



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR LETTEN 1 och 2 m.fl.

**inom Rud,
Karlstads kommun, Värmlands län**



Antagen: SBN 2021-05-19 §122
Laga kraft: 2021-12-03

1780K-54-P2021/19
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2017-287



SÅ FUNGERAR PLANPROCESSEN



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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst två veckor.

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

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

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

Handläggare

Åsa Lundgren, planenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Handläggaren tillsammans med medarbetare från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen och Miljöförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

4

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

Tidigare ställningstaganden

5

Riksintressen
Översiktsplan
Gällande detaljplan
Beslut om planläggning

Förutsättningar och planförslag

6

Markanvändning
Kulturmiljö
Bebyggelse
Gestaltning
Natur och rekreation
Offentlig och kommersiell service
Gator och trafik
Parkering
Teknisk försörjning
Geotekniska förhållanden
Störningar, hälsa och säkerhet
Solförhållanden

Genomförande

20

Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor
Tekniska frågor

Konsekvenser av planförslaget

22

Behovsbedömning
Sociala konsekvenser
Ekonomiska konsekvenser
Miljökonsekvenser

PLANBESKRIVNING

Inledning

Planbeskrivningen redovisar planens syften samt beskriver planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar 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

Utredningar

I samband med planarbetet har en PM Geoteknik (Sweco, 2020-10-09) tagits fram. I övrigt har tidigare genomförda utredningar kring geoteknik (Allmänna ingenjörbyrå AB, 1965) och den trafikbullerutredning som gjorts i samband med planarbetet för punkthusen (Sweco VBB, 2005) också använts som underlag i arbetet.

I december 2018 skickades en enkät ut till boende i området med frågor om hur boendemiljön upplevs - vilka platser som uppskattas inom kvarteret, vilka som skulle kunna utvecklas, vad som saknas och så vidare. Enkätsvaren har sammanställts och använts som ett underlag i arbetet. I samband med enkätutskicket hölls också ett möte i områdets gemensamhetslokal, med möjlighet att diskutera och ställa frågor till både fastighetsägaren och till kommunen om planprocessen.

Bakgrund

Kvarteret Letten består av bostadsbebyggelse i tidstypiska kvarter från 1960-talet. Området kompletterades i början av 2000-talet med två punkthus intill Mosskatan. Fastighetsägaren Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB önskar utreda möjligheterna för ytterligare bostäder inom kvarteret och stadsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag att arbeta fram en ny detaljplan för området.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga ytterligare bostäder inom kvarteret.

Huvuddrag

Kvarteret Letten består av bostadsbebyggelse i tidstypiska kvarter från slutet av 1960-talet som 2006 kompletterades med två punkthus i åtta respektive nio våningar, intill Mosskatan. Förutom de befintliga bostadshusen ger planförslaget möjlighet till ytterligare två nya punkthus och till två lägre lamellhus i kvarteret.



Kvarteret Letten

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger intill Mossgatan på Rud, cirka 2 kilometer från Stora Torget. Det omfattar knappt 4 hektar. Området är i stort sett plant, men med en svag lutning åt sydväst och det ligger relativt högt på +55 till +53 meter över havet (RH 2000).

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB samt miljöbedömning

Planen föreslår fler bostäder inom ett befintligt bostadskvarter, i anslutning till kollektivtrafik och till redan utbyggd infrastruktur vilket bedöms vara god hushållning med resurser. Planen har inte bedömts innebära betydande miljöpåverkan. En undersökning om betydande miljöpåverkan (behovsbedömning) har genomförts i samråd med Länsstyrelsen 2018-12-12.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplan

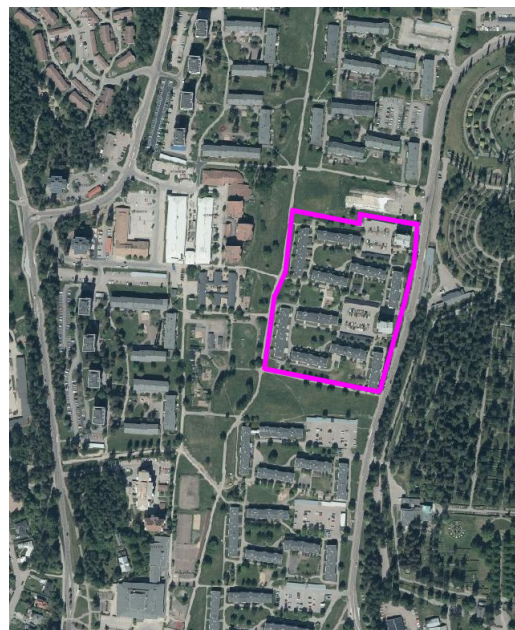
Planområdet omnämns inte direkt i kommunens översiktsplan men Rud är utpekad som förtätningsområde.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan 1780K-54-P2005/05 är från 2005 när punkthusen planerades. Planen anger bostadsändamål och täcker in hela kvarteret.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-01-17 §20, att upprätta detaljplan för området.



Planområdets läge vid Mossgatan på Rud.



