



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR SÄLGEN 6 M.FL.

**inom Kvarnberget
Karlstads kommun, Värmlands län**



1780K-22-P2019/04

Upprättad: 2018-05-29
Antagen av SBN: 2018-06-20, § 20
Laga kraft: 2019-02-08

Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2017-57



SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet den 19 juni till 31 augusti 2017 gavs möjlighet till insyn och påverkan avförslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden den 20 mars till den 23 april 2018 gavs ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som fanns tillgängligt på kommunens hemsida, i samhällsbyggnadshuset och i bibliotekshuset.

Antagande: Stadsbyggnadsnämnden antog planen den 20 juni 2018.

Överklagande: Antagandebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen fastställde, den 8 februari 2019, stadsbyggnadsnämndens beslut den 20 juni 2018 att anta planen.

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 8 februari 2019.

Handläggare:

Karolina Norlin, Stadsbyggnadsplanerare, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Karl Borgstrand, Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Per Eriksson, VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Göran Romhed och Sofia Rollén, Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Karin Vogt och Emma Eckerwall, Miljöförvaltningen

Ola Åkesson, Räddningstjänsten

Henrik Haugness, Carlstedt Arkitekter AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

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

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen	
Översiktsplan	5
Gällande detaljplan	5
Beslut om planläggning	5

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	5
Strandskydd	5
Bebyggelse	5
Markens utformning	6
Kulturarhistoriska värden	6
Natur/Grönytor och växtlighet	8
Gator och trafik	9
Parkering	9
Geotekniska förhållanden	9
Teknisk försörjning	10
Störningar, hälsa och säkerhet	11
Markföroreningar	12
Folkhälsa	12

Genomförande

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

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning	15
Sociala konsekvenser	15
Ekonomiska konsekvenser	16
Miljökonsekvenser	16

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar ska 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
- Illustrationsbilaga med solstudie
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

- Trafikbuller- och vibrationsutredning för detaljplan - Sälgen 6, 2018-01-26, rev. 2018-03-08, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult
- Vibrationsutredning - Kv Sälgen 6, Karlstad. 2012-12-21, WSP
- Rapport Sälgen 6 MU, Miljöteknisk markundersökning, 2017-11-30, SWECO
- Geotekniskt PM, Kv. Sälgen 6, 2017-12-12, SWECO

Bakgrund och huvuddrag

Fastigheten har främst använts till industriändamål, textilfabrik, men har sedan 1981 använts som kontor. Fastigheten ägs av Newtor Property Group. Ägaren vill nu pröva möjligheten att bygga om den gamla textilfabriken till bostäder samt pröva möjligheten att uppföra ett nytt bostads- eller kontorshus på fastigheten. I planarbetet ingår också att utöka kvartersmarken något i öster.

Planens syfte

Syftet med planarbetet är att pröva möjligheten att ändra användning från industri till bostäder och kontor samt att pröva möjligheten till uppförande av nytt bostadshus.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger i stadsdelen Kvarnberget ca 1 km från centrum. Stadsdelen består mestadels av flerbostadshus, men det finns även en del radhus och villor i området. Detaljplanen är på ca 1 900

kvm och och angränsar till Älvgatan i norr samt Hagtornsgatan respektive Rönngatan i sydost. Marken är relativt plan och ligger på omkring +47,2 - +47,6 (Karlstads höjdsystem RH2000).

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen föreslår att en befintlig byggnad byggs om till bostäder samt att ett nytt bostadshus uppförs på tomten. Detta bedöms vara god hushållning med resurser då mark som redan är ianspråktagen av tidigare verksamheter kan användas till nya bostäder.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet. Friluftslivets intressen skall beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (4 kap 2 §). Norr om planområdet ligger Klarälven och dess riksintresse för naturvård.

Översiktsplan

Översiktsplanen 2012 pekar ut planområdet som förtätningsområde, därmed strider inte detaljplanen mot gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan för området är från 1946 och säger industriändamål och park.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2012-06-20, § 22 att genom planläggning undersöka möjligheten att använda fastigheten för bostadsändamål.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Fastigheten används idag till kontorsverksamheten och den asfalterade gården används i huvudsak till parkering.

