



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR TRÄFFEN 1 M FL

**inom Norrstrand,
Karlstads kommun, Värmlands län**



Upprättad: 2017-03-15
Reviderad: 2018-03-07
Antagen: 2018-04-18, § 28
Laga kraft: 2019-03-27

1780K-52-P2019/08
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2016-66

SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet (27 mars-2 maj 2017) gavs möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden (27 november-20 december 2017) gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som fanns tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadshuset och Biblioteket.

Antagande: Stadsbyggnadsnämnden beslutade att anta detaljplanen den 18 april 2018.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades och prövades av mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet i dom 2018-12-18. Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2019-03-27 att inte bevilja prövningstillstånd.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 27 mars 2019.

Handläggare:

Fram till antagande: Anastasia Mileoranskaya, stadsbyggnadsplanerare, Planenheten
Antagande och därefter: Jonas Zetterberg, planchef, Planenheten

Arbetsgrupp

Planarbetet har bedrivits i samverkan med tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Miljöförvaltningen samt Karlstadsregionens räddningstjänstförbund

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

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

Tidigare ställningstaganden

Rikshintressen	5
Översiktsplan	5
Strategiska planen	5
Planarbetsprogram	6
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	6
Bebyggelse	6
Stadsbild	10
Grönytor och växtlighet	10
Gator och trafik	13
Parkering	14
Geotekniska förhållanden	15
Markföroreningar och radon	16
Teknisk försörjning	16
Störningar, hälsa och säkerhet	18

Genomförande

Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Ekonomiska frågor	21
Tekniska frågor	21

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning	23
Sociala konsekvenser	23
Ekonomiska konsekvenser	23
Miljökonsekvenser	23

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 fem delar:

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

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Markundersökning, Wermlands konsult Karlstad AB 2017-02-03 med medföljande bilagor:
 - Historisk inventering Kv. Träffen 1
 - Fullständiga analysresultat
- Bullerkartor, Sweco 2017-11-21
- Solstudie, Mondo Arkitekter 2017-11-21

Bakgrund

Huset som står idag på fastigheten uppfördes på 1980-talet. Dessförinnan fram till 50-talet har det troligen funnits en bensinstation på området, som i början på 60-talets blev ombyggd till ”Valles kiosk”. Efter att befintlig byggnad uppfördes på 1980-talet har det varit en närbutik, en klädfär och ett kontorshandelsbolag fram till idag.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att ändra befintlig markanvändning inom fastigheten Träffen 1 till bostadsändamål.

Huvuddrag

Fastigheten Träffen 1 ägs av Kvarteret Träffen Valles AB. Under mars 2016 har fastighetsägaren inkommit med en begäran om planbesked med önskan att riva det befintliga huset för att på fastigheten kunna bygga ett flerbostadshus på 5 våningar.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger på Norrstrand intill korsningen där Lagmansgatan möter Norra allén och omfattar ca 2 300 kvm. Inom planområdet finns det idag en kontorsbyggnad i ett våningsplan, ett mindre uthus samt en transformationstation. Området är relativt flackt och ligger cirka + 47,6 till + 48,1 möh (RH 2000).



Planområdet

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen föreslår bostadsbebyggelse inom befintlig redan ianspråktagen tomt. Behovet av bostäder är stort i Karlstad framförallt i centrala lägen. Att utveckla Karlstad med centralt belägna bostäder bedöms vara god hushållning med resurser och utbyggnad av området bedöms förenligt med bestämmelserna i miljöbalken.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ingår i det rörliga friluftsområdet, intresset skall beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (4 kap 2 §). Stor del av Karlstad ingår i detta intresse.

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan men Norrstrand är utpekad som ett förtätningsområde.

Strategiska planen

Karlstads kommun har en strategisk plan som anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin samt

miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete. Planen är förenligt med den strategiska planen och berör framförallt målen om planberedskap och att karlstadsborna ska ha tillgång till bra bostäder.

Planarbetsprogram

Detaljplanen har prioritet två i planarbetsprogrammet för 2017-2018.

Gällande detaljplan

Området omfattas av en detaljplan, ”STG 988 A (Närbutik)”, från 1984. Fastigheten Träffen 1 är planlagd för handelsändamål (H).

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden den 2016-06-22 § 32. Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för området.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Området som omfattas av fastigheten Träffen 1 är planlagt för handelsändamål. Idag finns det ett kontorshandelsbolag på fastigheten. Planområdet omfattar även en mindre grönyta som i gällande detaljplan är planlagt som parkmark, Karlstads Elnäts station samt en del av Alstersgatan.