*Befintliga bostadshus i kvarteret och
vy från en av bostadsgårdarna*

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Planområdet är i gällande detaljplan betecknat som B - Bostäder. Ett litet område som är betecknat E finns också, för en transformatorstation. Markanvändningen i området föreslås fortsatt vara densamma.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Kvarteret som helhet eller några specifika byggnader inom kvarteret har inte tagits upp i kommunens kulturmiljöprogram.

I angränsning till planområdet på östra sidan ligger Ruds kyrkogård, ritad av Sigurd Lewerentz på 1910-talet. Inom kyrkogårdsområdet finns även Stillhetens och Korstes kapell (kyrka och krematorium). Både kyrkogårdsmiljön och byggnaden är skyddade enligt kulturmiljölagen. På västra sidan planområdet i Rudsdalen, ligger Rudsleken som beskrivs i kommunens kulturmiljöprogram som en särskilt värdefull miljö och en tidsmarkering för 1960-talets planeringsideal. Planförslaget bedöms inte påverka de värdefulla kulturmiljöerna i omgivningarna på något negativt sätt.

Planförslag

Planområdet omfattas inte av kulturmiljöprogrammet, men Rud som bostadsområde är tidstypiskt och har en enhetlig karaktär. Utformning och placeringen av ny bebyggelse har anpassats för att stämma in i den struktur som finns sedan tidigare med biltrafikfria och ljusa, öppna gårdar. De befintliga lamellhusen från 1968 har givits varsamhetsbestämmelser (**k**) som innebär att fasadmaterial, takvinkel och entrépartier ska vara lika den ursprungliga utformningen. De två nya punkthus som föreslås tillåts vara tolv våningar. De punkthus som uppförts tidigare i området är åtta respektive nio våningar. Med tanke på husens placering och att det finns stöd i terrängen med berget i öster har höjden tidigare bedömts som rimlig.



*Föreslagen bebyggelse, situationsplan
(Öhman arkitekter)*

Bebyggelse

Kvarteret Letten är ett av tre relativt likartade kvarter längs Mossgatan. Det består av tidstypisk bostadsbebyggelse med lamellhus i två till fyra våningar, placerade så att de sinsemellan bildar relativt öppna gårdar. Husen har flacka sadeltak och fasader i ljus tegel, med inslag av puts och fasadplåt.

2006 byggdes två punkthus vid infarterna till kvarteret, närmast Mossgatan. Husen är i åtta respektive nio våningar (då ett av dem har inredd vind). De har indragna, flacka sadeltak liknande lamellhusens och rödorangea putsade fasader, med inslag av vitt och ljusgrå bottenvåningar.

Vid infarterna till området finns två större parkeringsytor, separerade från gårdarna, och intill dem finns enkla garagelängor i trä och förrådsbyggnader i en våning.

Planförslag

Förutom byggrätterna för de befintliga husen i området, ges möjlighet till två nya punkthus. En bestämmelse finns med som anger att husen får vara som högst tolv våningar (**XII**), och med högsta **byggnadshöjd 36,0 meter**. Inom de båda nya byggrätterna finns också en bestämmelse (**e₂**) som anger att byggnadsarean (ytan som huset upptar på marken) får vara som mest 360 kvadratmeter per hus. För husen finns också en bestämmelse om att loftgång inte tillåts (**f₃**) och att balkonger eller burspråk kan kraga ut högst 1,5 meter över prickad eller korsmarkerad mark (**f₄**), med fri höjd minst 3,0 meter.

Planen ger också möjlighet att bygga två lamellhus i två våningar, ett i väster mot Rudsdalen och ett i söder mot gång- och cykelstråket som löper strax utanför kvarteret. Byggnadshöjden regleras till **6,0 meter**. Byggnaderna är placerade i kanten på gårdarna, för att ta så lite som möjligt av dem i anspråk. På parkeringsytorna finns möjlighet att uppföra garage med parkeringsdäck för att tillskapa fler p-platser. Bostadsgårdarna får inte bebyggas, förutom med komplementbyggnad som till exempel cykelförråd, miljöbod eller liknande med en byggnadshöjd om som mest 3,5 meter.



Gestaltning

Byggnadernas material och uttryck

För ett sammanhållet uttryck, så att det nya som läggs till kan kopplas samman med den äldre 1960-talsarkitekturen på ett enhetligt sätt, bör byggnaderna utformas som strama volymer med ett modernt formspråk. Typiskt för arkitekturen under 1960-talet är att byggnaderna ofta är utformade som enhetliga volymer och med byggnadsdelar som möts ”skarpt”, dvs utan traditionella lister eller foder.

De äldre husen har låglutande sadeltak med en lutning på cirka 10 grader, och nya byggnaders tak ges en liknande låg lutning (**15 grader**) eller utförs än mer flacka. De befintliga husen har fasader av mexitegel (lamellhusen från 1968) och puts (punkthusen från 2009). De nya bostadshusen ges **fasader av puts eller tegel**, de lägre lamellhusen föreslås i första hand en färgsättning av ljusa nyanser och punkthusen en färgsättning med mer djupa, brunröda nyanser.