Planförslag

Planområdet får markanvändningen bostäder och kontor. En ny byggrätt för en bostad- eller kontorsbyggnad föreslås i söder. Den gröna gården utformas med lek, grillplats, cykelförråd, miljöhus och boendeparkering. In- och utfart tillåts endast från Hagtornsgatan. Mot Älvgatan är det utfartsförbud. På marken i öster får ingen byggnad uppföras för att skydda intilliggande ek.

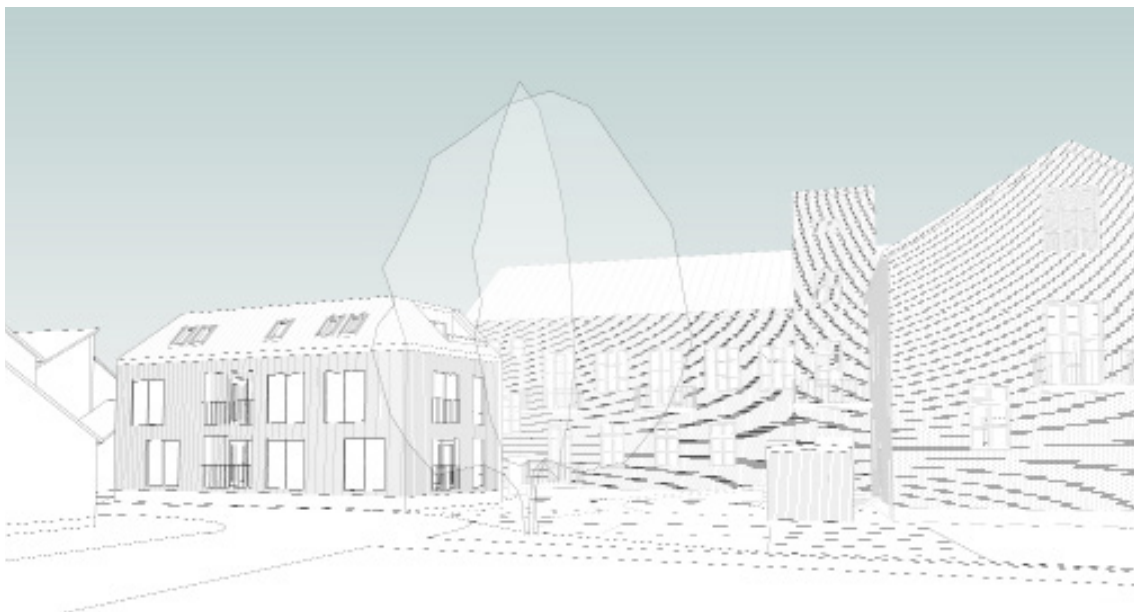
Strandskydd

När en detaljplan ändras återinträder strandskyddsbestämmelser och kommunen måste redogöra för vilka särskilda skäl som föreligger för att upphäva strandskyddet på nytt.

Särskilt skäl i detta fall för att upphäva strandskyddet inom planområdet är att fastigheten sedan länge är ianspråktagen och marken är asfalterad. Planförslaget bedöms inte på något negativt sätt påverka allmänhetens möjlighet att röra sig längs älven eller för djur- och växtlivet. Därmed bedöms särskilda skäl föreligga för att upphäva strandskyddet.

Bebyggelse

På fastigheten finns en tegelbyggnad i två våningar. Den L-formade byggnaden uppfördes 1910 i rött tegel för textilindustrins behov. Omkringliggande bebyggelse består i söder och öster av



Vy med föreslagen nybyggnad, Carlstedt Arkitekter AB

nyare radhus som har uppförts i enhetlig stil med gul tegel. Väster om planområdet ligger ett villaområde med äldre villor och parhus i en och två våningar. Inom Kvarnberget i övrigt hittas olika hustyper i form av punkthus, lamellhus med mera.

