Skoghallsbanan utgör transportleder för farligt gods. Enligt de rekommendationer som finns i kommunens översiktsplan ligger planområdet utanför riskavstånd. Farligt gods ska inte transporteras på Zakrisdalsvägen.

Planförslag

Planförslaget medför inga åtgärder rörande transport av farligt gods eftersom det inte ska gå några transporter av farligt gods på Zakrisdalsvägen. Ullebergsleden är rekommenderad led för farligt gods.

Industribuller

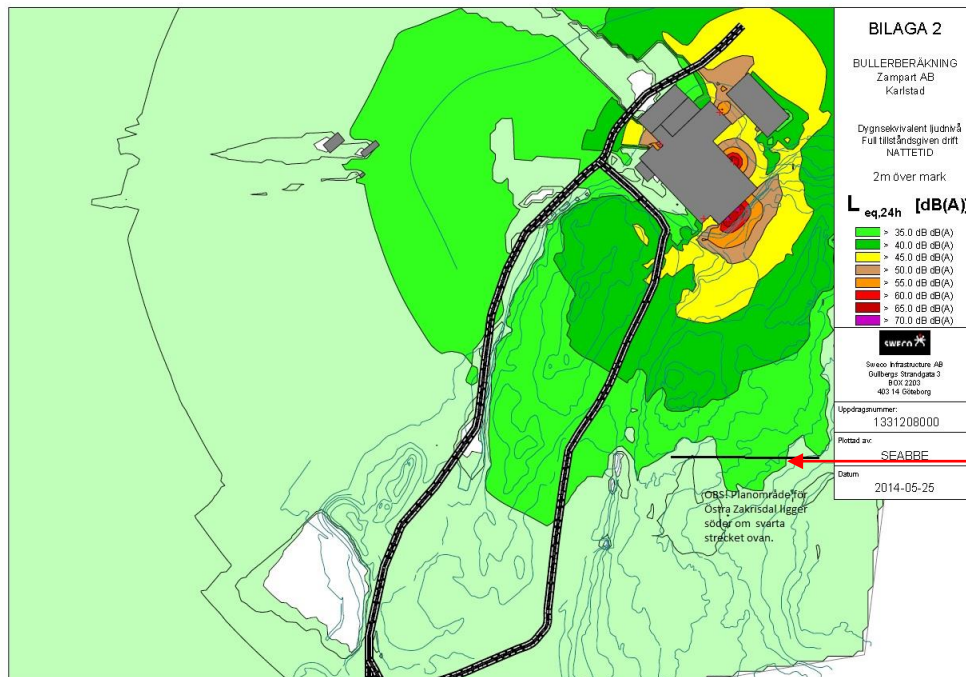
Norr om planområdet ligger verkstadsföretaget ZamPart AB (fd Zakrisdalsverken) som är ett industriföretag med tillverkning för ett flertal olika branscher, främst den tunga bilindustrin. ZamPart AB är specialiserade på kallflytpressning, djupdragning, plastisk bearbetning och skärande bearbetning.

I samband med detaljplanarbetet för Norra Zakrisdal togs en rapport fram, *Buller från befintlig verksamhet vid ZamParts, Sweco 2012-12-14*. En uppdatering av denna med nya beräkningar gjordes i ett senare PM, daterad 2014-05-25. De nya beräkningarna omfattar *full tillståndsgivning, ändrad placering av en bullerkälla samt med inbyggt lastområde*. Buller från anläggningen kommer från transportarbete med truckar, arbete utomhus och från fasta utomhusinstallationer. Tillfälligt buller uppstår vid tömning av containrar och tömning av balkar. De planerade bostäderna, i Norra Zakrisdalsplanen ligger som närmast 180 meter från ZamPart.

Beräkningar i rapporten visar att Naturvårdsverkets riktlinjer för externt buller nattetid (kl 22-07) vid bostäder (40 dBA) understigs på ett avstånd om ca 150 meter eller mer från ZamPart AB. Riktlinjerna för externt buller under dag- och kvällstid understigs även på ett kortare avstånd från verksamheten. PM säger att nattetid finns nivåer över 40 dBA inom områden som ligger i direkt anslutning till industriområdet. (Se Naturvårdsverkets utomhusriktvärden i tabell nedan).

Buller från ZamParts verksamhet vid planerade bostäder inom Grundvikens planområde bedöms inte medföra någon betydande påverkan på boendemiljön under förutsättning att bostäderna lokaliseras på ett avstånd om minst 150 meter. Höga tillfälliga bullernivåer från tömning av balkar kan dock upplevas störande även inom Grundvikens planområde.