De äldre husen i tre våningar har inga socklar eller markerade bottenvåningar medan de högre husen, både lamellerna och punkthusen, har en ljusgrå bottenvåning. De föreslagna nya lamellhusen bör möta marken utan tydlig sockel, men punkthusen skulle eventuellt kunna ges en på något sätt betongad bottenvåning. Till exempel med en enkel mönstermurning om huset ges en tegelfasad eller med ett annat material eller struktur, som till exempel en putsad fasad i bottenvåningen och ett tegel eller en tydligt grövre puts på de övre våningarna.





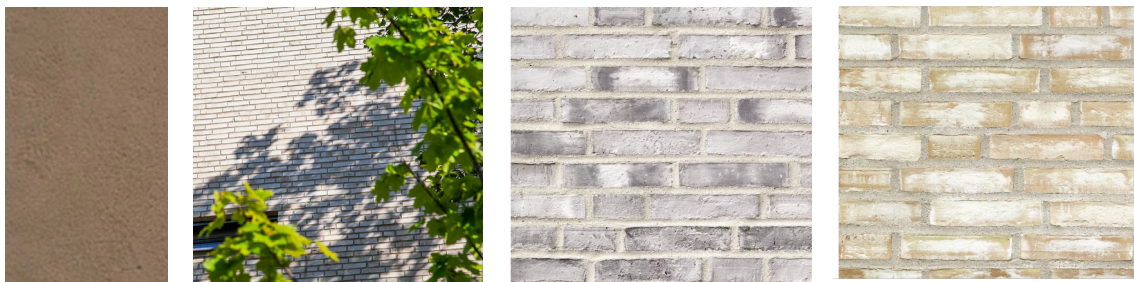
*Illustration, lamellbus i två våningar sett från Rudsdaalen
(Öhman arkitekter)*

Kring några av entréerna i de befintliga husen från 1960-talet finns plattsättning/mosaik i olika färg som en enkel och ganska diskret detaljering och även lite större dörrpartier i ek och glas. Även i de nya husen bör entréerna utformas med omsorg. De äldre husen har också partier med indragna balkonger och bröstningar av röd plåt. Partierna skjuter ut en liten bit från fasadlivet och skapar på så sätt en enkel variation i volymerna. På de högre husen från 2009 är balkongerna placerade utanpå fasaden, några med en vinklad form. Balkonger och uteplatser är en viktig del för de nya husen då de skapar fler "ögon" på både bostadsgårdarna och parkeringarna, och även de bör vara en del av en medveten gestaltning i den nya bebyggelsen. De kan tillsammans med andra indragna och utskjutande byggnadsdelar i ett och samma fasadmateriel skapa en rytm och mönster som på ett grafiskt och enhetligt sätt ger byggnaderna uttryck.

Parkeringsgarage, förråd och liknande nyttobyggnader ges en färgsättning som överensstämmer och harmoniserar med bostadshusen. Även de bör utformas som enkla, enhetliga volymer, gärna med samma material på fasader som tak. De kan eventuellt byggas med något skivmaterial som ytbeklädnad, perforerad plåt eller inklätt med grönska och sedum. Parkeringsdäck och garage bör dessutom ha fasader som tillåter genomsikt mellan ute och inne (f₂).



*Illustration sett från
Rudsdaalen i sydväst
(Öhman arkitekter)*



Referensbilder, exempel på puts och olika ljusa tegel

Natur och rekreation

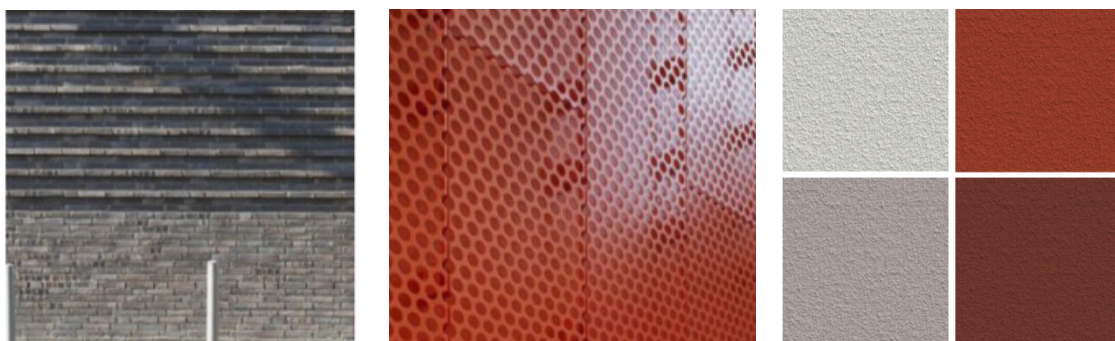
Planförslaget berör inga skyddade naturområden eller hotade arter. Men längs Mosskatan växer en trädrad med björkar och en planbestämmelse (**allé**) har införts som anger att trädraden ska finnas kvar.

