



KARLSTAD.SE

SBN-2016-90 Dpl 80

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av Härolden 2 och 3

Härolden 2 och 3
Karlstads Kommun
Värmlands Län

UPPRÄTTAD AV SBN	2018-03-22
ANTAGEN AV SBN	2018-04-18 §25
LAGA KRAFT	2018-05-24

Arkiv nr. 1780K-31-P2018/07

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	26
7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

Omslag	Presshuset. Foto av SBK Värmland AB
Beställare	Nya Wermlands Tidningen AB
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Daniel Nordholm
Konsult	Sweco Architects AB
Uppdragsansvarig	Lars Yngvesson
Kontakt	SBK Värmland AB
	Hantverksgatan 5
	671 31 ARVIKA

tel +46 707-83 12 04
daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

SBK 
Värmland AB

SWECO 

1. INLEDNING BAKGRUND

NWT önskar utöka sitt bostadsbestånd och vill bygga nytt flerbostadshus i anslutning till befintlig bebyggelse på fastigheterna Härolden 2 och 3. Omfattningen är omkring 150 bostäder.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten för ny bostadsbebyggelse med möjlighet att inrymma kontor samt mindre verksamhet såsom restaurang/café eller kompletterande handel i bottenvåning.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

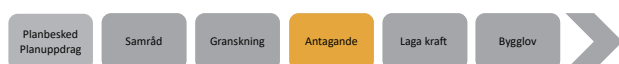
1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Behovsbedömning

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör för inkomna synpunkter under samrådet. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter under granskningen.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2014:900, kapitel 5. Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges



möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i Stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från antagandebeslut.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter antagandebeslut.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning

Samråd

Granskning

Antagande SBN

Laga kraft

2016

sommaren 2017

vinter 2017/2018

vår 2018

vår 2018

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar ca 0,7 ha och utgör del av fastigheterna Härolden 2 och 3 som är privatägda.



Figuren ovan visar planområdet rödmarkerat.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

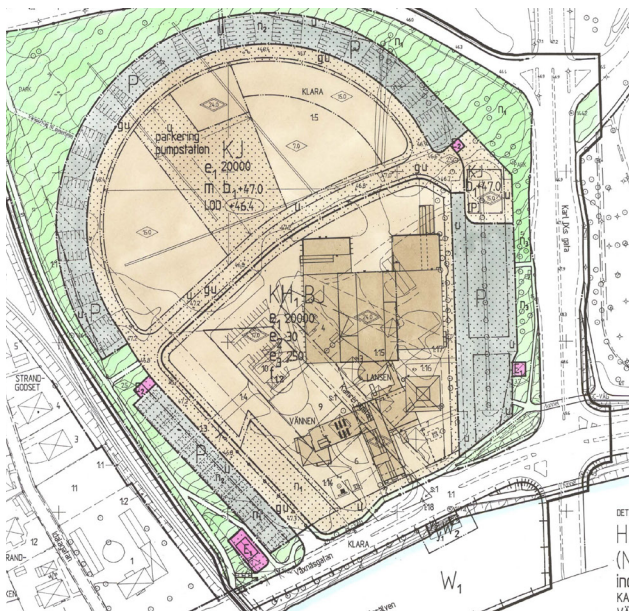
Stadsbyggnadsnämnden har 2016-06-22 § 31 beslutat att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Härolden 2 och 3 i Karlstad.

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens översiktsplan (ÖP) från 2012. ÖP anger att kommunen ska skapa förutsättningar för produktion av minst 500 bostäder årligen. Kommunen ska skapa förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder i kommunens samtliga stadsdelar och tätorter. Förtätning och nya bostäder ska så långt som möjligt planeras utmed eller i närheten av befintlig infrastruktur i form av skolor, kollektivtrafikstråk, gator och ledningsnät. I den fysiska planeringen ska kommunen verka för ekologisk hållbarhet, t ex verka för minskat transportbehov och förebygga översvämningssrisker.

DETALJPLANER

För området finns gällande detaljplan för Härolden mm (NWT) upprättad 1994 som medger användning för bl a bostäder, handel, småindustri och kontor. I detaljplanen medges endast ett mindre antal bostäder, begränsat till 30 stycken. Dessa har uppförts och är integrerade i



Plankartan tillhörande detaljplan för Härolden mm (NWT) inom Klara, Karlstads kommun.

tidningshusets byggnad.

Norr om planområdet pågår planarbete för kv. Fanfaren mm där samrådsförslaget (2014-09-08) huvudsakligen omfattade markanvändning för hotell, handel och kontor.

STRATEGISKA PLANEN

Kommunens vision, den strategiska planen samt värdegrunden utgör tillsammans kommunens styrmodell. Visionen-Livskvalitet Karlstad 100 000- anger riktningen för kommunens utveckling. Som en del av visionen finns fyra ledstjärnor: *en attraktiv stad som växer, en stad för alla, den goda gröna staden och en kommun i gott skick.*

Den strategiska planen anger övergripande mål för kommunens verksamhet. Till den strategiska planen kopplas också tre hållbarhetskriterier; Tillväxtstrategin, Folkhälsostrategin samt Miljö- och klimatsstrategin. Dessa bygger på de tre begreppen ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2017-04-19, reviderad 2017-05-30, bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt plan och bygglagen (PBL) eller miljöbalken (MB) av planen. Planförslaget ger möjlighet att bygga bostäder på en yta som idag primärt används som grönyta och parkering för personal till NWTs verksamhet och befintlig bostadsbebyggelse. Planförslaget kan innebära att utpekade

värdefulla träd (SLU trädportalen) och lönnallé kommer tas i anspråk för bebyggelse. Området bedöms kunna vara utsatt för omfattande bullerstörning från både spår- och vägtrafik varvid den nya bostadsbebyggelsen kommer att behöva placeras och utformas med omsorg för att uppfylla riktvärden för buller och skapa en god boendemiljö.

Följande frågor bör utredas ytterligare:

- buller och vibrationer
- risk med hänsyn till transport av farligt gods på järnväg

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL MILJÖBALKEN

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

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Med hänsyn till planområdets närhet till transportleder för järnvägs- och biltrafik omfattas planområdet av trafikbullerstörningar samt risk förknippat till transporter på järnvägen med farligt gods. Platsen som är aktuell för ny bostadsbebyggelse är avhängigt fastighetsägarförhållanden och med tanke på befintlig bebyggelses belägenhet är det endast marken väster om presshuset (norra NWT byggnaden) som kan ianspråktagas för ny bebyggelse. Efter bullerberäkningar över området har järnvägstrafiken visats vara dimensionerande för bullerstörning. Möjlighet finns att genom god utformning och ev. byggnadstekniska åtgärder inom planområdet uppföra ny bebyggelse med en sluten struktur med genomgående lägenheter som därmed kan klara riktvärden för buller för bostäder (genom att det skapas en "skyddad sida" samt innergårdsmiljö för uteplats) samtidigt som riskkrav uppfylls. Sammantaget bedöms goda boendemiljöer kunna skapas utan olägenheter för hälsa. I övrigt bedöms de allmänna hänsynsreglerna uppfyllas.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen. Inga riksintressen enligt 3 kap. omfattas av planförslaget.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kustturism och friluftsliv (4:2) för Vänern med öar och strandområde. Planområdet bedöms vara ianspråktaget på sådant sätt att det saknar betydelse för riksintresset.

5 kap. MB – 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

Ett plangenomförande bedöms ha liten påverkan på MKN för föroreningar i utomhusluft. Den ökade trafikmängden i området med hänsyn till ny bostadsbebyggelse bedöms som ringa. Ökning av trafik kommer dock troligen att ske ifrån Fanfaren (planområde norr om Gustaf Anders gata) som i samrådsförslaget totalt föreslår omkring 50 000 m² verksamhetsyta (primärt kontor). Med hänsyn till att planområdet bedöms ha god luftgenomströmning i förhärskade vindriktning (från älven mot E18) och med hänsyn till den slutna gårdsmiljön, dit ingen trafik leds in, bedöms inga problem med luftkvalitet komma att uppstå. Sett till luftmättningsresultat från andra gator i staden med sämre luftgenomströmningsförhållanden (ex. Hamngatan) där inte MKN för kvävedioxid och partiklar har visat sig överskridas, stärks bedömningen ytterligare.

Vattenförekomst

Planområdet är närbeläget Klarälven (ytvattenförekomst) samt beläget ovan grundvattenmagasin för Nedre Fryken-Klarälven.

Ny beslutad MKN för Klarälven- västra älvgrenen och Skoghallsådran lyder att uppnå god ekologisk status 2027. Ekologisk status bedöms måttlig idag, med risk för att den inte uppnås till 2021. Kemisk status bedöms som god undantaget överallt överskridande ämnen. Klarälven har miljöproblem genom miljögifter, morfologiska förändringar, flödesförändringar och kontinuitetsförändringar sprungna ur olika typer av fysisk påverkan på vattenförekomst.

Grundvattenmagasinet utgör sand- och grusförekomst med god kemisk status men med risk att kemisk status inte uppnås 2021, samt god kvantitativ status (ingen risk att kvantitativ status inte uppnås 2021).

Planens belägenhet (i anslutning till ett bebyggt kvarter utanför strandzonen som tydligt avskärmas av Växnäs-gatan) gör att den inte bedöms påverka miljöproblemen gällande flödesförändringar och kontinuitetsförändringar. Planområdet omfattar en gemensamhetsanläggning för VSD ledningar (med anslutning till planområdet) innan vidare påkoppling för kommunalt omhändertagande. Viss fördröjning, samt infiltration av dagvatten avses ske inom området innan vidare avledning till kommunala ledningsnätet och slutligen recipient,

Klarälven. Planen bedöms således inte heller ha påverkan på problemet med miljögifter.

Fisk- och musselvatten

Klarälven omfattas av Naturvårdsverket förteckning över fiskvatten som ska skyddas enligt förordningen om fisk- och musselvatten (2001:544). Förordningen är ett genomförande av EU:s fiskevattendirektiv och syftet med detta är att förbättra kvaliteten på sötvatten så att fiskebestånden upprätthålls. I vattenområden som omfattas av denna förordning är det särskilt viktigt att beakta fiskevattennormerna (både gränsvärdesnormer och målsättningsnormer) vid åtgärder som kan orsaka grumling, ändring av temperatur eller syrehalt och ökning av näringsämnen i vattnet.

Dagvatten kan bidra till ökade halter av näringsämnen, metaller, och suspenderat material som kan påverka vattnet negativt.

Klarälven utgör särskilt värdefullt vatten enligt Naturvårdsverket och Fiskeriverket och har identifierade problem med konnektivitet genom ex. hinder i vandringsvägar.

Planförslaget bedöms inte komma att påverka något av dessa förhållanden med hänsyn till tidigare resonemang under *vattenförekomst*.

Omgivningsbuller

Utöver de kommuner som har ett invånarantal av mer än 100 000 invånare och som själva ska kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för omgivningsbuller har Trafikverket ett ansvar för statliga vägar med en ÅDT på mer än 3 miljoner fordon per år och sträckan E18 genom Karlstad har kartlagts som en sådan väg. Planområdet är beläget ca 170 m söder om E18 och bullerstörning från fordonstrafik har hanteras (sammantaget för alla bullerkällor) för ny bebyggelse för bostäder. Enligt bullerberäkningar utgör järnvägen dimensionerande bullerkälla och genom genomtänkt utformning (sluten bebyggelse) kan gällande bullerkrav uppfyllas genom att skapa en skyddad sida mot innergård.

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

En begränsad yta av planområdets södra delar omfattas av strandskydd. Marken föreslås för kvartersmark för bostäder, kontor samt restaurang/café och/eller komletterande handel i bottenvåning och strandskyddet föreslås upphävas inom aktuell del enligt 7 kap. MB. Marken är idag planlagd för kvartersmark för bostäder, kontor, handel och småindustri och området bedöms tydligt avgränsat från strandzonen genom Växnäs-gaturum och befintlig kvartersmark, varvid strandskyddets syften bedöms ha påverkats och tagits i anspråk så att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett genomförande av planförslaget och upphävande av strandskyddet i aktuellt parti anses även tillgodose ett angeläget allmänt intresse genom möjligheten att skapa

bostäder i ett centralt läge i Karlstad och med anledning av ovanstående omfattas av särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt 7 kap. MB.

