



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR MEKANISTEN 7 M FL

inom Norrstrand,
Karlstads kommun, Värmlands län



2020-04-30

Revidering 2020-05-20

Antagen av SBN: 2020-05-20 § 102

Laga kraft: 2020-06-24

1780K-52-P2020/12

Standardförfarande (PBL 2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2018-28

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd genomfördes mellan 26 augusti och 30 september 2019.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, samhällsbyggnadshuset samt i Karlstadsrummet i bibliotekshuset. Granskning genomfördes mellan den 11 mars och den 1 april 2020.

Revidering: Efter granskning har redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna. Ändringarna är inte av väsentlig karaktär. På plankartan justeras och revideras utformningsbestämmelser (f) så att sadeltak liksom fasadmateriäl föreskrivs. Byggnadshöjd införs på samtliga byggnadsdelar. I planbeskrivningen revideras illustrationsplanen så att förslag till omarbetad korsning intill planområdet redovisas. Illustrationer och beskrivande text revideras så att föreskrivet alternativ med sadeltak beskrivs.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen den 20 maj 2020.

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

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, den 24 juni 2020.

Handläggare:

Per Anders Olsson, stadsbyggnadsarkitekt, Plan- och byggavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen

I arbetsgruppen har det ingått representanter från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen samt Miljöförvaltningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Plandata	5

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Planarbetsprogram	5
Kulturmiljöprogrammet	6
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.	7
--------------------------------------	---

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	7
Bebyggelse och stadsbild	7
Grönstruktur	11
Gator och trafik	12
Geotekniska förhållanden	13
Teknisk försörjning	14
Störningar, hälsa och säkerhet	14

Genomförande

Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga åtgärder	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska åtgärder	16

Konsekvenser av planförslaget

Sociala konsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	18
Miljökonsekvenser	18

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning ska redovisa planens syften samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar ska redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planbeskrivningen är uppdelad i fem delar:

1. Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
2. Tidigare ställningstaganden - redogör för hurvida planen överensstämmer med tidigare beslut eller ställningstaganden såsom t.ex. översiktsplan och riksintressen.
3. Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (**står med fet stil inom parentes**).
4. Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
5. Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Mekanisten 7 (Karlstadshus) har begärt planändring för att kunna möjliggöra fler bostäder inom fastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden har ställt sig positiv till att pröva möjligheten för detta (planuppdrag 2018-04-18).

Planens syfte

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder inom kv Mekanisten.

Huvuddrag

Planen ger möjligheter att bygga nya bostäder inom fastigheten Mekanisten 7. På fastigheten finns i dagsläget ett befintligt tvåvåningshus innehållande ett tiotal lägenheter. Bygganden har underhållsbehov. Planen medger att denna byggnad rivs och ersätts med ny bebyggelse i tre, fyra respektive fem våningar. Byggnaderna placeras närmare Norra allén samt Norrstrandsgatan. Mekanisten 7 föreslås utökas österut så att del av den kommunala fastigheten Norrstand 1:1 inordnas med bostadsfastigheten. Förslaget bedöms kunna rymma drygt 30 nya lägenheter.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan

Utredningar

- Bullerutredning Sweco 2019-03-29
- Solstudier Mondo 2019-07-01

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet ligger i norra delen av stadsdelen Norrstrand knappt 2 km från Karlstads centrum. Planområdet omfattar fastigheten Mekanisten 7 samt en liten del av av Norrstrand 1:1 och är ca 1800 kvadratmeter stort. Karlstadhus äger Mekanisten 7 och Karlstad kommun äger Norrstrand 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med kommunens gällande översiktsplan, Översiktsplan 2012. Stadsdelen Norrstrand anges som förtätningsområde, där förädling och förtätning av den befintliga stadsstrukturen ska fortsätta.

Planarbetsprogram

I planarbetsprogrammet för 2019-2020 har detaljplanen prioritet 2 (på en tregradig skala).



Kulturmiljöprogrammet

Befintlig byggnad är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Området är inte utpekad som värdefull eller särskild värdefull kulturmiljö.