Bostadsgårdarna

De befintliga gårdarna mellan husen upplevs idag som halvprivata, med gångvägar mot Rudsdalen och Ruds centrum. De är relativt stora, cirka 45 x 65 meter och de öppna ytorna flyter delvis ut mot parkeringsplatserna i östra delen av kvarteret. Gårdarna är betydelsefulla för boendemiljön och det finns stora möjligheter att förädla och förbättra dem på olika sätt för vistelse, både för olika aktiviteter och för vila, så att de kan fungera som gröna rum för samvaro och lek. Gårdarna kommer att vara fortsatt stora och med goda solförhållanden. Det mittersta gårdsrummet i väster kommer att få en tydligare inramning med det föreslagna södra punkthuset mot parkeringen och det lägre lamellhuset mot Rudsdalen.

Ett par lekplatser finns inom kvarteret sedan tidigare, en i söder och en i mitten av kvarteret. Ytterligare möjligheter till lek, men också till odling, boulespel eller liknande aktiviteter bör ges även på de andra gårdarna i kvarteret. Befintliga träd bör så långt som möjligt sparas, för allmän trivsel och för hantering av dagvatten. Kompletterande planteringar med träd, buskar och olika blommande växter och möjlighet att byta markbeläggning till ett mera genomsläppligt material på några av de asfalterade gångytorna i området som inte behöver vara körbara för till exempel räddningstjänst, kan med fördel övervägas. För bostadsgårdarna finns bestämmelserna **n** och **lek** med på plankartan.

Det ska kännas naturligt att röra sig till och nyttja gårdarna för alla boende i kvarteret, de gångvägar som finns runt de öppna grönyttorna ska finnas kvar och vid behov kompletteras. Belysning under



*Referensbilder, förslag på fasadmaterial och färgsättningar.
Puts, tegel och perforerad plåt*



Ett av de befintliga lamellhusen byggt 1968 och ett av de nytillkomna punkthusen byggt 2009

kvällstid och på vinterhalvåret, inom gårdarna men särskilt kring parkeringarna där bebyggelsen föreslås kunna bli något tätare, är också viktigt för trivsel och för känslan av upplevd trygghet i kvarteret.

Närhet till grönområde

Rudsdalen som ligger i anslutning till planområdet är den centrala parken inom bostadsområdet Rud. Rudsdalen karaktäriseras av stora öppna gräsytor och här finns också en parklek för barn, Rudsleken. Norr om bostäderna och Rudsdalen, cirka 700 meter från planområdet, finns närströvsområdet Rudslogen. I anslutning till planområdet ligger också Ruds kyrkogård som är en tillgång för rekreation och promenader.

Offentlig och kommersiell service

Tillgången till både offentlig och kommersiell service i området är god. Ruds centrum med matbutik, apotek och vårdcentral ligger på gångavstånd, cirka 200 meter väster om planområdet. Även förskola och skolor F-9, parkleken Rudsleken och vårdhem finns inom gångavstånd. Planförslaget innebär fler boende inom Rud som i sin tur kan ge ett ökat underlag för fortsatt god tillgång till olika typer av service i området.



Referensbilder, balkonger och uteplatser skapar "ögon" mot gårdar och parkeringar. Bostadsgårdarna är en viktig del av boendemiljön och det finns goda möjligheter att förbättra uterummen för vistelse och lek.



*Till vänster: de befintliga lamellbusens entréer med mosaik och glas, som ger sikt genom huset
Till höger: indragna och svagt utskjutande partier som på ett diskret sätt skapar en rytm och variation i fasaden.*

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik i området är mycket god. Busshållplats finns på Mosskatan precis utanför, som trafikeras av den nya snabbuss-linjen. Från Ruds centrum går även linje 3, som kör mellan Kronoparken och Sommarro.

Gång- och cykeltrafik

Det finns ett väl utbyggt sammanhängande gång- och cykelvägnät i området. Gång- och cykelbanor som leder vidare finns kring hela kvarteret, dels på södra sidan som leder mellan Ruds centrum och Mosskatan, men också genom Rudsdalen på västra sidan planområdet och längs Mosskatan. Gångbanor finns även inom kvarteret, som upplevs som halvvoffentliga och kan användas som genvägar av fler än de som bor i området.

Biltrafik

Planområdet angörs via Mosskatan. Kvarteret och hela stadsdelen Rud har en trafiklösning som bygger på en större bilväg runt om bebyggelsen och samlade parkeringsplatser intill den, för att få bilfritt inom stora delar av området.

Planförslag

In- och utfart kommer precis som idag att ske via Mosskatan, via de två infarter som finns sedan tidigare. För utryckningstrafik finns idag också två utfarter mot Mosskatan tillgängliga, de föreslås bli tillgängliga även för enstaka nyttofordon som till exempel sopbil eller flyttbil i syfte att undvika backande rörelser. Inga ytterligare in- och utfarter tillåts mot Mosskatan.

