



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR DEL AV NORSPLAN (NORS-ÅSTORP 1:132 MM)

**inom Vålberg,
Karlstads kommun, Värmlands län**



PLANBESKRIVNING

Upprättad: 2024-10-09 §237

Reviderad: 2025-03-12 §63

Antagen: 2025-06-18 § 129

Laga kraft: 2025-07-15

1780K-P2025-09

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Boverkets föreskrifter BFS:2020:8

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2020-54

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

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.

Samråd för denna detaljplan ägde rum mellan 16 oktober och 18 november 2024.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Förslaget finns tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och på Biblioteket. Granskningstiden är minst två veckor.

Granskning för denna detaljplan ägde rum mellan 19 mars och 15 april 2025.

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

Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden den 18 juni 2025.

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 beslutet inte överklagas.

Detaljplanen vann laga kraft den 15 juli 2025.

Handläggare:

Anastasia Mileoranskaya, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Medarbetare från stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, miljöförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen och räddningstjänsten har deltagit i planprocessen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Detaljplanens syfte	5
Syfte	

Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	
Genomförandetid	
Allmän plats	
Kvartersmark	
Befintligt	
Ärendeinformation	
Annat	

Motiv till detaljplanens regleringar	11
Motiv till regleringar	

Genomförandefrågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	
Tekniska frågor	
Ekonomiska frågor	
Organisatoriska frågor	
Kulturvärden	
Prövning enligt annan lagstiftning	
Upplysningar	
Annat	

Planeringsunderlag	17
Kommunala	
Utredningar	

Planeringsförutsättningar	19
Kommunala	
Riksintressen	
Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	
Miljökvalitetsnormer	
Miljö	
Hälsa och säkerhet	
Geotekniska förhållanden	
Kulturmiljö	
Fysisk miljö	
Sociala	
Teknik	
Service	
Trafik	

Konsekvenser

31

Fastigheter och rättigheter

Natur

Miljö

Miljökvalitetsnormer

Hälsa och säkerhet

Sociala

Riksintresse

Kulturmiljö

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Trafik

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten för bostäder men även möjliggöra för kontor och centrum i befintlig byggnad (f d kommunalhuset i Vålberg), skydda byggnadens kulturhistoriska värden samt bekräfta befintlig bussbytespunkt vid Norsplan och reglera markanvändningen för park och gata.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

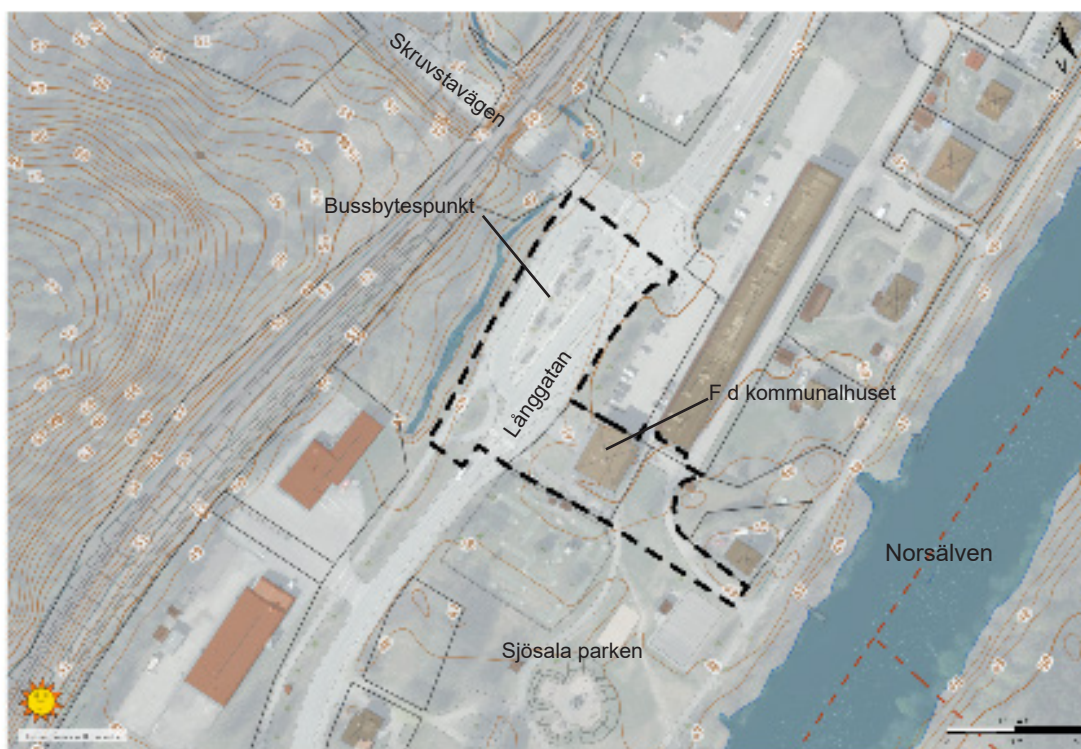
Hela detaljplanen

Planområdet ligger i Vålberg, cirka 20 km väster om Karlstad centrum och berör en del av centrumområdet s k Norsplan. Planområdet omfattar cirka 0,63 hektar mark. Planområdet berör fastigheten Nors-Åstorp 1:132 och en del av fastigheten Nors-Åstorp 1:97 som är privatägda samt en del av fastigheten Nors-Åstorp 3:1 som ägs av Karlstads kommun.

Inom fastigheten Nors- Åstorp 1:132 finns idag en byggnad som byggdes under 1960-talet som kommunalhus men som är idag privatägd. Byggnaden består av två våningar och ett källarplan. Byggnadens övre våning används idag som bostad. I övrigt står byggnaden tom. I gällande detaljplanen är byggnaden planlagd för centrumändamål (bibliotek mm). Byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde då den är lokalhistoriskt värdefull för Vålberg som ort och berättar om platsens framväxt.

Söder om fastigheten ligger Sjösalaparken och i norr gränsar fastigheten till en stor parkeringsyta samt centrumhuset med café, pizzeria och bibliotek i bottenplan. Väster om fastigheten sträcker sig Långgatan och något nordväst om fastigheten finns en bytespunkt för kollektivtrafik.

Planområdet omfattar en del av Långgatan, bytespunkten för kollektivtrafik vid Norsplan men även en grönytorra som gränsar till Sjösalaparken i söder.



Planområdet

Detaljplanen ger möjlighet att nyttja befintlig byggnad för bostad, kontor och centrumändamål. Då byggnaden är utpekad som särskilt värdefull i Karlstads kulturmiljöprogram erläggs byggnaden med ett rivningsförbud och byggnadens kulturhistoriska värden säkerställs med varsamhetsbestämmelser. Detaljplanen bekräftar befintlig bussbytespunkt vid Norsplan samt reglerar markanvändningen för gata och park.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Allmän plats

Befintlig bytespunkt för kollektivtrafik vid Norsplan som ligger idag på planlagd parkmark bekräftas och planläggs som gata (**GATA**). Kvartersmarken för grönytor som gränsar till Sjösalaparken i söder släcks ut och planläggs istället som parkmark (**PARK**). Strandskyddet som återinträder vid planläggning upphävs för parkområdet (**a_p**), eftersom området är redan etablerat som ett parkområde med utbyggda gång- och cykelvägar och körbara ytor. Upphävandet av strandskyddet gör det möjligt att i framtiden utveckla eller förbättra parkområdet exempelvis skapa nya promenadstråk, utveckla lekmiljöer eller på annat sätt stärka parkens funktion som rekreationsområde. Befintlig utfart för fastigheten Nors-Åstorp 1:70 säkras genom planbestämmelsen (**utfart**). Planen innebär inga fysiska förändringar men reglerar markanvändningen för gata och grönytor inom planområdet.

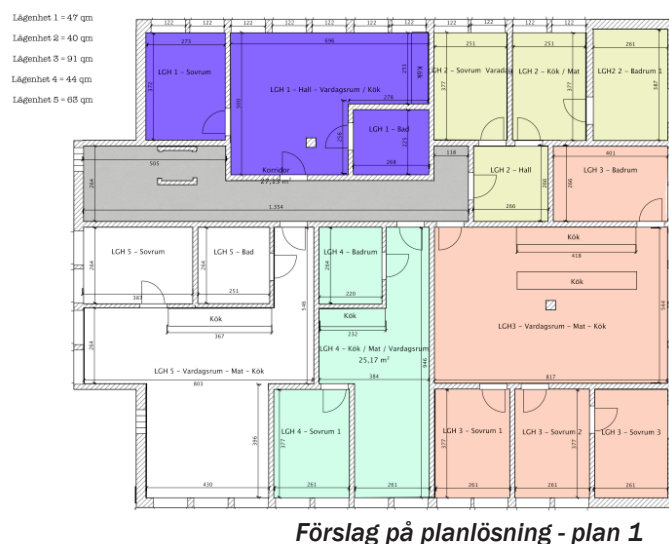
Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet omfattar befintlig fastighet Nors-Åstorp 1:132 där f d kommunalhuset ligger samt gångpassagen till Sjösalaparken som sträcker sig via Nors-Åstorp 1:97 fastighet.