Planförslag

Planförslaget innebär att markanvändningen för Träffen 1 ändras från handelsändamål till huvudsakligen bostäder. Centrumändamål medges i bottenvåningen **(BC)**. Delar av Alstersgatan som berörs får markanvändningen **(GATA)**. I anslutning till Alstersgatan finns en mindre gångväg som sträcker sig fram till korsningen med Norra allén och som också planläggs i planen **(GÅNG)**. Mindre justeringar av markanvändningen görs för parkmarken som ligger i direkt anslutning till fastigheten **(PARK)**. En befintlig transformatorstation planläggs som teknisk anläggning **(E)**.

Bebyggelse

På aktuell tomt finns en kontorsbyggnad i ett våningsplan. Dessförinnan har det funnits en närbutik, en klädfaffar och en kiosk på fastigheten. På 1930-talet låg det en bensinstation på området innan ”Valles kiosk” byggdes i början på 60-talet. Dokumentationen från den tiden är dock bristfällig. Gamla bilder och ett ortofoto från 1930-talet visar på ett ungefär var den gamla bensinstationen tidigare låg.

Planförslag

Förslaget innebär att nuvarande byggnad ersätts med ett flerbostadshus på fem **(V)** våningar. Utöver angivet våningsantal får vinden inredas alternativt får en indragen takvåning uppföras **(v₁)**.

Högsta byggnadshöjd regleras till **+63,6** m ö h (RH2000) och totalhöjden till **+67,0** m ö h (RH2000). Totalhöjden är ett byggnadsverk hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt. Byggbar mark i plan regleras i princip efter föreslagen byggnad.



**Befintlig byggnad inom aktuellt område
(nordöstra riktningen)**



**Befintlig byggnad inom aktuellt område
(sydöstra riktningen)**



Ortofoto från 1929



Flygfoto från 1955



Gällande detaljplan

Bilder på byggnaden som planeras

Inom fastigheten föreslås en byggnad med triangulär form.



*Illustration. Vy längs Lagmansgatan i nordöstra riktningen
(Mondo Arkitekter AB)*



*Illustration. Vy längs Lagmansgatan i sydvästra riktningen
(Mondo Arkitekter AB)*



*Illustration. Vy längs Sunnegatan i sydöstra riktningen mot Lagmansgatan
(Mondo Arkitekter AB)*



*Illustration. Vy längs Alstersgatan i sydvästra riktningen mot Sunnegatan.
(Mondo Arkitekter AB)*

Stadsbild

Bebyggelsen som vi ser idag på Norrstrand har växt fram successivt under 1900-talet. Bebyggelsen präglas av mångfald och är av blandade byggnadsformer. Lamellhus, punkthus, radhus och villor finns samlade i mindre enklaver. Inom stora delar av Norrstrand råder en ganska jämn höjdskala på 2 våningar. Något högre bebyggelse finns i utkanterna av Norrstrand. Främst runt Rudsvägen men även på Lagmansgatan finns en tydlig centrumbildning med mindre verksamheter, restauranger, frisörsalonger och andra företag.

Aktuellt planområde ligger längs Lagmansgatan intill korsningen med Norra allén, i gränslandet mellan småhusbebyggelse och flerbostadshus. I anslutning till omgivande gator finns bebyggelse i form av lamellhus, radhus och villor i huvudsakligen två plan med ennockhöjd på cirka 10 meter. Radhusbebyggelsen strax öster om Sunnegatan är något lägre och är i 1 och 1/2 våningsplan. Strax sydväst om planområdet ligger Norrstrandsskolan.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen som planeras på området kommer att särskilja sig från övrig bebyggelse med sin höjd och kommer att bli väl synligt lokalt i stadsbilden. Hur huset utformas och gestaltas kan ha stor betydelse för hur huset kommer att uppfattas lokalt i omgivningen. Ambitionen är att bebyggelsens gestaltning ska ha hög arkitektonisk nivå och bli ett positivt tillägg i området. Stor omsorg bör läggas på detaljer och materialval. Byggnaden får gärna ges en nutida gestaltning och eget uttryck för att bidra till en mer variationsrik upplevelse av området. Fasadlivet kan med fördel brytas upp för att skapa givande rumsliga kontraster och monotona fasader bör undvikas. Ambitionen bör vara att ha en välkomnande och aktiv bottenvåning med uteplatser och gärna någon slags centrumfunktion. Hörnet mot korsningen Lagmansgatan/Norra Allén kommer att hamna i gatans fond och markera den centrala platsen och bör därmed gestaltas med särskild omsorg. Byggnaden ska utformas så att den upplevs positiv och välkomnande. Materialval, entréer, fönster, vegetation mm har stor betydelse för hur byggnaden kommer att upplevas på platsen.