Parkering

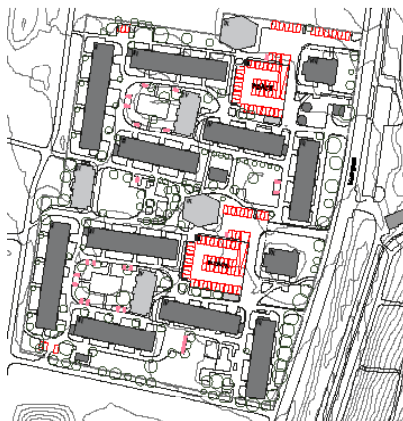
Parkering ska lösas inom kvarteret, på de egna fastigheterna. Parkeringsnormen för flerbostadshus på Rud anger 5-10 platser per 1000 kvm BTA. Detta innebär ett krav på cirka 75-90 nya platser för



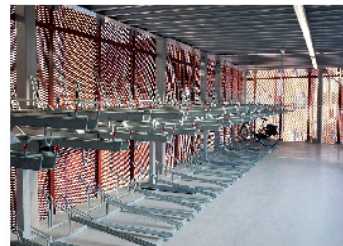
Gång- och cykelstråket söder om kvarteret



En av de större parkeringarna inom kvarteret



Parkering föreslås ordnas på samma sätt som idag, samlad inom kvarteret. För att kunna erbjuda fler platser kan garage med p-däck uppföras. Bilderna intill visar förslag till utformning av parkeringsdäcken och intilliggande cykelförråd. Referensbilder, cykelparkering från Nederländerna.



Skiss och utformningsförslag (Öhman arkitekter)

de tänkta nyttillkomna bostäderna, beroende på vilka lägenhetsstorlekar som byggs. Utöver de nya platserna behöver de befintliga parkeringsplatser som tas i anspråk av bebyggelse ersättas. Även cykelparkeringar ska ordnas, för att tillgodose tillräckligt antal enligt normen cirka 260 cykelplatser.

Planförslag

Parkeringsplatser och cykelgarage anordnas på den egna fastigheten. Parkeringarna kommer i huvudsak att vara placerade som idag, samlade vid infarterna. Parkering får inte anordnas inne på bostadsgårdarna, inte heller garage och/eller carports, utan gårdarna ska vara bilfria (**ej parkering**). Möjlighet att uppföra garage med parkeringsdäck ovanpå finns på de större ytorna där parkeringar finns idag (**garage**). De ska ha fasader som tillåter genomsikt (**f₂**).

För att underlätta för boende att inte vara beroende av en egen bil kan fastighetsägaren erbjuda mobilitetsåtgärder. Fastighetsägaren redovisar de mobilitetsåtgärder man vill införa i en grön resplan och kommunen gör sedan en bedömning av hur troligt det är att mobilitetsåtgärderna kan ge ett minskat bilinnehav. Det kan i sin tur sedan ge ett minskat krav på antalet bilparkeringsplatser. Exempel på mobilitetsåtgärder är till exempel att erbjuda bilpool, cykelpool med lådcyklar, eller ha ett cykelreparationsrum och placera cykelparkering lättillgängligt i cykelrum i markplan. Ett fåtal parkeringar ordnade för rörelsehindrade, kommer också att behövas inom kvarteret. Principen bör vara att lägga även de mindre ytorna för parkering nära infarterna, så att ingen onödig biltrafik leds in på de större gårdarna i kvarteret.

Vy från entrén till ett av punkthusen, gångstråk och siktlinje vidare bort mot Rudsängen (Öhman arkitekter).



Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt va, förbindelsepunkter finns i parken väster och norr om planområdet. Spillvattnenätet nedströms har en begränsad kapacitet, teknik- och fastighetsförvaltningen avser att åtgärda kapacitetsbristen och nätet söder om planområdet ligger med i förvaltningens förnyelseplanering. Kapaciteten i övrigt bedöms vara tillräcklig/god. För att högt belägna lägenheter ska erhålla erforderligt vattentryck kan hus med tre eller fler våningar komma att behöva egen tryckhöjning av vatten.

Vid byggnation kommer befintliga va-ledningar som finns inom kvarteret att behöva flyttas och läggas om.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns inom kvarteret som går till ledningar i parkområdena runt kvarteret och Mossgatan. Planförslaget medför hårdgjorda ytor som tak och asfaltytor, som genererar snabb ytavrinning vid regn. För att kompensera för den snabba avrinningen ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten. För att erhålla tillräcklig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering behöver flödet reduceras med 50 %, det innebär att ett fördröjningsmagasin kan behöva anläggas inom fastigheten. Fördröjningsmagasin kan till exempel utföras som öppna magasin i form av svackdiken eller en anpassad gårdsmiljö, alternativt kan ett underjordiskt magasin placeras under parkeringsytor. Magasinets eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. För en 50% flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, behövs ett magasin med en effektiv volym av 75 m³ per hektar hårdgjord yta. Då stora ytor inom planområdet redan idag är hårdgjorda finns möjligheter till förändringar, som till exempel byte till genomsläpplig markbeläggning på gångbanor, bevara och lägga till nya trädplanteringar eller skapa andra förnyelser av gårdsmiljöerna som kan hjälpa till att ta hand om dagvattnet inom kvarteret på ett bra sätt.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till recipienten bör också miljövänligt byggnadsmaterial användas och dagvatten från parkeringsytor kan med fördel avledas över gräsytor innan uppsamling i dagvattenbrunnar.

Dräneringsvatten

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkt beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån ca 0,2 meter över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med



Vatten- (blå), spill- (röd) och dagvattenledningar (grön) i området. Va-ledningar finns även inom prickat område, servitut till förmån för Letten 5 och 6.