I och med detta resultat gällande området som omfattas av detaljplanen för Norra Zakrisdal kan även samma resonemang gälla för det nu aktuella området i detaljplan för Östra Zakrisdal. I den senare planen ligger planerade bostäderna som närmast 350 meter söder om ZamPart AB och utanför det området där gränsvärdet 40 dBA överskrids nattetid. Bostäderna hamnar på tillfredsställande avstånd från den befintliga industrin ZamPart AB (fd Zakrisdalsverken AB).

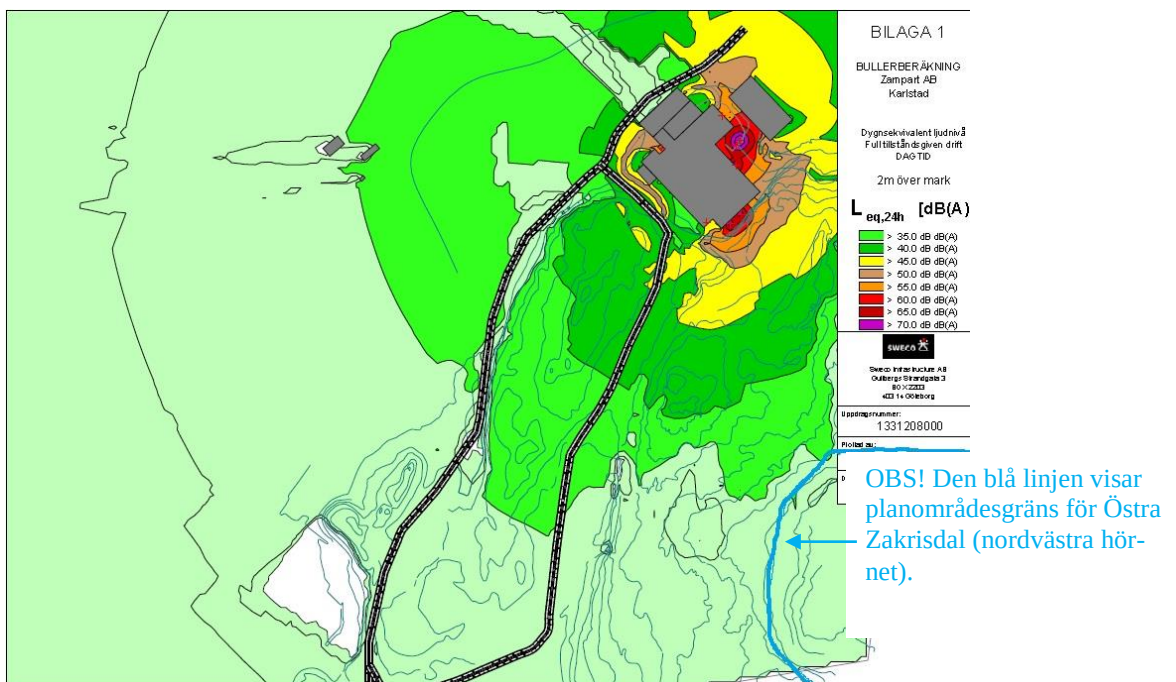


Dygnsekvivalent ljudnivå vid fulltillståndsgiven drift, nattetid, från bilaga PM Uppdaterad Bullerberäkning, Sweco 2014-05-25.

För externt industribuller gäller riktlinjer enligt "Externt industribuller – allmänna råd" (SNV RR 1978:5 rev 1983) från Naturverket.

Utomhusriktvärden för externt industribuller (ekvivalent ljudnivå i dBA):

Dagtid kl 7-18	50 dBA
Kvällstid kl 18-22	45 dBA
Samt söndagar och helgdag, kl 7-18	
Nattetid kl 22-07	40 dBA



Dygnsekvivalent ljudnivå vid fulltillståndsgiven drift, dagtid, från bilaga PM Uppdaterad Bullerberäkning, Sweco 2014-05-25.

Planförslag

Bostäder kan placeras inom planområdet och uppfyller väl utomhusriktlinjer för externt industribuller.

Bostäderna hamnar även på tillfredsställande avstånd från de befintliga industrierna inom Zakrisdals verksamhetsområde, gällande externt industribuller. Bostäderna hamnar däremot inom skyddsavstånd till ytbehandlingsindustrin ZamPart AB (fd Zakrisdalsverken AB), som är på 500 meter. Läs mer om detta i stycket *Miljötillstånd*, nedan.