Planförslag

Byggrätten i detaljplanen begränsas till området där befintlig byggnad står idag samt ny byggrätt för marken söder om huset. Totalt planeras ca 28 lägenheter inom fastigheten.

Den nya byggrätten söder om befintligt hus dras in ca 12 meter från fastighetsgräns till fastigheten Sälgen 4 och placeras i höjd med garaget till fastigheten Häggen 19. Det nya huset vinklas längs Rönngatan och har entré från gården. En meter förgårdsmark skapas mot Rönngatan. Det nya husets planeras att uppföras i två våningar med inredd vindsvåning. I detaljplanen regleras byggnadshöjden till 7,5 meter och nockhöjd till 11 meter. Byggnaden anpassas därmed till skalan hos befintlig bebyggelse i närområdet och underordnar sig den befintliga tegelbyggnaden.

Den ena gaveln riktar sig mot Klarälven. För att skapa en visuell kontakt mellan det nya huset och miljön runt älven tillåts inga byggnader på fastighetens parkering.

Läget mellan den kulturhistoriskt värdefulla textilbyggnaden och de modernare tegelradhusen kräver hög arkitektonisk kvalitet och respekt. För att markera att byggnaden är ett nytt och modernt tillskott till platsen ges den en stram gestaltning utan utkragande balkonger. Tegelfasad undviks för att inte konkurrera med de befintliga omkringliggande husen i tegel. Förslaget redovisar en med järnvitriol behandlad fasad i slätpanel och ett tak av zinkplåt, vilket visar på en ambition att ha naturliga material som åldras med värdighet. Plankartan ges en bestämmelse om att ny byggnad ska utformas med hänsyn tagen till den kulturhistoriskt värdefulla miljön (**f₄**).

Markens utformning

Kulturhistoriska värden

Den gamla tegelbyggnaden från 1910 har en vacker tegelfasad och taket är täckt med röd plåt. En ombyggnad gjordes 1934 då takkuporna byggdes. Byggnaden är i kommunens kulturmiljöprogram



Översiktsbild på planområdet med den gröna omgivningen.

utpekad som en särskilt värdefull byggnad där förvanskningsskydd gäller enligt PBL 8 kap 13§.

Följande är motiveringen till skyddsbestämmelsen:

”En f.d. textilindustribyggnad i en massiv L-form som ligger längs vattnet så som industrierna ofta gjorde förr. Platsen har lång kontinuitet som industritomt. Den vackra tegelfasaden med olika detaljer i tegel ger den en påkostad utformning. Den monotona uppradningen av fönster är typisk för en industribyggnad. Vissa fönster har dock blivit utbytta och en del tyvärr igensatta. Textilindustrin var en arbetsplats för många kvinnor. Arbetarklassens kvinnor är en eftersatt kategori i historieskrivningen varför byggnaden har ett stort bevarandevärde.”

Planförslag

För att skydda den gamla industribyggnaden får den ett rivningsförbud i detaljplanen (**r**). Den befintliga byggnadens röda tegelfasader med tillhörande utsmyckningar skyddas i planen (**q**). Detta innebär att vid underhåll eller reparationer ska murverkets förbandstyp, detaljer och utsmyckningar bibehållas och får inte förenklas. Fogar ska vara konvext profilerade likt befintliga.

Byggnadens karaktär ska bibehållas med avseende på volym, proportioner, taktäckning, fönstersättning och fönsterutformning (**k**). Viktiga aspekter för att bibehålla karaktären är att ta hänsyn till ursprungliga eller tidigt utbytta fönsters utförande med avseende på form, material, indelning, proportioner och upphängningssätt. Ytterdörrar bör också utformas med tanke på byggnadens karaktär. Taktäckning bör vara av röd eller svart falsad plåt i skriv- eller bandtäckning med dimensioner likt befintliga.