I detaljplanen möjliggörs för bostäder, kontor och centrum i befintlig byggnad (f d kommunalhuset) vid Norsplan (**B,C** och **K**). Byggnadens översta våning nyttjas redan idag för bostäder. Det planeras för ytterligare 4-5 bostäder på plan 1. Källarplanet är tänkt att iordningställas för tekniska utrymmen och förråd samt eventuellt 3-4 studentlägenheter med gemensamt kök/badrum. Vad gäller studentlägenheter i källarplan så behöver frågorna avseende bland annat utrymning och solinsläpp studeras vidare i bygglovsskedet.



Förslag på planlösning - plan 1

Då byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde ställs krav på att den inte får rivas (**r**) och byggnadens exteriöra värden skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Krav ställs på att karaktären av offentlig byggnad som modernistiskt kommunhus ska bibehållas. Byggnadens viktiga karaktärsdrag såsom byggnadens volym och proportioner, byggnadens skarpa siluett utan takfot, fasadens indelning i form av de olika materialen (betong och träpanel) i kontrasterande kulör som möts samt dess utförande i liggande och stående riktning och den symmetriska fönstersättningen som följer fasadens indelning och fönstrens utformning i material, upphängning och indelning ska därför bibehållas (**k₁**). Även entréfasadens utsmyckningar i form av dörr av trä och partier av glasbetong ska bibehållas lika originalet och skyddas i plan (**k₁**). Mosaikdekorationen i entréfasaden med dess specifika utseende är mycket karaktärsskapande för byggnaden och skyddas därför med en skyddsbestämmelse (**q₁**). Även kommunvapnet från 1956 som är placerad på väggen vid entrén skyddas med en skyddsbestämmelser (**q₂**).

Byggrätten på kvartersmarken begränsas till befintligt avtryck på marken och nockhöjden regleras till + 59,0 över angivet nollplan (RH 2000), vilket motsvarar befintliga byggnadens byggnadshöjd (**h₁**). Befintliga balkonger på byggnads baksida som inte är ursprungliga men som har beviljats bygglov 2008 och övriga tillbyggnader som redan finns idag med bland annat befintlig trappa som möjliggör åtkomst till byggnadens övervåning medges i planförslaget (**f₁** och **f₂**).

Byggnadens interiöra värden bland annat trapphusets golv av natursten som även återfinns direkt utanför huvudentrén, innerdörrar till trapphus som har utformats efter samma gestaltningsprinciper som huvudentrén, partier av glasbetong som är mycket karaktärsskapande även för interiören, skyddas inte med planbestämmelser. Hänsyn bör dock tas till dessa vid vidare planering interiört.

Totalt bedöms cirka 10-12 parkeringsplatser behöva anordnas för föreslagna bostäder. Cirka 6-7 parkeringsplatser anordnas inom fastigheten med utfart mot Långgatan (**n₁**). Cirka 4 parkeringsplatser löses genom nyttjanderättsavtal av kommunens parkeringsplatser vid Norsplan. Frågan om parkeringsplatser prövas slutligt i kommande bygglov, enligt då gällande parkeringsnorm. Befintlig utfart mot Långgatan begränsas till nuvarande bredd (**o-o-o**).

Det finns ett behov av att iordningställa ett utrymme för barnvagnar, cyklar samt sophantering. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en mindre komplementbyggnad om 20 kvm samt väderskyddade cykelparkeringar (**ö₁** och **ö₂**). Komplementbyggnaden ska gestaltas med särskild hänsyn till befintlig kulturmiljö och stadsbild vad gäller form, material och färgsättning (**f₃**). Det finns också möjlighet att iordningställa ett mindre förrådsutrymme under trappan till det övre planet. Yttertrappan är delvis belägen på Nors-Åstorp 1:97 och kan därför behöva justeras.

För att möta krav på buller och skapa god utemiljö för planerade bostäder ställs krav att om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (**m**). En gemensam uteplats som uppfyller riktlinjer enligt bullerförordningen kan anordnas utmed den östra fasaden.

Befintliga gång- och cykelstråk, gångpassagen från Norsplan till Sjösalaparken samt för befintliga ledningar på kvartersmarken säkerställs i planen genom planbestämmelserna (**x**) och (**u**).

Den fördjupade stabilitetsutredningen över Vålberg som gjordes av Sweco 2022-12-22 visar på tillräcklig säkerhet mot stabilitetsbrott för befintliga förhållanden. Då det planeras endast för ombyggnation inomhus har ingen ytterligare utredning tagits fram. En bestämmelse om att bygglov inte får

ges för åtgärd som ökar belastningen på marken med undantag för en mindre komplementbyggnad, har införts i plankartan. Vid nybyggnad skall hus förses med källare eller grundläggas på pålar till fast berg. Bygglov får inte ges för åtgärder som ökar belastningen på marken med undantag för mindre komplementbyggnad (b).

All kvartersmark

Strandskyddet upphävs för all kvartersmark inom planområdet. Motiv för upphävande av strandskyddet är att marken inom planområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Befintligt

Området omfattar en del av centrumområdet s k Norsplan i Vålberg och berör fastigheten Nors-Åstorp 1:132, en del av fastigheten Nors-Åstorp 1:97 som är privatägda samt en del av fastigheten Nors-Åstorp 3:1 som ägs av Karlstads kommun.

Inom fastigheten Nors-Åstorp 1:132 finns idag en byggnad som ursprungligen uppfördes som kommunalhus för Nors landskommun under 1960-talet i samband med centrubildningen vid Norsplan. Byggnaden består av två våningar och ett källarplan och har ett tidstypiskt uttryck. Byggnadskroppen är kubisk i vitmålad betong med fönsterpartier omgivna av träpanel. Vid entrén finns dekor av mosaik. Byggnadens övre plan används idag för bostäder. I övrigt står byggnaden tom. Norr om fastigheten finns en stor parkeringsyta och centrumhuset i tre våningsplan. I centrumhusets bottenvåning finns idag café med mindre butik, bibliotek, pizzeria.

I söder angränsar fastigheten till Sjösalaparken med bland annat minigolf, bouleanor och en mindre lekplats. Nedanför parken i sydost sträcker sig Norsälven. Vid älven finns det ett antal bryggor och sittbänkar. Parallellt med Norsälven finns det ett gång- och cykelstråk (gamla landsvägen) som sträcker sig ända fram till Risallén.

I anslutningen till korsningen mellan Långgatan och Skruvstavägen ligger en bytespunkt för kollektivtrafik. Något väster om bytespunkten sträcker sig Norge- och Vänerbanan som utgör riksintresse för järnvägstrafik. Norr om bytespunkter ligger en drivmedelstation och i söder ligger Vålbergs brandstation samt fritidsgård.

Ärendeinformation

Kommun:	Karlstads kommun
Detaljplanens namn:	Detaljplan för del av Norsplan (fastigheten Nors- Åstorp 1:132 mm)
Diarienummer:	SBN/2020:54
Beslutsprotokoll:	Uppdrag för detaljplanen av SBN den 2020-05-20 §103
Detaljplanen påbörjades:	Planarbetet påbörjades 2021 och återupptogs under hösten 2023, efter att fastigheten har bytt ägare.
Laga kraftdatum:	beräknas tas upp i nämnden för antagande i maj-juni 2025



Norsplan med centrumhuset, parkeringsplatser och f d kommunalhuset



F d kommunalhuset



Huvudentré mot Norsplan



Vy från Sjösalaparken



Gång- och cykelstråket längs älven.



Bryggan vid Norsälven



Sjösalaparken med bl a boulebanor och lekpark



Bytespunkten för kollektivtrafik i anslutning till korsningen mellan Skruvstavägen och Långgatan

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Beteckning	Beskrivning	Motiv
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
GATA	Gata	Syfte är att ge planstöd för befintlig bytespunkt för kollektivtrafik samt bekräfta nuvarande gatusträckning.
PARK	Park	Syfte är att reglera markanvändningen för befintlig grönyta med gång- och cykelstråk som leder till Sjösalaparken och Norsälven
B	Bostäder	Syftet att ge möjlighet för bostäder i befintlig byggnad
C	Centrum	Syftet att ge möjlighet för centrumändamål i befintlig byggnad
K	Kontor	Syftet att ge möjlighet för kontor i befintlig byggnad
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS		
o-o-o-o	Utfartförbud	Förhindra olämpliga utfarter mot gata.
utfart	Utfart för angränsande fastigheter får finnas.	Planbestämmelsen syftar till bekräftar befintlig utfart för fastigheten Nors-Åstorp 1:70
a₁	Strandskydd är upphävt.	Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs för befintligt etablerat parkområde med redan utbyggda körvägar och gång- och cykelstråk. <i>Motiv för upphävande av strandskydd är att upphävandet avser mark som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.</i>
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK		
prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Förhindra olämplig placering av byggnad
ö₁	Marken får inte förses med byggnad, med undantag för väderskydd för cykelparkeringar.	Möjliggöra för uppförande av väderskyddade cykelparkeringar i anslutning till byggnadens entréer.