Alléer finns i området och omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. MB. Lönnallé i norr kommer att behöva ianspråktagas för ny bebyggelse, vilket kommer att kräva dispens för åtgärder på naturvärde (se motivering under rubriken *mark, vegetation och landskapsbild*).

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet omfattas idag ungefär till hälften av hårdgjord yta för parkering och till hälften av gräsytor med trädallé som gränsar mot Gustaf Anders gata i norr. I sydvästra delen av planområdet finns en lövträdunge belägen i en svacka. Området är beläget i direkt anslutning till befintlig bebyggelse för NWTs verksamhet samt bostäder. Nordligaste delen av denna trädunge ingår i planområdet. Träddungen omfattas i gällande plan av bestämmelse som lyder att befintliga träd får inte fallas (n_1).

Inom området i stort (även utanför planområdet) finns utöver alléer flertalet träd i som är utpekade i SLU trädportalen.

Närmsta grönområde utgörs av Kvarnbergsparken söder om planområdet och Klarälven.

Planförslag

Planförslaget innebär att lönnallén i norr kommer att behöva tas ner med hänsyn till ny bostadsbebyggelse. Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalkens 7 kap. och för att göra åtgärder på sådant naturvärde krävs dispens. Enligt 7 kap. 11§ andra stycket får dispens från biotopskyddsbestämmelserna meddelas i det enskilda fallet om det finns särskilda skäl. Naturvårdsverket har tagit fram en vägledning om tillämpningen av just 7 kap. 11§ MB. Här anges exempel på sådant som efter avvägning kan utgöra särskilda skäl för dispens i det enskilda fallet. Det är avvägningen i det



Bilden ovan visar trädunge väster om tidningshuset.

enskilda fallet mellan skadans betydelse och tyngden i skälet för att vidta den åtgärd som orsakar skada som avgör om dispens kan medges eller ej. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på den skyddade biotopen.

För planen avses ny bostadsbyggnad uppföras i anslutning till befintlig bebyggelse för NWT. I Karlstad finns ett stort behov av att skapa nya bostäder. Exploatören avser att upprätta hyresrätter i varierad storlek i ett centralt läge med god närhet till kollektivtrafik och GC-förbindelser, vilket gör att ett plangenomförande av ett sådant förtätningsprojekt bedöms utgöra en exploatering av stort allmänt intresse, vilket med tillämpning av 3 kap. MB kan bedömas utgöra ett särskilt skäl för att medge dispens i det enskilda fallet enligt Naturvårdsverkets vägledning.

Exploatörens rådighet över mark, dvs. fastighetsägarförhållandena, medger inte någon annan placering av ny byggnad förutom i denna del i nordväst av Härolden 2 och 3. Sammanvägs detta med att den nya bebyggelsen har behövts anpassats med hänsyn till den bullerstörning som uppkommer från järnvägen, vilket har lett till att byggnaden behöver ha en sluten struktur och således behöver ta i anspråk nog yta för att även kunna skapa en gårdsmiljö, bedöms inga andra lämpliga alternativ till placering finnas.

En del av träddungen kommer att behöva ianspråktagas för att möjliggöra den nya byggnaden. Intrånget omfattar endast några träd i den norra delen, medan större delen av dungen lämnas orörd, vilket gör att skadan av miljön därmed bedöms som ringa. Återstående område skyddas fortsatt i gällande plan (enligt tidigare angiven bestämmelse).

Träddungen som är belägen i en svacka i området avses lämplig att fördröja dagvatten innan detta avleds vidare till dagvattennät.

För att säkerställa att marken närmast gaturummet besitter gröna kvaliteter (vegetation) så har bestämmelse (n_1) införts som lyder att plantering för träd och/eller buskar ska finnas mot gatumark.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består planområdet av älvsediment, grovsilt-finsand.

Äldre undersökning för området runt Klara

Äldre geoteknisk undersökning som genomfördes 1948 av Bjurströms Geotekniska Byrå omfattade en stor del av området runt Klara (även planområdet). Vid tiden var markytan i stort sett plan och utgjordes huvudsakligen av ängsmark. Marken bestod överst av ett ca 0,2 m tjockt lager matjord och därunder av ett ytlager av sand och mo till ett djup av 0,5-4,6 m. Ytlagret har den största mäktigheten intill Växnäsgratan på södra delen av området. De nämnda lagren vilar på lera som når et

djup av mellan 1 till >16 m under markytan. Leran vilar antingen direkt på berg eller på ett moränlager, vars tjocklek sannolikt inte överskrider 1 m. Ytlagret av sand och mo är fast under det att leran i allmänhet överst är lös men ökar i fasthet mot djupet.

I tillhörande kartunderlag pekas planområdet ut som mark med 5-15 m djup till fast botten.

Vidare beskrivs att vid större djup till fast pålbotten än 4,5 m under ö.k. källargolv är i regel pålning det mest ekonomiska grundläggningssättet. Undantag härifrån utgör område (brunfärgat i kartunderlag) intill Växnäsgatan, där det ytliga sand- och molagret är så mäktigt att man utan risk för störande sättningar kan grundlägga 3-våningsbyggnader i detta. För att sättningarna ska bli så små som möjligt bör man inte tillåta större markpåkänning vid frostfritt djup än 0,55 kg/cm², vilket innebär att grundläggningen måste utföras med en under hela byggnaden utbredd armerad betongplatta. Vid slutet bebyggelse kan man svårt förhindra att äldre byggnader skadas av angränsande uppförda.

Viss osäkerhet i bestämdhet för tidigare genomförd geoteknisk undersökning råder då denna utfördes för nästan 70 år sedan, över ett större område och markbearbetning kan ha skett sedan dess. Enligt geoteknisk underökning för kv. Fanfaren (direkt norr om planområdet) har del av marken fyllts ut och detta lyfter frågan om utfyllnad även kan ha skett längre söderut, inom aktuellt planområde. Dessutom utgår den äldre geotekniska bedömningen efter som störst trevåningsbyggnader för rekommenderad grundläggning. Aktuellt planförslag föreslår högre våningsantal och således andra laster.

Nybyggnad tidningshus

Det gjordes en geoteknisk undersökning av AB Jakobson & Widmark 1994 för nybyggnad av tidningshuset i kv. Härolden. Undersökningen omfattades av flera borrhål inom området. I rapporten beskrivs området ha varit bebyggt sedan tidigare, samt att det förekommit gata och tomtmark, vilket har påverkat markförhållandena.

Teknisk beskrivning av markförutsättningarna anger att tjockleken på det organiska ytskiktet (matjorden) varierar i undersökta punkter mellan ca 0,2-0,6 m. Jorden är delvis utfylld. På vissa delar, ex vägar och planer, består ytjorden av sand och grus. Det förekommer också mullhaltig, siltig sand. Med hänsyn till områdets tidigare bebyggelse varierar förhållandena oregelbundet.

Jorden består under fyllnings- och matjordlagret av 2-3 m sand (ofta finsand) och därunder av 2-3 m silt (ofta finsandig) och därunder av lera som på 12-16 m djup under mark vilar på friktionsjord eller morän. Sanden och silten bedöms ha lös och medelfast lagring. Leran är lös till halvfast.

Silt och sandjordarna som överlagrar leran närmast Klarälven är generellt sett tjälfarliga och flytbelägna i

vattenmättat tillstånd.

Byggnader kommer att grundläggas på pålar.

Grundvattennivåerna i jorden över leran uppmättes i öppna provhål. Vid uppmätta tillfällen konstaterades vattenyta i flera provhål på mellan 1,7-2,6 m under mark. Under snösmältning och regnperioder måste man anta att jorden kan vara vattenmättad till högre nivåer, ev. till markytan, då jorden har liten dräneringsförmåga.

Planförslag

Översiktligt geotekniskt underlag för ny bebyggelse (tidningshuset) på Härolden 2 och 3 finns sedan tidigare och har anpassats till då aktuell plan och placering av ny bebyggelse och anläggande av parkeringsområdet, vilket gav varierande sonderingsmetoder för de olika borrhålen i området. Detta medför en osäkerhet i djup till fastmark. Med hänsyn till de uppmätta silthalterna samt lerans beskaffenhet och sättningsbenägenheten som råder, har det för tidningshuset bedömts lämpligt att grundlägga på pålar.

Med utgångspunkt i tidigare rekommenderade grundläggningssätt kan det komma att krävas pålning för grundläggning av nytt bostadshus i 7 våningar.

Vidare geoteknisk undersökning bedöms inte krävas i planskeden utan hänvisas till projekteringskedet.

Förorenad mark

Ej riskklassade objekt har pekats ut i närområdet (utom planområdet), dessa omfattas bl.a. av NWTs verksamhet (grafisk industri) i presshuset, samt finns utpekad potentiell förorening efter drivmedelshandling i det sydöstra hörnet av området (där Karl IX gata möter Växnäsgatan). Denna funktion omfattas i 1948 års kartunderlag för generalplan för Karlstad, men inte i föregående (1946) eller efterföljande (1954) varvid det går att konstatera att det var en kort period kring 50-talet som drivmedelshandling fanns på denna plats.

NWTs tryckeri räknas som grafisk industri och verksamheten utgör U-verksamhet (ej anmälningspliktig) men räknas ändå som miljöfarlig verksamhet. Verksamheten anmäldes -98/99 som miljöfarlig verksamhet. Tillsyn sker återkommande för verksamheten för att säkerställa att det finns rutiner för förvaring av färger osv. samt sker kontroll av förvaring av vätskor (inga produkter får förvaras utomhus då det ej får finnas risk för läckage och det får heller inte förekomma öppna avlopp inomhus för att minska risken att kemikalier rinner iväg).

Planförslag

NWTs tryckeriverksamhet är begränsad till att pågå inom byggnaden och krav finns på verksamheten enligt beskrivning ovan. Med hänsyn till att byggnaden och tryckeriverksamheten är så pass modern (anmäldes 98/99) finns anledning att tro att risken för förekomst av kemikalier med farliga ämnen (som tidigare använts vid liknande verksamheter) inte förekommit på platsen.

I enlighet med tillsynskraven får inga vätskor eller andra produkter förvaras utomhus och inga öppna avlopp får heller förekomma, vilket gör att risken för en ev. förorening att sprida sig vidare från byggnaden bedöms som liten. Vid avveckling av verksamhet ska anmälan ske till miljöförvaltningen och i samband med detta är det upp till verksamhetsutövaren att påvisa att ingen förorening i mark har uppkommit.

Oljeavskiljare har funnits i anslutning till garaget i presshuset, vilket har tagits ur bruk. Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11 §.

Radon

Berggrunden i Karlstad består i huvudsak av bergarter som inte ger upphov till radonproblem men nästan all mark innehåller radon som kan ge upphov till förhöjda halter inomhus. Den största risken föreligger om marken är luftgenomsläpplig, såsom grus och morän där radonavgivande fragment av alunskiffer, uran- och toriumrika graniter samt pergamiter kan ingå. En översiktlig undersökning av markradonhalter gjordes i Karlstad 1988. Mätningarna visade låga eller normala markradonhalter i samtliga undersökta punkter med undantag för en mät punkt i Älvsbacka, där hög markradonhalt uppmättes. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren, senast i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom området finns inga identifierade fornlämningar eller kulturminnen.

Planförslag

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen. Enligt KML kap 2 § 14 är det den som utför arbetsföretaget som betalar för utgrävning. Om fornlämningen tidigare varit okänd så kan den som utför arbetsföretagen slippa betala.

BEBYGGELSEOMRÅDEN



Bilden ovan visar tidningshuset från nordost.



Bilden ovan visar presshuset från söder (mellan byggnaderna).



Bilden ovan visar tidningshuset från väster.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till NWT, vars verksamhet är fördelad i två byggnader och inrymmer både tidningens verksamhet samt bostäder. Den norra byggnaden benämns som presshuset och den södra byggnaden som tidningshuset. I presshuset inryms större delen av tidningens verksamhet med tillhörande tryckeri. Tidningshuset inrymmer i sin tur del av tidningsverksamheten genom kontor och andra personalutrymmen, samt 30-talet bostäder.

I övrigt finns ännu ingen närliggande bebyggelse, mot väster avgränsar järnvägen, mot söder Klarälven och

mot öster Karl IX gata.