Grönytor och växtlighet

Området inom fastigheten är till största del hårdgjort. I anslutning till fastigheten finns en mindre grönyta med enstaka träd som ligger på kommunal mark. Grönytan har inga höga naturvärden men är viktig för närmiljön och dess mikroklimat. Grönytan fungerar som mottagare av dagvatten och mjukar upp det urbana. Här finns det möjlighet att gå ut med hunden, få frisk luft med mera. På grönytan kan det vintertid ske upplag av snö. Det är dock ingen officiell upplagsplats.

Enligt kommunens miljö- och klimatstrategi ska alla invånare i Karlstads kommun ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd och ett större inom 300 meters avstånd. Planområdet ligger cirka 300 meter från naturområdet på Svinbäcksberget och cirka 400 meter från Norrstrandsparken med en yta på ca 2,5 hektar. Där finns det en stor lekplats för alla åldrar. Området ligger också nära till Kroppkärrssjön och Klarälven.

Planförslag

I plan- och bygglagen ställs krav på en friyta för lek och utevistelse på tomten eller i närheten av tomten. På grund av tomtens storlek finns begränsningar vad gäller möjligheten att skapa en god friyta för utevistelse och lek. Planområdet ligger dock intill ett litet parkområde som skulle kunna fungera som en friyta. Närmaste lekytor finns cirka 400 meter från området. Inom fastigheten planeras det för en utemiljö för de boenden som ska klara av bullernivåerna enligt bullerförordningen (se mer under Buller).



Ortofoto - aktuellt planområde markerat



Inspirationsbilder (aktiv bottenvåning/ skiftningar i byggnadens form och färg)



Bebyggelsen längs Lagmansgatan



Villabebyggelsen söder om Lagmansgatan i anslutning till planområdet



Bebyggelsen norr om Lagmansgatan i anslutning till planområdet



Lamellhusbebyggelse längs Norra allén



Radhusbebyggelsen öster om Sunnegatan i anslutning till planområdet



Bebyggelsen längs Sunnegatan i riktning mot Lagmansgatan

Gator och trafik

Kollektivtrafik

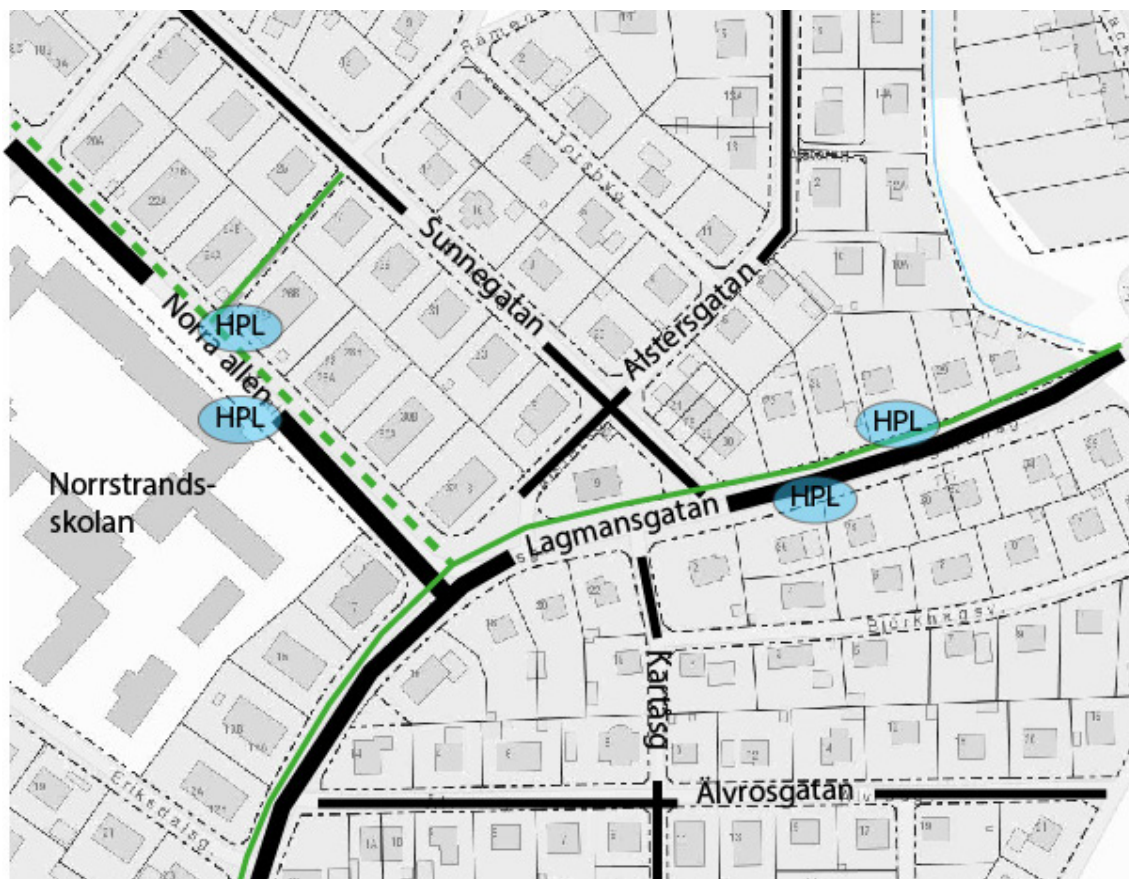
Området har god försörjning med kollektivtrafik. Området trafikeras av busslinje 2, som har hög turtäthet och centrumlinjen 13. Närmaste hållplats ligger cirka 80 meter bort på Lagmansgatan.