Byggnaden har en monotonisk uppradning vilket är tidstypisk för denna typ av industribyggnad. Den monotoniska intrycket är starkast på fasaderna mot norr och väster, därför tillåts inte balkonger på dessa fasader. Balkonger tillåts på fasaderna som vetter mot innergården, och på den östra fasaden (**f**). Kortändefasaderna är viktiga för byggnadens helhetsintryck men små smäckra balkonger på gavlarna bedöms inte påverka helhetsintrycket negativt. Balkonger ska utföras i svart smide med en smäcker utformning (**f**). Även taket har typisk utformning mot norr och väster med indragna takfönster. För att bibehålla ursprunglig utformning tillåts endast nya takkupor mot gården (**f**). Längs Älvgatan väster om befintlig byggnad finns ett fint gammalt järnstaket som fortsätter även förbi grannfastigheten Sälgen 5. Vid ombyggnad till bostäder bör staketet sparas.



Illustrationsplan över planområdet. (Carlstedt Arkitekter)

Natur/Grönytor och växtlighet

Planområdet innefattar marken inom Sälgen 6 som i huvudsak är asfalterad samt en del av intilliggande kvarterspark som i dag består av gräs. Inom planområdet finns i dag också en rad med björkar i fastighetsgräns mellan Sälgen 6 och Rönngatan.

Planförslag

Planförslaget innebär att de flesta björkarna tas ner men någon eller några björkar kan sparas och en liten grön gård skapas där det finns asfalterad parkering i dag. Den gröna gården anläggs med en uteplats och en liten lekplats för de boende. Detaljplanen reglerar att parkering inte får ske på del av gården (**n₂**). I det sydvästra hörnet som har kvällssol placeras en inramad grillplats. Grusgångar anläggs och gården avgränsas mot fastighetens parkeringsdel. I parken intill planområdet står en relativt stor ek. För att skydda dess rötter har en planbestämmelse om det lagts in i detaljplanen (**n₁**).

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 närströvsområde inom 30 minuters promenadavstånd (ca 2,5 km). Flera större grönytor och rekreatiomsområden finns i närheten av planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns en liten grönyta med en vacker ek. Inom 200 meter finns både ett litet grönområde med Alens lekplats och den stora Kvarnbergsparken med Kvarnbergets lekplats och ca 1,5 km söder om området finns både Mariebergsskogen och Jakobsbergsskogen med bland annat motionsspår, fotbollsplaner och tennisbanor. Strax väster om planområdet finns även Västerstrands IP.

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

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Trots sitt centrala läge finns det ingen bushållplats i närområdet. Inom ca 500 meter finns olika tänkbara busshållplatser som trafikeras med stadstrafikens olika linjer.

Gång- och cykeltrafik

Genom närhet till centrum känns cykel som ett attraktivt färdmedel och man når centrala Karlstad med hela dess kommersiella utbud med cykel på bara några minuter från planområdet. Norr om planområdet går gång- och cykelvägar förbi österut mot bl.a. centrum, västerut mot Bergvik och söderut mot Jaboksberg.

Biltrafik och gatumiljö

Infart på fastigheten sker idag via Älvgatan, i dagens plan är det utfartsförbud mot Rönngatan och Hagtornsgatan. Älvgatan är en strategisk viktig gata i Karlstad då det är en av tillfartsvägarna till sjukhuset. Gatan trafikeras av ca 12 000 fordon per årsmedeldygn. Älvgatan har haft problem med trafiksäkerheten. Kommunen har arbetat för att förbättra trafiksäkerheten genom att bland annat ordna ett ordentligt övergångsställe en bit väster om planområdet på Älvgatan.

Planförslag

Ny in- och utfart anordnas till fastigheten via Hagtornsgatan. Utfartsförbud föreslås mot Älvgatan, vilket bedöms förbättra trafiksäkerheten jämfört med dagens situation.

Parkering

En ny parkeringsnorm antogs i december 2016. Den nya parkeringsnormen poängterar vikten av en omställning till ett hållbart resande. Enligt parkeringsnormen ligger Sälgen 6 inom zon 2 men gränsar till zon 1. Normen tar hänsyn till lägenhetsstorlekar, möjlighet till kollektivt resande och cykling. Enligt parkeringsnormen gäller för bilparkering att upp till 4 p-platser/1000 BTA ska skapas för projekt med små lägenheter (under 45 m²) och upp till 8 p-platser/1000 BTA för projekt med stora lägenheter (över 45m²). Antalet kan sänkas om förutsättningar eller åtgärder som gynnar ett miljövänligt resande finns.