Fjärrvärmeledningar



Ledningsrätten för starkström är det blåmarkerade området i norra delen av planområdet. Nätstationen har röd markering och övriga elledningar i kvarteret svart färg.



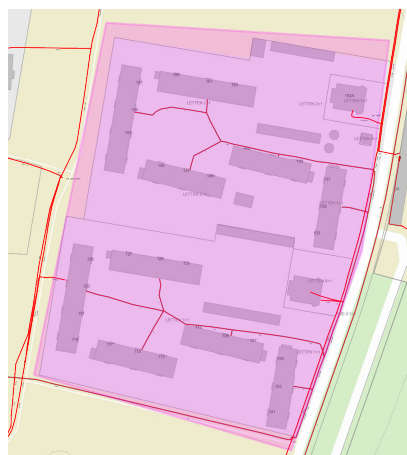
*Uppväxna träd bör så långt som möjligt bevaras och de gröna ytyorna kan med fördel kompletteras med mer grönska för att förbättra dagvattenhanteringen. Till höger Västra hamnen, Malmö
(Bild:VA-Syd)*

självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och inte kan acceptera att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvatten pumpas. Dämningsnivå för dagvatten kommer framgå av den nybyggnadskarta som tas fram inför genomförandet.

Fjärrvärme, el, tele och fiber

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

Två fjärrvärmeledningar går lite diagonalt från väster till öster genom kvarteret. Den ena ledningen går fram till Letten 5, den andra fram till Letten 6 och sedan vidare mot kyrkogården. Vid byggnation kommer ledningarna att behöva läggas om i delar av sin sträckning.



Skanovas teleledningar

En transformatorstation finns sedan tidigare på fastigheten Letten 4, mot Mossigatan. Den är markerad med **E** på plankartan och marken där ledningar från transformatorn går vidare mot kyrkogården har betecknats med **u**, som betyder att marken ska vara tillgänglig ifall ledningarna till exempel behöver repareras.

Ledningsrätt för en starkströmsledning finns i norra delen av området. Ledningen går mellan Ruds-dalen och Mossigatan. Vid byggnation kommer den att behöva läggas om.

Skanova har teleledningar i kvarteret, från Mossigatan i öst-västlig riktning.

Energi

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

Avfall

Avfallshanteringen är tänkt att ske på samma sätt som idag. För att undvika backande rörelser ges sopbil möjlighet att nyttja räddningsvägen och dess utfarter.

Geotekniska förhållanden

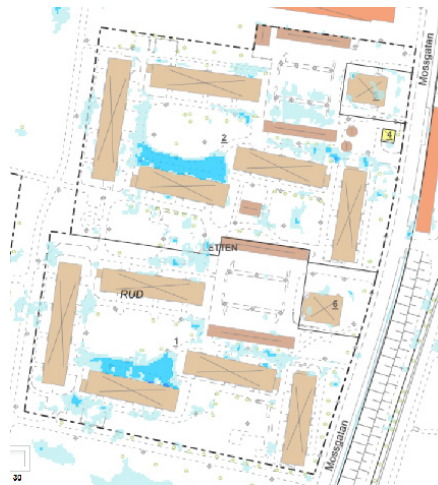
I samband med planarbetet har en PM Geoteknik (Sweco, 2020-10-09) tagits fram. Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande, området är i stort sett plant. Översta jordlagret består av cirka 2 meter fyllning, sand, silt och torrskorpelera. Under det återfinns lera och djupet ned till fast berg varierar mellan 5 till cirka 19 meters djup. Nya byggnader ska av sättningsskäl ges djupgrundläggning med spetsbärande pålar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Planområdet ligger mellan +53 och +55 meter över havet (RH 2000). Vägarna in till planområdet ligger på ungefär samma höjd. Vägarna och bebyggelsen berörs inte av risk för höjda nivåer i Klarälven eller Väneren.

Ett skyfallsstråk går i parken väster om planområdet. Ett delstråk passerar genom kvarteret mellan befintliga byggnader och vid kraftiga regntillfällen finns ett par platser där vattnet idag riskerar att bli instängt. För att förbättra vid en Extremsituation kan med fördel marken på gårdar och gångar höjdsättas så att inget vatten blir stående mot befintliga byggnader samt att inga nya instängda områden skapas. Minst 40% av marken ska vara genomsläpplig och 25% avsedd för plantering (n).



*Lågpunktskartering (instängda områden med risk för översvämning vid skyfall)
ljusblå färg: 0-0,2 m
mellanblå färg: 0,2-0,4 m*

Trafikbuller

En trafikbullerberäkning gjordes i samband med detaljplanen för de två punkthusen 2005. Sedan dess har trafikmängden på Mossgatan minskat och de bussar som då trafikerade Mossgatan och som näst intill uteslutande stod för maxvärdena, har nu ersatts av snabbbuss-stråkets elbussar som har en betydligt lägre ljudnivå. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån 2005, vid den mest bullerutsatta fasaden på punkthusen mot Mossgatan, uppgick till 56 dBA. Med tanke på dagens lägre trafikmängd (1900 fordon per dygn 2013 jämfört med 2200 fordon per dygn 2005) och den nya typen av bussar, samt placeringen av husen längre bort från Mossgatan bedöms de nya bostäderna få en god ljudmiljö med marginal till gällande krav. Förutom egna balkonger till lägenheterna finns också möjligheten att skapa gemensamma uteplatser på de mera skyddade innergårdarna.