Miljötillstånd

Verkstadsindustrin ZamPart AB (tidigare Zakrisdalsverken) är tillståndspliktigt och innehar tillstånd enligt Miljöbalken. I gällande tillstånd för verksamheten finns villkorsbegränsningar avseende buller som överensstämmer med Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller. För tidigare Zakrisdalsverken anges också ett förutsatt skyddsavstånd på 500 meter till närmaste bebyggelse med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

I dagens gällande detaljplan för Zakrisdals villaområde (antagen 2007) tillåts bostäder där Bovierans bostäder planeras, vilket innebär ett avstånd på 350 meter. (I detaljplanen lokaliseras bostäder även betydligt närmre).

Planförslag

Med de utredningar som tagits fram, i samband med detaljplanen för Norra Zakrisdal, och de förändringar som gjorts i området för omgivningspåverkan, talar detta för att bostäder kan ligga på ett närmre avstånd än tillståndet som föreslår 500 meter. Avståndsangivelsen är en rekommendation och finns med i Boverkets *Bättre plats för arbete* (1995).

De naturliga förhållandena i området är också gynnsamma då en bergskam ligger intill de planerade bostäderna (mellan Zampart och planområdet). Denna höjdskillnad på 10-15 meter bidrar även till en bättre ljudmiljö. (Marken där Bovieran planeras ligger på ca +55 m, berget ligger på +65 – 70 m och Zampart ligger på +58 m enligt höjdsystem RH2000).

Bostäderna i detta planarbete föreslås ligga på ett avstånd av 350 meter från Zamparts.

Brand och räddning

Bostadshus ska ha två utrymningsvägar. De lägenheter som exploatören planerar uppföra har både ytterdörr och/eller balkongdörr till uteplats/balkong att nyttja som utrymningsvägar. Även vinterträdgården måste ha två oberoende av varandra utrymmesvägar för att säkerställa att personer kan utrymma.

Närmaste brandpost finns i anslutning till Storkullegatans norra ände.

Planförslag

För att säkra räddningstjänstens framkomlighet vid händelse av olycka ska en räddningsväg (den väg som fordonet ska ta sig fram på) finnas inom ytan för flerbostadsfastigheten. Detta kan lösas genom att fastigheten går att nås från byggnadens framsida (entrésidan, åt söder) respektive vardera sidor (dvs åt väster och öster). Räddningstjänstens fordon ska kunna stå inom 50 meter från byggnadens samtliga entréer.

Räddningsväg ska vara av sådan beskaffenhet att räddningstjänstens fordon kan köra där året runt, varav vinterunderhållning exempelvis krävs. Asfaltsväg eller armerat gräs föreslås som vägunderlag.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, ny-byggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Anlägger och bekostar allmänna vägar, gc-vägar, VA-anläggningar och parkmark. Sköter upplåtelse/överlåtelse av kvartersmark.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatören, (Bovieran AB) respektive framtida fastighetsägare för de två villatomterna	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän plats och allmänna anläggningar. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida underhåll av allmän plats och allmänna anläggningar inom planområdet.

Huvudmannaskap för kvartersmark

Respektive fastighetsägare/tomträtthavare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns inget ovan rubricerat inom området.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Eventuell bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovprövning.

Kommunala avgifter, såsom anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt, vid varje tidpunkt gällande taxa. Anläggningsavgift för eventuell dagvattenservice belastar exploatören.

Alla anslutningsavgifter åligger exploatören.

Tekniska frågor

VSD-ledningar

Ledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns framdragna Storkullegatan. Anslutningspunkter för det nya området finns i Storkullegatan och ska dras fram i förlängningen. Dock behöver en provisorisk VA-anslutning göras för vatten- och spillvattenledningar inom flerbostadsområdet. Detta utförs av kommunen men bekostas av exploatören. På grund av detta måste flerbostadsfastigheten ha en egen pumpstation för spillvatten. Diken för avledning av dagvatten från den större fastigheten finns öster om planområdet. Fördjupning och förlängning av diket behöver schaktas fram till planområdets gräns, vilket utförs av kommunen och bekostas av exploatören.

Dagvatten

Hälften av dagvattenflödet från tomten skall fördröjas inom egen tomt/ fastighet. Exploatören ansvarar och bekostar detta. Fördröjningsmagasin måste anläggas inom egen fastighet, detta ansvarar exploatören för. Dagvattenavledning från markens ytavrinning ska ske till flödespunkt enligt med skiss, se planbeskrivningen under Tekniska system.

Avfall

Karlstads Energi AB deltar gärna i planeringen av området i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för avfallshantering.

Fjärrvärmenät

Fjärrvärmeledningar finns dragna i området direkt söderut, Storkullegatan.