Planförslag

Planförslaget ger en bygg rätt på ca 2400 kvm BTA. Eftersom planförslaget innehåller en mix av stora och små lägenheter har vi utgått med en bilparkeringsnorm på 6 p-platser/1000 BTA, vilket ger ett behov på ca 14,4 bilplatser för Sälgen 6.

Planförslaget redovisar 15 parkeringsplatser för bil, vilket är i enlighet med normen.

Enligt parkeringsnormen uppgår behovet för cykelparkeringar till ca 72 stycken (ca 30/1000 BTA) varav hälften under tak. Planförslaget redovisar cykelparkering under tak på den sydvästra delen av fastigheten för ca 35 cyklar.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar är gjorda i området i samband med undersökningarna till översvämningsskyddet. Med vetskap om att de geotekniska förutsättningarna närmast älven inte är tillfredsställande har en geoteknisk undersökning av fastigheten har genomförts av SWECO, 2017-12-12.

Planförslag

Miljöhus redovisas i anslutning till parkeringen. Placering i detalj får studeras i bygglovskedet. Avfallsskär får dras ut till tomtgräns vid tömning. Samtliga komplementbyggnader såsom miljöhus och cykelförråd förses med växtbeklädda tak för att bidra till lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger idag mellan +47,2 och +47,6 meter över havet (RH 2000). Enligt kommunens Översvämningsprogram ska funktionen hos ny bostadsbebyggelse samt övriga byggnader och infrastruktur inom klass 2 klara ett 200-års flöde i Klarälven med en säkerhetsmarginal. Planområdet klarar detta enligt senaste underlaget.

En ambulans kan nå planområdet vid 200-års flödet i Klarälven. En ambulans kan även nå området vid högre flöden om det inte översvämmas mer än två decimeter, då ambulansens utryckningsfordon max klarar en sådan nivå.

Trafikbuller

En trafikbuller- och vibrationsutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018-01-26. Älvgatan är relativt starkt trafikerad och utredningen utgår från en trafikmängd år 2030 på 12 000 fordon/ÅMD och en skyltad hastighet på 40 km/h. För spårbunden trafik har utredningen utgått från trafikprognos för år 2040 från Trafikverket.

Vid fasaden mot gatan blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB (A). Byggnaderna får dock en sida med högst 55 dB(A). På gårdsytor i anslutning till bostäderna är ekvivalentnivån högst 55 dB (A). Det nybyggda bostadshuset utsätts för låga bullernivåer. Alla lägenheter får tillgång till en gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Planförslag

Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformning av lägenheterna och bostäder med hög ljudkvalitet kan byggas. Mot Älvgatan föreslås större lägenheter som är genomgående och som har ett sovrum mot gården. Den västra fasaden utsätts för ekvivalentnivå mellan 55-60 dB(A). Här föreslås små enkelsidiga lägenheter under 35m². Samtliga lägenheter i det nya huset får högst 55 dB(A) utanför alla bostadsrum. Gemensam uteplats med högst 70dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå skapas på den gröna gården. På plankartan finns en planbestämmelse (**m₁**) som säkerställer att lämpliga bostäder planeras utifrån bullersituationen.

Vibrationer

En vibrationsmätning har genomförts vid fastigheten under tiden 2012-12-11 till 2012-12-18.

Mätningarna har utförts enligt svensk standard SS 460 48 61 ”Vibration och stöt - Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader”. Mätningen har gjorts av inkommande markvibrationer alstrade av väg- och spårbunden trafik. Utifrån mätningarna har en vibrationsutredning tagits fram av WSP.