$\ddot{o}_2$	Marken får endast förses med en komplementbyggnad om högst 20 kvm med högsta byggnadshöjd 3,0 meter.	Skapa förutsättningar för utbyggnad av en komplementbyggnad för exempelvis sophantering, barnvagnar och cyklar mm
n_1	Parkering får anordnas.	Syftet är att möjliggöra för parkeringsplatser inom området
h_1	Högsta nockhöjd är 59,0 meter över angivet nollplan	Syfte med höjdbestämmelsen är att förhindra olämplig påbyggnad
k_1	Karaktären av offentlig byggnad som modernistiskt kommunhus ska bibehållas avseende siluett, proportion, material, samt detaljeringsnivå -Fasadens indelning i form av de olika materialen (betong och träpanel) i kontrasterande kulör som möts samt dess utförande i liggande och stående riktning ska bibehållas -Byggnadens skarpa siluett utan takfot ska bibehållas -Den symmetriska fönstersättningen som följer fasadens indelning och fönstrens utformning i material, upphängning och indelning ska bibehållas. -Entréfasadens utsmyckningar i form av dörr av trä samt partier av glasbetong ska bibehållas lika originalet	Syftet är att skydda befintlig byggnad från förvanskning
q_1	Kommunvapnet ovan entrén ska bevaras.	Syftet är att skydda befintliga kulturvärden
q_2	Mosaikdekorationen i entréfasaden ska bevaras.	Syftet är att skydda befintliga kulturvärden
r	Byggnad får inte rivas.	Syftet är att skydda f d kommunalhuset från rivning
f_1	Endast balkonger får finnas.	Syfte är att ge planstöd för befintliga tillbyggnader av balkonger och altan
f_2	Tillbyggnad av trappa får finnas eller anordnas.	Syfte är att ge planstöd för befintlig tillbyggnad av trappa

f_3	Komplementbyggnad ska gestaltas med särskild hänsyn till befintlig kulturmiljö och stadsbild vad gäller form, material och färgsättning.	Syftet med planbestämmelsen att säkerställa att en eventuell komplementbyggnad inom området harmoniserar med den befintliga kulturmiljön och stadsbilden. Genom noggrant val av form, material och färgsättning ska byggnaden integreras på ett sätt som bevarar och respekterar områdets historiska värden och platsens karaktär.
b_1	Bygglov får inte ges för åtgärd som ökar belastningen på marken med undantag för mindre komplementbyggnad. Vid nybyggnad skall hus försees med källare eller grundläggas på pålar till fast berg. (Begränsas av användningsgräns)	Syftet är att förhindra att ytterligare laster påförs på marken.
x	Markreservat för allmännyttiga gång- och cykelstråk	Ge möjlighet att skapa servitut och säkra plats för befintlig gång- och cykelstråk mellan Norsplan/Långgatan till Sjösaparken.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkra plats för befintliga valledningar i området
m_1	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. (Begränsas av användningsgräns)	Bestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för en god utemiljö för planerade bostäder.
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALL KVARTERSMARK		
	Strandskyddet är upphävt.	Syfte är att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken (BCK och C) som återinträder vid planläggning av en ny detaljplan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför behov av fastighetsreglering mellan fastigheten Nors-Åstorp 1:132 och kommunens fastighet Nors-Åstorp 3:1. Teknik- och fastighetsförvaltningen avser att ansöka och bekosta fastighetsregleringen.

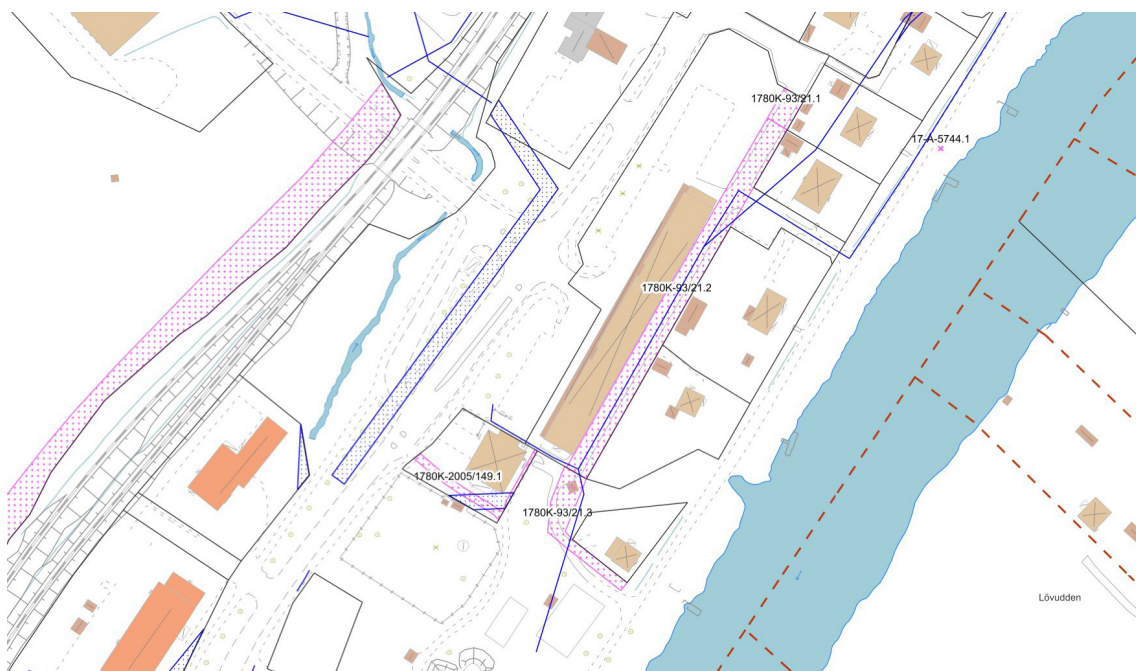
Rättigheter

Planförslaget omfattar befintligt servitut för gång- och cykelstråket som sträcker sig via fastigheten Nors-Åstorp 1:132 till Sjösälaparken (1780K-2005/149.1) samt befintlig ledningsrätt (1780K-2005/149.2) för spillvattenledning som sträcker genom fastigheten.

Planförslaget omfattar även servitutet (1780K-93/21.3) som ger rätt för Nors-Åstorp 1:70 att använda befintligt vägområde för att kunna angöra sin fastighet (utfart i plankartan).

Planförslaget omfattar även ledningsrätt för vatten och avlopp som sträcker sig från Norsplan via Nors-Åstorp 1:97 och vidare söderut mot Sjösälaparken och till bostadsområdena i norr och via bussbytespunkten till bebyggelseområdet väster om järnvägen (17-Å-7294.1).

Avtalsservitut har upprättats för gångpassagen och inskrivits på den belastade fastigheten Nors-Åstorp 1:97.



Befintliga rättigheter inom och i anslutning till planområdet

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Uppvärmning av befintlig byggnad sker idag via bergvärme.

VSD- ledningar

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar finns framdragna i och i anslutning till planområdet. VSD-ledningar inom kvartersmark säkerställs i planen genom u-områden.

Fastigheten Nors-Åstorp 1:132 är idag ansluten till kommunalt vatten och spillvatten. Planen förutsätter dagvattenseparering. Exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dagvattenledningen.

Dagvatten

Dagvatten från kommunala ytor inom planområdet avvattnas i huvudsak via dagvattenledningar till Norsälven.

Enligt kommunens riktlinjer så måste vattnet antingen ledas till det kommunala dagvattennätet eller tas hand om inom den egna fastigheten. Planen förutsätter dagvattenseparering. Exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dagvattenledningen. Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten i enlighet med Karlstads kommuns dagvattenplan.

Planförslaget innebär att en mindre yta med gräs kommer att hårdgöras till förmån för parkeringsplatser. För att minska utsläpp av föroreningar från parkeringsytorna till Norsälven kan dagvatten med fördel avledas över gräsytor innan uppsamling i dagvattenbrunnar.

Avfallshantering

Avfallsutrymmen måste vara lättillgängliga, vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas. Idag sker avhämtningen av sopor vid Långgatan och fungerar utan problem.

Parkering

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm. Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt gällande parkeringsnorm. Cirka 6-7 bilparkeringar för föreslagna bostäder inom Nors-Åstorp 1:132 bedöms kunna lösas inom den egna fastigheten. Resterande parkeringsplatser kan behöva lösas på annat sätt. Kommunen har möjlighet att upprätta nyttjanderättsavtal för cirka 4 parkeringsplatser på kommunens parkeringsmark vid Norsplan.

Ekonomiska frågor

Exploatör bekostar:

- Exploatering inom kvartersmark
- Åtgärder kopplade till dagvattenseparering, fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet
- Ev anslutning till kommunala VSD-ledningar

Kommunen bekostar:

- Kommunen så som huvudman för allmän plats inom detaljplanen ansvarar för utbyggnad och ombyggnad av de allmänna anläggningarna samt för dess drift och underhåll.
- Förrättningskostnader som är kopplade till fastighetsregleringen mellan Nors-Åstorp 1:132 och kommunens fastighet Nors-Åstorp 3:1

Planavgift

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatören.

Ersättningsanspråk

Fastighetsägaren kan enligt 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) ha rätt till ersättning för ekonomisk skada som ett rivningsförbud kan medföra. Rätten till ersättning förutsätter att skadan som rivningsförbudet innebär är betydande eller att skyddsbestämmelserna medför att den pågående markanvändningen försvåras avsevärt inom berörd del av fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ingen rätt till ersättning uppkommer för de planbestämmelserna om rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser som har införts i detaljplan.

