



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR KVARTERET MUNGIGAN OCH MUNSPELET



2020-02-05
Revidering 2020-08-06
Antagen av SBN: 2020-08-26§ 155
Laga kraft: 2020-09-23

1780K-64-P2020/14
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2019-157

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 genomfördes mellan den 13 februari och den 13 mars 2020.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset samt i Karlstadsrummet i biblioteket. Granskning genomfördes mellan den 19 maj och 9 juni 2020.

Revidering: Efter granskning har endast redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna.

Antagande: Beslut att anta detaljplaner sker i kommunfullmäktige. De planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 26 augusti 2020.

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

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, den 23 september 2020.

Handläggare:

Sofia Anesäter Olsson, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

I arbetsgruppen har det ingått representanter från bygglovsenheten på Stadsbyggnadsförvaltningen, VA-enheten och mark och exploatering på Teknik- och fastighetsförvaltningen samt representant från Räddningstjänsten.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Plandata	4

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Övriga program och policys	5
Beslut om planläggning	5
Gällande detaljplan	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.	6
---	----------

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	8
Bebyggelse och stadsbild	8
Markens utformning	9
Kulturarhistoriska värden	9
Natur/Grönytor och växtlighet	9
Offentlig och kommersiell service	10
Gator och trafik	10
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	11
Teknisk försörjning	11
Störningar, hälsa och säkerhet	12

Genomförande

Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	14
Ekonomiska frågor	15
Tekniska åtgärder	15

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	17
Sociala konsekvenser	18
Ekonomiska konsekvenser	19

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser
- om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelserna.

Inledning

Bakgrund

Studentbostäder i Sverige AB har begärt planändring för fastigheterna Munspelet 1 och Mungigan 1 för utökad byggrätt. Fastigheten har tidigare använts som studentbostäder i två våningar.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder (i första hand studentbostäder) inom planområdet samt möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåning i del av planområdet. Utöver det syftar planförslaget till att förbättra de stadsmässiga kvalitéerna genom förtätning längs med Höstgatan, Vintergatan och Kvintettgatan samt möjliggöra kvalitativa gemensamma bostadsgårdar.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör bostäder i motsvarande fyra till sex våningar, vilket regleras genom högsta byggnadshöjd och högsta totalhöjd. Detaljplanen reglerar byggnaders placering mot gata för att skapa stadsmässighet och möjliggör en friare placering mot naturmark.

Detaljplanen styr placering av bilparkeringsplatser och möjliggör placering av väderskyddade cykel-parkeringar och uthus på gemensam gård.

För att säkerställa rening av dagvatten ställs krav på fördröjning inom planområdet.