En kompletterande utredning gällande vibrationerna har genomförts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (ÅHA) 2018-01-26. Utredningen utgår från riktvärden för vibrationshastighet, Känsltröskel 0,3 mm/s, vilket bedöms som ett rimligt riktvärde för vibrationer i bostäder. WSPs oönskade vibrationsmätning visar många höga vibrationspikar i inomhusmät punkten men relativt låga nivåer utomhus på sockeln. De höga inomhusnivåerna bedöms orsakas av aktiviteter i byggnaden och har inget samband med trafiken.

Vibrationerna som orsakas av trafiken utanför byggnaden överskrider inte 0,3 mm/s och därmed klaras riktvärdena för bostäder.

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. 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. Planlösningarna har utgått från Boverkets Byggregler och kraven uppfylls.

För det nya huset i söder behöver brandklassningen studeras närmare med anledning av närheten till andra byggnader.

Markföroreningar

Med anledning att det tidigare har funnits gasklockor i närområdet har en miljöteknisk markundersökning genomförts för fastigheten av SWEKO, 2017-11-30. Jordprovtagning har utförts i 4 st provpunkter. Provtagningen genomfördes med skruvprovtagning med borrhandsvagn. Jorden i undersökta punkter utgörs av ett mellan 0,6 och 1,0 m tjockt lager av fyllnadsmassor som överlagrar sandiga och siltiga jordar. I fyllnadsmassorna finns spår av tegel i vissa punkter och i punkt 17SW02 var fyllningen mörkbrun på nivån 0,5 -1 m.

Baserat på fältanalyser samt jordlagerföljd skickades 6 st prover för vidare laboratorieanalys. Laboratorieanalyserna visar att det finns halter över det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i fyllnadsmassor i de två provpunkter längst i söder. Analyserna visar även på PAH-halter i ytliga lägen överskridande det generella riktvärdet för KM i dessa provpunkter.

Planförslag

Markundersökningen visar på vissa föroreningar i södra delen av fastigheten. I denna del har tidigare funnits ytterligare en tegelbyggnad vilket kan förklara fynden av tegel i fyllnadsmassorna. De påträffade föroreningarna ligger relativt ytligt i fyllnadsmassorna. Vid kommande exploatering kommer dessa föroreningar att saneras. Saneringen bedöms vara hanterbar då föroreningarna ligger på begränsat djup och kan hanteras genom bortschaktning. Anmälan görs till miljöförvaltningen inför markarbeten och exakt saneringsmetod redovisas i samband med bygglovprövning.

Folkhälsa

Trygghet

Planområdet ligger i ett trivsamt bostadsområde. Kontorsverksamheten bidrar till att människor rör sig i området både dag- och kvällstid vilket kan upplevas som positivt för tryggheten i området. Kontorsfastigheten används främst dagtid så kvällar och helger bedrivs som regel ingen verksamhet inom fastigheten. Gården används i dag framförallt som bilparkeringen vilket innebär en del bakande bilar vilket kan upplevas otryggt.

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.

Planområdets centrala läge, cirka två kilometer från Stora Torget innebär att tillgången till kommunikationer och olika typer av service är god. Förskola, grundskola och flera allmänna lekplatser finns inom Kvarnberget. Dagligvaruhandel, idrottsplats och flera gymnasieskolor finns inom gång- och cykelavstånd. Tillgången till olika typer av service i området skapar goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett fungerande vardagsliv. Den bilfria delen av gården är väl avskild från parkeringsdelen och en liten lekplats planeras på gården.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Handläggning av detaljplan, bygglov och byggnamälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal med exploatören, avtal för köp av mark.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande eventuell markförorening och sanering.
Exploatör	Upprättande av detaljplan. Exploatering inom kvartersmark. Iordningställande av ny in- och utfart till fastigheten.

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Exploateringsavtal och köpeavtal ska upprättas mellan exploatören och teknik- och fastighetsförvaltningen för att reglera markpriser och andra åtaganden mellan parterna.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) 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

Detaljplanen innehåller endast kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger möjlighet för exploatören att förvärva en del av kommunens parkmark som gränsar till Sälgen 6. Därmed behövs en fastighetsreglering. För att möjliggöra denna fastighetsbildning krävs att fastighetsindelningsbestämmelserna för Sälgen 6 upphävs (som tidigare hette tomtindelning). Tomtindelningen fastställdes 1937-10-02 och är registrerade som tomtindelning i akt 1780K-201/1937.