Drift allmän plats

Planförslaget innebär inga utökade kostnader för drift och underhåll inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Planförslaget innebär inga utökade kostnader för vatten och avlopp inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har upprättats i syfte att reglera parternas åtagande och skyldigheter i genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Samråd av detaljplanen genomförs under hösten 2024. Därefter bearbetas planförslaget för att sedan skickas ut för granskning. Preliminärt sker granskning i januari-februari 2025. Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden tidigast under våren 2025. Genomförande enligt detaljplanen kan göras efter att planen vunnit laga kraft.

Kulturvärden

Rivningsförbud och bevarandekrav

F d kommunalhuset har erlagts med rivningsförbud samt bevarandekrav i detaljplanen. Bevarandekravet innebär att byggnadens karaktär gällande, siluett, proportioner, indelning, material samt fönstersättning ska bibehållas. Bevarandekravet innebär också att byggnadens offentliga karaktär med befintlig utformning i entréfasaden genom mosaikdekoration ska bevaras och att entréfasadens utsmyckningar i form av dörr i trä samt partier av glasbetong ska bibehållas lika originalet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Miljöbalken

Strandskydd

Strandskydd på 100 meter från strandlinjen inträder i samband med planläggningen av denna detaljplan. Strandskyddet upphävs för park- och kvartersmarken (**PARK**, **BCK** och **C**) inom planområdet enligt MB 7 kap 18b §.

Biotoppsydd

Hästkastanjerna längs Långgatan och de nya körsbärsträd vid busshållplatsen kan omfattas av biotoppsydd. Hästkastanjerna är uppskattningsvis 20-25 år gamla men ser ut att kunna vara över 20 cm i diameter och kan därför vara biotoppsyddade. De nya körsbärsträden vid busshållplatsen ser ut att ha ersatt borttagna hästkastanjer och kan därför också i så fall ingå i allén. Trädraden bedöms inte påverkas av detaljplanen, då planen bekräftar nuvarande markanvändning och innebär inga fysiska förändringar av gatan. Frågan om dispens från allmänna biotoppsyddet är därmed inte nödvändigt för genomförandet av detaljplanen.

Upplysningar

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns inom området. Om markföreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföreningsundersökning och sanering om det behövs.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

För området gäller detaljplanen för del av Hemmanen ”Lilla Bårum, Stora Bårum och Nors-Åstorp (skredriskområde)” som upprättades 1989.

Grundkarta

Grundkarta har upprättats av stadsbyggnadsförvaltningens lantmäteriavdelning den 2024-09-26.

Översiktsplan

Översiktsplan 2050

Antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2024.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samråd med Länsstyrelsen 2022-02-04 enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning.

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- kulturmiljö
- buller och vibrationsfrågor
- ras- och skredrisk
- risker kopplade till farligt gods

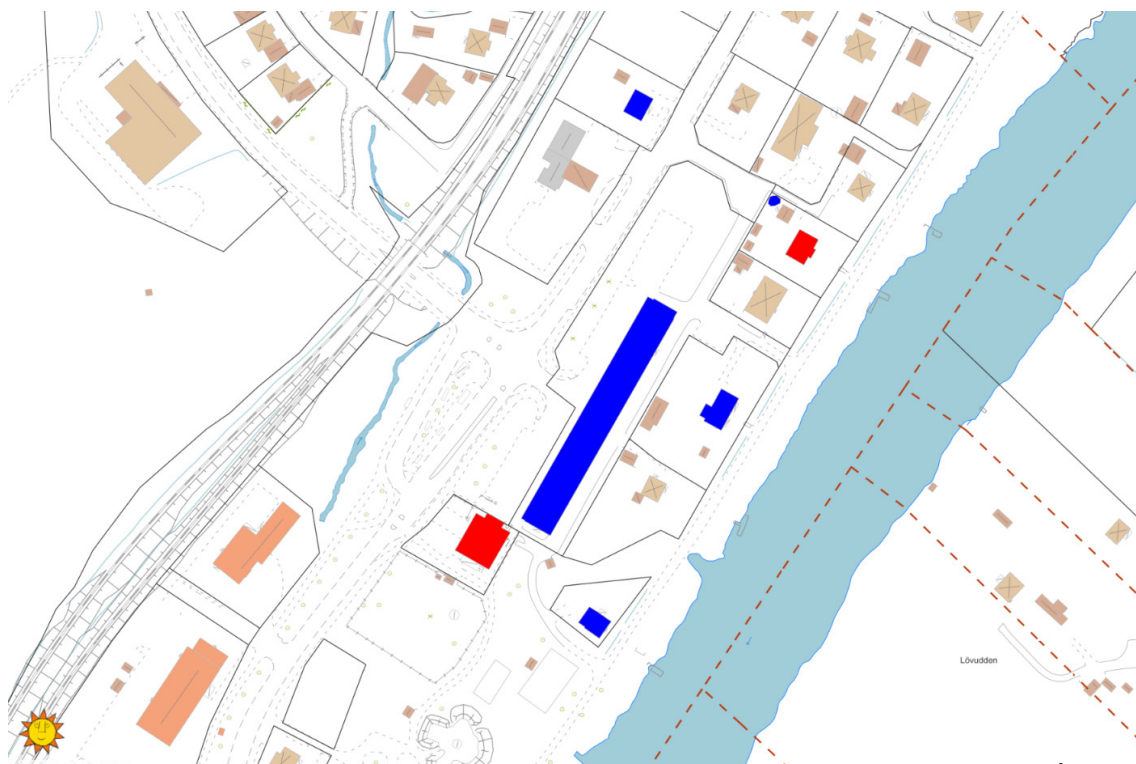
Karlstads kulturmiljöprogram

F d kommunalhuset inom Nors-Åstorp 1:132 planområdet är utpekad som särskilt värdefull i Karlstads kulturmiljöprogram med följande värdemotivering:

”Nors kommunalhus har ett högt kulturbeskyddat värde då den berättar om ortens historia som egen landskommun. Det är en viktig del av den centrumbildning som skapades i början av 1960-talet (Norsplan). Byggnaden berättar om den expansion av orten som skedde under 1900-talets mitt och är ett tidstypiskt exempel på modernism och offentligt byggande från tidigt 1960-tal.

Byggnaden är tidstypiskt modernistisk med skarpa linjer och uppbrutna volymer. Fasadindelningen i olika material där karaktären skapas av möten mellan materialen och olika riktningar. Att dekorera entrén med dörr av ädelträ och mosaik är mycket karaktäristiskt för 1950-1960-talet och bidrar till byggnadens offentliga karaktär. Byggnaden har ett särskilt kulturbeskyddat värde då den är lokalhistoriskt värdefull för Vålberg som ort och berättar om platsens framväxt.”

I norr gränsar planområdet till centrumhuset som är av ett visst värde. Byggnaden berättar om tidens centrumpianering och samhällsplanering under 1960-talet och i sig delvis en representant

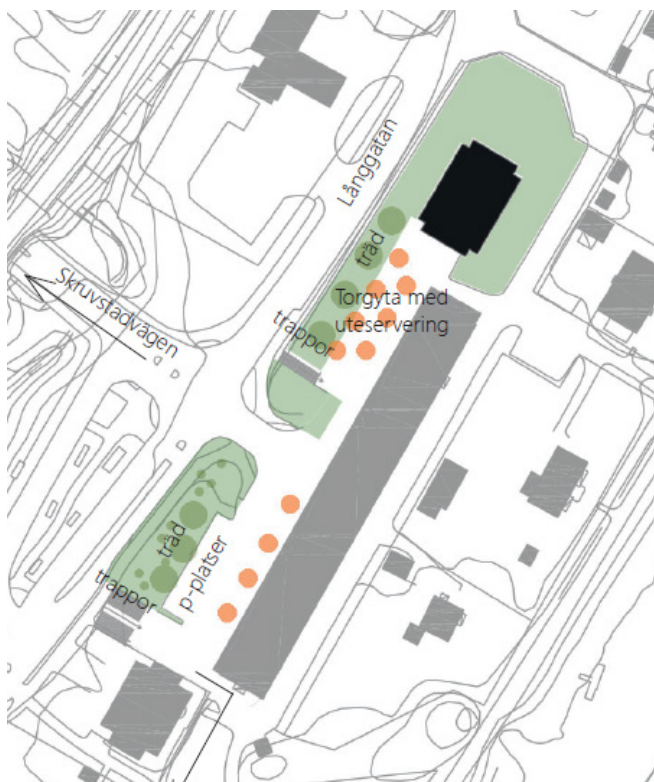


Värdefulla byggnader inom och i närheten till planområdet

för tidens byggande och arkitektur. Vid Norsälven finns ett antal äldre villor som är också utpekade i Karlstads kulturmiljöprogram. Dessa berättar om bland annat om hur bebyggelsen förlades i Vålberg under tidigt 1900-tal, tiden innan Rayonfabriken etablerade sig på orten, intill den gamla landsvägen.

Övriga program och policys

Karlstads kommun har tagit fram en byggvision för Norsbygden. I byggvisionen föreslås Norsplan utvecklas till en tydligare samlingspunkt, med bättre möjligheter till vistelse. Platsen föreslås ges en tydligare koppling mot Sjösalaparken vid älven.



Till höger. Idéskiss Byggvision Norsplan

Utredningar

Bullerutredning

En buller- och vibrationsutredning har tagits fram av Akustikverkstan för fastigheten Nors-Åstorp 1:132 för att se om gällande bullerriktvärden och riktvärdena för vibrationer kan erhållas för planerade bostäder. Rapporten har efter samrådet uppdaterats med en kompletteringsmätning för vibration och reviderats (*BULLERUTREDNING FÖR NORS ÅSTORP 1:132, VÅLBERG*, reviderad 2025-02-11).