Gällande detaljplan

För Mekanisten 7 anger gällande stadsplan från 1939 (planakt 1780K-203/1939) bostadsändamål i två våningar. Direkt öster om Mekanisten 7 anger planen möjlighet till en smal parkeringsplats på kommunal mark. Parkeringsplatsen har inte genomförts utan marken består endast av gräs. För Mekanisten 7 finns också en tomtindelingsplan från 1947 (planakt 1780K-269/1947).

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2018-04-18 att upprätta detaljplan för området.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2019-05-03, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning. Följande aspekter har i undersökningen bedömts vara relevanta att behandla:

- Trafikbuller.
- Stadsbild/gestaltning.
- Översvämningsrisk.
- Sol-/skuggförhållanden



Planmosaik över gällande detaljplaner för planområdet.

0 10 20 30m

Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.

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

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

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

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. E18 som är av riksintresse för kommunikationer ligger 250-350 m norr om planområdet. Planen bedöms inte påverka/påverkas av E18. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

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

5 kap. MB – 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)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten planområdet. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipienten (Klarälven).

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

Det finns inget skydd enligt 7 kap MB inom planområdet. Direkt norr om planområdet ligger Norra Allén. Träden utmed gatan omfattas av biotopskydd. Ingrepp i biotopskyddade alléer kräver tillstånd från länsstyrelsen.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Mekanisten 7 är planlagt för bostadsändamål. Direkt öster om Mekanisten 7 ansluter den kommunala fastigheten Norrstand 1:1. Markområdet öster om Mekanisten 7 som ingår i planområdet är planlagt för parkeringsändamål men har aldrig genomförts utan består av en gräsmatta.

Planförslag

Föreslagen markanvändning i detaljplanen är huvudsakligen bostäder. Centrumändamål medges i bottenvåningen (BC1).

Bebyggelse och stadsbild

Inom Mekanisten 7 finns ett befintligt tvåvåningshus med 10 lägenheter byggt under 1930-talet. Byggnaden innehåller också två lokaler i källarplanet. Byggnaden har underhållsbehov.



Befintlig byggnad inom fastigheten.

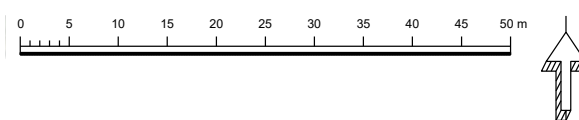
Bebyggelsen som vi ser idag på Norrstrand har växt fram successivt under 1900-talet. Bebyggelsen präglas av mångfald och är av blandade byggnadsformer. Lamellhus, punkthus, radhus och villor finns i stadsdelen. Inom stora delar av Norrstrand råder en ganska jämn höjdskala på 2 våningar. Något högre bebyggelse finns i utkanterna av Norrstrand. Främst runt Rudsvägen och Ulvsbygatan. Inom kvarteret Mekanisten finns småhus i två våningar tillkomna under 1920-talen. Byggnaderna har trä eller putsfasader. Bebyggelsen utmed Norra allén österut består av mindre flerbostadshus i två våningar med sadeltak och sockelvåning med ennockhöjd på ungefär cirka 10 meter. Bebyggelsen utmed Norra allén västerut, i anslutning till Ulvsbygatan och Östra Infarten består av flerbostadshus i tre till fyra våningar.

Planförslag

Detaljplanen medger att den befintliga bostadsbyggnaden inom Mekanisten 7 rivs. Byggnaden föreslås ersättas av nya bostadsbyggnader som byggs samman, placeras tydligare intill omgivande gator och tillsammans formar en gård inom fastigheten. Mekanisten 7 föreslås utökas österut så att del av den kommunala fastigheten Norrstand 1:1, gräsmatta idag, inordnas med bostadsfastigheten. Den nya bebyggelsen föreslås tre, fyra och fem våningar hög. Tre våningar föreslås mot Eriksborgsgatan som kantas av småskalig bebyggelse. Mot Norra allén och mot Norrstrandsgatan föreslås bebyggelsen vara fyra respektive fem våningar hög då dessa gaturum är relativt stora. Den högsta byggnadsdelen orienteras parallellt med Norrstrandsgatan och de lamellhus som kantar Norra allén österut. Översta våningen ska mot Norrstrandsgatan och Norra allén utföras som inredd vind under sadeltak (f₁) med syfte att bryta ned skalan på bebyggelsen och skapa ett mjukare möte med intilliggande lägre bebyggelse.