Norr om planområdet återfinns kv. Fanfaren. Här medges idag 20 000 m² BTA kontor. Ny detaljplan är under arbete och föreslår en utökning av verksamhetsyta med ytterligare 35 000 m² BTA för kontor, vilket ger en total verksamhetsyta på 55 000 m² BTA. Planen föreslår i samrådsskedet i huvudsak att bebyggelsen får uppgå till 12-15 m byggnadshöjd, men med möjlighet att bygga högre i ytterkant det bågformade kvarteret (norrut) mellan 24-32 m byggnadshöjd och inom en begränsad byggrätt uppföra ny bebyggelse i upp till 100 m byggnadshöjd. Bebyggs detta kvarter i enlighet med tillåten byggnadshöjd kommer det få en stor påverkan på Karlstads stadsbild, vilket även kommer att ge påverkan på planområdet och ny bebyggelse på Härolden.

Bebyggelse och gestaltning

NWT byggnaderna uppfördes i början av -90 talet och har individuella uttryck. Presshuset omfattas till stor del av rött tegel och glasparti vid tryckeriet. Bärande element har valts att framhävas.

Tidningshuset omfattas i sin tur till större delen av ljusgul putsad fasad, med ett parti som markeras genom avvikande material och färgsättning i en gråliga nyans. Entrén är belägen mot sydost och Växnäsgatan. Byggnaderna är sammanlänkade på mitten. I utrymmet mellan byggnaderna finns på den västra sidan en platsbildning som definieras av bl.a. markbeläggning och formklippta häckar. Presshuset har även försetts med klättrväxter på väggen mot gårdsytan.

Planförslag

Planen föreslår ny bostadsbebyggelse och kontor (**BK**) samt att restaurang/café och kompletterande handel tillåts i bottenvåning (**C₁**).

Utnyttjandegraden har begränsats genom bestämmelse (**e₁**) om att marken får bebyggas med 11 000 m² bruttoarea (BTA) för bostäder exklusive parkering och loftgångar. Marken får bebyggas med 1000 m² BTA för lokaler (**K**, **C₁**).

Bostadsbebyggelsen föreslås uppföras i en sluten struktur för att klara av att skapa goda boendemiljöer med hänsyn till bullerstörning i området. Bostäderna bedöms kunna uppfylla kraven på riktvärden för buller genom att uppföra genomgående lägenheter, där minst hälften av bostadsrummen är riktade mot "skyddad sida". (Se rubriken *störningar och risker- buller*). Detta hanteras genom planbestämmelse om

att byggnaden ska utformas och utföras med ett slutet byggnadssätt så att en bullerskyddad innergård ordnas, där minst hälften av bostadsrummen i en bostad vända mot innergård inte överskrider nivåerna enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (**f₁**). Bebyggelse föreslås uppföras till en högsta nockhöjd av 24 m (**siffr i romb**) samt som högst sju våningar (**VII**), samt att vind får inredas (**v₁**). Detta möjliggör för sex bostadsvåningar samt en entrévåning med högre takhöjd för att skapa goda förutsättningar för "bokal" (bostad+lokal)/garage/överbyggd gård etc som beskrivs nedan och möjlighet att inreda vind för förråd eller liknande utrymme.

Illustrerad ny bebyggelse består av tre byggnadskroppar placerade i vinkel för att bilda en slutenhet och skapa en skyddad och privat innergårdsmiljö (se konceptbilder och planillustration s. 11-12). Byggnaderna har ett gemensamt bottenplan och binds samman av en glasskärm som omsluter hela kvarteret. Glasskärmen är ett arkitektoniskt inslag samtidigt som den reducerar bullergenomströmning till innergården. Mellan glasskärmen och fasaden föreslås loftgångar som förbinds till entréerna centralt i respektive byggnad. Entréerna nås från både gata och gård. Mellan glasskärmen och byggnadskropparna bedöms en klimatskillnad kunna skapas som möjliggör för att utrymmet häremellan kan nyttjas för odling eller prydnadsväxter som normalt sett kräver en lägre växtzon. För att undvika påflygning av fåglar kan glasskärmen anpassas och utformas med effekter som gör skärmen synlig (exempel på detta är linjemarkeringar i glaset). Det är samtidigt viktigt att inte bygga bort genomsiktligheten från bostäderna. Utformning av glasskärmen kommer att studeras närmare i projekteringsfas.



3D-modell visar vy över ny föreslagen bebyggelse från sydväst, av SWECO tillsammans med SBK Värmland AB.

Gemensamhetsytor såsom tvättstuga, förråd etc. föreslås inrymmas i bottenplan (tillsammans med parkering, och kommersiella ytor). Tanken är att hålla en flexibel bottenvåning som kan nyttjas efter behov av serviceutrymmen. Bottenplan föreslås omfattas av en överbyggd gård för att maximalt utnyttja markytan (enligt beskrivning ovan) och samtidigt skapa en gårdsmiljö med uteplats för lek och vistelse mellan de olika byggnadskropparna. Detta säkerställs genom en generell bestämmelse i plankartan om att marken som utgör gårdsbildning för ny bebyggelse (som är utformad och utförd med ett slutet byggnadssätt) får bebyggas över/under med ett bjälklag som planteras. (C₁) Kontor och restaurang/café och kompletterande handel (sistnämnda avser en mindre närbutik eller annan småskalig handelverksamhet) i bottenvåning avser kunna komplettera bostadsändamål samt befintlig kontorsverksamhet i NWT och ny planerad verksamhet på fastigheten Fanfaren, och erbjuda viss kommersiell service inom området. Att kunna erbjuda sådan närhet till service kan göra att boende eller arbetande i området väljer att tillgodogöra sig den servicen inom området istället för på annan plats och därmed kan denna funktion även leda till en reduktion av resor.

Byggrätten är inte definierad för att planen ska kunna vara så flexibel som möjligt med den begränsade ytan som omfattas av planområdet. Principen är dock att låta kommersiella verksamheter inrymmas i bottenplan för ett publikt läge. Förslagsvis kan dessa lokaliseras mot söder/sydost i anslutning till det lokala torg som föreslås utvecklas i den platsbildning som finns mellan byggnaderna idag. En restaurang skulle kunna förhöja känslan av torg genom att locka till viste och rörelse i området och samtidigt signalera

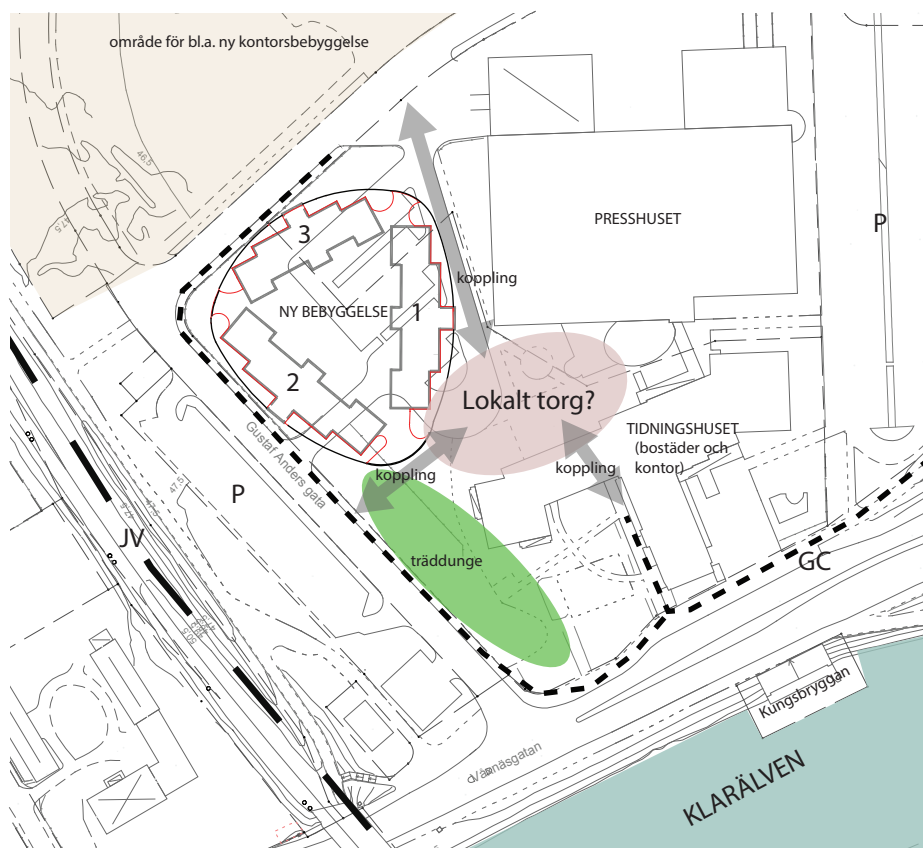
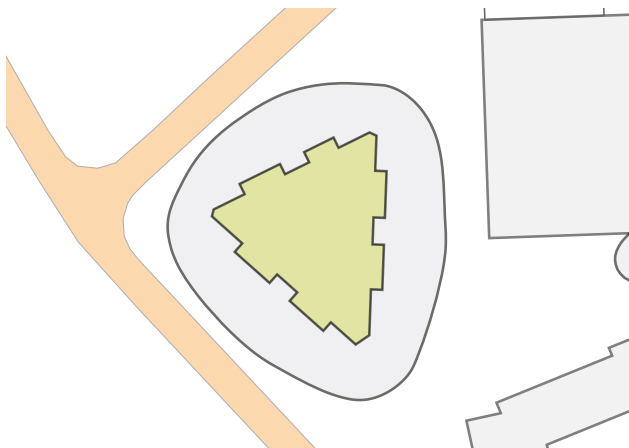


Illustration visar den sydvästra delen av ny bebyggelse, av SWECO och SBK Värmland

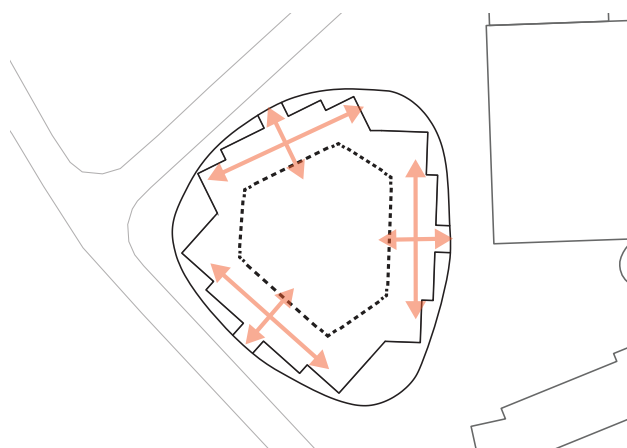
en levande och öppen stadsdel före boende, arbetande och besökande.

Konceptbilder för ny bostadsbebyggelse

Av SWECO och SBK Värmland AB



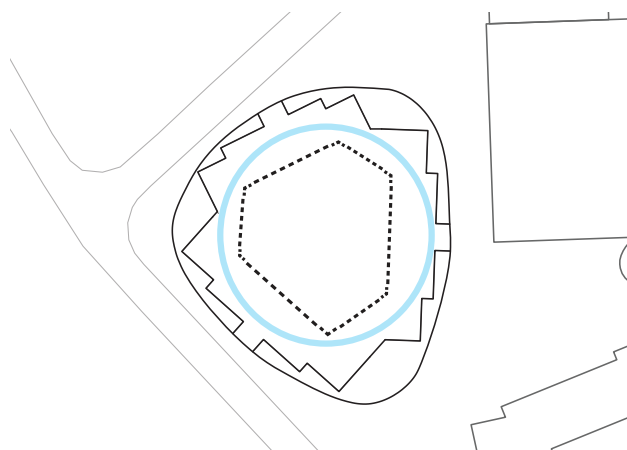
Form som utnyttjar tomtens gränser. Stärker gaturum och gårdsrum mot befintlig bebyggelse. Skapar bostadsgård med möjlighet till grön oas.



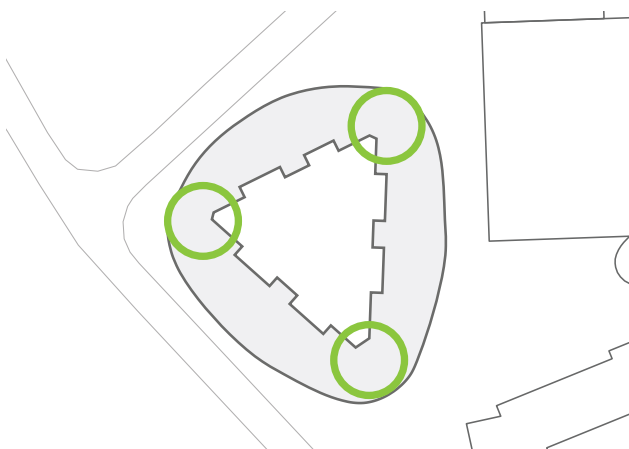
Markplan kan nyttjas för gemensamma funktioner såsom parkering och förråd och nås direkt från lägenheten via trapphusen.