*Flygfoto över
kvarteret Letten idag*



Lägpunktskartering inklusive rinnvägar vid skyfall (rödmarkerade) inom och utanför planområdet. De större skyfallstråken går utanför planområdet, genom parken i Rudsdalen och längs Mossagatan. Planområdet är markerat med svart streckad linje på bilden till höger.

Den planbestämmelse som finns i gällande plan för de befintliga husen från 2005 överförs också till denna (m).

Brand

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

Risk för påverkan på befintliga verksamheter

Öster om planområdet ligger Ruds kyrkogård med Korsets kapell och krematoriet. En utbyggnad av krematoriet är tänkt att ske så att verksamheten får en större kapacitet än idag. I samband med den senaste miljöprövningen 2016 för utbyggnad av krematoriet gjordes en bedömning av verksamhetens lokalisering. I tillståndet anges att ett visst utsläpp av kvicksilver kommer att ske, men påverkan på människors hälsa och miljö har bedömts som liten.



*Illustration planförslaget
(Öbman arkitekter)*

Olägenhet orsakad av lukt skulle kunna förekomma vid planområdet. Spridningen av lukt påverkas av vindriktning och av väderförhållanden i övrigt. Förhärskande vindriktning i Karlstad är sydväst och planområdet ligger åt nordväst, det vill säga det blåser oftast åt andra hållet från krematoriet sett. Men för att minimera risken för luktolägenhet kan friskluftintag till bostäderna med fördel placeras på sida som vetter bort från Mosskatan och kyrkogården.

Luftkvalitet

Planområdet ligger längs med Mosskatan, på cirka 750 meters avstånd från E18. Beräkningar har inte gjorts inom planområdet, men då planområdet inte ligger i ett trafikintensivt område och bebyggelsestrukturen är relativt fri och öppen, bedöms alla värden understiga miljö kvalitetsnormen.

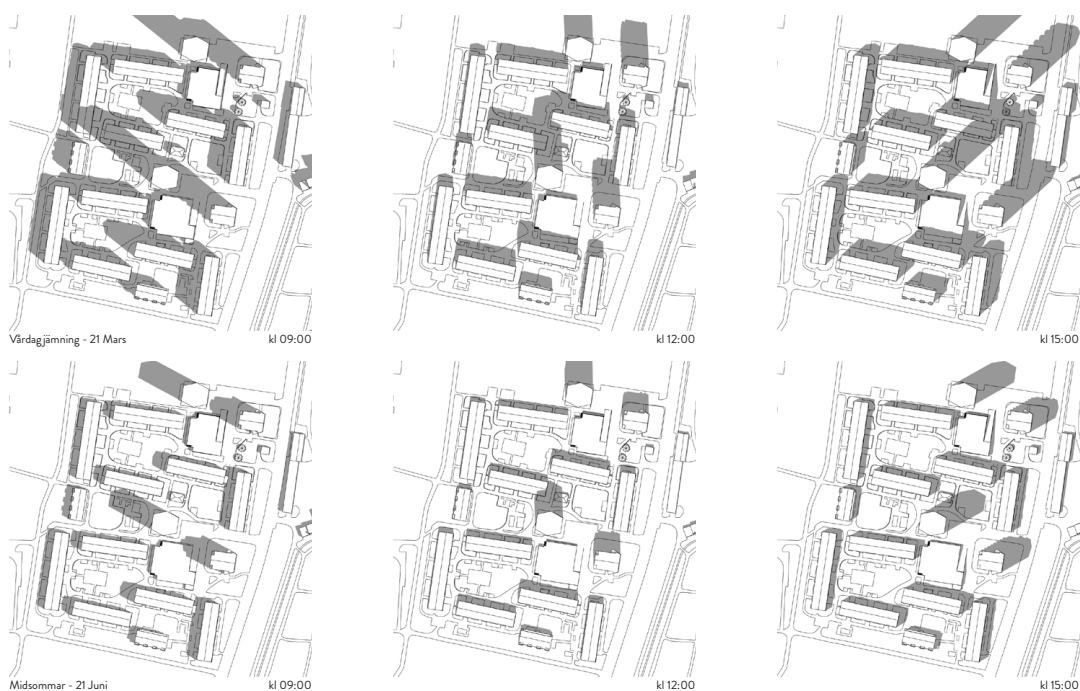
Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Marken har tidigare, innan den bebyggdes med bostäder på 1960-talet, varit gammal åkermark och risken för markföroreningar bedöms som låg.

Solförhållanden

En solstudie har tagits fram för att studera hur ljusförhållandena för de befintliga bostäderna och gårdarna påverkas av den föreslagna nya bebyggelsen. Solstudien visar hur skuggningen kan förväntas bli under året, vid midsommar den 21 juni och vid vårdagjämningen den 21 mars.