Den framtagna utredningen visade att riktvärde om 60 dBA uppfylls vid byggnadens fasader. Riktvärden för uteplats uppfylls vid byggnadens östra fasad. Vad gäller vibrationer konstaterades uppmätta värden från tågpassager ligga inom Trafikverkets riktvärden (TDOK 2014:1021).

Barnkonsekvensanalys

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS 2018:1197). Det innebär att:

- Alla barn har rätt till alla rättigheter och inget barn får diskrimineras på någon grund.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad.

För denna plan har en barnkonsekvensanalys gjorts i syfte att utveckla den fysiska utformningen utifrån ett barnperspektiv samt att förbättra beslutsunderlaget. Vilka konsekvenser planen bedöms innebära ur ett barnperspektiv redovisas under rubriken Konsekvenser - Sociala konsekvenser, längst bak i planbeskrivningen.

Kulturmiljöunderlag

En kulturmiljöunderlag för interiöra värden har tagits fram av kommunen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala Detaljplan

För området gäller detaljplanen för del av Hemmanen ”*Lilla Bårum, Stora Bårum och Nors-Åstorp (skredriskområde)*” som upprättades 1989. Planområdet är planlagd för park och gata samt för bibliotek mm (C). Byggrätten inom kvartersmarken är begränsad till 350 kvm byggnadsarea och får vara i högst 3 våningar. Mot Långgatan gäller ett utfartsförbud.

Översiktsplan

Karlstads kommun har en ny översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige den 12 december 2024. I översiktsplanen ser kommunen en stor utvecklingspotential för Vålberg att bli ett regionalt centrum för godshantering. Kommunens ambition är att stärka järnvägsinfrastruktur i Vålberg och möjliggöra utvecklingen av en framtida gods- och logistiknod i Vålberg. Kommunens ambition är också att Vålberg förses med en ny pendeltågsstation för att främja ett hållbart resande och regional

rörlighet samt att stärka service, utöka boendemöjligheter och stärka attraktiviteten i Vålberg. Komplettering med bostäder inom befintlig bebyggelse och en mer sammanhängande bebyggelsestruktur ses som önskvärt i Vålberg. Sjösalaparken föreslås utvecklas som en mötesplats för lek, vistelse och rekreation för alla åldrar. Planförslaget bedöms vara förenlig med den nya översiktsplanen.

Riksintressen

Trafikkommunikation

I närheten till planområdet ligger Norge/Vänerbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Totalförsvar

Försvarmaktens lågflygningsområden berör hela Karlstads kommuns yta. Området sträcker sig från Vänern över Värmland till Älvdalen. Det största hotet mot riksintresset är höga objekt oavsett om det är master, hus, anläggningar, kraftledningar eller vindkraftverk. Samtliga ärenden som rör höga objekt som är högre än 20 meter utanför tätortsbebyggelse eller 45 meter inom tätortsbebyggelse ska remitteras till Försvarmakten. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet berör inte jordbruksmark, skogsmark, större oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Luft

För att skydda människors hälsa och miljö finns föreskrivna miljökvalitetsnormer för utomhusluft som inte får överskridas och framtagna miljökvalitetsmål för frisk luft som bör eftersträvas.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft bedöms inte överskridas inom aktuellt område, då planområdet är beläget i ett relativt öppet område och utsätts inte för några stora trafikmängder. Trafikökningen till följd av fler bostäder i området är marginell och bedöms inte innebära någon märkbar påverkan på luftkvaliteten.

Vatten

Recipienten för dagvattnet inom planområdet är Norsälven. Status är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den måttliga ekologiska statusen beror främst på vattenkraften som genom dammar, barriärer och slussar hindrar fiskars och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet, samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status på grund av hög kvicksilverhalt och polybromerade difenyleter (PBDE) i fisk. Den främsta anledningen till att kvicksilverhalterna i vattnet och polybromerade difenyleter (PBDE) är för höga beror på atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga. Halterna av kvicksilver och PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster i Sverige.

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvalité eller riskera att försämra att uppnå MKN vatten, då marken inom planområdet är redan ianspråktagen för bl a parkering, bebyggelse, väg och bytespunkt för kollektivtrafik. Planförslaget bekräftar i stort sett befintlig markanvändning och möjliggör för bostäder i befintlig byggnad. Regleringen av vattendraget sker utanför planområdet och planen kan inte påverka den del av statusen som beror på reglering (konnektivitet, hydrologisk regim).

Buller

Då befintlig byggnad inom planområdet föreslås nyttjas för bostäder har en trafikbullerutredning tagits fram för aktuellt område. Den framtagna utredningen visar att riktvärde om 60 dBA uppfylls vid byggnadens fasader. Vad gäller uteplats så uppfylls riktvärde om ekvivalent ljudnivå på 50 dBA och maximal ljudnivå på 70 dBA vid byggnadens östra fasad. Det är tillräckligt om boende har tillgång till minst en uteplats som uppfyller högsta ekvivalenta och maximala ljudnivå vid uteplats. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena kan anordnas vid byggnadens östra fasad.

Miljö Strandskydd

När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet på nytt. Delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandlinjen från Norsplan kommer därför att beröras av strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas för redan etablerat parkområde och befintlig kvartersmark inom planområdet. Motiv för upphävande av strandskydd är att marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Inom parkområdet finns utbyggda gång- och cykelstråk samt körbara ytor. Det finns ingen naturlig vegetation, känsliga naturvärden eller ekologisk funktion som påverkas av upphävandet. Upphävandet av strandskyddet gör det möjligt att i framtiden utveckla eller förbättra parkområdet exempelvis skapa nya promenadstråk, utveckla lekmiljöer eller på annat sätt stärka parkens funktion som rekreationsområde. Kvartersmarken är också redan bebyggt och planen möjliggör för bostäder i redan befintlig byggnad.

Dagvatten

Dagvatten från kommunala ytor inom planområdet avvattnas i huvudsak via diken och dagvattenledningar till Norsälven. Enligt kommunens riktlinjer så måste vattnet antingen ledas till det kommunala dagvattennätet eller tas hand om inom den egna fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Planen förutsätter därför dagvattenseparering.

När dagvatten avleds direkt från hårdgjorda ytor till ledningar innebär det höga flödestoppar i ledningssystemet och minskad grundvattenbildning i området. För att minska risken för ett överbelastat dagvattensystem med översvämningar som följd ska minst 10 mm nederbörd per kvadratmeter hårdgjord yta fördröjas, enligt kommunens dagvattenplan. Ett sätt att ta hand om dag- och dräneringsvattnet inom sin fastighet är att leda dagvattnet till lämpliga vegetationsklädda ytor där det kan infiltreras och fördröjas naturligt. Exempelvis kan vattnet från stupröret ledas till en plantering längs fasaden, gräsytor eller annan växtlighet som kan ta upp vattnet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Långgatan och järnvägen bidrar till buller inom planområdet. En trafikbullerberäkning har tagits fram för att se om riktvärdena för ljudnivån uppfylls för de planerade bostäderna. Bedömning i utredningen har gjorts mot förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader 2015:216 med ändringarna som trädde i kraft 1:a juli 2017 och med prognosår 2040.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida

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 för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

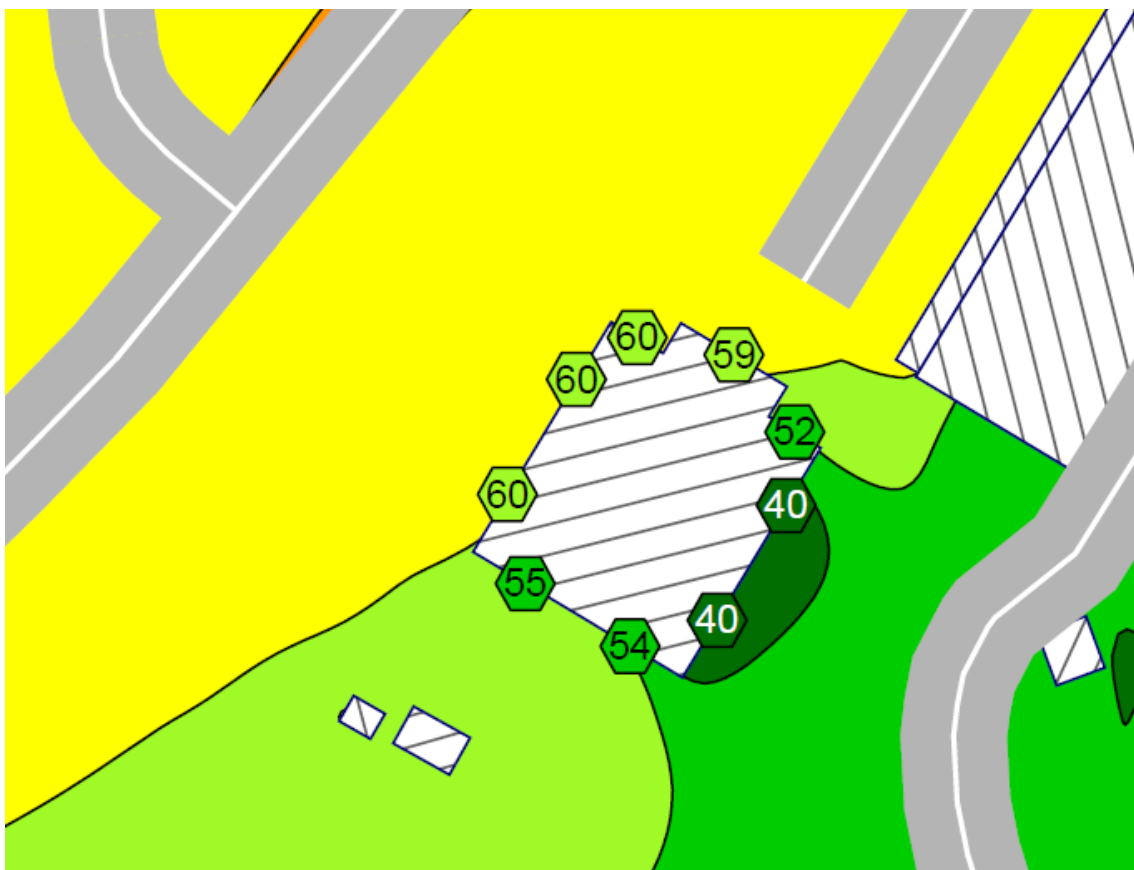
Den framtagna utredningen visar att riktvärde om 60 dBA uppfylls vid byggnadens fasader. Vad gäller uteplats så uppfylls riktvärde om ekvivalent ljudnivå på 50 dBA och maximal ljudnivå på 70 dBA vid byggnadens östra fasad. Det är tillräckligt om boende har tillgång till minst en uteplats som uppfyller högsta ekvivalenta och maximala ljudnivå vid uteplats. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena kan anordnas vid byggnadens östra fasad.