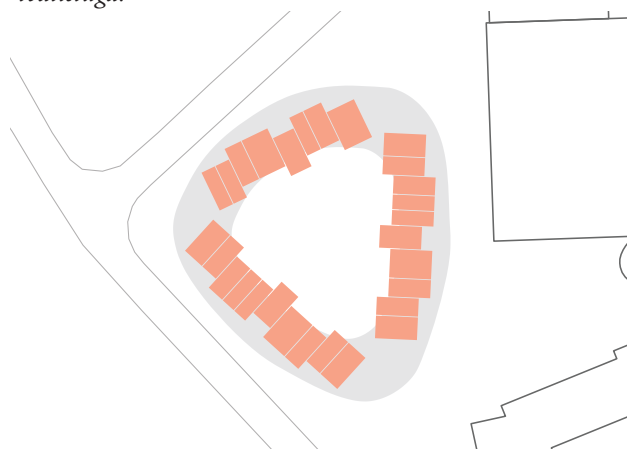
Två sidor och två uttryck. Glasskärm med tydlig form för den stora skalan. Gården mer småskalig och lekfull.



Flexibel bottenvåning med många möjligheter såsom café/ restaurang/närbutik/fordonsparkering/återvinning/förråd/tvättstuga.



Möjlighet till vinterträdgårdar där huskroppar möts. Ett rum som är öppet mellan våningsplanen där loftgångarna avslutas med plats för vistelse och möten.



Smarta lägenhetslösningar i en flexibel form med möjlighet till genomgående lägenheter för att uppnå en skyddad sida för buller.



3D-modell

3D- modell nedan visar ny bostadsbebyggelse inom planområdet tillsammans med befintlig bebyggelse för NWT.



3D-modellen visar vy från Gustaf Anders gata mot norr. 3D-modellen är framtagen av SWECO tillsammans med SBK Värmland AB.



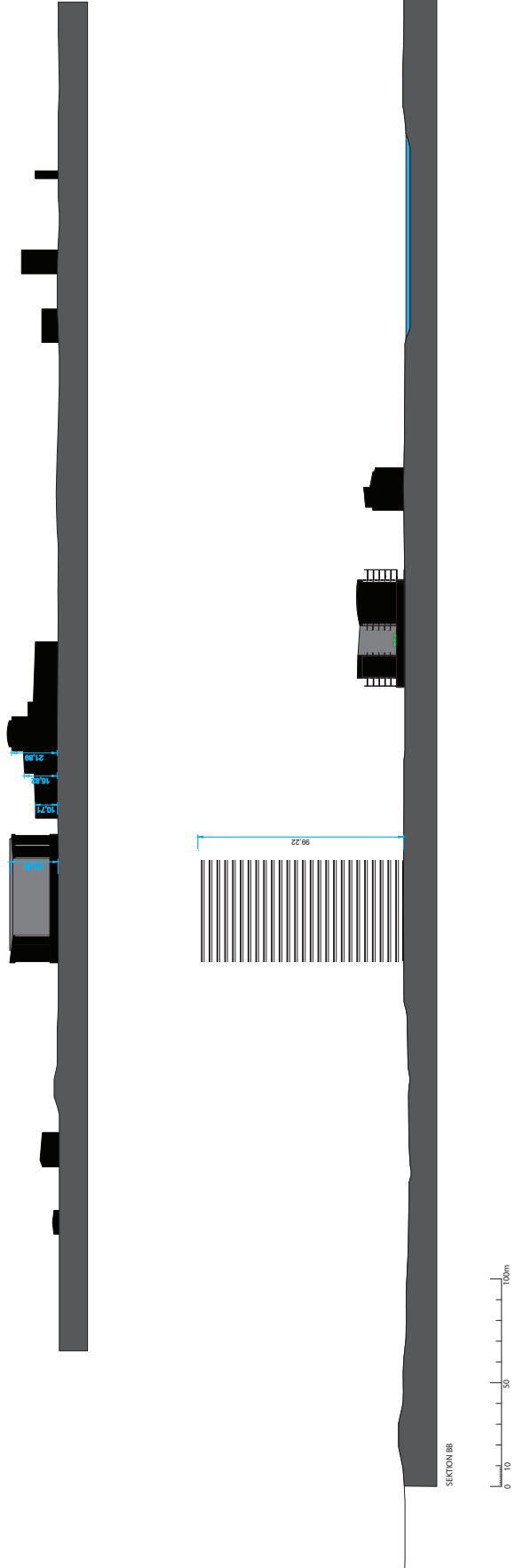
3D-modellen visar vy från sydväst. 3D-modellen är framtagen av SWECO tillsammans med SBK Värmland AB.



3D-modell vy från järnvägen (nordväst) och entré till Karlstad. Framtagen av SWECO tillsammans med SBK Värmland AB.

Sektioner i nord-sydlig samt öst-västlig riktning

(streckad byggnad visar fullt nyttjad byggnadshöjd i enlighet med samrådsförslaget för detaljplanen för kv. Fanfaren i relation till ny bebyggelse för kv. Härölden)



Skuggpåverkan

Skuggstudie har genomförts för att bedöma den nya bebyggelsen påverkan genom skuggbildning i relation till befintlig bebyggelse. Med hänsyn till att presshuset inte har några fönster mot väster har endast påverkan på tidningshuset bedömts. Studier har gjort för dygnets alla timmar med redovisning av två tider om dygnet (middag och eftermiddag) under vår, sommar, höst och vinter, med justering för vinter- och sommartid. För enklare redovisning har de olika byggnaderna numrerats enligt kartbild nedan.



I stort sker endast ringa yttre skuggpåverkan genom antingen skuggning på ny bebyggelse (av befintliga NWT byggnader) eller genom att den nya bebyggelsen skuggar befintlig bebyggelse. Med hänsyn till detta beskrivs i princip endast den interna skuggpåverkan som de tre olika byggnadskropparna har på varandra.

I januari (vintertid) är större delen av de inre fasaderna och gården skuggad under dagen. Yttre fasaderna får sol. Runt kl. 15.00 går solen ned.

I april (sommartid) hittar solen in på gårdsfasaderna för byggnad 3 och del av byggnad 2 redan på morgonen, kl. 9.00 (bild) samtidigt som visst skugginfall från tidningshuset sker på den sydvästliga delen av den nya bostadsbebyggelsen. Under för- och eftermiddag hittar solen in på gården samtidigt som delar av de inre fasaderna får solinfall allt eftersom solen rör sig över himlen. Kl. 18.00 ligger gården i skugga och solen går ner runt kl. 20.00.

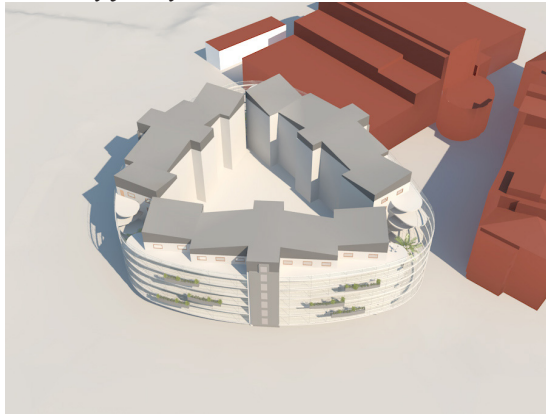
I juli (sommartid) har del av gården och byggnad 2 och 3 sol mot gårdsfasad redan vid kl. 9.00, visst skugginfall från tidningshuset bedöms komma att ske på den sydvästliga delen av den nya bostadsbebyggelsen (se bild). Gården har solläge större delen av förmiddagen (samt rör den sig över delar av byggnadernas



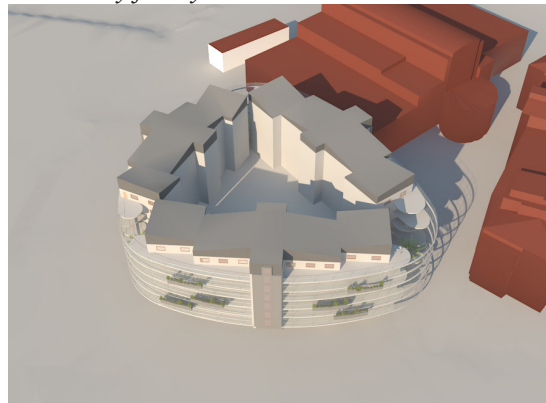
Bilden ovan visar skuggpåverkan i januari kl. 12.00 vintertid, vy från sydväst.



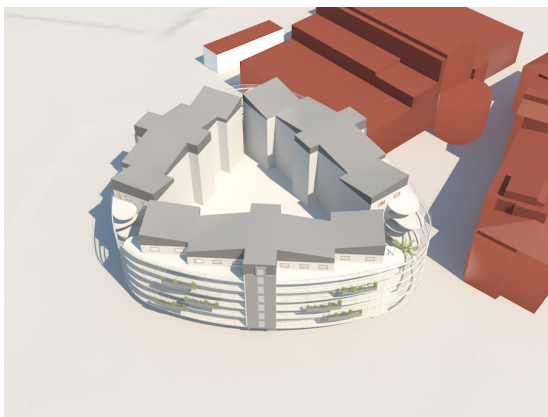
Bilden ovan visar skuggpåverkan i januari kl. 16.00 vintertid, vy från sydväst.



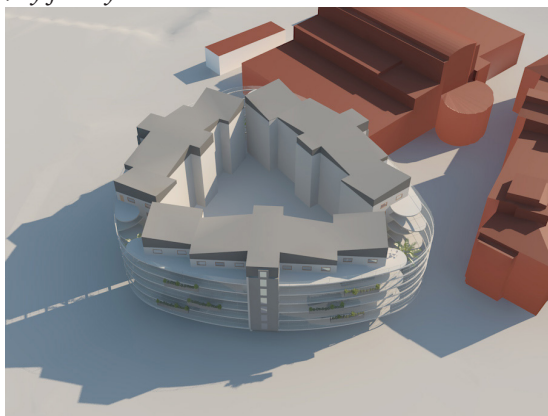
Bilden ovan visar skuggpåverkan i april kl. 13.00 sommartid, vy från sydväst.



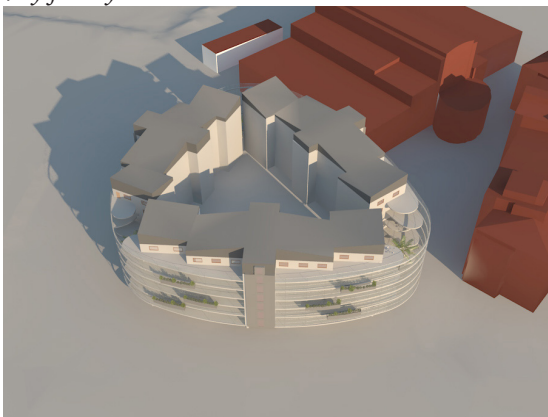
Bilden ovan visar skuggpåverkan i april kl. 17.00 sommartid, vy från sydväst.



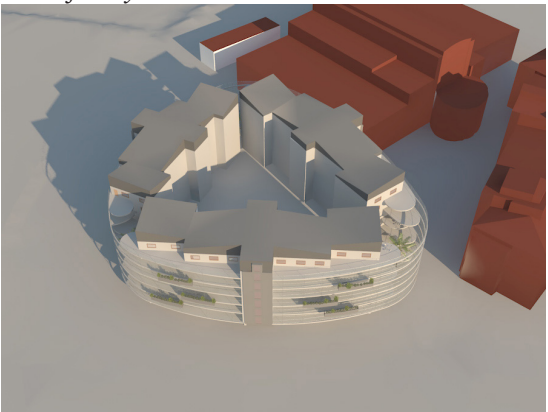
Bilden ovan visar skuggpåverkan i juli kl. 13.00 sommartid, vy från sydväst.



Bilden ovan visar skuggpåverkan i juli kl. 17.00 sommartid, vy från sydväst.



Bilden ovan visar skuggpåverkan i oktober kl. 12.00 vintertid från sydväst.



