



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för del av

Konstruktören 2

inom Norrstrand, Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-52-P2016/07

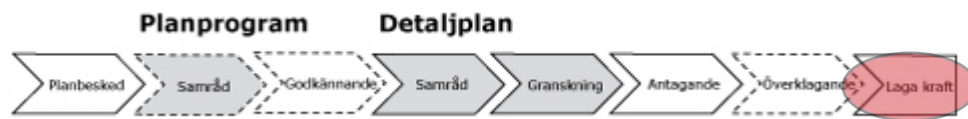
Upprättad av SBN au: 2015-05-13 §24

Antagen av SBN: 2015-09-23 §12

Laga kraft: 2016-04-13

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2013-160



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, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	4
Tidigare ställningstagande	5
Riksintressen	5
Kulturmiljöprogram	5
Naturvårdsprogram	5
Översiktsplan	5
Strategiska planen	5
Planarbetsprogram	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	6
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Markanvändning	6
Bebyggelse	6
Stadsbild	9
Gator och trafik	10
Parkering och infart	10
Mark	11
Gårdsmiljö	11
Tekniska system	12
Störningar, hälsa och säkerhet	13
Genomförande	18
Ansvarsfördelning för genomförande	18
Fastighetsrättsliga åtgärder	18
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	18
Konsekvenser av planförslaget	20
Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	25
Ekonomiska konsekvenser	26

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- Inledning – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen, tidigare ställningstaganden och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan står med fet stil inom parentes (**planbestämmelse**).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, tekniska, 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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att förtäta med bostäder inom kvarteret.

Huvuddrag

Fastigheten Konstruktören 2 ligger inom stadsdelen Norrstrand i Karlstad och ägs av Willhem Karlstad AB. Planområdet utgör en del av fastigheten och omfattar bostadsgården samt en befintlig byggnad i två våningar som idag står tom. Tidigare har här funnits butik i bottenplan och bostäder på övervåningen. Fastighetsägaren önskar ersätta befintlig byggnad med ett punkthus i åtta våningar.

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

Arbetsgrupp

Handläggare för detaljplanen är stadsbyggnadsarkitekt Maria Lindström, stadsbyggnadsförvaltningen. Planhandlingarna har tagits fram i samråd med stadsbyggnadsplanerare Karolina Norlin. En arbetsgrupp med representanter från följande enheter och förvaltningar har varit delaktiga i planarbetet:

Miljöförvaltningen

Karlstadsregionens räddningstjänstförbund

Stadsbyggnadsförvaltningen, plan- och byggavdelningen

Teknik- och fastighetsförvaltningen, Mark- och exploateringsenheten

Teknik- och fastighetsförvaltningen, Trafik- och gatuenheten

Teknik- och fastighetsförvaltningen, VA-enheten

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

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. Områdets avgränsning följer E18:s sträckning genom Karlstad, vilket betyder att stora delar av Karlstads centrala delar inkluderas i området.

Kulturmiljöprogram

Miljön eller byggnaderna inom kvarteret är inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram.

Naturvårdsprogram

Planområdet är inte utpekat i kommunens naturvårdsprogram.

Översiktsplan

Norrstrand finns med som förtätningsområde i kommunens översiktsplan, där förädling och förtätning av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta.

Strategiska planen

Kommunens strategiska plan anger de övergripande målen. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostategin samt miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete.

Följande mål berörs i den strategiska planen och i de tre hållbarhetsstrategierna som är relevanta för detaljplanen:

- Karlstad ska ha god planberedskap för bostäder, ca 500 per år, samt skapa attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse. Karlstadsbornas möjligheter till en bostad ska öka.
- Karlstadsborna ska ha goda möjligheter till hållbara kommunikationer.
- Mångfalden i våra bostadsområden ska öka.

Planarbetsprogram

Detaljplanen har getts prioritet två i kommunens planarbetsprogram för 2014-2015.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan från 1945 täcker stora delar av Norrstrand. För tegelbyggnaden som står på platsen idag anges handel och bostäder i två våningar. Gården är prickmarkerad, det vill säga marken får inte bebyggas. Mot Ulvsbygatan tillåts garage i en våning.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag (2013-12-11) av stadsbyggnadsnämnden att upprätta detaljplan för Konstruktören 2 med inriktning mot bostäder.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Kvarteret Konstruktören byggdes år 1949 med tre stycken flerbostadshus i tre våningar och källare samt ett hus i två våningar med källare, butik i bottenvåningen och bostäder på ovanvåningen. Butiksbyggnaden står idag tom.

Fastighetsägaren har kommit in med en begäran om planbesked, i syfte att ersätta befintlig butiksbyggnad med ett flerbostadshus.

Plandata

Planområdet och angränsande områden

Planområdet ligger inom kvarteret Konstruktören på Norrstrand. Det ansluter till Norrstrandsparken i öster, Norrstrandsgatan i söder och Ulvsbygatan i norr. Befintliga bostadshus inom fastigheten ligger utanför planområdet. Hela kvarteret ägs av Willhem Karlstad AB.

Tvärs över Norrstrandsgatan ligger en förskola.

Markanvändning

Idag finns byggrätt för handel och bostäder i två plan inom planområdet. Den befintliga byggnaden står tom. Mot Ulvsbygatan finns byggrätt för garageändamål, som inte har nyttjats.

Planförslag

Planen tillåter bostäder (B).

Bebyggelse

Befintlig byggnad inom planområdet är uppförd i rött tegel i två våningar med källare. Byggnaden är uppförd 1949 med butikslokaler för Konsums snabbköp i bottenplan och ungdomshem på ovanvåningen. Byggnaden är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull i kommunens kulturmiljöprogram.



Befintlig byggnad i rött tegel inom planområdet.

Planförslag

Den befintliga byggnaden får ersättas med ett punkthus i åtta våningar (VIII). Byggnaden ska till största del ha en puts- eller tegelfasad för att ansluta till bebyggelsen i omgivningen (**f**₁). Tanken är att huvudintrycket (dvs mer än 50 %) av fasaden ska vara puts eller tegel, men det finns möjlighet till lite variation eller inspel av andra material. Eftersom byggnaden kommer synas väl i gatumiljön, både nära och på håll, är gestaltningen av byggnaden viktig. Byggnaden kan med fördel ha en variation i fasaden med vinklar och indrag, enligt nedstående illustrationer. Gestaltningen av bottenvåningen och miljön kring byggnaden, mötet med gatan och bostadsgården, är viktig för att skapa en god social miljö.



Illustration stadsbyggnadsförvaltningen. Gatuvy längs Norrstrandsgatan (mot norr) med den nya byggnaden i fonden.