Det är främst lägenheter i de befintliga hus som ligger närmast norrsidan av ett nytt högre hus som kommer att påverkas. Solstudien visar att påverkan både på enskilda lägenheter och bostadsgårdarna är relativt begränsad. I mars när solen står lågt kommer fasader som ligger närmast norra sidan av ett nytt hus att skuggas under någon eller ett par timmar på antingen för- eller eftermiddagen. Men under större delen av dagen både vinter- och sommartid kommer solförhållandena att vara ungefär som tidigare.



solstudie (Öbman arkitekter)

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

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

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör (fastighetsägaren).

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats, bara kvartersmark för bostäder.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

Inom planområdet finns två gemensamhetsanläggningar, Letten ga:1 och ga:2. Deläggande fastigheter för ga:1 är Letten 2 och 5, och ändamålet är gemensamma garage, gemensamt fastighetsgarage och gemensamma ledningar för spillvatten från fastighetsgarage samt gemensamma parkerings- och körutrymmen och ledningar för dagvatten från parkerings- och körytor. Deläggande fastigheter för ga:2 är Letten 1 och 6, och ändamålet är gemensamma garage, parkerings- och körutrymmen, gemensamma ledningar för dagvatten från parkerings- och körytor samt från byggnaden på Letten 6 och gemensamma ledningar för kallvatten, spillvatten och dagvatten fram till gemensam förbindelsepunkt. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ledningar och parkeringar, garage och körutrymmen att behöva flyttas och de två gemensamhetsanläggningarna som finns att behöva ändras/ombildas. Fastighetsägaren tar initiativ till och bekostar flytt och ändring/ombildning av Letten ga:1 och ga:2.

Det finns en ledningsrätt för starkström (1780K-2005/89.2) i norra delen av planområdet. Vid ett genomförande kommer ledningen att behöva flyttas och ledningsrätten att behöva ändra läge. Exploatören/fastighetsägaren tar initiativ till och bekostar flytt av ledningen och ändring av ledningsrätten.

Det finns även två fjärrvärmeledningar inom planområdet, där den södra fortsätter vidare mot Ruds kyrkogård. För fjärrvärmeledningarna finns ingen ledningsrätt bildad. Vid ett genomförande kom-

mer även dessa ledningar att behöva flyttas. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar detta, samt initierar och bekostar eventuellt bildande av ledningsrätt för fjärrvärmeledningarna.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för utbyggnaden och nödvändiga utredningar bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsägaren 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.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Två fjärrvärmeledningar finns inom planområdet, den södra fortsätter vidare mot Ruds kyrkogård. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningarna.

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till och inom planområdet, fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuell flytt av dessa ledningar.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar fördröjningen av dagvatten.

El- och stadsnät

Ledningar finns inom planområdet, bland annat en starkströmsledning. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar eventuell flytt av dessa ledningar.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom de egna fastigheterna i kvarteret.

Markföroreningar

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

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Behovsbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan (behovsbedömning) har genomförts i samråd med Länsstyrelsen 2018-12-12. 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.

Sociala konsekvenser

Det finns en efterfrågan på fler bostäder och planområdet har ett läge på Rud med närhet till service och kollektivtrafik, men också till natur och grönområden (Tyrskogen, Ruds dalen och Ruds kyrkogård) med promenadstråk och elljusspår. Förskolor och skolor finns i närområdet, även lekplatser, vårdhem, vårdcentral, livsmedelsbutik och apotek. Tillgången till olika typer av service i närområdet och bra kommunikationer skapar goda förutsättningar att få ett fungerande vardagsliv.

En enkät skickades ut i tidigt skede till de boende och ett informationmöte hölls i kvarterets gemensamhetslokal i december 2018. Enligt enkätsvaren finns många äldre boende i området som efterfrågar hiss, vilket ny bebyggelse i området kan erbjuda. Bostadsgårdarna i kvarteret kan också utformas och utnyttjas på bättre sätt för aktiviteter och rekreation, och för att främja samvaro för de boende. Lekplatserna i området sågs enligt enkätsvaren som värdefulla, både för barn boende i området och för besökande barnbarn. I planen ställs krav på att platser för lek ska finnas på gårdarna.

De högre husen som planeras kommer att ha balkonger och fönster med utsikt över bland annat parkeringarna. Fler boende och ”fler ögon” i området är ett viktigt bidrag till en större upplevd trygghet generellt. Parkeringarna kan bebyggas med garage i ett plan med parkeringsdäck ovanpå. Planen ställer krav på att garagen har genomskiktighet mellan ute och inne. Det kravet har ställts med tanke på upplevelsen av trygghet.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet innehåller ingen mark som ägs av kommunen.

Miljökonsekvenser

Att bygga i områden med redan utbyggd infrastruktur som vägar och va, är långsiktigt bättre än att bygga i områden där infrastrukturen inte är utbyggd sedan tidigare. Planförslaget innebär också fler boende inom Rud, som i sin tur kan ge ett ökat underlag för fortsatt god tillgång till den service som finns på nära håll vid till exempel Ruds centrum, på cykelavstånd och till kollektivtrafik, och på så sätt förhoppningsvis kunna bidra till ett något mindre bilberoende.

Miljö kvalitetsnormer

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



KARLSTADS KOMMUN

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