Bilden ovan visar skuggpåverkan i oktober kl. 16.00 vintertid från sydväst.

inre fasader), efter kl. 13.00 växer skuggan och runt kl. 18.00 omfattas hela gården av skugga och endast del av byggnad 1 har solinfall och runt kl. 21.00 går solen ned.

I oktober (vintertid) skuggas alla byggnader mot gården på morgonen, samt skuggas även byggnad 1 och presshuset på den yttre fasaden. Gården ligger denna tid på året i skugga hela dagen samt skuggar de olika byggnadskropparna varandra under dagen (bilden nedan visar kl. 12.00). Runt kl. 16.00 börjar solen gå ned.

Sammanfattningsvis kan konstateras att den primära skuggpåverkan sker på den nya bostadsbebyggelsen (inåt gården) från dess olika byggnadskroppar. Detta är en negativ effekt av den slutna strukturen, som med anledning av bullersituationen i området krävs för att kunna skapa goda boendemiljöer som uppfyller gällande riktvärden för buller. Byggnadernas täta placering är även avhängigt att förhålla sig till tomtstorleken och det totala utrymmet som finns (samt säkerhetsavstånd till järnvägen).

Sommartid, som är den tid på året när människor är mest i rörelse och vistas på uteplats, får gården samt även fasaderna mot gården solinsläpp under dagen. Fasaderna utåt är istället väldigt lite påverkade av skuggning.

Service

Planområdet har ett centralt läge i Karlstad med närhet till stadens kommersiella serviceutbud omkring 800 meter åt sydost. Centralsjukhuset Karlstad är beläget ca 1 km sydväst om planområdet. Förskolor finns i omkringliggande stadsdelar, Växnäs, Gruvlyckan, Romstad mm ca 1-2 km från planområdet. Närmsta grundskola är Västerstrandsskolan åk F-6 som ligger ca 1,5 km väster om planområdet.

Planförslag

Planen föreslår möjlighet till viss utökad service genom (C₁) restaurang/café och kompletterande handel i bottenvåning (se tidigare rubrik), i övrigt föreslås inga förändringar.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och har god koppling till befintligt GC-vägnät och bedöms ha god tillgänglighet.

Planförslag

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets byggregler (BBR).

FRIYTOR

Mindre trädunge finns i den västra delen av området. I områdets nordvästra del finns en grönya som i norr definieras av en lönnallé. Mindre friytor finns mellan de två befintliga byggnaderna. Den västra sidan har programmerats med bl.a. formklippta häckar, marksten och en fontän.

Planförslag

För den nya bebyggelsen föreslås en upphöjd gårdsmiljö skapas (ovan bottenplan). Denna plats bedöms kunna fungera som gemensam uteplats för bostäderna i huset, med möjlighet till lek och vistelse.

Den programmerade ytan centralt i området kommer genom den nya bebyggelsen att omslutas mot nordväst och tillsammans med befintlig bebyggelse definiera platsbildningen ytterligare. Här föreslås ytan kunna nyttjas för ett lokalt torg, som alla funktioner i området kan använda för vistelse men samtidigt med goda kopplingar för passage. Ytan föreslås utformas med omsorg och bygga vidare på befintligt formspråk och materialval.

För större sammanhängande grönområde hänvisas till Kvarnbergsparken eller andra närliggande grönområden.

Lek

I anslutning till den södra sidan av tidningshuset finns anordnad lekplats.

Planförslag

Lek föreslås anordnas inom den gårdsmiljö som skapas för ny bebyggelse, dessutom kan befintlig lekplats vid tidningshuset samnyttjas.

SKYDDSRUM

I tidningshuset finns två skyddsrum för 120 + 90 personer.

Planförslag

Planen föreslår inga förändringar.

STRANDSKYDD

En begränsad yta av planområdets södra delar omfattas av strandskydd.

Planförslag

Marken föreslås för kvartersmark för bostäder, kontor samt restaurang/café och/eller kompletterande handel i bottenvåning (BKC) och strandskyddet föreslås upphävas (a₁) inom aktuell del enligt 7 kap. MB.

Marken är idag planlagd för kvartersmark för kontor och handel och området bedöms tydligt avgränsat från strandzonen genom Växnäsgatans gaturum och befintlig kvartersmark, varvid strandskyddets syften bedöms



Bilden visar lekplats i anslutning till tidningshuset.

ha påverkats och tagits i anspråk så att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Ett genomförande av planförslaget och upphävande av strandskyddet i aktuellt parti anses även tillgodose ett angeläget allmänt intresse genom möjligheten att skapa bostäder i ett centralt läge i Karlstad och med anledning av ovanstående omfattas av särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt 7 kap. MB.

GATOR OCH TRAFIK

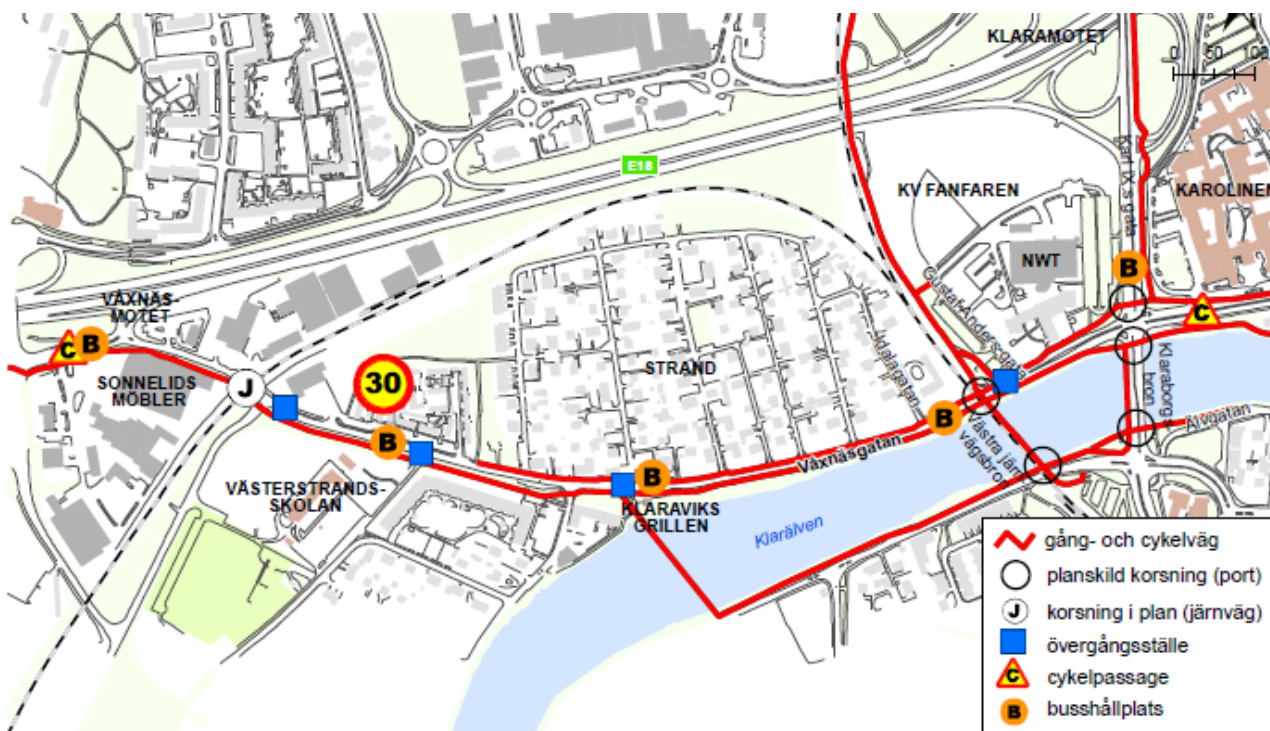
Gatunät

Planområdet nås via Gustaf Anders gata och Växnäsgatan, som ansluter Karl IX gata och E18.

Gustaf Anders gata utgör lokalgata inom området med en hastighetsgräns på 50 km/h. Gustaf Anders gata är enskild gata och utgör en gemensamhetsanläggning. Växnäsgatan leder trafiken både från öster och väster till planområdet, hastighetgränsen är även här 50 km/h och utgör en förbindelselänk mellan Karl IX gata och stadsdelarna väster om den västra älvgrenen av Klarälven. 2015 uppmättes här en ÅDT på 6800 fordon. Karl IX gata utgör primär infart till Karlstad och i höjd med planområdet finns en trafik Korsning vid Klaraborgsbron med signalljus. Gatan har en hastighetsgräns på 60 km/h och hade 2013 en ÅDT på 24 800 fordon. Växnäsgatan och Karl IX är kommunala gator. Gatorna håller god standard. Dock är Växnäsgatan vid järnvägsundergången (sydväst om planområdet) låglänt och översvämningsdrabbad. E18 som leder trafiken in mot /ut från Karl IX gata genom på- och avfart strax nordost om planområdet har en hastighetsgräns på 90 km/h. ÅDT på E18 omfattade 2010 ca 33 000 fordon.

Trafikutredning

Strax norr om planområdet återfinns kv Fanfaren som är aktuell för planläggning för i huvudsak ny kontorsbebyggelse. Då den nya planen föreslår en utökning av gällande verksamhetsområde gjordes en trafikutredning (WSP 2014) för att se över planförslagets påverkan på omgivande vägnät. I utredningen redovisades tidigare genomförd trafikräkning på omkringlig-



Kartan ovan är hämtad ur trafikutredningen för Fanfaren (2014).

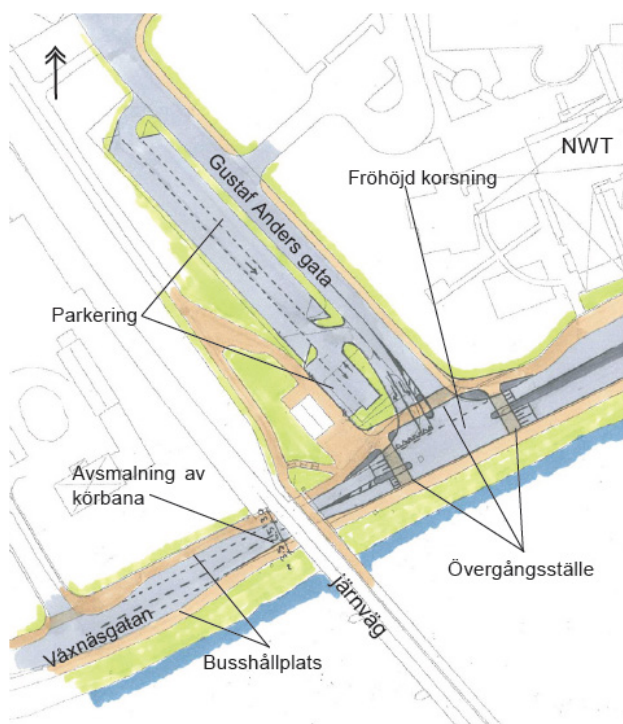
gande gator, samt beräknades ny dygnstrafik. Den nya trafikallsträngen fördelades ut i det befintliga trafiknätet och gav en bild av hur trafikbelastningen på omkringliggande gator förändrades vid ett plangenumförande.

Vid full utbyggnad bedömdes en ökad belastningsgrad uppstå i korsningen Gustaf Anders gata/Växnäs gatan

likaså bedömdes korsningen Växnäs gatan/Karl IX få en ökad belastning med framkomlighetsproblem och ökad köbildning. Åtgärder bedömdes krävas vid korsningen mellan Växnäs gatan/Gustaf Anders gata för att förbättra in- och utfartsförhållandena och skapa en god säkerhet för gående och cyklisterna.

De trafikutredningar som gjorts i samband med planläggning av detaljplan för kv. Fanfaren redovisar effekter på ett fullt utbyggt område. Aktuell detaljplan är inte lika omfattande och nya trafikberäkningar har gjorts. Trafikallsträngen för den utökningen har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg till sammanlagt 568 bilresor per dygn som belastar omgivande trafiksystem och för ett plangenumförande av Härolden 2 och 3 till 127 resor per dygn. Totalt 1439 resor per dygn för allt som planeras att byggas nu. Förutsättningarna för tillfart till området är relativt goda då det finns möjlighet till fri högersväng in mot området som gör att trafik till området inte hamnar i ev köer i korsningen mellan Karl IX:s gata och Växnäs gatan.