Gång- och cykeltrafik

Området ligger i anslutning till en cykelled som sträcker sig parallellt med Lagmansgatan. Det planeras för en cykelväg längs Norra allén. Norr om planområdet finns en gångväg (**GÅNG**). Gångvägen får inte nyttjas för uppställning av brandfordon, dels av säkerhetsskäl men också på grund av att stödbenen ger en kraftig belastning som gångvägen inte är byggd för.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angränsar till tre gator Sunnegatan, Norra allén och Lagmansgatan. Fastigheten tangerar i norr till Alstersgatan, som strax väster om Sunnegatan har karaktären av enskild gata och fungerar som infart för angränsande fastigheter. Uppmätta trafikflöden för Norra allén uppgick till 3200 fordon/ådmst och för Lagmansgatan till 2600 fordon/ådmst år 2013. För Alstersgatan uppgick trafikflödet till 470 fordon/ådmst vid en mätning år 2010 och för Sunnegatan till 800 fordon/ådmst vid en mätning år 2002. Trafikflödena uppskattas vara i princip oförändrade sedan dess, då inga större förändringar har skett i området. År 2017 gjordes en ny trafikmätning för Sunnegatan. Det visade sig att trafikflödet på Sunnegatan var något lägre och uppgick till 623 fordon/ådmst. Skyltad hastighet för nästan samtliga gator förutom Norra allén, uppgår till 50 km/h. Skyltad hastighet för Norra allén är på 30 km/h. Angöringen till området sker via Sunnegatan.



Trafikkarta - (svarta heldragna linjer - befintliga gator, gröna heldragna linjer - befintliga cykelvägar, gröna streckade - planerade cykelvägar, blåa ringar - befintliga busshållplatser)

Planförslag

Tillskottet av fordonsrörelsen till följd av planförslaget bedöms vara marginellt i den befintliga trafikmiljön. Planförslaget medför inga ändringar vad gäller in- och utfarter till fastigheten. Utfartsförbud (0-0-0) föreslås för in och utfart längs Lagmansgatan.

Parkering

Krav på parkeringar ställs i "Parkeringsnorm i Karlstads kommun". I parkeringsnormen delas kommunen i olika zoner beroende på tillgång till; service, boendetäthet, arbetstäthet, biltäthet, stadsstruktur, kollektivtrafiktillgång och tillgång till alternativ till bilen som färdmedel. Utifrån denna zonindelning ställs olika krav på cykel- och bilparkeringar.

Norrstrand ingår i zon 2. Zon 2 omfattar ett område där befolkningen har hög densitet. Området ligger dessutom inom ca 500 meters avstånd från zon 1 och bedöms ha god tillgänglighet med gång-, cykel- och kollektivtrafik. För Norrstrand gäller följande normtal för **bil och cykelparkeringar per 1000 kvm bruttoarea (BTA)**:

Byggnaden som planeras inom tomten har en byggnadsyta på ca 2000 kvm. Det innebär att parkeringsbehovet för bil kan variera mellan 8-16 parkeringsplatser och för cykel mellan 60-70 platser, beroende på om man planerar för mindre eller större lägenheter inom planområdet.

	Parkeringsnorm för bil per 1000 kvm BTA (inom zon 2)	Parkeringsnorm för cykel per 1 000 kvm BTA (inom zon 4)
Flerbostadshus lgh < 40 kvm	8	30
Flerbostadshus lgh > 40 kvm	4	35

För att cykelparkeringarna ska vara godkända ska minst hälften av platserna vara väderskyddade och minst hälften av platserna i nära anslutning till entrén och markplan. Minst 5% av platserna ska medge möjlighet till parkering för lådcyklar, cykelvagnar mm.