Marken får bebyggas med högst 2 700 m² bruttoarea ovan mark, för bostäder (**e**₁). Byggnaden kan innehålla cirka 32 lägenheter i främst 2 samt 3 rum och kök. Antal lägenheter eller storlek på lägenheter regleras inte i detaljplanen.

På gården begränsas marken till att enbart få bebyggas med uthus och garage (+++), i totalt 150 m² byggnadsarea (**e**₂). Uthusen/garagen får ha en högsta byggnadshöjd på tre meter (<3>). Marken närmast Norrstrandsgatan, mot Norrstrandsparken och mellan nytt och befintligt bostadshus i norr begränsas så att byggnad inte får uppföras (::::).

KV. KONSTRUKTÖREN 2 **KARLSTAD** • idéskiss 2015.03.26

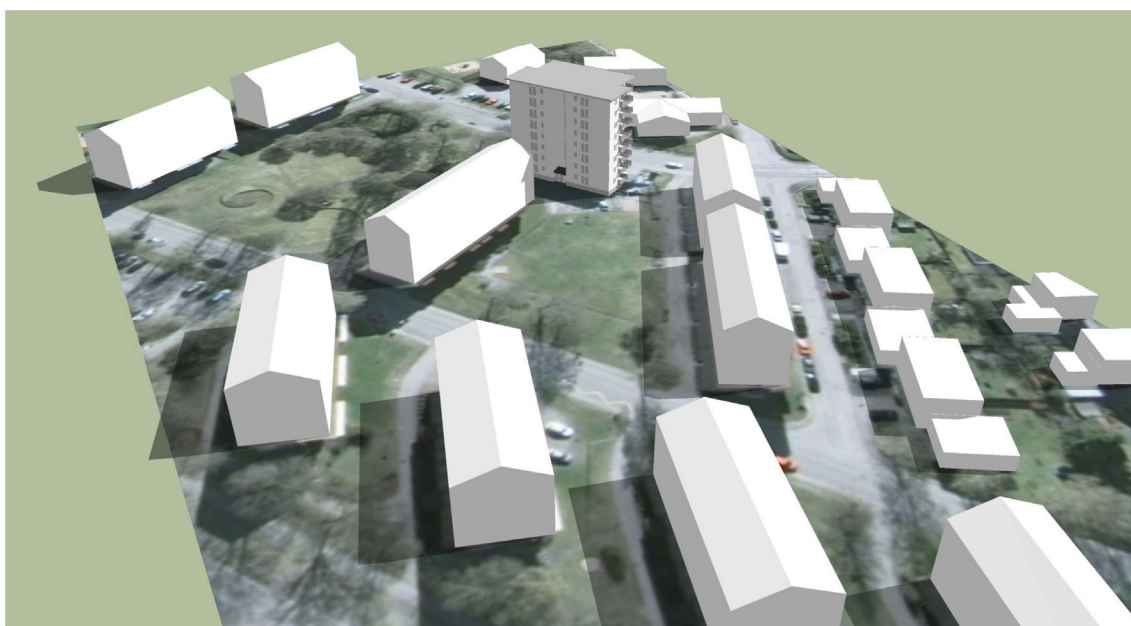


TENGBOM

4

102238AJOV

KV. KONSTRUKTÖREN 2 **KARLSTAD** • idéskiss 2015.03.26



TENGBOM

3

102238AJOV

Stadsbild

Kvarteret och omgivande kvarter har en öppen bebyggelsestruktur som är tidstypisk för 40- och 50-talens stadsplanering. Under folkhemsbygget i Sverige (ca 1940-1960) började man uppföra hela områden med bostäder, mestadels flerbostadshus, i utkanten av stadskärnorna. Det var vanligt med en variation av lamellhus och punkthus, som oftast uppfördes i puts eller tegel. Lamellhusen uppfördes i 3-4 våningar och punkthusen oftast i 8-10 våningar.

Miljön i området (norra delen av Norrstrand) är tidstypisk med en öppen bebyggelsestruktur och lamellhus i 3 våningar och punkthus (vid Svinbäckstjärnet) i 10 våningar. Söder om planområdet ligger småhusbebyggelse bestående av villor, radhus och mindre flerfamiljshus. Tvärs över gatan ligger en förskola i ett plan.

Planförslag

Området i stort bedöms tåla en komplettering av bebyggelse. Ett punkthus i 8 våningar bedöms passa in i den tidstypiska miljön.

Föreslaget punkthus hamnar i siktlinjen (fonden) längs Norrstrandsgatan, både om man färdas mot norr och mot väster, eftersom gatan svänger precis här och byggnaden är placerad i yterkurvan (se illustrationen nedan samt illustration på s. 7). En fondbyggnad eller ett hus som sticker ut från omgivningen i höjd eller utformning kan t ex ge stöd för att markera en plats eller bidra till orienteringen i stadsmiljön.