Exploatören ansvarar och bekostar eventuell flytt för anslutning till dessa ledningar.

Karlstads Energi AB deltar gärna i planeringen av området i syfte att skapa bästa möjliga förutsättningar för anslutning till fjärrvärme.

El och fiber

För anslutning av fiber finns Karlstads El- och stadsnät i området för anslutning.

Anslutning till nätstation för elledningar finns på Rundelgatan (T292) och Karlstads stadsnät finns i anslutning till området.

Exploatören ansvarar och bekostar eventuell flytt för anslutning till dessa ledningar.

Karlstad El och Stadsnät AB föreslår i samrådet att ett alternativ till att flytta på kablarna för fiber och högspänning kan vara att dra nya kabelsträckningar nordost om den nuvarande nätstationen för ledningarna. Denna fråga får studeras vidare i den fortsatta planeringen av området. Se förslagen i Samrådsredogörelsen.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar som finns inom deras fastighetsgränser inom planområdet enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Om markföroreningar påträffas, t ex vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 11§ Miljöbalken (SFS 1998:808). Exploatörens ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Geoteknik och radon

Exploatören ansvarar för all grundläggning och eventuella åtgärder mot radon.

Grönstruktur och rekreation

Ersättning av spontanidrottsyta, utanför planområdet, på kommunens mark (öster om aktuellt planområde), medges av kommunen.

Gator

Kommunen ansvarar och bekostar utbyggnad av allmän gata. Exploatör ansvarar och bekostar utbyggnad av gator inom kvartersmark.

Parkering

Anläggande av parkering inom kvartersmark kommer att utföras och bekostas av exploatören.

Brand och räddning

Exploatören ska anlägga och bekosta en räddningsväg inom egen tomt/fastighet.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes under våren 2015. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan ochushållning 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: markprover ska tas för föroreningar och för radon samt utreda om området är vattenkänsligt.

Planförslagets konsekvenser beskrivs istället här nedan.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, påverkan på gällande detaljplan, framtida vägar, stadsbild och förändringar av nyttjandet av närområdet och trafiktillskott. Stycket sociala konsekvenser är inriktat på bostadstillskott, service, trygghet, jämställdhet och barnperspektiv medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de förändringar som detaljplaneförslaget medför.

Miljökonsekvenser

Områdets struktur

Detaljplanen kommer ge möjlighet till att fler bostäder byggs, dels lägenheter i flerbostadshus dels bostäder i småhus. Miljön i området bedöms tåla föreslagen nyexploatering. De fristående mindre husen knyter an till det befintliga villaområdet. Flerbostadshuset är nytt av sitt slag men knyter till skala an till Zakrisdals vårdboende som ligger i närheten. Planläggningen innebär att platsen kommer ianspråk. Det större flerbostadshuset kommer att synas på håll, från Ullebergsleden. Träd kommer att tas ned och det innebär att områdets skogsmiljö kommer minska till förmån för förtätning av bostäder.

Påverkan på gällande detaljplan

I och med detta planförslag kommer en del av detaljplan för Zakrisdals villaområde från 2007 att ersättas med en ny plan (nästan hela denna detaljplans område). För detaljplanerat område direkt norr om det nya förslaget, innebär det begränsningar i planen från 2007. Det område som berörs (nordost om det nya planeförslagets område) är sedan tidigare planerat för bostäder och väg. Det nuvarande planförslaget (denna detaljplan) stänger av möjligheten att nå området norrut och även mot övriga området åt nordost. I och med att området blir ”väglöst” går det inte med dagens plan att heller nå de föreslagna bostäderna i samma planområde då väg saknas. Det innebär att för den norra delen av detaljplan för Zakrisdals villaområdet kommer det bli svårt att fullfölja dess tidigare planintentioner.

Genomförandetiden för planen för Zakrisdals villaområdes har gått ut (år 2012). Kommunen äger marken och har andra visioner för området. I planprogrammet för Östra Zakrisdal, från 2013, föreslås denna yta för skola och skolgård i första hand och bostäder i andra hand.

Framtida vägar

I planprogrammet från 2013 finns två tillfartsvägar till hela programområdet med, varav den ena är en förlängning av Storkullegatan norrut. Den andra föreslås närmre korsningen Ullebergsleden/Zakrisdalsvägen och ska försörja skol- och idrottsområdet med trafik. Dessa två vägar förbinds inte med varandra. Infarten till skola och idrott är beroende av många saker som händer vid Ullebergsleden så som

flera nya cirkulationsplatser, Karlstadsstråket och järnvägen. Därför är det fortfarande osäkert på hur detta kommer att lösas i framtiden.