När det gäller bilparkeringsplatserna så bör minst en plats anpassas för rörelsehindrade personer och placeras nära entrén med ett gångavstånd som inte överstiger 25 meter. Det bör även planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar, och andra elfordon som elcyklar och permobiler. Det bör även finnas tillgång till motorvärmare.



Illustrationsplan Mondo Arkitekter AB

Planförslag

Parkeringsplatser för cykel och bil ska anordnas inom den egna fastigheten. Enligt illustrationsplanen planeras det för cirka 11 bilparkeringsplatser och 70 cykelparkeringar inom planområdet. Det innebär att det ska huvudsakligen planeras för mindre lägenheter inom området eller att byggrätten inom detaljplanen inte nyttjas fullt ut. Frågan prövas slutligen vid ett bygglov.

Geotekniska förhållanden

Fastigheten Träffen 1 består idag till största del av hårdgjord yta och ligger på en nivå om ca + 48.1 (RH 2000). Enligt kommunens jordartskarta ligger planområdet på ett grundlager bestående av älvsediment och sand.

Det finns en geoteknisk undersökning från 1985, som togs fram i samband med bygglov för den planerade närbutiken. Enligt den undersökningen består jorden av finsand som övergår mot djupet i mellansand. Sanden har varierande lagring från löst till fast och jorddjupet uppgår till minst 20 meter enligt sonderingen. Enligt den undersökningen fanns då på platsen en byggnad som tillhörde den gamla bensinstationen. Vidare utredningar för lämpligt grundläggningssätt behöver tas fram i samband med bygglov.

Markföroreningar och radon

På fastigheten har det tidigare funnits en bensinstation. Det finns därför misstankar om att det kan finnas markföroreningar inom området. En utredning om markföroreningar har därför utförts.

Beskrivning om hur provpunkterna valts ut finns att utläsa i den historiska inventeringen daterad 2016-12-14 (bilaga 1 till Rapport markprovtagning Kv. Träffen 1) där man sökt efter dokumentation om tidigare verksamheter och deras placering på fastigheten ringades ett område beläget runt den nuvarande bebyggelsen in som mest sannolikt att hitta eventuella föroreningar på. Enligt konsultens utlåtande så är området som är beläget under nuvarande hus som är mest intressant, men av praktiska skäl var det inte genomförbart att provta där. Om rivning av nu befintligt hus blir aktuell är det att rekommendera ytterligare provtagning i området under platta för att säkrare avgränsa eventuell utbredning både i horisontal- som i djupled, gärna i form av provgrop för att få en bättre överblick av eventuella lager och äldre installationer. Den markundersökning som gjorts visar på att det finns något förhöjda halter av bly och kvicksilver på 0-1 meters djup i två provtagningspunkter (BP01 och BP02). Halterna överstiger Naturvårdsverkets generella riktlinjer för Känslig Markanvändning. I utredningen har dessutom halten för PAH-H visat sig överskrida nivån för "mindre än ringa risk" på 0-1 meters djup i en provtagningspunkt (BP06).

I samband med rivning av befintlig byggnad ska ytterligare undersökning av markföroreningar göras under befintlig platta. Då det under samrådet har framkommit uppgifter från boenden i närområdet om att en smörjbrygga kan ha funnits på baksidan av dåtida bensinstation, vill miljöförvaltningen att markundersökningen ska kompletteras med ytterligare provpunkter i den norra delen av området. De nya provpunkterna ska tas ner till 3-4 meters djup och ett grundvattenprov tas.

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. Ska massorna användas för anläggningsändamål på annan plats så är den åtgärden anmälningspliktig enligt miljöbalken. Anmälan ska göras till miljönämnden. Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningens krav.

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. Området ligger inte inom ett högriskområde för radon. Radonhalterna kan dock variera kraftigt lokalt. Vid bygglovsskedet bör även prover tas för radonhalten.

Planförslag

Planen förutsätter att startbesked för byggrätten inom fastigheten inte får meddelas förrän markföroreningarna avhjälpes i enlighet med tillsynsmyndighetens (miljöförvaltningen) anvisningar. Detta finns som en planbestämmelse på plankarta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kapaciteten finns i dricksvattenledningsnätet invid och fram till planområdet. Fastigheten har idag bruksrätt för vatten-, spillvatten och dagvatten och anslutningspunkt finns till fastigheten. Anläggningsavgift för tillkommande lägenheter tillkommer.