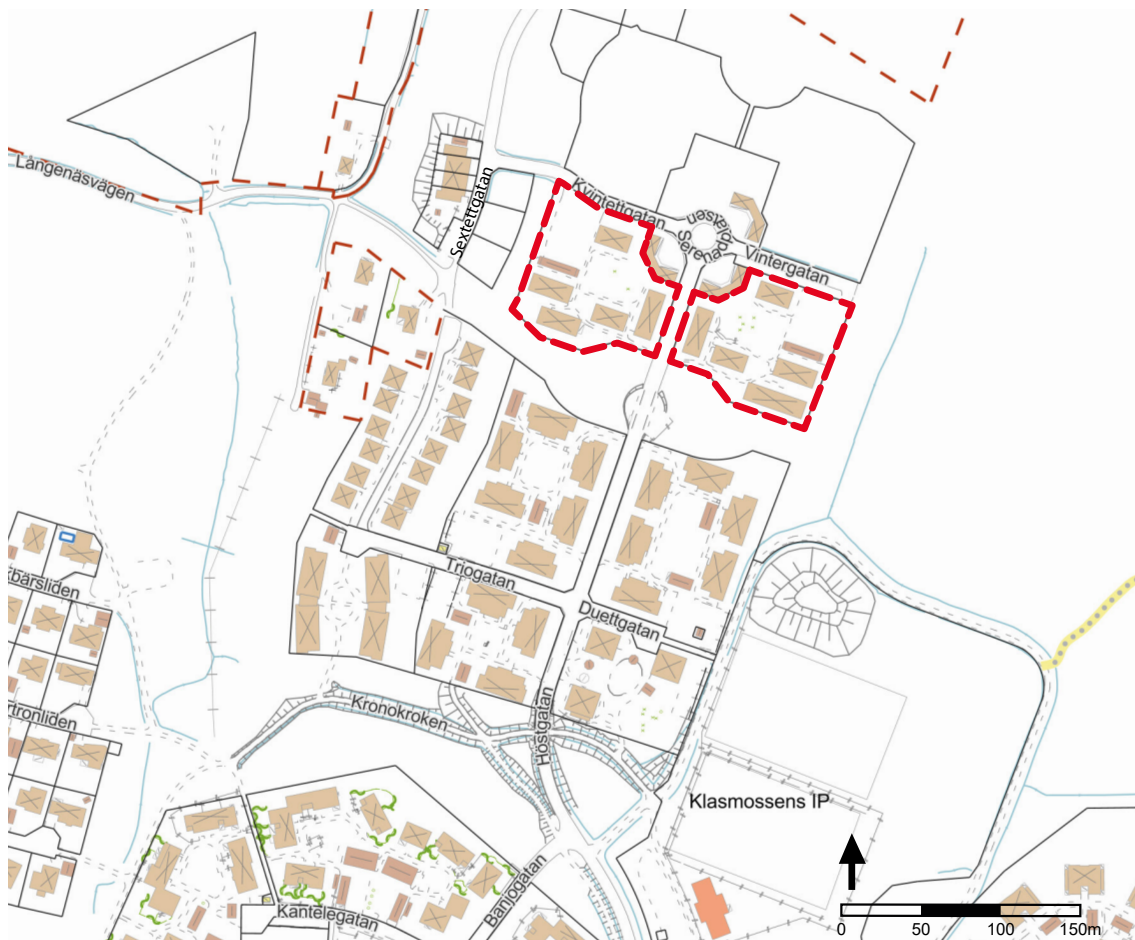
Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med illustrationsplan och grundkarta
- Planbeskrivning

Plandata

Planområdet är beläget i Karlstads universitets campusområde i norra delen av Kronoparken och omfattar cirka 1,4 hektar. Planen omfattar fastigheterna Munspelet 1 och Mungigan 1. Planområdet avgränsas i söder av natur samt studentbostäder, i norr av Kvintettgatan och Vintergatan samt studentbostäder, i öster av natur- och rekreationsområde samt i väster av natur, Sextettgatan samt ett särskilt boende.



Karta 1 som visar planområdet och omgivande bebyggelse. Planområdet är markerat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan (2012).

Övriga program och policys

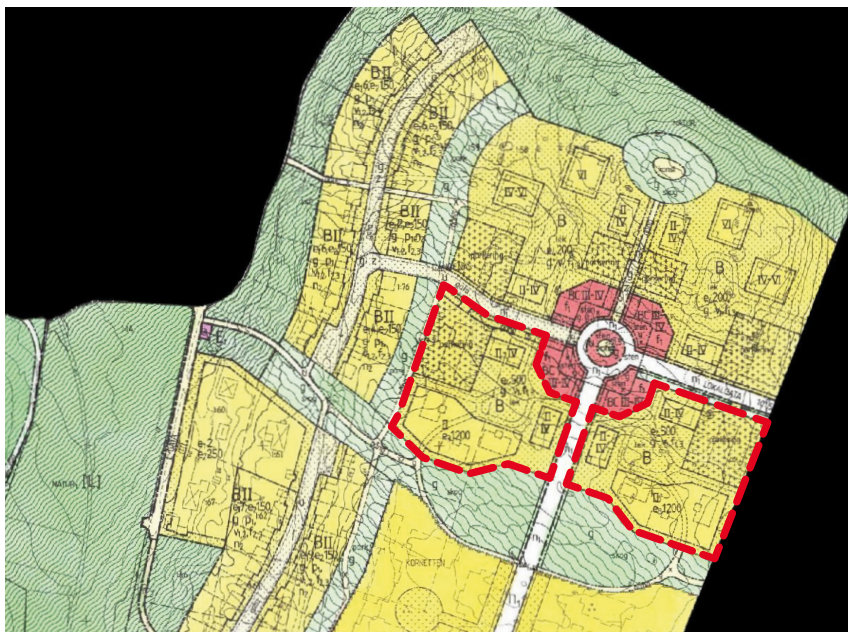
Planområdet gränsar till område som är utpekad som närströvsområde i kommunens Naturvårds- och friluftsplan (2014).