Det nu aktuella planprojektet är bara en liten del i den utveckling som sker i Karlstad och som påverkar trafiken på Karl IX:s gata och E 18. Det nu aktuella planprojektet bedöms kunna genomföras nu utan en avgörande effekt på trafiksituationen i området och utan att ytterligare öka risken för kö på E 18.



Figur 15. Föreslagna åtgärder i korsningen Växnäs gatan/ Gustaf Anders gata. Illustrationen ovan är hämtad ur trafikutredning för Fanfaren (2014) och visar förslag till åtgärder i korsningen Växnäs gatan/Gustaf Anders gata.

Enligt Karlstads kommuns parkeringsnorm är bilnehavet i Karlstad varierande efter boendetyper. För hyresrätt omfattas 35% av antalet boenden ha bil, samt anges 0,3 bilar/invånare. (I genomsnitt bor 1,6

personer/hushåll i flerbostadshus i Karlstad).

Planförslag

Kommunen utreder för närvarande hur trafiken på Karl IX:s gata ska utformas i framtiden. Viktiga utgångspunkter är att säkra en god framkomlighet och att köer inte bygger ut på E18. I detta arbete är också kopplingen mellan Växnäsgatan och Karl den IX:s gata en viktig del.

Åtgärder behöver ske vid korsningen mellan Växnäsgatan och Gustav Anders gata för att förbättra in- utfartsförhållandena och skapa en god säkerhet för gående och cyklister.

Sker bildande av ny fastighet för den nya bostadsbebyggelsen (planområdet) kommer gemensamhetsanläggning för gata att omprövas, med fördelning av nya andelstal.

Parkering, utfarter, varumottagning

Inom och i närhet till planområdet finns flera parkeringsytor. Inom planområdet finns 64 parkeringsplatser varav de flesta är försedda med motorvärmare och försörjer både personal och boende inom NWTs fastigheter. Utanför planområdet i presshuset finns 50 garageplatser.

Väster om planområdet, mellan Gustav Anders gata och järnvägen, finns parkering med ca 70 p-platser. Likaså återfinns större parkering öster om NWT husen. För båda dessa parkeringar arrenderar Parkab marken av kommunen.

Ny parkeringsnorm för Karlstads kommun godkändes av kommunstyrelsen i december 2016. I parkeringsnormen är Karlstad indelad i olika zoner efter förutsättningar såsom närhet till kollektivtrafiktillgänglighet, biltäthet etc. Planområdet ingår i zon 2 som omfattar ett område där dag- och nattbefolkningen har hög densitet, inom ca 500 meters avstånd till zon 1 (stadskärnan).

Som del i arbetet med att få en hållbar och trevlig stad har kommunen beslutat att även reglera cykelparkeringar i anslutning till nyetableringar.

För cykel anges för flerbostadshus lgh > 40 m² inom zon 2: 30 cykelplatser/1000 m² bruttoarea (BTA) samt 35 cykelplatser/1000 m² BTA för lgh < 40 m².

För bil anges för flerbostadshus lgh > 40 m² inom zon 2: 1-8 p-platser/1000 m² BTA om ingen annat anges och lgh < 40 m² 1-4 p-platser/1000 m² BTA.

Planförslag

Baserat på parkeringsnormen (för denna del av Karlstad och den boendeform som avses) räknat på högsta normtalet av 8 p-platser/1000 kvm BTA ger det, enligt den bruttoarea som byggnaden omfattar (borträknat loftgångarna) på ca 10 000 m², ett behov av att ordna

80 parkeringsplatser för bil.

Vid beräkning att en parkeringsplats i nedgrävt garage tar i anspråk ca 25 m²/plats kan det inrymmas omkring 80 platser i bottenplan tillsammans med biutrymmen för bostadshusen. (Dessa lokaliseras centralt i planet, då ytterkanterna föreslås inrymma biutrymmen och lokaler).

Befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk av ny bebyggelse används för personal och boende i NWT husen idag. Dessa parkeringsplatser förelås ersättas, men ej i fullt antal. Efter flera års erfarenhet av att drifta parkering har det visat sig att det alltid finns platser över, kontorsverksamhet och bostäder utgör dessutom goda samnyttjandefunktioner. Genom ett mer effektivt samnyttjande och genom ett reducerat antal fasta personliga platser (endast poolbilar kommer att behöva fasta platser) bedöms behovet av befintliga parkeringsplatser kunna lösas. Återstående parkeringsbehov kan inrymmas i ett ytterligare källarplan och kan även kombineras med markparkering inom egen fastighet (utom planområdet).

För cykelparkering krävs att ca 300 cykelplatser ordnas för de nya bostäderna i enlighet med normen beräknat på ovan nämnda BTA. Ytor för att ordna detta finns under loftgångarna i utrymmet mellan byggnadernas fasad och glasskärmen, samt kan detta tillgodoses i bottenplan i kombination med serviceutrymmen. För maximalt utnyttjande kan tvåvåningscykelställ uppföras, vilket gör att det dubbla antalet cyklar kan inrymmas på en yta genom att en rad med cyklar är upphöjd. Se referensbild på s.19.

Gång och cykeltrafik

Planområdet har goda GC-förutsättningar. Separat GC-väg finns längs Växnäsgatan både norra och södra sida. GC-väg på den norra sidan leder vidare in på Gustav Anders gata längs kv. Härolden. Anslutning finns även i planskild korsning via tunnel under Karl IX gata från kv. Härolden mot centrum. Se karta s.18.



Bilden visar tvåvåningscykelställ, hämtad från <https://nola.se>

Planförslag

Planen föreslår inga förändringar. Befintligt GC-nät är väl utbyggt och ger goda förutsättningar för gång- och cykeltransporter från och till det nya bostadshuset.

Kollektivtrafik

Våxnäs-gatan trafikeras med busslinje 5 Centrum-Våxnäs-Henstad och Karl IX gata trafikeras av linje 6 Gruvlyckan-Färjestad. Busshållplats finns längs Våxnäs-gatan strax väster om planområdet på västra sidan av järnvägen, samt på Karl IX gata. Båda linjerna håller hög turtäthet.

Planförslag

Planen föreslår inga förändringar.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planområdet är närbeläget järnvägen och flera trafikleder, vilket gör att platsen är utsatt för risk för bullerstörning från flera trafikslag.

Riktvärden för omgivningsbuller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 m² men ekvivalentnivån vid fasad är istället 60 dBA.

Om bullret vid en exponerad fasad överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00-06.00 och minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller att 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats ska klaras, om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximal nivå vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00-22.00.

Enligt regeringsbeslut (17-05-11) kommer ovanstående riktvärden från och med 2017-07-01 att förändras så att båda riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid fasad höjs med 5 dB, dvs. 60 dBA i normalfallet och 65 dBA vid lägenheter om maximalt 35 m².

Workshop och beräkning av omgivningsbuller

Tidigt i planarbetet genomfördes en workshop där olika byggnadsformer och placeringar testades på platsen för planen för att se hur ljudbilden sprider sig i området. Resultatet visar att det är järnvägstrafiken som är dimensionerande för bullerstörning, samt att bebyggelsen behöver ha en sluten struktur i kombina-

tion med genomgående lägenheter för att klara bullerkraven vid fasad mot skyddad sida samt erbjuda en uteplats som uppfyller bullerkraven.

Beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsfasad och uteplats har genomförts på förslaget om sluten bebyggelsestruktur genom tre separata byggnadskroppar placerade i vinkel mot varandra som på så vis skapar en innergårdsmiljö. Omgivningsbuller har beräknats på tre olika alternativ som alla bygger på ovanstående principer för bebyggelse:

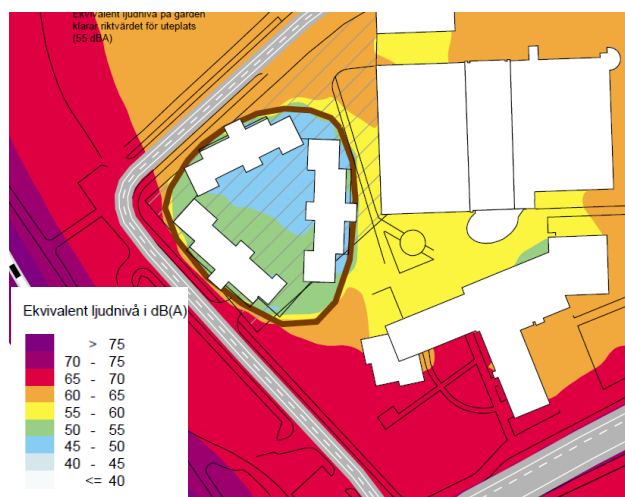
Alt. 1 endast omfattar tre byggnadskroppar enligt beskriven placering.

Alt.2 a och b omfattar att sluta hörnen genom glasskärmar mellan byggnaderna.

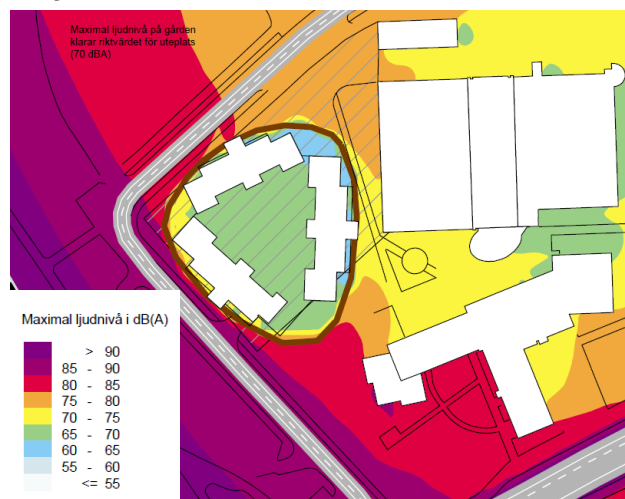
Alt.3 att låta alla byggnader omslutas av en glasskärm som sluter om bebyggelsen i sin helhet.

(Se bifogat PM kring bullerberäkning för bullerspridning för de olika alternativen.)

Resultatet visar att fasad mot trafik är exponerad för ekvivalenta ljudnivåer över 55 dBA. Alla fasader, utom delar av fasad mot nordost, är exponerad för nivåer över 60 dBA. Det innebär att lägenheter behöver



Beräkningar av ekvivalent ljudnivå 2 m över mark för alt.3.



Beräkningar av maximal ljudnivå från väg- och järnvägstrafik 2 m över mark för alt.3.

utformas som genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot gården. Lägenheter med en boarea om maximalt 35 m² kan placeras enkelsidigt i fasad mot sydost. Utan glasskärmar är det delar av fasad mot gård som inte uppfyller krav för dämpad sida (55 dBA). Med glasskärmar mellan huskropparna uppfyller hela fasaderna mot gården kravet. Med glasskärmar runt byggnaderna (enligt skiss) överskrider riktvärdet endast för de mycket begränsade delarna av husen som sticker ut ovanför skärmen. Dessa byggnadsdelar omfattas av trapphus och tak och utgör inte bostadsrum. Alternativet med glasskärm runtom hela den nya bebyggelsen ger även lägre bullernivåer i fasad mot järnvägen jämförelsevis med övriga alternativ.

Konsekvenser av de nya riktvärdena för de studerade lösningarna:

- De delar där nivån inte överskrider 60 dBA behöver inte planeras med hänsyn till buller (delar av fasad mot sydost)
- De delar där nivån inte överskrider 65 dBA kan planeras med lägenheter om maximalt 35 m² (resterande delar av fasad mot sydost samt fasad mot nordväst)

Sammanfattningsvis visar bullerberäkningen att det skulle kunna gå att skapa god boendemiljö för den ovan nämnda placeringen av de olika byggnadskropparna tillsammans med ovan nämnda alternativa utformningar för alt. 2 och 3.

Planförslag

Planen föreslår en bestämmelse om att byggnader ska utformas och utföras med ett slutet byggnadssätt så att en bullerskyddad innergård ordnas där minst hälften av bostadsrummen i en bostad vända mot innergård inte överskrider nivåerna enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (f_1). Detta för att säkerställa att bebyggelsen uppförs på ett sådant sätt att gällande riktvärden för buller kan klaras. Slutet byggnadssätt kan uppnås genom byggnader och/eller skärmar med syfte att stänga ute

trafikbuller (t ex genom att bygga hela kvarteret i en enda etapp eller bygga delar av kvarteret och skärma övriga delar). Detta innebär att delar av byggrätten kan komma att kunna byggas i etapper, men bestämmelsen syftar till att skapa en tyst sida där gällande bullerriktvärden kan klaras.