Dagvatten

Planförslaget innebär ingen större förändring avseende dagvattenhanteringen då stor del av planområdet är hårdgjort redan idag. Planerat dagvattensystem klarar inte av att avleda ett så kallat extremregn. Vid skyfall kan delar av parkmarken och närliggande gator översvämmas. Fastigheten bör höjdsättas så att vatten även fortsättningsvis kan ytvledas mot befintliga gator och park.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmeledningsnätet.

El- och stadsnät

Planområdet ligger inom Karlstads Elnäts koncessionsområde. El- och fiberledningar finns dragna inom planområdet.

Inom Träffen 2 ligger Karlstads Elnäts transformatorstation (**E**). Inne i stationen finns en oljefylld transformator. Elsäkerhetsverket föreskriver råd bekräftande uppställningssätt för transformatorer så att riskerna för antändning och annan skada i omgivningen i skälig grad förebyggs. Enligt råden ska avståndet mellan stationen och brännbar byggnadsdel uppgå till minst 5 meter. Byggnadens konstruktion inklusive fönster ska uppfylla brandtekniska krav på ej brännbart material för att kunna placeras närmare än 5 meter (**m₁**). Byggnaden kommer att uppföras i betong, vilket inte är brännbart.

När det gäller strålningen så är den försumbar efter 2-3 meter. Marken närmast än 3 meter från transformatorn får därmed inte bebyggas (::::).

Teleledningar

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga ledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som kan uppkomma i samband med omdragning av dessa. Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av exploatering inom området.

Avfall

Avfallsutrymmen ska planeras med god tillgänglighet både för boende och renhållningens breda fordon. Avfallsutrymmen ska vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Transportvägar bör vara minst 3,5 meter breda och vändplaner ska ha en radie på 9 meter. Ett avfallsutrymme föreslås anordnas i den planerade byggnaden (se illustrationsplanen sid 15).

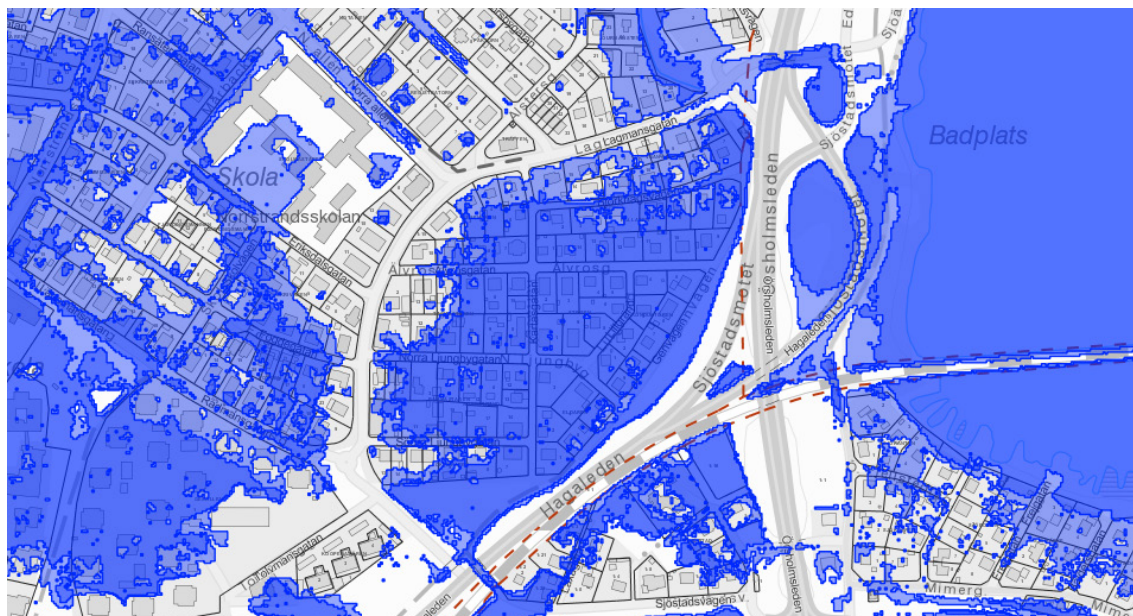
Energi

Att minska förbrukningen av energi och hitta nya lösningar för en hållbar energiförsörjning blir allt viktigare. Nya fastigheter bör därför uppfylla höga krav på energieffektivitet och det är önskvärt att underlätta för framtida solkraftinstallationer med avseende på bland annat takens utformning, placering och skuggning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger idag på en marknivå mellan +47,6 och +48,1 meter över havet (RH 2000) . Vägarna in till planområdet ligger på ungefär samma höjd.