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

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

El- och stadsnät

En kopplingspunkt för fiber från stadsnätet ligger inom parken väster om fastigheten. Kopplingspunkten kan ligga kvar på kommunens parkmark men kan behöva flyttas något åt öster. Fiberledningar och kopplingspunkten är i dagsläget inte inmätta. Exakt placering av ledningar mäts in av Karlstad El- och stadsnät under planprocessen.

VSD- ledningar

VSD- ledningar 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 fastighetens behov löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

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

Anmälan görs till tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) inför schaktning enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Behovsbedömning

Behovsbedömning gjordes i maj 2017. 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 följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda bullersituationen och utredning av eventuella markföroreningar.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för området 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

Fastigheten har senast använts till kontor. Vid byggande av bostäder skulle fler människor vistas i området kvällstid vilket är bra för upplevelsen av trygghet. Det finns en stor efterfrågan på fler bostäder och läget är attraktivt precis intill centrum med tillgång till natur, vatten, service, skolor, lekpark, kollektivtrafik med mera.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet kan ses som samhällsekonomiskt gynnsamt i och med att befintliga tekniska system används. Exploatören står för alla kostnader som uppstår vid genomförandet av detaljplanen.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten 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.

Luft

Karlstad kommun genomför kontinuerliga mätningar gällande luftkvaliteten vid vissa starkt trafikerade gator i centrum. Någon kontinuerlig mätning av luftkvaliteten på Älvgatan förekommer inte då föroreningshalterna bedöms vara högre på andra gator. 2013 sammanställdes en rapport gällande mätningar av luftföroreningar i Karlstad (MN-2014-1708) Resultaten visar att sämst luftkvalitet är vid Hamngatan. Miljö kvalitetsnormen för PM10 och NO2 klaras med god marginal vid Hamngatan. Däremot överskreds årsmedelvärdet för miljö kvalitetsmålet ”Frisk luft”. Med anledning av att Älvgatan har mindre trafik än Hamngatan, det öppna läget intill Klarälven och den relativt uppbrutna bebyggelsen och låga bebyggelsen bedöms miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmålet ”Frisk luft” gällande PM10 och NO2 klaras vid planområdet.

Luftintag bör dock placeras mot gården med anledning av luftförhållandena vid köbildning på Älvgatan.

Vatten

Klarälven bedöms ha en god kemisk ytvattenstatus enligt VISS. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Skälet för undantagen är att det bedöms tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE och Hg då halterna har att göra med långväga luftburna föroreningar. De nuvarande halterna får dock inte öka.

Klarälven bedöms inte ha en god ekologisk status enligt VISS. Problem finns med bristande konnektivitet orsakat av kraftverksdammar som förhindrar fri vandring upp- och nedströms. Det finns även problem med flödesförändringar med anledning av Höljesdammen. Älven bedöms även ha problem med morfologiska förändringar med anledning av anlagda eller brukade ytor nära strandlinjen. För att nå god ekologisk status behöver en naturlig strandlinje återskapas. Även om åtgärder genomförs snarast behövs en tidsfrist till 2027 för att uppnå god status.

Planförslaget bör innebära att andelen hårdgjord yta på gården minskas och att markföroreningar saneras vilket bör gynna Klarälvens möjlighet att uppnå god status i enlighet med gällande miljö kvalitetsnormer.

En inriktning mot ett mer hållbart resande och en mindre andel med parkeringsplatser för bilar får anses positivt för att inte bidra negativt till miljö kvalitetsnormer både för luft och vatten. Gården kan då även göras mer grön vilket underlättar ett lokalt omhändertagande av dagvatten och mindre näringsläckage till recipient. Planen anses inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna överskrids.



KARLSTADS KOMMUN

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