Utöver ovan föreslås även att minst hälften av bostadsrummen i en bostad där förordningens (2015:216) bullernivåer överskrider vid bullerutsatt ytterfasads sida ska klara nivåerna enligt förordningen avseende skyddad sida, dock får enkelsidiga lägenheter (maximalt 35 m² stora) a nordnas mot bullerskyddad gård samt ytterfasads sida där bullernivån inte överskrider förordningen bestämda bullernivåer för detta undantag (m_1). Genom ovanstående bestämmelse om utförande och utformning skapas förutsättningar att ordna genomgående lägenheter som kan erbjuda skyddad sida och uteplats mot skyddad sida och därmed klara gällande bullerkrav.

Vibrationer

Planområdets närhet till Värmlandsbanan och dess spårtrafik i kombination med de markförutsättningar som råder (se rubriken *geotekniska förhållanden*) gör att det finns risk att området kan vara utsatt för vibrationer.

Enligt svensk standard (SS 460 48 61) är riktvärden för bedömning av komfort i byggnader i vägd hastighet:

Måttlig störning	0,4-1,0 mm/s RMS
Sannolik störning	> 1 mm/s RMS

För vibrationer under skiktet ”måttlig störning” anses

Mät punkt	Vibrationer mm/s	Komfortvärde mm/s RMS	Anmärkning
MP 01 Ve	≤0,09		Avstånd till jvn ca 75 m
MP 01 V		≤0,07	Avstånd till jvn ca 80 m
MP 01 L		≤0,07	Avstånd till jvn ca 80 m
MP 01 T		≤0,06	Avstånd till jvn ca 80 m
MP 02 V	≤0,63	(0,13)** **Se bilaga kurvförlopp	Avstånd till jvn ca 50 m
MP 02 L	≤0,32 (1,66*)	(0,08)** **Se bilaga kurvförlopp	Avstånd till jvn ca 50 m (*gräsklippning)
MP 02 T	≤0,73 (1,45*)	(0,15)** **Se bilaga kurvförlopp	Avstånd till jvn ca 50 m (*gräsklippning)

Tabell över resultat från vibrationsmätning, Nitro consult.

**Vid kontroll av de högst noterade vibrationsnivåerna för MP02 går det att omvandla de inkomna vibrationerna till komfortnivåer för samma mätplats. det ger då ett komfortvärde avseende vibrationer på max 0,13 mm/s RMS vertikalt och 0,15 mm/s RMS horisontellt i gräsmattan.



Mätplatser för vibrationsutredning, Nitro consult.

mycket få människor uppleva vibrationer som störande, för vibrationer inom skiktet "måttlig störning" kan ibland störning upplevas och för skiktet "sannolik störning" är vibrationer kännbara och bedöms av många som störande.

Vibrationsutredning har genomförts av Nitro Consult och rapporten har reviderats inför granskning och kompletterats med kurvförlopp från mätningstillfället. Vibrationsutredningen genomfördes genom vibrationsmätning (vertikalt och horisontellt) i två punkter (på tidningshusets sockel och vid planområdet) samt komfortmätning vid en punkt på tidningshusets källarvåning (cykelförråd), under perioden 15-22 maj 2017. Mätresultaten visar att den befintliga byggnaden är väl grundlagd och inte störs nämnvärt av järnvägen. Avseende komfortvärden ligger det mycket under skiktet för vad som kallas "måttlig störning" (0,4-1 mm/s RMS enligt normen). Vibrationsvärden på jordspettet ligger också på mycket låga nivåer. De högsta registrerade nivåerna i den horisontella mätningen beror på att en åkbar gräsklippare har passerat utrustningen med klippaggregatet igång, vilket även kan konstateras vid läsning av kurvförloppen från dessa registreringar (se rapport).

Tabellen nedan förtydligar vibrationsvärden omvandlat till komfortvärde. Bedömningen är att det varken förekommer risk för skada på byggnad eller komfortstörning över riktvärden.

Planförslag

Inga hinder för ett plangenomförande har identifierats. Generell planbestämmelse har dock införts som anger att bostäder ska utföras så att vibrationsnivåer inomhus inte överskrider 0,4 mm/s vägd RMS. Rekommendationen är att grundläggning bör ske på liknande sätt som för tidigare bebyggelse, dvs. genom pålning. Utformning av sådana hänvisas till bedömning vid projektering av ny bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer

Se motivering under kapitel 3. *Avvägningar enligt miljöbalken.*

Farligt gods

Värmlandsbanan (järnvägen) löper förbi planområdet i väster med stickspår i form av Skoghallsbanan mot väster. På Värmlandsbanan, sträckan Kil-Karlstad, trafikeras sträckan av 128 tågtransporter/dag (BAS 2020), av dessa uppskattas 28 transporter utgöra godståg. För andelen transporter av farligt gods finns enligt Trafikverket ingen tillförlitlig statistik. På Skoghallsbanan uppskattas ca 14 godstågtransporter (7 tåg)/dygn.

Tidigt i planarbetet genomfördes en workshop där medverkande riskkonsult gjorde en preliminär bedömning av risk i förhållande till olika byggnadsformer och placering. Vid detta arbete har det tagits höjd för ett ev. framtida dubbelspår på järnvägen sträckan Kil-Karlstad. Ett avstånd av 6 meter mellan spårmitt med antagande om placering av nytt spår mot öster och planområdet har gjorts. Det konstaterades att ny bebyggelse 40-45 meter från järnvägen bedöms som möjligt. Vidare riskanalys och avstämning med riskkonsult har genomförts (baserat på föreslagen ny bebyggelses placering och utformning) där bedömningen fortsatt lyder att det med ett avstånd av mellan 40-45 meter från järnväg (räknat från dubbelspår 6 meter mellan spårmitt) är möjligt att bygga bostäder, med hänsyn till risk för olycka på Värmlandsbanan, förutsatt att säker utrymningsväg kan tillhandahållas.

Vidare bedöms det krävas att ventilation ska förses med nödavstängning (manuellt) för att kunna undvika att gaser och rökbildning ska dras in i bostäderna, samt bör friskluftsintag placeras mot trygg sida, bort från järnvägen.

Med hänsyn till den låga explosionsrisk som råder på Värmlandsbanan (då här fraktas liten andel explosivt gods) samt det aktuella avståndet som uppfylls till järnvägen (40-45 m) bedöms inte explosionsrisk föranleda några krav på brandklassat glas på bebyggelsen.

Planförslag

Med utgångspunkt i förslaget för utformning av ny bostadsbebyggelse med en sluten struktur fördelad i tre byggnadskroppar som i sin helhet omsluts av en glas-skärm är det byggnaden som är placerad parallellt med järnvägen med loftgångarna mot väster (placerade mot järnvägen) som med hänsyn till risk vidare behöver hantera och lösa säker utrymningsväg.

Det kan vara möjligt att uppnå kravet om säker ut-

rymningsväg genom inglasade loftgångar där inglasningen är brandklassad (kan utgöras av den omslutande glasskärmen). Detta behöver detaljstuderas vid projektering av byggnaden för att säkerställa att kraven uppfylls. Alternativet är att lösa utrymningsväg bort från järnvägen (vilket i fallet om man skulle bygga bostäder med bullerdämpande glasskärmar endast mellan byggnadskropparna behöver lösas på sådant sätt), mot innergården, genom trappor och brandstegar och därmed uppfylla kraven.

Planbestämmelser har införts för att säkra att kraven uppfylls

b₂- ventilationssystem utförs med central nödavstängningsfunktion (manuell).

b₃- friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida, dvs. på byggnadernas tak eller bort från järnvägen.

b₄- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på järnvägen.

Vidare utformningskrav, framförallt glasskärmens utformning, med hänsyn till brandskydd hanteras vid bygglovet i enlighet med gällande byggregler.

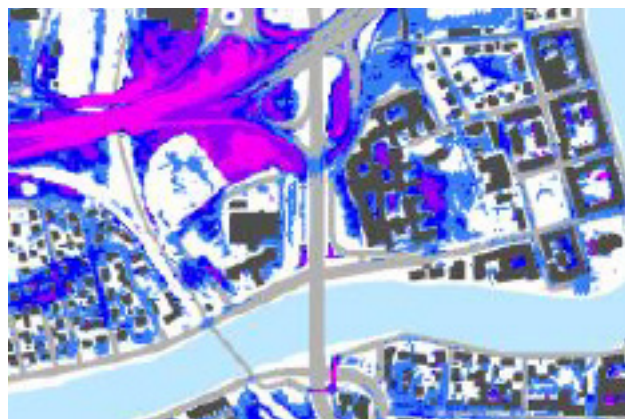
Översvämningsrisk

Marken inom planområdet är belägen på + 47,0- 47,5 möh (RH2000). Planområdet bedöms inte vara särskilt utsatt för översvämningsrisk.

Enligt kommunens översvämningsprogram (2010) med riktlinjer med funktionskrav för planläggning och byggande anges att ny bostadsbebyggelse (klass 2) bör klara 200- årsflöde i Klarälven vilket motsvarar +47,23 möh (RH2000). Del av trädningen i planområdet sydöstra del kan komma att drabbas vid ett tvåhundraårsflöde, samt även mindre yta i den del av området som föreslås för ny bebyggelse (se bild s.23).

Skyfallskartering i Värmlands län har genomförts av DHI, i februari 2017. Denna kartering har räknat med aktuella klimatfaktorer m.m. men är dock bara en ytavrinningskartering där befintligt ledningsnät inte är inkluderade i modelleringen. Dock har detta tagits hänsyn till ändå (genom att göra en grov förenkling) genom att minska 100- års regnets intensitet, motsvarande vad ett väl dimensionerat dagvattennät skulle avleda. Skyfallskarteringen utgör ett underlag som visar maximal översvämningsutbredning och vattendjup för respektive studerade regn.

Vad som i planområdets fall kan konstateras utifrån ovanstående underlag är att befintliga lågpunkter kommer att vattenfyllas, dock endast till ett djup av 0,1- 0,3 m vid ett 100-årsregn och vid ett



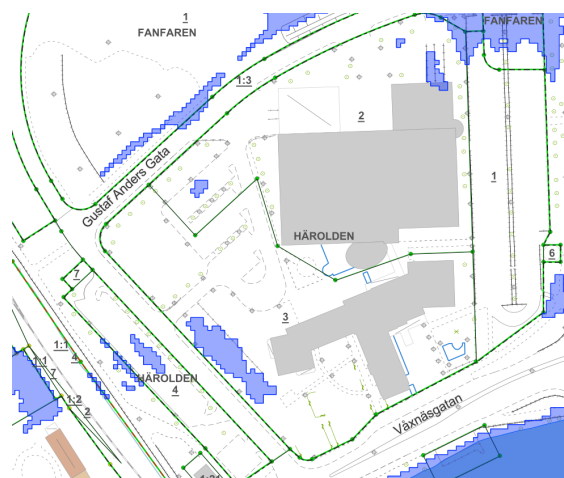
Karlstad - SV

Beräknade maximala vattendjup (m) i MIKE 21 i samband med Köpenhamnsregnet



Karlstad - SV

Beräknade maximala vattendjup (m) i MIKE 21 i samband med 100-årsregn



Kartan visar Karlstads kommuns översvämningskarta över en 200-årsnivå på Klarälven med normalvattenstånd i Vänern.

”Köpenhamnsregn” som utgör ett extremscenario mellan 0,3-0,5 m.

Planförslag

Med hänsyn till rådande riktlinjer att förhålla sig till vid planering av ny bostadsbebyggelse (200- årsflöde i Klarälven vilket motsvarar +47,23 möh (RH2000)) är området fördelaktigt beläget. Planområdet har ett invallat läge där ej inrinning från älven sker vid ett 200-årsflöde, samtidigt som det är möjligt att ta sig till och från området via Växnäsgatan och vidare österut mot Karl IX gata, så området blir inte heller avskärmat vid ett angivet årsflöde.

Det är endast begränsade delar av området som drabbas vid ett 200-års flöde (se kartbild s.23). Marken kommer att bearbetas för ny bebyggelse och området i aktuellt avsnitt som idag är belägen under nivån +47,23 möh (RH2000) och som vattenfylls vid ett 200- årsflöde kommer att avhjälpas.