Vibrationer

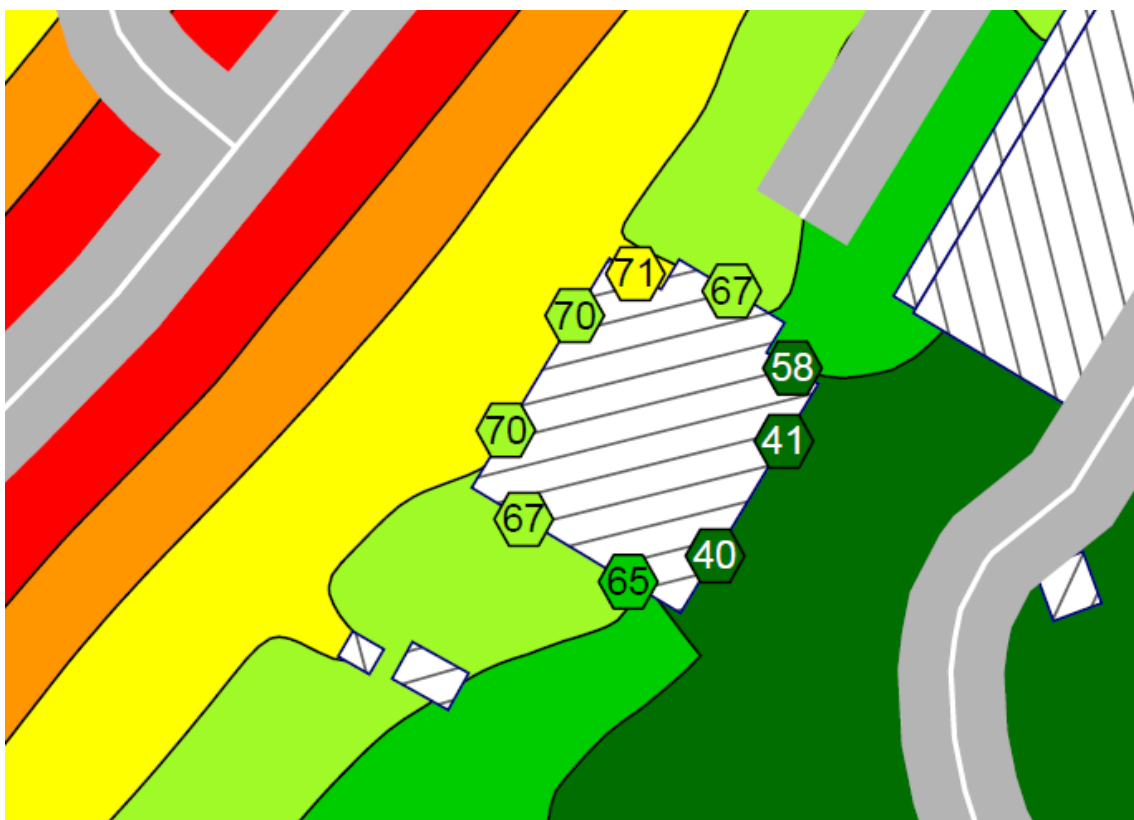
Planområdet ligger i närheten till järnvägen. Trafik på järnväg och väg, främst godståg, kan orsaka vibrationer för de som bor nära spåret eller vägen. Kännbara vibrationer kan spridas långt i lösa jordarter, exempelvis lera, och kan i värsta fall uppfattas ett par hundra meter från järnväg. En utredning avseende vibrationer från järnvägstrafiken har därför tagits fram för planerade bostäder i befintlig byggnad.

Utredningen utgick ifrån vägledning för bedömning av komfort i bostäder SS 4604861:2022 *Vibration och stöt. Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader* samt utifrån Trafikverkets riktlinjer för vibrationsnivå TDOK 2014:1021 *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg*.

Inga vibrationsnivåer har uppmätts över 0,4 mm/s. Högsta uppmätta vibrationsnivå i byggnaden vid konstaterad tågpassage (godståg) är 0,22 mm/s. Högsta uppmätta vibrationsnivå för hela mätillfället är 0,25 mm/s. Riktvärden för vibrationsnivåer för planerade bostäder konstaterades i utredningen uppfyllas enligt Trafikverkets TDOK 2014:1021.



Dygnsekvivalent ljudnivå år 2040



Maximal ljudnivå uteplats år 2040

Risk för olyckor

Planområdet ligger i närheten till Norge-/Vänerbanan som utgör en transportled för gods på järnväg i nordsydlig riktning mellan Göteborg via Grums, Vålberg och Kil vidare mot Norge. Farligt gods på järnväg kan transporteras på i princip alla banor. Riskavstånd till järnvägen beaktas därför i planarbetet. Länsstyrelsen i Värmland använder sig av den vägledning för planläggning intill transportleder för farligt gods som har upprättats av Länsstyrelsen i Dalarnas län (Länsstyrelsen Dalarna, 2021).

NÄRMRE ÄN 30 METER	30-70 METER	70-150 METER	ÖVER 150 METER
Odlingar	Bilservice	Bostäder i högst 2 plan	Bostäder i mer än 2 plan
Trafikytor	Industrier	Mindre samlingslokaler	Vård
Ytparkeringar	Mindre handel	Handel	Kontor i flera plan
Friluftsområden	Tekniska anläggningar	Mindre kontor (inte hotell)	Hotell
	Övrig parkering	Kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats	Skolor
	Lager		Större samlingslokaler
			Kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats

Figur 1. Markanvändning som normalt kan planeras utan särskild riskhantering. Avstånden gäller från väg- och rälskant.

Befintlig byggnad inom fastigheten Nors- Åstorp 1: 132 är belägen cirka 100 meter från järnvägsbanan. Järnvägsbanan ligger något högre i förhållande till marken inom aktuellt området men är avskilt från byggnaden med en skogsridda på cirka 50 meter, gc-banor samt väg. I skogsområdet rinner en mindre bäck/dike. Sannolikheten för en allvarlig olycka bedöms som låg på grund av avståndet i sig samt då området för planerade bostäder ligger väl avskilt från järnvägen.