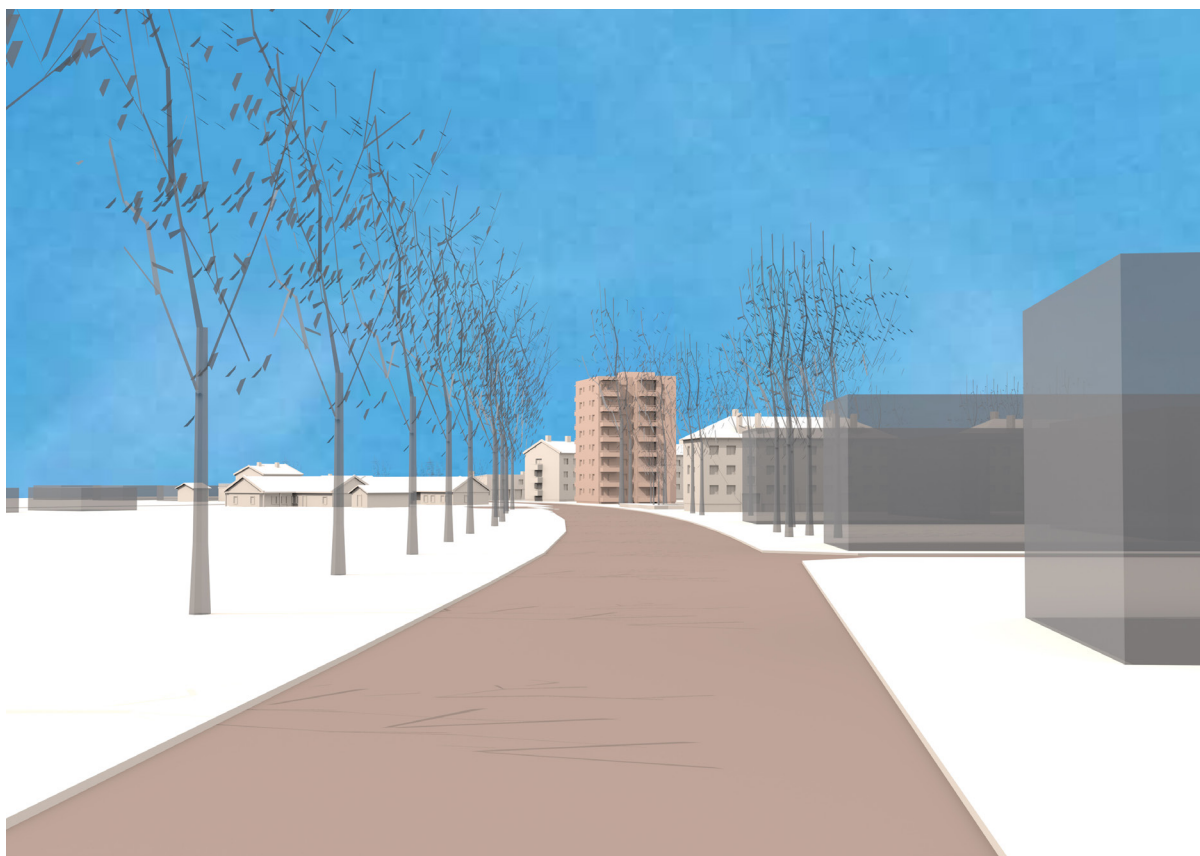


Illustration stadsbyggnadsförvaltningen. Gatuvy längs Norrstrandsgatan (mot väster) med den nya byggnaden i fonden.

Byggnaden är placerad i ett hörn av det befintliga kvarteret och möter Norrstrandsparken, som ligger intill planområdet. Tvärs över gatan ligger en förskola. Norrstrandsparken, förskolan samt det befintliga 2-våningshus som ersätts bidrar till att kvarteret utmärker sig från övriga ganska likartade kvarter med lamellhus längs Norrstrandsgatans norra del samt Ulvsbygatan.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Busslinje 13 passerar planområdet längs Norrstrandsgatan samt Ulvsbygatan. Busshållplatser finns vid Norrstrandsparken (Norrstrandsgatan) samt Ulvsbygatan, intill kvarteret.

Under vardagar trafikeras Norrstrandsgatan ungefär var 40:e minut i enkel riktning, mellan strax före nio på morgonen och klockan åtta på kvällen. På helgen är antalet avgångar något färre.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger cirka två kilometer från Karlstads centrum. Kvarteret ligger i stadsmiljö med trottoarer längs lokalgatorna. Cykelvägar finns längs de lite större gatorna så som Östra infarten och Rudsvägen, en bit från planområdet. Gång- och cykelmöjligheterna i området är goda.

Biltrafik

Norrstrandsgatan passerar söder om planområdet. Enligt en trafikmätning som utfördes 2003 på Norrstrandsgatan så har den cirka 800 fordon per dygn. Tvärs över gatan från planområdet ligger en förskola. Vid vissa tider på dagen rör sig mycket bilar och barn i området.

Norr om planområdet ligger Ulvsbygatan, som kommunens trafikplanerare bedömer har cirka 1000 fordon per dygn.

Planförslag

Den nya byggrätten ligger cirka 20 meter från närmaste busshållplats. Gång- och cykelmöjligheterna är goda i området och det är cirka två kilometer in till centrum.

Det förväntade tillskottet av biltrafik i området är marginell. Enligt parkeringsnormen (se nedan) ska cirka 20 nya parkeringsplatser anordnas, vilket bedöms generera cirka 60 fordonsrörelser per dygn.

Parkering och infart

Inom fastigheten finns idag 11 befintliga parkeringsplatser.

Enligt kommunens gällande parkeringsnorm (antagen av stadsbyggnadsnämnden år 2000) ska 8 bilparkeringsplatser anordnas per 1 000 kvm bruttoarea på Norrstrand. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

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

Planförslag

Planförslaget hanterar endast parkeringsbehovet för ny bebyggelse och parkeringarna ska lösas inom den egna fastigheten. Parkeringsnormen innebär att cirka 20 nya parkeringsplatser för bilar

ska anordnas (antalet parkeringsplatser ska beräknas utifrån bruttoarean i exploatörens bygglovsansökan). Samtliga parkeringsplatser (nya och gamla) bör samlas inom gården. Detta ger totalt 31 parkeringsplatser. Endast en in-/utfart till parkeringsplatserna ska anordnas, antingen från Ulvsbygatan eller Norrstrandsgatan beroende på var parkeringsplatserna placeras. Vid placering av parkeringsplatserna mot Ulvsbygatan, bör infarten vara från Ulvsbygatan för att minska trafikrörelserna över bostadsgården. Parkeringarna bör förses med motorvärmare och laddningsmöjligheter.

Behovet av cykelplatser bedöms vara 64 stycken nära entrén och 64 stycken i förrådsutrymme (beräknat utifrån antagandet 32 lägenheter). Antalet cykelplatser ska beräknas utifrån det faktiska antalet lägenheter vid bygglovsansökan.

Mark

Enligt jordartskartan består marken av älvsediment (sand) precis som övriga Norrstrand.

Gårdsmiljö

Gården mellan de befintliga bostadshusen och det nya punkthuset är relativt stor. Marken närmast den befintliga tvåvåningsbyggnaden är asfalterad. Här finns parkeringsplatser och två stycken förrådsbyggnader/miljöstationer. Den norra delen av gården är troligen anlagd i samband med att kvarteret byggdes under 50-talet. Marken är något kuperad och här finns en gångväg, en stödmur, sittplatser och en sandlåda. Mot Ulvsbygatan är gårdens enda vegetation (två lönnar, två björk och buskar), i övrigt består gården av en stor gräsyta.

Bostadskvarteret ligger i direkt anslutning till Norrstrandsparken.