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2019-09-18 § 11, att upprätta detaljplan för studentbostäder inom fastigheterna Munspelet 1 och Mungigan 1.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1994 och omfattar ett större område med ett flertal bostadskvarter samt gatunät. Inom aktuella fastigheter regleras bostäder i två till fyra våningar med bestämd exploateringsgrad och placering, parkering samt mark som inte får bebyggas.



Karta 2. Gällande detaljplan med planområdet markerat med röd linje.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrådets med Länsstyrelsen 2020-01-22, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i Miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning (se sida 17).

Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- påverkan på stadsbilden
- påverkan på den sociala miljön

Avvägningar enligt Miljöbalken med flera

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken (MB) i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

5 kap. MB – Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna 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)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart.

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten planområdet. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient.

Planområdets recipient är sjön Alstern. Alstern omfattas av kvalitetskrav gällande ekologisk status med tidsfrist 2027. Vattenförekomsten anses ha problem med övergödning samt morfologiska förändringar. Alstern bedöms idag ha måttlig status. Alstern omfattas även av kvalitetskrav gällande god kemisk status. Alstern bedöms inte uppnå god kemisk status idag med anledning av att gränsvärden för kvicksilver överskrids.

Detaljplanen ställer krav på fördröjning och rening av dagvatten inom planområdet då planområdet är beläget högst upp inom avrinningsområdet.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Detaljplanen bedöms inte påverka område som omfattas av skydd enligt 7 kap. MB.

Förutsättningar och planförslag



Illustrationsplan som visar möjligt bebyggelseutformning utifrån detaljplanens bestämmelser.

Markanvändning

På fastigheten finns studentbostäder med tillhörande gård samt bil- och cykelparkering.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör markanvändningen bostäder (**B** alternativt **B₁**) inom hela planområdet samt centrumändamål i bottenvåning (**C**) inom del av planområdet. Inom bestämmelse **B₁** möjliggörs utöver bostäder, lokal för bostadskompletterande kontor. Inom fastigheterna styrs placering av parkeringsplatser för bil (**n_p**). På gemensam gård får uthus samt väderskyddade cykelparkeringar uppföras. Inom planområdet ställs krav på fördröjning av dagvatten.

Bebyggelse och stadsbild

Planområdet består idag av sammanlagt 10 lamellhus i två våningar. Omkringliggande bebyggelse består av flerbostadshus i upp till sex våningar, strax väster om planområdet finns ett särskilt boende i en våning samt flerbostadshus i två våningar. Campus består av flera olika hustyper med skild arkitektur samt material och färgsättningar. Placering av bebyggelse, längs med områdets gator skapar en stadsmässig struktur.

Planförslag

Inom planområdet föreslås byggrätter mot befintliga gator samt mot naturmark. Mot gata föreslås en högsta byggnadshöjd om 14 meter (◀14) samt en högsta totalhöjd om 17 meter (◀17).

Mot natur föreslås en byggnadshöjd om 20 meter (◀20) samt en högsta totalhöjd om 23 meter (◀23).

Exploateringsgraden har reglerats inom varje byggrätt med bestämmelse om största bruttoarea (den sammanlagda ytan av alla våningsplan) i kvadratmeter (e_1 , e_2 och e_6). Inom del av planområdet regleras även hur stor del av egenskapsområdet som får bebyggas, byggnadsarea (e_3). Detta för att möjliggöra en friare och mer flexibel placering mot naturmark.



Bild 1. Bebyggelse längs Höstgatan.



Bild 2. Befintlig bebyggelse inom och intill planområdet.