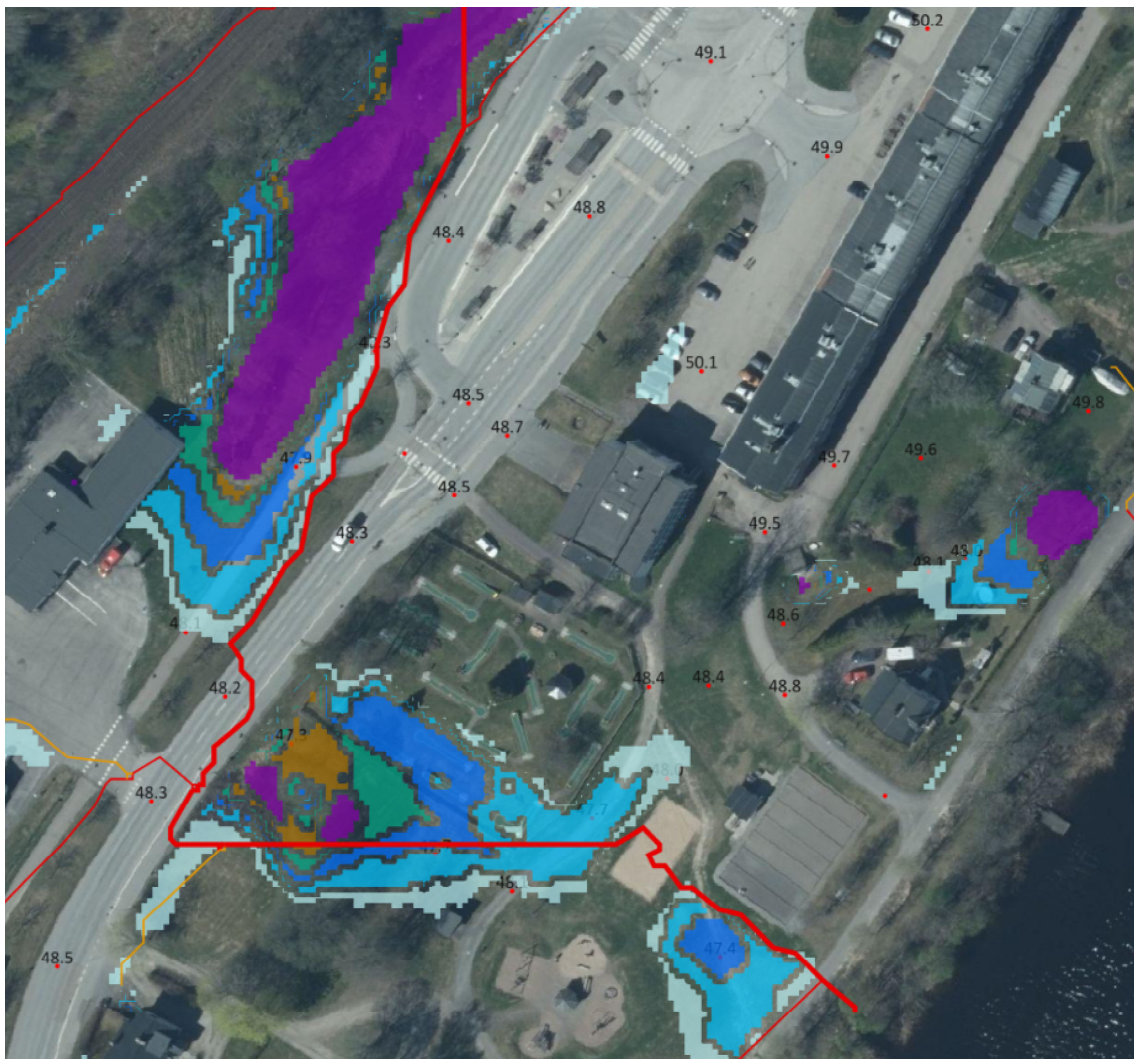
Risk för översvämning

Planområdet riskerar inte att översvämmas i samband med höga flöden i Norsälven (klass 1 flöde) eller i samband med beräknat högsta flöde i Väneren.

Planområdet risker inte heller att översvämmas i samband med skyfall. Vid skyfall ansamlas vatten i en lågpunkt väster om busstorget innan det rinner vidare via Sjösalaparken mot Norsälven.

Risk för ras och skred

Det aktuella området omfattas av den fördjupade stabilitetsutredningen över Vålberg som gjordes av Sweco 2022-12-22. De beräknade sektionerna som ligger omkring de planerade bostäder och Norsplan visar på tillräcklig säkerhet mot stabilitetsbrott för befintliga förhållanden. Det planeras endast för ombyggnation inomhus i befintlig byggnad. Övrig planläggning ligger på ett så pass stort avstånd från Norsälven, samt att ingen ny belastning tillkommer, att det inte har någon påverkan på stabiliteten. Därmed bedöms detaljplanen inte ha någon inverkan på ras- eller skredrisken.



Lågpunktskartering

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. För bostäder (Vk3) ställs bland annat krav på utformning av trapphus. De betecknas trapphus Tr1, Tr2 och Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, ska det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) med hjälp av räddningstjänsten. Trapphus Tr2 är tillåtet som enda utrymningsväg för byggnader i upp till 16 våningar för bostäder. För bostadsbyggnader över 16 våningar krävs trapphus Tr1.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av älvsediment, grovsilt och finsand enligt kommunens jordartskartan. Vid nybyggnad skall hus förses med källare eller grundläggas med pålar till berg.

Kulturmiljö

Befintlig byggnad inom planområdet är utpekad som särskilt värdefull i Karlstads kulturmiljöprogram.

Byggnaden uppfördes ursprungligen som kommunalhus för Nors landskommun i början på 1960-talet i samband med centrumbildningen vid Norsplan. År 1971, när kommunalhuset bara var några år gammalt, uppgick Nors kommun i Karlstads kommun. Byggnaden har efter det bland annat inhyst bibliotek. Omkring 2008 beviljades bygglov för ändrad användning av det övreplanet från kontor till bostad samt nybyggnad av balkong, altan och insättning av dörr i källare. Det var troligen under denna tid som det sydöstra trapploppet ersattes med en hiss.

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde då den berättar om ortens historia som egen landskommun. Det är en viktig del av den centrumbildning som skapades i början av 1960-talet (Norsplan). Byggnaden berättar om den expansion av orten som skedde under 1900-talets mitt och är ett tidstypiskt exempel på modernism och offentligt byggande från tidigt 1960-tal.

Byggnaden ritades av LBF (Lantbruksförbundets byggnadsförening) och stod klar för invigning 1963. Byggnaden är tidstypiskt modernistisk med skarpa linjer och uppbrutna volymer. Fasadindelningen i olika material där karaktären skapas av möten mellan materialen och olika riktningar. Att dekorera entrén med dörr av ädelträ och mosaik är mycket karaktäristiskt för 1950-1960-talet och bidrar till byggnadens offentliga karaktär.

Värdefulla Karaktärsdrag:

- Byggnadens volym och proportioner. Byggnadens tydliga siluett med raka skarpa linjer
- Entrépartiet med trädörr med rektangulära glasrutor som anknyter till byggnadens övriga detaljer samt mosaikfasaden.
- Fasadens indelning i olika material och riktningar samt fönstersättning och partier av glasbetong.
- Kommunvapnet från 1956 på väggen vid entrén- I fält av silver en av vågskuror bildad blå ginkbalk, ovan och nedan åtföljd av ett svart topografiskt järnverkstecken.



F d kommunalhuset inom Nors-Åstorp 1:132

Byggnaden har även bevarade interiöra detaljer. Byggnadens innerdörrar som finns på botten- och övreplan har utformats efter samma gestaltungsprinciper som huvudentrén. Kulören på dörrarnas handtag återfinns i kommunvapnet där det blåa fältet representerar Norsälven. Genom hela trapphuset finns golv av natursten, som även återfinns direkt utanför huvudentrén. Utformningen berättar om tidens tydliga arkitektoniska idé och om byggnadens ursprungliga användning. Väggarpartier av glasbetong som finns intill entrén men också i trapphuset vid det övre planet är mycket karaktärsskapande för både exteriören och interiören. Glasbetong var ett vanligt material i 1960-talets arkitektur och att bygga för dessa partier invändigt skulle påverka exteriören negativt.



Huvudentrén



Innerdörren på bottenplan har utformats efter samma gestaltungsprinciper som huvudentrén



Till vänster. Väggarparti av glasbetong intill entrén.

Fysisk miljö

Planområdet ligger centralt i Vålberg och berör en del av centrumområdet i Vålberg s k Norsplan där f d kommunalhuset ligger, befintlig gatumiljö vid Norsplan med fyrvägs korsningen och busstorget, en del av Långgatan och Skruvstavägen, en del av Sjösalaparken samt befintliga gång- och cykelvägar i området.

Centrumområdet i Vålberg är till större del hårdgjord. Bebyggelsen i centrumområdet är grupperad kring en stor parkeringsyta och består av centrumhuset i trevåningsplan samt f d kommunalhuset som har två våningar och ett källarplan. Byggnaderna är utpekade i Karlstads kulturmiljöprogram (se beskrivningen under kulturmiljö), då de berättar om tidens centrumplanering och samhällsplanering och är ett tidstypiskt exempel på de centrumanläggningar som byggdes. I centrumhuset bottenvåning finns idag café, bibliotek, pizzeria. F d kommunalhusets översta våning nyttjas för bostäder. I övrigt står byggnaden tom.

Väster om centrumområdet i anslutning till fyrvägs korsningen mellan Långgatan/Skruvstavägen och Norsplan ligger en bytespunkt för kollektivtrafik samt en drivmedelstation. I söder angränsar centrumområdet till Sjösalaparken med minigolf, boulebanor och en mindre lekplats.

Öster om centrumområdet finns några äldre villor i 1,5 våningar.

Cirka 70 meter öster om centrumområdet (Norsplan) ligger Norsälven. Parallellt med Norsälven löper ett gång- och cykelstråk. Vid Norsälven finns ett antal bryggor och sittbänkar. Väster om planområdet sträcker sig järnvägen i nordsydlig riktning.



Centrumområdet Norsplan, Google Street view.



Bytespunkt för kollektivtrafik, Google Street view

Sociala

Bostäder som möjliggörs inom planområdet kommer att ha direkt kontakt till Sjösalaparken med lekplats, volleybollplan, minigolf och bouleanor samt ligga i närheten till rekreationsområdena vid Norsälven och i anslutning till de olika målpunkter vid Norsplan såsom Vålbergs bibliotek och pizzeria.



Sjösalaparkens lekplats med gungor och klätterställningar

Teknik

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. VSD (vatten-, spill- och dagvatten) -ledningar finns framdragna till planområdet. Befintlig byggnad inom Nors-Åstorp 1:132 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenservis finns framdragen till fastigheten. Planen förutsätter därför dagvattenseparering.