Översvämningskarta. Dimensionerande 200-års nivå i Klarälven och Vänern

Enligt planeringsprinciper i *Stigande vatten* ska kommunen ta hänsyn till en dimensionerande 200-års nivå i Vänern vid planläggning av ny bebyggelse, vilket motsvarar en nivå på +46,87 m ö h (RH2000). Karlstads kommun har ett eget översvämningsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010. Översvämningsprogrammet överstämmer i många delar med de planeringsprinciperna som anges för Vänern i *Stigande vatten* men är i vissa delar inaktuell. I översvämningsprogrammet behandlas även översvämningsrisker förknippade med Klarälven. Enligt kommunens egna riktlinjer ska en beräknad 200-års nivå klaras även för Klarälven. För aktuellt område ligger den kritiska nivån på +46,9 m ö h (RH2000).

Planförslag

Bebyggelsen inom planområdet klarar av riktlinjerna som anges i *Stigande vatten* och de riktlinjerna för Klarälven som är aktuella i kommunens översvämningsprogram. När det gäller tillfartsvägarna Norra allén och Lagmansgatan, blir dessa delvis översvämmade. Det blir dock fortfarande möjligt att via Lagmansgatan ta sig ut på Hagaleden vidare ut på E18.

En ambulans kan nå planområdet om det inte översvämmas mer än två decimeter, då ambulansens utryckningsfordon max klarar en sådan vattennivå. Vid dimensionerande 200-års nivå i Vänern samt vid 200-års nivå i Klarälven skulle en ambulans kunna ta sig fram till planområdet. Om byggnaden ska förses med källare ska spillvatten pumpas från källare. Tekniska installationer under nivån +46,9 m ö h ska klara översvämning.

Trafikbuller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Från och med 1 juli 2017 gäller en ändring av den tredje paragrafen i bullerförordningen som medger högre ekvivalenta nivåer för en bostadsbyggnads fasad för såväl mindre som större lägenheter. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida följande värden enligt den tredje paragrafen:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ekvivalenta ljudnivåer på 60 dBA enligt den tredje paragrafen första stycket (se ovan *fetmarkerad punkt 1.*) ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i den tredje paragrafen första stycket **2** (se ovan *fetmarkerad punkt 2.*) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Planförslag

Bullerkartor (Sweco 2017-11-21) har tagits fram som visar ekvivalenta och maximala ljudnivåer för det planerade bostadshuset. Enligt bullerkartorna framgår att ekvivalent nivå vid en bostadsbyggnads fasad på 60 dBA uppnås för samtliga fasader. Maximal ljudnivå på 70 dBA överskrids dock för samtliga fasader. Bottenvåningarna längs Lagmansgatan och Sunnegatan är särskild utsatta. Enligt illustrationerna planeras det för uteplatser mot Lagmansgatan och Alstersgatan. Då maximala ljudnivåer överskrids för samtliga fasader och för nästan samtliga uteplatser, måste en gemensam uteplats anordnas som klarar av riktvärdena enligt bullerförordningen.

En gemensam uteplats placeras nordväst om föreslagen bebyggelse i anslutning till parkytan (se *illustrationsplan* sid 15). Uteplatsen kommer att klara av riktvärdena i bullerförordningen enligt Swecos bullerutredning.

Enligt de nya riktlinjerna finns det inget krav på uteplats. Lösningen med en gemensam uteplats som klarar av riktvärdena bör eftersträvas. Eftersom planen är flexibel kan olika lösningar tillämpas för att klara riktvärdena. Bullerförordningen tillämpas först vid bygglov. Bullerfrågor finns därför inte med som planbestämmelse på plankartan. Planen visar endast att det är möjligt att bebygga platsen och klara av riktvärdena enligt bullerförordningen. Placering enligt skisser är enbart ett förslag.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Fönster kan godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) om räddningstjänstens fordon har god tillgänglighet till alla lägenheter. Trapphus fungerar då som den andra utrymningsvägen.

I de fall då räddningstjänsten inte har god tillgänglighet till alla lägenheter, kan en trapphuslösning Tr2 tillämpas. Trapphus Tr2 är tillåtet som enda utrymningsväg för byggnader i upp till 16 våningar för bostäder.

Luftkvalitet

Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i aktuellt område och inte heller påverkas av planförslaget.

Folkhälsa

Trygghet

Upplevelsen av tryggheten framförallt kvällstid bedöms öka i och med att området bebyggs med bostäder.