Markens utformning

Genom att reglera byggrätter för flerbostadshus samt var bilparkering inte får anordnas (n_1) säkerställs friyta för gemensam bostadsgård. Hur den gemensamma gården utformas säkerställs i bygglovsskedet där det är av vikt att ta hänsyn till behovet av lektyta samt utevistelse inom fastigheterna.

Bestämmelse om **korsmark** anger att endast uthus samt väderskyddade cykelparkeringar får uppföras med en högsta nockhöjd om 3,5 meter. För mark som omfattas av korsmark har exploateringsgraden reglerats genom största byggnadsarea (e_4 och e_5). Bestämmelse om **prickmark** anger att marken inte får förses med byggnad.

Kulturhistoriska värden

Bebyggelse inom planområdet och i dess närhet finns inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram. Inom området finns inga registrerade fornlämningar eller byggnadsminnen.

Natur/grönytor och växtlighet

Inom planområdet finns, förutom bebyggelse, gräs- och grusytor. Planområdet gränsar till trädbevuxen naturmark i söder, öster och väster. Naturen öster om planområdet utgör närströvsområde och är utpekad som värdefullt naturområde.

Planförslag

Ny bebyggelse föreslås ha en friare placering mot naturmarken i söder, öster och väster. På gemensam gård möjliggörs mindre grönyta för boende inom planområdet.

Närhet till grönområde

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

Planområdet angränsar till närströvsområde som uppfyller dessa behov. Planförslaget bedöms uppfylla alla målen när det gäller närhet till grönområden med god marginal.

Planområdet är beläget cirka 1,3 kilometer från Karlstads universitet. Cirka 250 meter från planområdet finns en livsmedelsaffär samt restaurang. Kronoparkens centrum med livsmedelsaffär ligger cirka 1,3 kilometer och Välvsvikens handelsområde cirka 2 kilometer från planområdet. Inom 1,5 kilometers radie finns förskola, vårdcentral samt bibliotek.

Inom del av planområdet möjliggörs ändamål för centrumverksamhet i bottenvåning om som mest 150 kvadratmeter bruttoarea.

Inom Kronoparken är gång- och cykel samt biltrafik separerade där gångvägar och cykelvägar i princip är placerade i naturmark avskilda från bilvägen. Separerade cykelvägar finns mot Karlstad universitet (cirka 1,3 kilometer) och Kronoparkens centrum (1,3 kilometer). Befintlig cykelväg avslutas cirka 250 meter från planområdet.



Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen till och från området är god. Planområdet ligger cirka 150-200 meter från busshållplats "Campus" där bussar går med 10 minuters intervall under dagtid.

På sikt planeras ett BRT (Bus Rapid Transit)-stråk med ändhållplats "Campus" med 6-7 minuters intervall dagtid. I samband med införandet av det tänkta BRT-stråket kommer tillgängligheten och kapaciteten i trafiken ökas ytterligare.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs via Vintergatan och Kvintettgatan. Höstgatan utgörs av bilgata med kanstensparkering samt busstrafik.

Planförslag

Ny in/utfart anordnas via Vintergatan och Kvintettgatan.

Parkering

Idag parkerar bilar på avsatta ytor för bilparkering samt kanstensparkering längs med gata. Cykelparkering finns i gemensamma cykelställ på gården.

Planförslag

Parkeringstal för cykel och bil (boende-, besöks- och handikapparkering) beräknas enligt Karlstads kommuns parkeringsnorm.

Väderskyddade cykelparkeringar möjliggörs inom byggrätten (e_1 , e_2 , e_3 och e_4) samt inom det som regleras som **korsmark**. Cykelparkering föreslås anordnas i gemensamma väderskyddade cykelställ på gården samt inom byggnaderna. Gemensamma utrymmen för cykel i byggnaders bottenvåning kan medverka till en tryggare gårdsmiljö.

Detaljplanen reglerar var yta för bilparkering inte får anordnas genom bestämmelse (n_p), därmed regleras indirekt var bilparkering får anordnas. Handikapparkering får anordnas inom korsmark.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram (Sweco, 2020). Området består av fast friktionsjord på berg och berg i dagen och marknivåerna är i stort sett plana. Totalstabiliteten för området bedöms som tillfredställande.