Planförslag

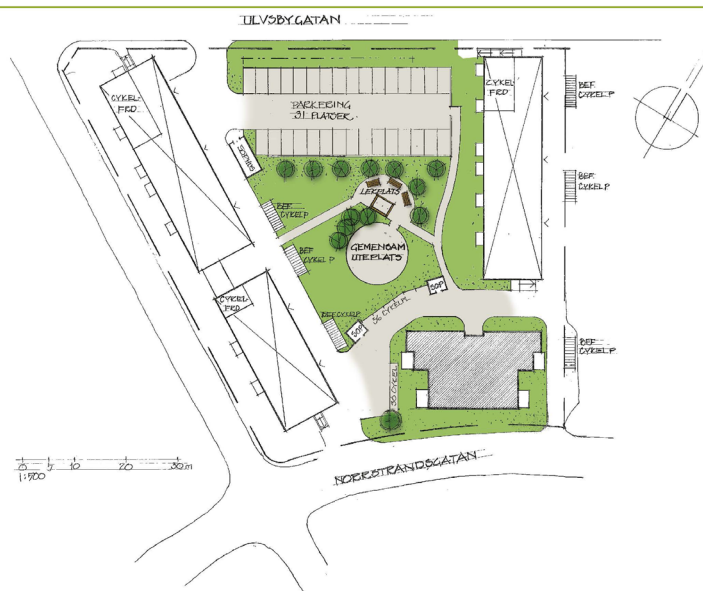
Fastighetsägaren har planer på att förädla gårdsmiljön i samband med att det nya huset byggs. För att säkerställa en god boendemiljö samt möjliggöra infiltration av dagvatten, får högst 50 % av gårdsmiljön hårdgöras (n_1), övrig mark ska bestå av vegetation eller mark som möjliggör infiltration. Förutom parkeringsplatser och grönytor så ska gården erbjuda sociala mötesplatser, lekytor och en uteplats som klarar bullerkraven. En sådan uteplats (m_2) kan anordnas utan att särskilda åtgärder vidtas om den placeras centralt på gården, (se Störningar, hälsa och säkerhet).

På gården får parkering anordnas (**parkering**), (se Parkering och infart). Cykelparkeringsplatser ska anordnas i närhet till bostädernas entréer. Förutom att max 50 % av gårdsmiljön får hårdgö-

ras, så ska plats även finnas för lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten (**generell planbestämmelse**, under ”Markens anordnande” på plankartan) (se Tekniska system). Viktigt är även att beakta tillgängligheten för räddningstjänstens fordon (se Störningar, hälsa och säkerhet). Behov av sophantering samt tillgänglighet för sopbilen ska beaktas.

KV. KONSTRUKTÖREN 2 KARLSTAD • idéskiss 2015.03.26

SITPLAN • SKALA 1:500/A3



TENGBO

1

1022336/01V

Tekniska system

Vatten, spillvatten och dagvatten

Kapacitet finns i befintligt dricks- och spillvattennät för cirka 35 lägenheter. Vattentrycket i nätet klarar en byggnad upp till sju våningar.

Anslutningspunkter för vatten och spillvatten finns idag till fastigheten vid befintlig byggnad inom planområdet (mot Norrstrandsgatan) samt vid Ulvsbygatan och Grängsgatan. Fastigheten har idag anslutningspunkter för dagvatten mot Grängsgatan och Ulvsbygatan, men saknar dagvattenanslutning mot Norrstrandsgatan.

Befintligt grönområde inne på kvartersmark bidrar idag med en naturlig fördröjning och infiltration av dagvattnet.

Planförslag

Den åttonde våningen kan få ett sämre vattentryck, vilket innebär att det kan krävas att tryckstegring ordnas inom egen fastighet. Utrymme bör reserveras för installation av en tryckstegringspump inom byggnaden. Tryckstegringspumpen ska placeras alternativt utformas över svämningsskyddat (se Störningar, hälsa och säkerhet). Pumpen kan placeras var som helst inom byggnaden, från ett eventuellt källarplan och upp till den sjunde våningen.

Om ytterligare dagvattensserviser behövs, t ex mot Norrstrandsgatan, så tillkommer en anläggningsavgift. Anläggningsavgift för tillkommande lägenhetsytor tillkommer.

Delar av gården kommer hårdgöras i och med anläggandet av parkeringsplatser samt eventuella förrådsbyggnader. Detta minskar möjligheten till infiltration av dagvatten samt ökar dess flöde. Exempel på fördröjning av dagvatten är grönytor, sedumtak på förrådsbyggnader eller dammar/magasin. Enligt planförslaget ska minst 50 % av dagvattenflödet (vid ett 10-årsregn och varaktighet 10 minuter) från hårdgjorda ytor omhändertas lokalt inom fastigheten, innan det leds till det allmänna dagvattenssystemet (**generell bestämmelse**, under ”Markens anordnande” på plankartan). Andelen hårdgjord yta inom gårdsmiljön har begränsats för att bibehålla grönytor och möjliggöra infiltration av dagvatten (se Gårdsmiljö).

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänliga byggnadsmaterial användas.

El- och stadsnät

Karlstads el- och stadsnät har befintligt nät för både el och stadsnät som ansluter till befintlig byggnad inom planområdet, från Norrstrandsgatan.

Teleledningar

TeliaSonera Access AB (Skanova) har markförlagda ledningar inom planområdet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget i Norrstrand.

Planförslag

De befintliga bostadshusen inom kvarteret Konstruktören är anslutna till fjärrvärmenätet. Möjlighet finns att även ansluta den nya byggnaden.

Avfall

Idag finns två befintliga miljöstationer på gården.

Planförslag

Vid omgestaltning av gårdsmiljön ska behovet av utrymmen för källsortering samt tillgänglighet för sopbilen beaktas.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Utgångspunkten för kommunens riktlinjer är att man ska kunna bo kvar i sin bostad, med fungerande teknisk försörjning, och att man ska kunna ta sig till och från sin bostad vid en eventuell översvämning.

Enligt förslag till nya riktlinjer för översvämning i Karlstads kommun ska nya bostäder klara 200-årsflödet från Klarälven. Den beräknade 200-årsnivån i Klarälven (med normalt vattenstånd i Vätern) är +47,0 RH2000 på Norrstrand. I det gällande översvämningsprogrammet (från 2010) inkluderas även en klimatmarginal på 35 cm, vilket innebär att översvämningarnivån skulle ligga på +47,35 RH2000.

Planområdet med den nya byggrätten ligger på marknivån +47,5 RH2000.

Planförslag

De nya bostäderna klarar översvämningsnivån. En eventuell källarvåning ligger lågt vid en översvämning i Klarälven. Tekniska installationer som el, värme, tryckstegringspump, vatten och spillvatten ska därför placeras eller utformas så att de klarar en eventuell översvämning (**generell bestämmelse**).

Trafikbuller

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen, så är huvudregeln vid planering av nya bostäder att:

- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Enligt de allmänna råden kan avsteg från huvudregeln motiveras i centrala delar av staden med bebyggelse av stadskaraktär samt vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer. Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en luddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen bör vara vänd mot tyst eller luddämpad sida.