För att inte byggnadens kritiska funktioner såsom tekniska installationer ska förläggas på en nivå under ovan nämnda översvämningsnivå har planbestämmelse införts som lyder att tekniska installationer ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +47,23 möh (RH2000) inte skadar tekniska installationer (b₁).

Gällande hantering av förutsättningarna enligt skyfalls-karteringen bedöms inte regnens frekvens i relation till områdets begränsade drabbning motivera att detta ska vara dimensionerande för planförslaget. Ovan nämnda bestämmelse om skydd av tekniska installationer anses fullgod. Marken kommer dessutom att bearbetas och beräknade lågpunkter för vattenansamlingarna påverkas, detta hanteras vid höjdsättning av marken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för VA.

Härolden 2 och 3 ingår i gemensamhetsanläggning (Klara GA:1) för VSD med ledningar i Gustaf Anders gata. Möjlighet till påkoppling för ny bostadsbebyggelse finns i färdig VA-avsättning från Gustaf Anders gata. GA ansluter vidare det kommunala nätet i Växnäsgatan.

Planförslag

Planen föreslår att ny bostadsbebyggelse får del i gemensamhetsanläggning för VSD. Anslutning är förberett och finns framdragen i områdets sydvästra del

varpå det där vore mest fördelaktigt att ansluta VSD.

Dagvatten

Idag utgörs ungefär hälften av planområdets yta av hårdgjord parkeringsyta (uppskattningsvis omkring 3000 m²), medan resterande del av marken utgörs av gräsmatta, planterade träd och trädunge (ungefär samma area). Dagvatten från parkeringsytorna avleds fritt för naturlig infiltration i vegetationsytorna.

Karlstad kommun har generella krav gällande dagvatten och dagvattenfördröjning vid nya planer i kommunen. I kommunens VA- plan och VA-policy anges bl.a. att dagvatten ska fördröjas så nära källan som möjligt och att det i detaljplan ska framgå hur dagvatten ska fördröjas/infiltreras inom fastighet och/ eller allmän platsmark.

Fördröjningens storlek beror på behovet av fördröjning samt planens möjligheter att skapa fördröjning, så fördröjningskraven kan variera beroende på förutsättningar.

För planområdet bedöms en 50% fördröjning vara möjligt och rimligt. Detta innebär att 50% av flödet från hårdgjorda ytor (tak, asfaltytor etc.) ska fördröjas/ infiltreras genom att dagvattenmagasin, öppna eller underjordiska, anläggs inom kvartersmark. En 50% flödesfördröjning innebär att man måste anlägga magasin med effektiv volym av 75 m³ per hektar hårdgjord yta.

Planförslag

För ett plangenomförande beräknas andelen hårdgjord yta (primärt takytor) komma att omfatta ca 2500 m² (totalt bedöms BYA uppgå till omkring 3500 m²) samt beräknas ca 1000 m² komma att utgöra överbyggd gård, varav uppskattningsvis 50% (ca 500 m²) kommer att omfattas av vegetation i form av gräsyta/ plantering etc. Av den del av ytan som omfattas av vegetation uppskattas ca 25% dagvatten upptas (rapporterad analyserad genomsnittlig magasineringskapacitet på nederbörds mängd på gröna tak, UPTEC W15009) medan övriga dagvattenmängder behöver avledas. Detta ger ca 875 m² ytterligare att tillföra andelen hårdgjorda ytor.

75 m³/ha motsvarar 0,0075 m³/m². Andelen hårdgjord yta beräknas för 2500 + 500 + 875 (m²)= 3875 m².

3875 x 0,0075=29,06 m³, dvs. ca 29 m³.

Denna mängd dagvatten bedöms kunna fördröjas genom underjordiska magasin i områdets södra och/ eller nordöstra del innan det avleds vidare till GA och

slutligen det kommunala dagvattennätet. Fördröjning kan även ske genom öppen vattenspegel i svackan i träddungen i sydväst, dels inom planområdet men även inom det område som ligger inom kvartersmark för kontor och handel i gällande plan. Skulle den nordvästra delen av ytan (se illustration s.11) omges av en kant på 1 dm skulle ca 28,5 m³ kunna fördröjas på denna yta.

För att säkerställa att 50% av dagvattenflödet från hårdgjorda yror fördröjs har generell bestämmelse införts som lyder att 50% av dagvattenflödet från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjas innan det avleds till den allmänna dagvattenanläggningen.

Konsekvenserna av ett plangenomförande jämförelsevis med dagens förutsättningar, där ca halva planområdet omfattas av hårdgjord yta (vilket utgör omkring 3000 m²) som avleds direkt till dagvattennätet (GA) för vidare anslutning till det kommunala nätet utan fördröjning, kommer förutsättningarna förbättras genom att större mängd vatten kan fördröjas, och även delvis infiltreras i den mån markförutsättningarna (älv-sediment/lera) medger vid öppen fördröjning, innan det når recipient.

Värme

Det kommunala fjärrvärmenätet är utbyggt i området med möjlighet till anslutning.

Planförslag

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar, exempelvis genom anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet. I aktuellt fall bedöms en anslutning av ny bebyggelse med närhet till fjärrvärmesystemet kunna utföras på ett mycket effektivt sätt.

El, telefon och IT

Planområdet är beläget inom Karlstad stadsnät koncessionsområde.

Ny transformator är avses ordnas väster om planområdet, var elanslutning till ny bebyggelse inom Härölden är planerad.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

Avfallshantering

Karlstad Energi sköter avfallshanteringen i området med kostnad enligt taxa.

Planförslag

Möjlighet att samordna insamlingen på en plats förordas. Detta skulle kunna hanteras i flexibel bottenvåning där möjlighet skapas för sophantering och källsortering. Vid planering och utformning av avfallshantering bör dialog ske med Karlstads Energi AB, för att hitta en säker och lämplig hantering vid tömning av avfall.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Vid ett plangenomförande kommer mark som idag nyttjas för parkering och grönytor att ianspråktagas för bostadsbebyggelse genom flerbostadshus med upp till 150 bostäder. Möjlighet ges även att inrymma kontor samt restaurang/café och/eller kompletterande handel i bottenvåning. Bottenvåningen avses vara flexibel och kunna nyttjas för parkering och gemensamma serviceutrymmen, medföljande att förslaget omfattar en upphöjd innergård.

Ny bostadsbebyggelse kommer att medföra viss förändring i stadsbilden då aktuell yta inte är bebyggd idag. Bebyggelse i detta läge, nära Värmlandsbanan, bedöms ha påverkan på intrycket av staden då platsen utgör en del av stadens entré från väster (via järnvägen). Detta motiverar en god gestaltning av ny bebyggelse. Närhet till befintlig bebyggelse, framförallt bostadsbebyggelse (i tidningshuset) gör att viss påverkan kommer att ske vid uppförande av ny bebyggelse. Dock kommer de nya byggnaderna uppföras norr/nordväst om tidningshuset, vilket är fördelaktigt med hänsyn till påverkan på utsikt och solläge som därmed bedöms som ringa.

Den nya bebyggelsen bedöms inte komma att bli dominant i området i fallet av ett genomförande av planförslaget för ny bebyggelse (kontor, handel och hotell) på fastigheten Fanfaren (direkt norr om planområdet) som i samrådsförslaget föreslår en möjlig byggnadshöjd på upp till 100 m för del av planområdet.

Trafiken i området kommer att öka i viss utsträckning med fler boende i området. De trafikutredningar som gjorts i samband med planläggning av detaljplan för kv. Fanfaren redovisar effekter på ett fullt utbyggt område. Aktuell detaljplan är inte lika omfattande och nya trafikberäkning har gjorts och andelen trafik till följd av detaljplanen för Härölden 2 och 3 bedöms som ringa. Förutsättningarna för tillfart till området är relativt goda då det finns möjlighet till fri högersväng in mot området som gör att trafik till området inte hamnar i ev köer i korsningen mellan Karl IX:s gata och Växnäsgratan. Det nu aktuella planprojektet är bara en liten del i den utveckling som sker i Karlstad och

som påverkar trafiken på Karl IX:s gata och E 18. Det nu aktuella planprojektet bedöms kunna genomföras nu utan en avgörande effekt på trafiksituationen i området och utan att ytterligare öka risken för kö på E 18. Åtgärder behöver ske vid korsningen mellan Växnäsgratan och Gustav Anders gata för att förbättra in- utfartsförhållandena och skapa en god säkerhet för gående och cyklister.

Planen medför att bostadsbebyggelse kan uppföras inom ett avstånd på ca 40-45 m till järnväg (räknat från ett ev. framtida dubbelspår österut med 6 m mellan spårmitte). Järnvägen utgör transportled för farligt gods med tillhörande olycksrisker vilket har bedömts under planarbetets gång. Bebyggelsen bedöms kunna uppföras i aktuellt läge.

Området är även bullerutsatt, med spårtrafiken på järnvägen som dimensionerande bullerkälla. Genom att låta ny bebyggelse utföras och utformas genom ett slutet byggnadssätt med möjlighet till genomgående lägenheter kan riktvärden för skyddad sida och uteplats uppnås.

Strandskydd kommer att upphävas i södra delarna, där även del av trädugnen kommer att ianspråkats tillsammans med lönnallé i norr (vilket utgör dispenspliktiga åtgärder för påverkan på det generella biotopskyddet enligt 7 kap. MB).

Planen bedöms inte medföra påverkan på miljökvalitetsnormer.

Genom att planera för fler bostäder möjliggörs för att fler människor vistas i området under ett dygns alla timmar, vilket kan ge en större befolkningsammansättning. Detta skapar en ökad rörelse av människor på platsen vilket i sin tur kan ge en ökad trygghet i området. Detta är även avhängigt hur utformningen av området kommer att ta sig ut med planeringen mellan bebyggelse, parkeringsytor, gatunät etc. Med hänsyn till omkringsliggande storskaliga trafikfunktioner och dess barriäreffekter är det viktigt att skapa säkra och trygga kopplingar för att göra området attraktivt för gående och cyklister. Området har inte stora rekreationsytor i närheten vilket gör att den gårdsmiljö som planeras bör planeras väl för att skapa en lugn och trivsam vistelseyta.

6. GENOMFÖRANDE-FRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygggrätt.

Planavgift

Planavtal mellan Nya Wermlands Tidningen AB och stadsbyggnadsförvaltningen har upprättats vilket reglerar kostnaderna för planarbetet. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Planarbete	Karlstads kommun (SBK Värmland AB)
Grundkarta, nybyggnadskarta, bygglov	Karlstads kommun
Fastighetsbildning, omprövning GA-anläggning heten	Lantmäterimyndig- heten
Exploatering hetsägare	Exploatör/fastig- hetsägare
Exploateringsavtal	Karlstads kommun
Dispens för åtgärder på naturvärde, enligt 7 kap. miljöbalken	Exploatör

Avtal

Exploateringsavtal kommer sannolikt tecknas mellan exploatör och Karlstads kommun samt med exploatör för Fanfaren reglerande bl.a ombyggnadsåtgärder i gatukorsning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske så att del av Härolden 2 regleras till Härolden 3 alternativt att ny fastighet bildas (av del av Härolden 2 och 3).

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Oavsett modell för fastighetsbildning kommer gemensamhetsanläggning för gata och VSD att omprövas för nya andelstal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för plangenomförande belastar exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Utförda tekniska utredningar redovisas nedan.

- Riskbedömning av Härolden, Brandskyddslaget
- Bullerberäkning, SWECO
- Vibrationsutredning för nybyggnation, Kv Härolden 2 och 3 Karlstads kommun, Nitro Consult 17-05-30. Reviderad 2017-11-27.

TILLSTÅND

För trädfällning av allé som omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap. krävs ansökan om dispens för åtgärder på naturvärde. För detta ansvarar exploatör.

7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhällsplanerare Emma Johansson och planeringsarkitekt Daniel Nordholm i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen genom planchef Jonas Zetterberg samt arbetsgrupp bestående av utredningsingenjör (VA-enheten) Per Eriksson, mark- och exploateringschef Fredrik Nilsson, trafikingenjör Jan Söderberg samt Ola Åkesson från Räddningstjänsten.

Illustrationer och ritningar på ny bebyggelse som underlag till planen har genomförts av SWECO genom arkitekt Lars Yngvesson och SBK Värmland AB genom arkitekt Ayman Tallaj.

Karlstad 180322

Emma Johansson
Samhällsplanerare
SBK Värmland AB