Karlstad El- och Stadsnät har fiberledningar inom planområdet. Ellevio är nätägare av elledningar i området och har förlagda hög- och lågspänningskablar inom planområdet. Eventuella åtgärder som kräver flytt av Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Service

Vid Norsplan finns service i form av närbutik, bibliotek, café och pizzeria. Norr om korningen mellan Skruvstavägen och Långgatan finns en drivmedelstation. Inom gångavstånd från planområdet längs med Skruvstavägen finns en livsmedelsbutik. Offentlig service i form av vårdcentral, skolor och förskolor ligger inom cirka 1 km avstånd från planområdet.

Trafik

Biltrafik och gatumiljö

Långgatan och Skruvstavägen utgör huvudgator i Vålberg. Dessa har en begränsad hastighet på 40 km/h på aktuell sträcka. Trafikflödet på Långgatan uppmättes år 2023 till cirka 1700 fordon/dygn och på Skruvstavägen till cirka 2200 fordon/dygn. Fastigheten Nors-Åstorp 1:132 har idag sin utfart mot Långgatan. Utfarten är cirka 8,5 meter i bredd.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafik ombesörjer busstrafiken i området med linjerna 201 (Karlstad-Kil-Fagerås), 801 (Karlstad-Grums-Slottsbron-Segmon) och 802 (Fagerås-Edsvalla-Vålberg). Bussarna stannar på bytespunkten som ligger i anslutning till fyrvägs korsningen mellan Långgatan/Skruvstavägen och Norsplan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett utbyggt gång- och cykelnät i området. Utmed Långgatan finns ett gång- och cykelstråk som sträcker sig mellan Älvenäsvägen fram till Norsplan med kopplingar österut mot Sjösalaparken och västerut till bussomstigningsplatsen och vidare under viadukten till Coop och Vålbergs skola.

Byggnation av fortsatt sträckning av gång- och cykelvägen längs Långgatan (mellan Älvenäsvägen och järnvägsbron i sydväst) pågår. Gång- och cykelvägen kommer att knyta ihop Vålberg till Trafikverkets planerade cykelväg längs E45 mellan Grums och Vålberg.

Järnvägstrafik

Cirka 100 meter väster om planområdet ligger Norge/Vänerbanan som går mellan Göteborg och Kil. Banan trafikeras av både person- och godståg. Trafiken på banan uppgår till cirka 40 tåg/dygn. Av dessa utgörs cirka 23 är godståg, 14 persontåg, enligt trafikverket uppgifter från 2019.

Norge/Vänerbanan utgör ett starkt transportstråk för gods på järnväg i nordsydlig riktning mellan Göteborg via Grums, Vålberg och Kil vidare mot Norge. I kommunens övergripande planering ser kommunen en stor utvecklingspotential för Vålberg att bli ett regionalt centrum för godshantering och vill stärka järnvägsinfrastrukturen.

Parkering

Karlstads kommun har en parkeringsnorm, godkänd av kommunstyrelsen 2021-12-09. Med parkeringsnormen styr kommunen hur parkering för både bil och cykel ska lösas vid detaljplanering och bygglovspliktig om- och nybyggnad av till exempel bostäder, kontor och handel.

Parkering ska lösas i enlighet med gällande parkeringsnorm. För bostäder enligt föreslagen planlösning innebär detta ett behov på cirka 10-12 parkeringsplatser för bil och cirka 13 platser för cykel. Av dessa kan cirka 6-7 bilparkeringar tillgodoses inom fastigheten. Övriga parkeringsplatser behöver lösas på andra sätt. Vid behov kan kommunen upprätta nyttjanderättsavtal för resterande 4 parkeringsplatser på kommunens parkeringsmark vid Norsplan. Parkeringsfrågan prövas slutgiltigt i bygglovskedet enligt vid tidpunkten gällande parkeringsnorm.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planen ger möjlighet att bilda servitut för gångpassagen som sträcker sig från Norsplan via Nors-Åstorp 1:97 fastighet och vidare mot Sjösalaparken. Avtalsservitut har upprättats för gångpassagen och inskrivits på den belastade fastigheten Nors-Åstorp 1:97.

Natur

Planförslaget innebär inga större konsekvenser för naturen inom planområdet. Grönytorna som tangerar till Sjösalaparken planläggs som parkmark. En del av gräsytor på kvartersmarken kommer dock att tas i anspråk för parkering.

Miljö

Miljöbedömning

För den aktuella detaljplanen har undersökning om betydande miljöpåverkan genomförts och samrått med Länsstyrelsen i Värmland (2022-02-04), enligt miljöbalkens 6 kap. Kommunen bedömning är att genomförandet av detaljplanen inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Med stöd i miljöbedömningen beslutade stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott den 9 oktober 2024 att detaljplan inte bedöms medför betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Detaljplanen bedöms inte påverka strandskyddets syften på något negativt sätt. Marken är redan ianspråktagen för bebyggelse, gång- och cykel, utfart mm och det finns ingen naturlig vegetation, känsliga naturvärden eller ekologisk funktion som påverkas av upphävandet.

Dagvatten

En del av gräsytor på kvartersmarken kommer att tas i anspråk för parkering. I övrigt förväntas inte fler ytor att hårdgöras och därmed förväntas inte några utökade dagvattenflöden med anledning av detaljplanen. Det finns en dagvattenservis för fastigheten Nors-Åstorp 1:132. Planen förutsätter därför dagvattenseparering och att dagvatten fördröjs och renas i enlighet med Karlstads kommun dagvattenplan. Med anledning utav det bedöms planen innebära små positiva konsekvenser för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna för luft, buller eller vatten bedöms inte överskridas till följd av planförslaget. Troligtvis innebär förslaget en viss positiv påverkan på vattenkvaliteten då kraven på dagvattenhantering i enlighet med dagvattenplanen genomförs.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Riktvärde om 60 dBA för planerade bostäder uppfylls vid byggnadens fasader. Vad gäller uteplats så uppfylls riktvärde om ekvivalent ljudnivå på 50 dBA och maximal ljudnivå på 70 dBA vid byggnadens östra fasad. För att skapa förutsättningar för en god utemiljö för planerade bostäder föreslås en uteplats anordnas vid byggnadens östra fasad.

Vibrationer

Trafikverkets riktvärden enligt TDOK 2014:1021 uppfylls för planerade bostäder enligt framtagna utredning.

Olyckor

Sannolikheten för en allvarlig olycka på grund av farligt gods på järnväg bedöms som låg, då befintlig byggnad ligger på ett avstånd om cirka 100 meter från järnvägsbanan och är avskilt från järnvägen med bland annat en skogsridda.

Ras och skred

Säkerhet för stabilitetsbrott för befintliga förhållanden inom planområdet bedöms som tillräckliga. Då det endast planeras för ombyggnation inomhus i befintlig byggnad bedöms detaljplanen inte ha någon inverkan på ras- eller skredrisken. Planförslaget begränsar dessutom byggrätten till befintlig volym och ställer krav på att bygglov inte får ges för åtgärd som ökar belastningen på marken. Vid nybyggnad ska hus förses med källare eller grundläggas på pålar till berg.

Sociala

Planförslaget innebär att fler bostäder tillskapas i ett centralt läge i Vålberg med närhet till såväl kommersiell samt offentlig service och i närhet till kollektivtrafik. I området finns utbyggda gång- och cykelvägar och större barn kan på egen hand ta sig till skolan och andra målpunkter i närområdet. Området ligger dessutom i närheten till rekreationsområdena vid Norsälven med bryggor och sittplatser och i anslutning till Sjösalaparken där det finns bland annat en lekpark, minigolf samt boulebanor. Med nya bostäder kommer fler människor att uppehålla sig och röra sig i området under dygnets timmar, vilket bedöms kunna verka positivt för trygghetsupplevelsen i området.

Riksintresse

Planområdet ligger i närheten till Norge/Vänerbanan som är av riksintresse för kommunikation. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Kulturmiljö

F d kommunalhuset är utpekad som särskilt värdefull i Karlstads kulturmiljöprogram. Planförslaget innebär att byggnaden skyddas från rivning och byggnadens exteriöra värden skyddas från förvanskning. Planen ställer krav på att byggnadens karaktär gällande siluett, proportioner, indelning, material, fönstersättning ska bibehållas och att byggnadens offentliga karaktär med befintlig utformning i entréfasaden genom mosaikdekoration och dörr i trä samt partier av glasbetong ska bevaras eller bibehållas lika originalet. Interiöra värden skyddas inte med planbestämmelser men omnämns i planbeskrivning.

Hushållsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms innebära god hushållning med mark- och vattenområden och påverkar inget särskilt utpekad markanvändningsintresse.

Trafik

Planerade bostäder bedöms inte påverka framkomligheten, trafiksäkerheten eller kapacitet i någon omfattning som skulle innebära åtgärder på omgivande gatunät. Befintlig bussbytestpunkt bekräftas

i plan, liksom gata och gång- och cykelkoppling mot Sjösalaparken. Parkering för bostäder bedöms kunna lösas dels inom den egna fastigheten, dels genom nyttjanderättsavtal av kommunens parkeringsplatser vid Norsplan.



KARLSTADS KOMMUN

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