Stadsbild och förändringar av nyttjandet av närområdet

De boende på Storkullegatan och delvis Rundelvägen kommer få nya inblickar där de nya husen planeras, och träd i skogen som tidigare stått där kommer att tas ned. Upptrampade gångstigar till övriga skogen i närheten kommer att försvinna liksom den ”kompostplats” som ligger i området. Nya gångstigar till skogen föreslås i planförslaget. Precis intill planområdet i väster (mellan Skottet 1 och ett elservicehus) samt delvis inom planområdet (västra del) finns i dag en enkel ”bilväg” som leder in i området till den öppna ytan där bland annat ett skjul står. I och med flerbostadshusets etablering kommer vägen att sluta vid den nya fastigheten. Skjulet kommer inte kunna stå kvar utan kommer att tas bort. Den fria ytan för spontanaktiviteter kommer delvis att tas i anspråk i och med den nya exploateringen.

Trafiktillskott

Storkullegatan kommer att trafikeras med mer trafik på grund av den nya exploateringen. Varje lägenhet/bostad brukar generera 4 rörelser per dag. För planområdets del innebär det ca 200 tillkommande trafikrörelser per dag. För tyngre trafik står soptransporter för och sopbilen kommer varannan vecka.

Sociala konsekvenser

Bostadstillskott

Projektet innebär att fler bostäder byggs i Karlstad vilket är bra för Karlstads kommun. Det finns dessutom behov av bostäder för den äldre generationen, vilket denna plan syftar till. Idag finns det mycket småhusbebyggelse i Östra Zakrisdal. Planförslaget innebär att ett tillskott av lägenheter i flerbostadshus tillkommer. En variation av olika typer av bostäder och upplåtelseform är positivt för befolkningsammansättningen.

Service

Närmsta livsmedelsbutiker finns på 2,5 km avstånd (Strand). Förskola ligger inom 500 meters avstånd och skolor (förskoleklass- årskurs 6) ligger 2,2 km bort (Västersstrandsskolan). Övrig handel, service och vård hänvisas till Våxnäs, Gräsdalen, Gruvlyckan och Bergvik.

Trygghet

Planområdet består av en stor del naturmark som ligger avsides. Marken som skogen står på är ett blötområde, som även de många avrinningsdikena vittar om. Idag används en del av skogsområdet som ligger i en svacka som trädgårdsavfallslämnings. Intill den större plana ytan som ligger intill, finns ett skjul och en avlastningskärra för båt står för dagen uppställd där. En belysningsstolpe och gamla fotbollsmål står utställda i naturen. Skogen/naturen som ligger något längre norrut (norr om planområdet) har större naturvärden. Början av den skogsstig som idag leder in i skogen och norrut kommer att flyttas. Detta är en konsekvens av planförslaget.

Med planförslaget underlättas möjligheten att sammanbinda dagens befintliga villaområde med ytterligare två till villor samt en ny byggnad för flerbostäder. I och med den nya bebyggelsen planeras också nya gång- och cykelvägar, vilka även kommer den närmaste omgivningen till godo. Trots att planområdet ligger lite avsides, är lite blött och används för trädgårdskompost används och uppskattas området för lek, picknick och bärplockning.

Jämställdhet

Närmsta livsmedelsaffär ligger på ca 2 km avstånd. Förskola finns i närheten. Närheten till övrig handel och service ligger på Gruvlyckan, i Bergvik och i Gräsdalen. Det finns bra kollektivtrafikförutsättningar med hållplatser på ca 300 meters avstånd.

Barnperspektiv

Området ligger intill ett befintligt villaområde med förskola i närhet. För att ta sig från planområdet till förskolan måste Zakrisdalsvägen korsas, vilken kan vara trafikerad. I övrigt bedöms gatunätet i området vara tryggt. Den yta som idag används för spontanidrott, lek, picknick mm kommer delvis att ianspråktagas av den nya bebyggelsen. Det finns grönytor i angränsande område som lämpar sig bra för barn att till exempel spela fotboll på. Dessa ytor planeras för idrotts- och skolverksamhet i framtiden (enligt planprogram för Östra Zakrisdal, från 2013).

Ekonomiska konsekvenser

Marken ägs av kommunen och projektet innebär att fler bostäder byggs i Karlstad vilket är bra för Karlstads kommun. Genom att utnyttja befintliga investeringar i infrastruktur, så som befintliga gator, ledningar och övriga tekniska system främjas en hållbar utveckling och en hushållning med resurser och samhällsekonomin.