I samband med bygglov för befintlig bebyggelse genomfördes markradonmätning (2009). Utredning visar < 3000 bq/kubikmeter vilket enligt utredningen bedöms vara normala radonhalter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Föreslaget planområde ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Allmänna VA-ledningar finns i Kvintettgatan. VA-serviser är redan utbyggt till berörda fastigheter inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för dagvatten. Befintliga dagvattenledningar med dagvattenserviser finns i Kvintettgatan. Dagvattensystem nedströms kvarteren Mungigan och Munspelet har begränsad kapacitet, dagvattnet måste fördröjas inom kvartersmark

för att undvika översvämningar i nedströms fastigheter och erosion i nedströms diken.

Planförslag

För att erhålla erforderlig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering behöver flödet från planområdet reduceras med 50 %. Detta innebär att man måste anläggas fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ svackdiken. Vidare kan även anläggas så kallat ”grönt tak” med sedum som har en betydande magasineringseffekt. Magasinets eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 75 m³ per hektar hårdgjord yta. Plankartan innehåller planbestämmelser om krav på fördröjning av dagvatten i syfte att uppnå ovanstående.

Dagvattenföroreningar

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Dagvatten från parkeringsytor kan med fördel avledas över gräsytor innan vidare avledning till dagvattenledning.

Dräneringsvatten

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

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.

Fjärrvärme och fiber

Teknisk försörjning så som fjärrvärme, el och fiber finns tillgängliga inom och intill planområdet.

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 och skyfall

Planområdet ligger idag mellan +100 och +104 meter över havet (RH2000). Vägarna som angränsar planområdet ligger på ungefär samma höjd.

Enligt kommunens underlag påverkas delar av planområdet av maximalt vattenflöde enligt 100-års-regn, maximalt vattendjup påverkar delar av området. Inom planområdet finns enligt kommunens underlag ett instängt område vid skyfall. Det är av vikt att höjdsättning av marken sker så att regnvatten har en möjlighet att avrinna till recipient som klarar av att ta emot vattnet för att inte orsaka skador på bebyggelse vid kraftiga regn.

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.

Planförslag

Höstgatan ansluter till återvändsgatan Kvintettgatan. Sommargatan är belägen cirka 250 meter från planområdet och har trafikflöden mellan 4300-7000 bilar per dygn (Karlstads kommuns beräkning, år 2013), Edsgatevägen är belägen 700 meter från planområdet och har trafikflöden om cirka 1300 per dygn (Karlstads kommuns beräkning, år 2013) och E18 är belägen en kilometer från planområdet och har trafikflöden om cirka 12160 bilar per dygn varav 1420 utgörs av lastbilar (Trafikverkets beräkning, år 2015).

För bedömning av bullernivåer har skriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (Boverket och SKL) använts. Då mer utförlig beräkning inte utförs har marginal lagts till bedömningen, 5 dBA under riktvärdena har använts, såsom Boverket rekommenderar i skriften. Därmed används 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad som riktvärde istället för de 60 dBA som Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader, SFS 2015:216 anger. Med denna bedömning bedöms det inte nödvändigt att beräkna ljudnivåerna djupare.

Bullerförordningen (2015:216, 2017:359) ska tillämpas vid bygglov. Bullerfrågor finns därför inte med som planbestämmelse på plankartan.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd, detta bevakas även i samband med ansökan om bygglov.

Uppställningsplatser för höjdfordon för den bebyggelse som föreslås inom denna detaljplan avses lösas genom att höjdfordon står på gatumark.

Luftkvalitet

Planområdet har ett högt och fritt läge intill stora naturområden. Angränsande gator anses inte vara hårt trafikerade och förändring av trafiken i samband med detta planförslag bedöms vara försumbar. Sammanfattningsvis bedöms luftkvaliteten i området vara god och understiga miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda beskrivs.

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 byggrätt).

Huvudmannaskap

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte behov av ny fastighetsbildning.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Längs med Kvintettgatan finns ett officialservitut som anger rätt för allmän gång- och cykeltrafik att nyttja området (1780K-2016/59.1) och som belastar fastighet Mungigan 1 och tjänar fastighet Kronoparken 1:1. Detaljplanen har försetts med prickmark (mark som inte får bebyggas).