Norrstrand är markerat som förtätningsområde i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen anger att avsteg från huvudregeln bör kunna ske inom förtätningsområdet. Ny bebyggelse inom området bedöms vara långsiktigt hållbar, vilket bl a innebär att behovet av bilresor och trafikarbete minimeras och att trafikbullret relativt sett minskar.

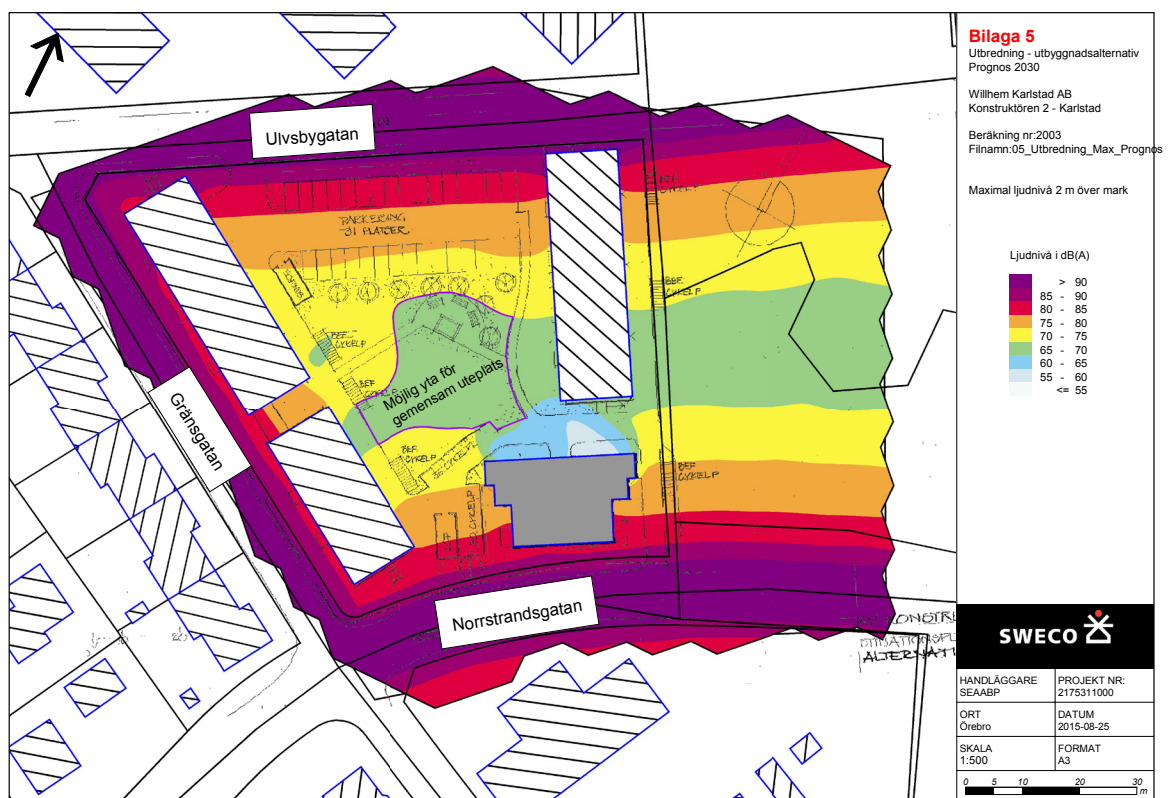
Sweco har utfört en kompletterande bullerutredning för planområdet (2015-08-25). Av resultaten för nuläget framgår att fasader mot norr överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå (55 dBA) på våning 3-8. Riktvärden för maximal nivå om 70 dBA överskrids på samtliga fasader. För prognosåret 203 sker inga eller marginella skillnader gentemot nuläget. Ekvivalentnivån ökar mellan 0-1 dBA och maxnivån ökar mellan 0-1 dBA.

De maxnivåer som redovisas uppträder under hela dygnet för prognosåret 2030. På Norrstrandsvägen sker detta 4 gånger dagtid räknat på maxtimme, dvs den tid då trafiken är som högst under dagen. Natttid sker överskridande 5 gånger. För Ulvsbygatan sker överskridanden av maxnivån 4 gånger vid maxtimme och natttid sker överskridande 5 gånger. Skillnaden mellan överskridanden dag och natt är mindre än 1 dBA.

De centrala delarna av gården klarar dock riktvärdena för uteplats utan särskilda åtgärder. Dagens uteplats på gården är bullerutsatt.



Ekvivalent ljudnivå för prognosåret 2030.



Maximal ljudnivå för prognosåret 2030.

Planförslag

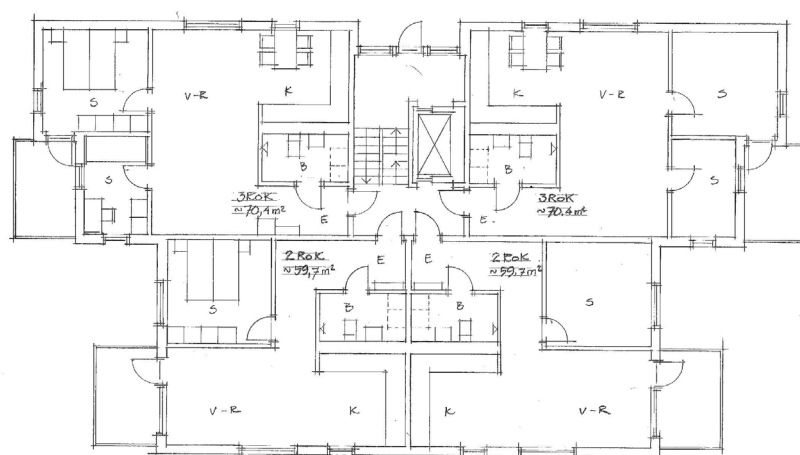
Nedanstående krav ställs på bullernivåer för den nya byggrätten (genom planbestämmelser):

- Om ekvivalent ljudnivå på någon fasad överstiger 55 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida, där ekvivalent ljudnivå är som högst 50 dBA (m_1).
- En gemensam uteplats som klarar maximal ljudnivå för trafikbuller (70 dBA) ska anordnas (m_2) på gården.

Detaljplanens bullerbestämmelser om ekvivalent ljudnivå uppfylls enligt exploatörens förslag till utformning av byggnaden, genom utformning av huskroppen (se förslag till planlösning nedan). Den föreslagna utformningen kräver en ljudtät skärm mot norr på balkongerna mot nordost. För aktuella bullervärden se bullerutredningen.