Jämställdhet/Barnperspektiv

I dokumentet Jämna steg från Boverket, utgivet 2006 kan läsas att: Jämställdhet är en fråga om rättvisa och ska därför genomsyra alla politikområden. För den fysiska planeringen innebär det att behysa och likställa såväl kvinnor som mäns kunskaper, värderingar och önskemål som att kartlägga möjliga konsekvenser. Den fysiska planeringen måste underlätta såväl mäns som kvinnors vardagsliv så som de ser ut idag. Statistik visar att män reser längre och har större tillgång till bil. Kvinnor utnyttjar i större utsträckning kollektivtrafik jämfört med män. Såväl bostadsort som arbetsmarknadssituation, boendeförhållanden och tillgängliga omsorgsformer för barn, medför både möjligheter och begränsningar för kvinnors och mäns vardagsliv. Det gör även tillgången till annan service, liksom vilka kommunikationsalternativ som finns att tillgå.

Planområdets centrala läge på Norrstrand innebär att tillgången till kommunikationer och olika typer av service är god. Förskolor och skolor finns inom gångavstånd likaså lekplatser, busshållplatser och dagligvaruhandel. I området finns goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett fungerande vardagsliv.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

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

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 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 bygg rätt).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär en mindre fastighetsreglering mellan Träffen 1 och Norrstrand 1:1.

Ledningsrätter

Befintlig ledningsrätt 1780K-6/1985.1 skall tas bort vid en förrättning.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

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

Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell anslutning till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse.

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa.

Teleledningar

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell anslutning.

El- och Stadsnät

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt och anslutning.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

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

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

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes i november 2016. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att frågor gällande parkeringsbehov, eventuella markföroreningar, buller och skuggning ska särskilt behandlas i planarbetet.

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

Sociala konsekvenser

Bostadsbristen är stor i Karlstads kommun. Framförallt är det bostäder i centralt läge som efterfrågas, vilket både köer till centrala hyresrätter och prissättningen för centrala bostadsrätter indikerar på. Detaljplanen ger möjlighet till fler bostäder i ett attraktivt läge nära till centrum och med tillgång till natur, vatten, skolor, förskolor, lekplatser, kollektivtrafik mm inom gångavstånd.

Bostäder i ett sådant läge med närhet till olika typer av service, kollektivtrafik, grönytor och lekplatser är positivt för jämställdheten och ur barnperspektivet. Planförslaget bidrar även till en mer levande stadsliv och har positiv inverkan på tryggheten.

Ekonomiska konsekvenser

Att förtäta i centrala Karlstad innebär många fördelar. Det belastar inte kommunens ekonomi, då befintlig infrastruktur kan nyttjas och kommunen kommer inte att behöva bygga ut nya vägar, vatten- och avlopp. Inga stora satsningar behövs för kollektivtrafiken, då kollektivtrafiken redan är välfungerande. Genom att utnyttja befintliga investeringar av infrastruktur via förtätningsprojekt i centrala lägen främjas en hushållning med resurser och samhällsekonomin.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljö kvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljö kvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Trafik

Tillskottet av fordonsrörelsen till följd av planförslaget bedöms vara marginellt i den befintliga trafikmiljön. I ett centralt läge nära arbetsplatsen, skolor, förskolor, kollektivtrafiken, service mm inom räckhåll kan fler välja bort det dagliga bilanvändande eller helt avstå från bilen. Förslaget ska uppfylla parkeringsbehovet för ny bebyggelse utifrån parkeringsnormen. Cirka 11 parkeringsplatser föreslås för planerad byggnad, vilket innebär att det ska huvudsakligen planeras för mindre lägenheter.

Buller

Bullerfrågorna har beaktats för föreslagen bebyggelse. Bullervärdena vid bostadsbyggnadens fasad klaras av för planerad byggnad enligt bullerförordningen. En gemensam uteplats föreslås anordnas nordväst om planerad byggnad i anslutning till parkytan.

Stadsbild

Planförslaget innebär en påverkan på stadsbilden, då föreslagen bebyggelse kommer att särskilja sig från övrig bebyggelse med sin höjd. Framförallt är det förändringar i närmiljön som blir särskild påtagliga. Fastigheten ligger något solitärt från omkringliggande bebyggelse. Bebyggelsen på platsen har dessutom alltid särskilt sig från övrig bebyggelse i området och inte tillhört en sammanhållen miljö. Platsen bedöms lämplig för komplettering med en byggnad som särskiljer sig både i sin höjd och utformning.



Bilden på modellen

Solstudie

En solstudie har tagits fram för att se hur ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse påverkas av föreslagen byggnad. Solstudien visar att flerbostadshusen norr om Alstergatan påverkas vissa timmar på förmiddag och radhusbebyggelsen öster om Sunnegatan under vissa timmar på eftermiddag. Ingen större påverkan sker på villabebyggelsen söder om Lagmansgatan. På sommaren är skuggorna kortare och påverkan är mindre jämfört med höst-, vinter- och vårtiden. (Se Solstudien, Mondo Arkitekter).



KARLSTADS KOMMUN

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