Inom Munspelet och Mungigan 1 finns avtalsservitut som anger rätt för brandväg och som tjänar fastighet Kronoparken 1:1 och belastar Mungigan 1 (D201900517991:1.1) och Munspelet 1 (D201900517990:1.1). Detaljplanen har försetts med prickmark (mark som inte får bebyggas) för att säkerställa framkomlighet.

Karta 4 som visar beskrivna servitut kan ses på nästa sida.



Karta 4. Visar befintliga servitut inom planområdet.

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 bygglov. Kommunalavgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

Vatten-, spill- och dagvattenledningar

Vatten-, spill- och dagvattenledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

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

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter.

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

Skyfall

Maximalt vattenflöde enligt 100-årsregn påverkar inte planområdet, maximalt vattendjup påverkar delar av området. Planområdet och dess tillfartsvägar uppnår dimensionerande nivåer.

Ljusförhållanden

En solstudie har tagits fram för att titta på om ljusförhållandena för intilliggande bebyggelse påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Solstudien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad. Det är tidigt på morgonen och sent på kvällen som byggnaden skuggar några av de intilliggande byggnaderna (se bilder nedan).



Skuggning 20:e mars klockan 09:00



Skuggning 20:e mars klockan 12:00



Skuggning 20:e mars klockan 15:00



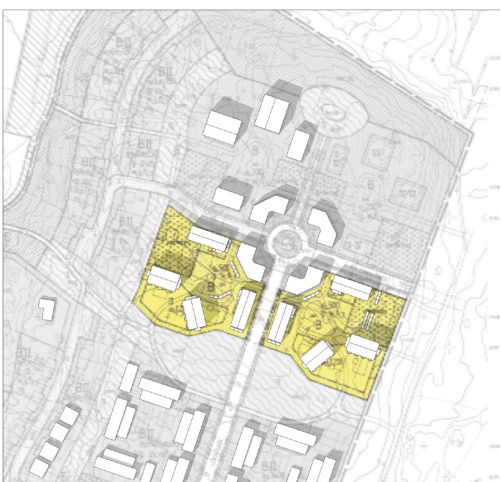
Skuggning 20:e mars klockan 18:00



Skuggning 20:e juni klockan 09:00



Skuggning 20:e juni klockan 12:00



Skuggning 20:e juni klockan 15:00



Skuggning 20:e juni klockan 18:00



Skuggning 20:e juni klockan 21:00

Sociala konsekvenser

Planområdet är beläget inom Campus Futurum. Befintliga bostäder som finns inom planområdet har bedömts vara i dåligt skick och avses rivas. Vid byggande av nya studentbostäder skulle fler människor vistas i området kvällstid vilket är bra för upplevelsen av trygghet.

Trygghet

Ny bebyggelse enligt planförslaget bedöms innebära en positiv riktning för närområdet, då befintlig bebyggelse har bedömts vara i dåligt skick. Planförslaget innebär att bebyggelse placeras intill gatan, vilket skapar en trygghet för gång- och cykeltrafikanter.

Vid ny bebyggelse finns möjlighet att skapa tydligare gemensamma gårdar med bostadsfunktioner så som tvättstuga, cykelförråd med mera i byggnaders bottenvåning vilket bedöms bidra till att närmiljön upplevs tryggare för dem som bor inom planområdet.

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 belysa 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.

Med planområdets läge med närhet till busshållplats med kommunikation till Karlstad centrum, närhet till Karlstad universitet, Kronoparken centrum samt livsmedelsbutik och restaurang inom Campus bedöms tillgång till kommunikationer och service vara god.

Tillgången till olika typer av service i området och bra kommunikationer skapar goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett fungerande vardagsliv.

Trafikseparerade gång- och cykelvägar samt Höstgatan utformning bedöms däremot ge en upplevd otrygghet under kvällstid, något som inte regleras inom denna detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för kommunens ekonomi.



KARLSTADS KOMMUN

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