KV. KONSTRUKTÖREN 2 KARLSTAD • idéskiss 2015.03.26

PLAN • SKALA 1:100/A3



TENGBOM

5

102235610V

Farligt gods

E 18 är rekommenderad led för farligt gods. Enligt översiktsplanen kan flerbostadshus tillåtas utan särskilda åtgärder eller analyser på ett avstånd av 150 meter från transportleden.

Planförslag

Den nya byggrätten ligger 150 meter från E18 och inga särskilda riskanalyser behöver därför utföras.

Brand

I ett hus med åtta våningar tillåts ett öppet trapphus, under förutsättning att alla lägenheter går att nå från utsidan med räddningstjänstens höjdfordon. Om inte byggnaden har genomgående lägenheter som kan nå från gatan måste marken runt byggnaden vara tillgänglig för räddningstjänstens fordon. Uppställningsplats för fordonet (inklusive stödben mm) kräver en yta på 12x5 meter. Uppställningen får ske som högst 9 meter från fasad. Uppställningsplatsen samt räddningsvägen (den väg som fordonet ska ta sig fram på) ska vara hårdgjorda med bärlast motsvarande vägnät (ej gräsarmering). Bredd och lutningar på räddningsvägen samt svängradier för fordonet behöver beaktas vid utformning av gården för att gården ska vara tillgänglig för räddningstjänstens fordon.

Minsta avstånd mellan byggnader ska vara 8 meter fasad till fasad, för att inga särskilda brandkrav ska ställas på fasaden. Om någon balkong är inglasad gäller samma avstånd till motstående byggnad, det vill säga 8 meter från inglasad balkong till inglasad balkong eller fasad.

Planförslag

Byggrätten tillåter åtta våningar, vilket förutsätter att räddningstjänsten kan nå samtliga lägenheter utifrån enligt räddningstjänstens krav (om öppet trapphus används).

Byggrätten för det nya bostadshuset ligger 8,5 meter från befintligt bostadshus (fasad till fasad). Hänsyn har tagits till avståndet (5 meter) mellan den nya byggrätten och källartrappen till det befintliga bostadshuset (för uppställning av räddningstjänstens fordon). Det innebär att befintliga eller nya balkonger inte kan glömmas in utan särskilda brandkrav, då avståndet 8 meter krävs mellan inglasade balkonger eller inglasad balkong och fasad på motstående sida.

Luftkvalitet

Sweco har utfört spridningsberäkningar för luftkvaliteten inom planområdet (2015-04-15). Syftet med spridningsberäkningarna är att bedöma om detaljplanen medverkar till att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs samt vilka luftföroreningshalter de boende utsätts för. De luftföroreningar som undersökts är kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM_{10}). Halterna av luftföroreningar är relativt höga i direkt anslutning till E18, men avtar snabbt med avståndet från motorvägen. Även bidraget från mindre vägar uppvisar samma mönster, med snabbt avklingande när man avlägsnar sig från gaturummet. I planområdet står bakgrundshalterna för huvuddelen av såväl partikelhalterna som kvävedioxidhalterna.

Resultatet från spridningsberäkningarna visar att detaljplanen inte försvårar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft, eller att uppfylla miljömålen för ”frisk luft 2020”. Såväl partikelhalterna som kvävedioxidhalterna underskrider med god marginal miljö kvalitetsnormernas gränsvärden. Halterna underskrider även med god marginal årsmedelvärden och dygnsmedelvärden enligt miljö kvalitetsmålet ”frisk luft 2020”. Sannolikheten för att de boende kommer att utsättas för halter av luftföroreningar som innebär risk för hälsa bedöms som låg.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns på platsen. Det finns heller ingen misstanke om föroreningar utifrån tidigare verksamhet.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Anläggande av eventuell dagvattenservis
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande eventuella markföroreningar och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark.

Avtal

Planarbetsavtal har upprättats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatören.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Byggrätten ligger inom fastigheten Konstruktören 2, som ägs av Willhem Karlstad AB. Inom fastigheten ligger tre befintliga bostadshus. Samtliga bostadshus (både befintliga och nytt) utgörs av hyresrätter. Ingen fastighetsreglering är nödvändig för genomförandet av detaljplanen.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Det finns en nyttjanderätt för teleledningar inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader och ansvar för nödvändiga utredningar, utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken ”Tekniska frågor” samt exploateringen ska belasta exploatören.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Anläggningsavgift för eventuell dagvattenservis belastar exploatören. Anläggningsavgift för tillkommande lägenhetsytor belastar exploatören.

Tekniska frågor

VSD- ledningar

Befintliga anslutningar för vatten och spillvatten ska nyttjas. Dagvattenanslutning saknas idag mot Norrstrandsgatan, om sådan anslutning behövs ansvarar teknik- och fastighetsförvaltningen för detta. Anläggningsavgift belastar exploatören.

Vatten

Utrymme för installation av tryckstegringspump bör finnas i den nya byggnaden, eftersom vattentrycket troligen är lågt på den åttonde våningen. Exploatören ansvarar för och bekostar detta.

Dagvatten

Dagvattnet ska fördröjas lokalt inom fastigheten (exploatören ansvarar för detta). Gården har även begränsats med att max 50 % av marken får hårdgöras, i syfte att möjliggöra infiltration av dagvattnet samt erbjuda en trevlig gårdsmiljö.

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjning av dagvattnet enligt planbestämmelse.

El- och stadsnät samt teleledningar

I området finns befintliga ledningar för el, stadsnät och tele. Kostnader för anslutning belastar exploatören. Exploatören ansvarar samt bekostar även en eventuell flytt av befintliga ledningar.

Parkering och infart

Parkeringar för nya och befintliga bostäder ska lösas samlat inom den egna fastigheten. Endast en in- och utfart till parkeringsplatserna ska anordnas, från Ulvsbygatan eller Norrstrandsgatan beroende på var parkeringarna placeras.

Cykelparkeringsplatser ska lösas inom den egna fastigheten. Cykelparkeringarna utomhus ska placeras nära entrén till bostadshuset.

Exploatören ansvarar för och bekostar bil- och cykelparkeringar samt infart.

Uteplats

Exploatören ansvarar för och bekostar att en uteplats som klarar uppsatta riktvärden för buller anordnas gemensamt på gården.

Tekniska installationer

Tekniska installationer i byggnaden (som el, värme, tryckstegringspump, vatten och avlopp) ska klara en eventuell översvämning av Klarälven. Sådana installationer ska därför placeras eller utformas översvämningsskyddat. En eventuell källare i byggnaden ligger lågt med hänsyn till Klarälvens översvämningssnivåer. Exploatören ansvarar för och bekostar detta.

Brand

Exploatören ansvarar för att tillgänglighetskraven för räddningstjänsten är tillgodosedda.

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.

Radon

Markradon bör undersökas i bygglovskedet. Exploatören ansvarar för undersökning.

Konsekvenser av planförslaget

En behovsbedömning av förslaget resulterade i att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (miljökonsekvensbeskrivning) enligt 4 kap, 34 § plan- och bygglagen behövs därför inte. Planförslagets konsekvenser beskrivs istället här nedan.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för stadsbilden, gårdsmiljön, byggnadens skuggbildning på sin omgivning samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket sociala konsekvenser är främst inriktat på trygghet och jämställdhet medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Stadsbild

Miljön i området är tidstypisk med en öppen bebyggelsestruktur, men är inte känslig och bedöms tåla en komplettering. Det ligger idag ett tvåvåningshus på platsen omgivet av lamellhus i tre våningar och en förskola i ett plan. Längre söderut finns småhusbebyggelse i form av villor, radhus och mindre flerfamiljshus. Det nya åttavåningshuset innebär en förändring som kommer synas väl i stadsbilden. Ett punkthus i åtta våningar är dock inte en främmande byggnadsform i den tidstypiska miljön från 1950-talet, även om det inte har funnits högre hus i den närmaste omgivningen förut. Punkthus i 10 våningar finns några kvarter österut, vid foten av Svinbäcksberget.

Byggnaden kommer utgöra en fondbyggnad längs Norrstrandsgatan, som kommer synas väl på avstånd. Liknande förtätningar av bostadsbebyggelse har skett i kvarteret Letten på Rud samt i kvarteret Väduren på Sundsta.



Komplettering med ett åttavånings punkthus i befintlig trevåningsbebyggelse på Rud respektive Sundsta.

Solstudie

Vår respektive höst kommer delar av gården och bostadshuset direkt norr om det nya huset att skuggas under morgnar och förmiddagar. Delvis skuggar det befintliga huset sig själv under förmiddagarna redan idag. Kring lunchtid är det främst den södra gaveln som skuggas på det befintliga bostadshuset norr om punkthuset. Längre fram mot sommaren blir skuggorna kortare allteftersom solen står högre på himlen. I slutet av maj kommer de befintliga bostadshusen väster om punkthuset (inom samma kvarter) att skuggas under tidiga morgnar (ca kl 07.00). Störst påverkan totalt blir det på gaveln norr om det nya huset, som kommer att skuggas ett par timmar kring lunchtid även mitt under sommaren när solen står som högst.

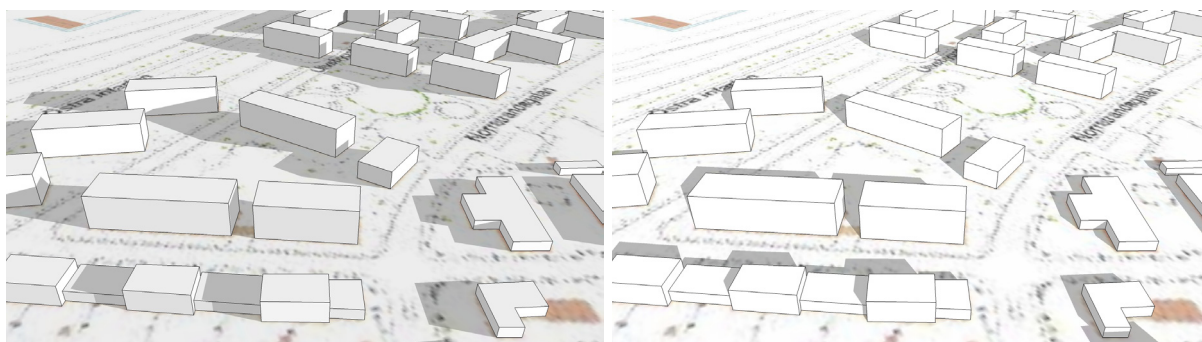
Det södra bostadshuset tvärs över Norrstrandsparken (i kvarteret Mälaren) kommer delvis att skuggas under sena eftermiddagar vår och höst. Under sommaren kommer bostadshusen inom kvarteret Mälaren inte att påverkas av skugga från det nya huset.

Delar av Norrstrandsparken kommer att skuggas under eftermiddagarna vår och höst. Fram emot sommaren och under sommaren är det endast det sydvästra hörnet av parken som kommer att skuggas.

Förskolan vid Norrstrandsgatan kommer inte att påverkas av skugga från det nya huset. Under sena sommarkvällar kommer skugga att falla över parkeringen/infarten intill förskolan.

Delar av bostadshusen och gårdarna norr om planområdet (kvarteret Arkitekten) skuggas under morgnarna sen höst och tidig vår (oktober respektive februari). Övriga årstider kommer inte husen att påverkas av skuggning.

Radhusen och villorna längs Grängsgatan kommer inte att påverkas av skuggning av det nya huset.



Befintlig byggnad, mars kl 9.00 och kl 12.00.



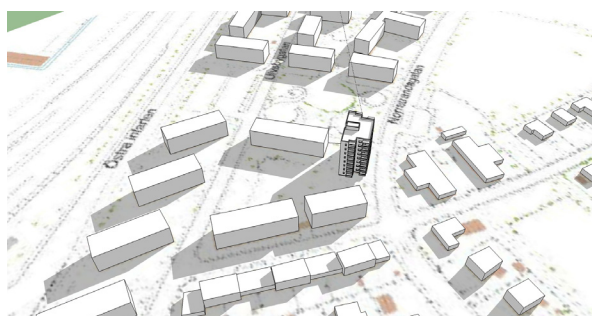
Befintlig byggnad, mars kl 15.00



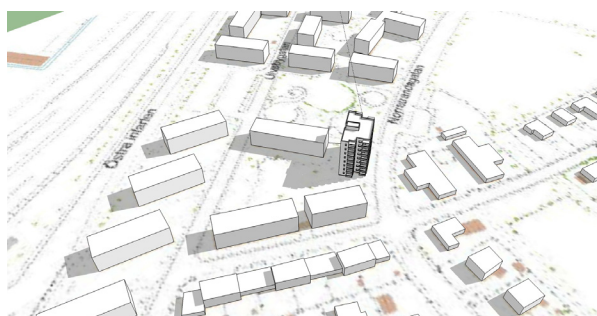
Vår- respektive höstdagjämning, kl 9.00 och kl 12.00.



Vår- respektive höstdagjämning kl 15.00 och kl 16.00.



Maj kl 7.00 och kl 9.00.



Maj kl 12.00 och kl 15.00.



Maj kl 18.00.

Insyn och utsikt

Bostadshuset direkt norr om den nya byggrätten har balkonger på gaveln. Dessa balkonger vänder även idag mot en byggnad, men med en högre byggnad kommer utblickarna att begränsas. Bostäderna kommer även att påverkas av insyn. Avståndet mellan de båda byggnaderna är 8,5 meter i planförslaget (fasad till fasad).



Idag är det 13 meter mellan de befintliga byggnaderna (fasad till fasad), detta avstånd kommer minska till 8,5 meter med det nya planförslaget.

Mellan den nya byggnaden och det befintliga bostadshuset västerut (rakt fram i bilden ovan) är det som kortast drygt 10 meter. Utsikten från bostädernas fönster kommer att förändras. Några av bostäderna kommer att påverkas av insyn.

Villan som ligger intill korsningen mellan Grängsgatan och Norrstrandsgatan kommer att få en förändrad utsikt från sin trädgård/villa, se gatuvy Norrstrandsgatan s 7. Villan ligger på cirka 40 meters avstånd från den nya byggnaden. Utsikten kommer delvis att förändras för omkringliggande bostäder (norr om Ulvsbygatan i kvarteret Arkitekten och tvärs över Norrstrandsparken i kvarteret Mälaren). Mellan kvarteret Mälaren och det nya huset ligger Norrstrandsparken, som har relativt många uppvuxna träd, träden kommer delvis att skymma det nya huset. Både husen norr om Ulvsbygatan och tvärs över parken ligger på så pass långt avstånd så att de inte kommer påverkas av insyn från det nya huset. Radhusen längs Grängsgatan påverkas marginellt av förändrad utsikt eller ökad insyn.



Illustrationer stadsbyggnadsförvaltningen. Vyer från bostäderna norr om Ulvsbygatan (kvarteret Arkitekten) respektive tvärs över Norrstrandsparken från kvarteret Målaren.



Illustration stadsbyggnadsförvaltningen. Vy från radbusen på Grängsgatan (andra våningen).

Gårdsmiljö

Gårdens gröna ytor kommer att minska. Andelen hårdgjord yta har begränsats för att kunna erbjuda en trevlig gårdsmiljö samt möjliggöra infiltration av dagvatten. Befintliga och nya bilparkeringar ska samlas inom gården, dels med tanke på utemiljön dels med tanke på trafiksäkerheten. En ny uteplats som klarar bullerkraven ska anordnas, vilket är positivt för den sociala miljön. Dagens uteplats är bullerutsatt, vilket innebär att det är troligt att en ny uteplats anläggs mer centralt på gården och parkeringsplatserna anordnas i den mer bullriga miljön. Om parkeringsplatserna anläggs mot Ulvsbygatan medför det att träden längs gatan kommer att försvinna.

Buller

Avsteg från bullerriktvärdena har föreslagits med hänsyn till att planförslaget kan erbjuda hyreslägenheter på gångavstånd från centrum, men närhet både till service och kollektivtrafik. Med föreslagna planbestämmelser för buller kan en acceptabel ljudnivå uppnås för de nya bostäderna.

Trafiksäkerhet

Tillskottet av fordonsrörelser bedöms vara marginellt i den befintliga trafikmiljön.

Förslaget är att samla alla parkeringsplatser med en gemensam utfart mot Ulvsbygatan. Det be-

tyder att befintliga parkeringsplatser intill den befintliga tvåvåningsbyggnaden (f d butikslokalen) kommer att flyttas. En eventuell flytt av parkeringsplatserna och utfarten skulle vara positiv för förskolan som ligger tvärs över Norrstrandsgatan.

Förslaget uppfyller parkeringsbehovet för ny bebyggelse utifrån den parkeringsnorm som stadsbyggnadsnämnden antagit. Parkeringssituationen för Norrstrand bedöms inte försämrats i någon större utsträckning på grund av förslaget.

Sociala konsekvenser

Den norra delen av Norrstrand innehåller idag mycket bostadsrätter samt villor. Planförslaget innebär därför ett tillskott av hyresrätter i en attraktiv del av staden, med endast två kilometer in till centrum. Stadsdelen innehåller en blandning av småhus och flerbostadshus i varierande antal våningar. På Norrstrand finns även service i form av skolor, livsmedel, restauranger och små butiker. En variationen av olika typer av bostäder samt upplåtandeform är positivt för befolkningsammansättningen.

Trygghet

Dagens byggnad har tomma lokaler med igenbommade fönster i bottenplan, vilket kan ge en upplevelse av otrygghet i stadsmiljön. Den nya byggnaden ger förutsättningar för en ökad trygghetskänsla i stadsmiljön.

Jämställdhet

Förslaget innebär ett tillskott av hyresrätter i en attraktiv stadsdel med gångavstånd till centrum. Den nya byggnaden kommer att ligga i direkt anslutning till kollektivtrafik och förskola. Inom gångavstånd finns även skola och annan service. Hyresrätter med närhet till kollektivtrafik samt skola/förskola och service är positivt för jämställdheten.

Barnperspektiv

Planområdet ligger i direkt anslutning till en förskola, tvärs över Norrstrandsgatan. Norrstrandskolan samt Hagaborgsskolan ligger inom 400 respektive 600 meter från planområdet.

Grönområden med gräsytor, lekplats och skog är väl tillgodosett i närområdet.

Närhet till grönområde

Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi ska alla invånare i Karlstad ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd, större grönområde inom 300 meters avstånd och ett närströvområde inom 30 minuters promenadavstånd.

Norrstrandsparken i direkt anslutning till planområdet har karaktären av ett mindre grönområde och består till stor del av en mötesplats med relativt hög prydnadskaraktär. Delar av Norrstrandsparken ligger tvärs över Norrstrandsgatan, cirka 100 meter från planområdet, och har mer karaktären av ett större grönområde med stora öppna gräsytor och en lekplats.

I slutet av Norrstrandsgatan når man Svinbäcksberget, cirka 450 meter från planområdet. Svinbäckberget är inte utpekad som närströvområde i översiktsplanen, men består av naturmark med gångvägar och stigar. Närmaste närströvområde som är utpekad i översiktsplanen är Kroppkärrssjön. Detta område når man inom knappt en kilometer från planområdet.

Planförslaget bedöms uppfylla alla målen när det gäller närhet till grönområden med god marginal.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att utnyttja befintliga investeringar av infrastruktur, som befintliga gator, ledningar och övriga tekniska system via förtätningsprojekt i centrala lägen främjas en hushållning med resurser och samhällsekonomin.