Illustrationsplan över planområdet.



Gestaltungsprinciper

Bebyggelsens utformning och gestaltning har stor betydelse för hur huset kommer att uppfattas lokalt i omgivningen. Ambitionen är att bebyggelsens gestaltning ska ha hög arkitektonisk nivå och bli ett positivt tillägg i området. Stor omsorg bör läggas på detaljer och materialval. Bebyggelsen ska utföras med sadeltak samt med fasader i tegel, trä eller puts (f_1 och f_2). Ambitionen är att bebyggelsen ska ha en välkomnande och aktiv bottenvåning med utåtvända entréer och gärna någon slags centrumfunktion. Cykelförråd, tvättstugor och andra bostadskomplement i bottenvåningen bör glansas upp för att bidra med ljus och interaktion till omgivande gator.



Illustration av föreslagen ny bebyggelse mot korsning Norra allén/Norrstrandsgatan. Byggnaderna ska utföras med sadeltak där översta våningen utförs som en inredd vind under taket. Bebyggelsen ska genom fasadmateriäl tegel, trä eller puts anpassas till omgivningen. Förslaget sett från nordost. Illustration: Mondo arkitekter.



Illustration utmed Norrstrandsgatan från söder. Översta våningen ska utföras som en inredd vind under ett sadeltak. Illustration: Mondo arkitekter.



Illustration utmed Norra allén från väster. Mondo arkitekter.



Illustration utmed Eriksborgsgatan från väster. Mondo arkitekter.



Illustration av bostadsgården. Mondo arkitekter.



Flygvy från väster som illustrerar föreslagen ny bebyggelse. Illustration: Mondo arkitekter.



Sektion A som redovisar ett snitt parallellt med Norra Allén (se karta till höger).



Sektion B respektive C som redovisar ett snitt ungefär parallellt med Norrstrandsgatan (se karta till höger).



Grönstruktur

Gårdsmiljö

På Mekanisten 7 finns idag en liten gård intill befintligt bostadshus. Markytorna används i huvudsak till parkering.

Planförslag

Byggnaden har formats så att en gemensam liten gård kan skapas. Plankartan innehåller bestämmelser om att denna ej får användas för bilparkering (förutom en handikapp eller en angöringsplats) och att marken ska planteras (n).

Närhet till grönområde

Nordost om planområdet, på andra sidan Norra allén, finns en lekpark, i förlängningen av den tar Norrstrandsparken vid. Norrstrandsparken är en stor park och fungerar som stadsdelens stads-

delspark. Den innehåller både stora öppna gräsytor, träddungar, kulle och lekplats. Förutom närhet till Norrstrandsparken når kommande boende även i slutet av Norrstrandsgatan Svinbäcksberget och Svinbäcken, naturområden som ligger cirka 500 meter från planområdet.

Vid Sundstatjärn (600 m västerut) och vid Klarälven/Gubbholmen (600 m söderut) finns också attraktiva promenadstråk och grönytor.

Målsättningarna i kommunens grönstrukturplan är att invånare i Karlstad ha tillgång till ett mindre grönområde inom 100 meters avstånd, större grönområde inom 300 meters avstånd och ett närströvsområde inom 30 minuters promenadavstånd (ca 2,5 kilometer).

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

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området är mycket god. Rudsvägen, 200-300 meter väster om planområdet, trafikeras av ett antal busslinjer, bland annat snabbbusslinjen Karlstadsstråket med hög turtäthet. Busslinjer trafikerar även Norra allén och Norrstrandsgatan i direkt anslutning till planområdet. Närmsta busshållplats är Mårbackagatan på Norra allén.

Gång- och cykeltrafik

Området ligger lättillgängligt för gång- och cykeltrafik. Trottoarer finns på de flesta omkringliggande gator. Cykeltrafik sker i huvudsak i blandtrafik på Norrstrands gator. Separat gång- och cykelbana planeras utmed Norra allén.

Planförslag

Planen föreslår inga förändringar avseende gång- och cykelvägar i området. Planen bedöms inte påverka förutsättningarna att bygga ut separat gång- och cykelbana utmed Norra allén.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angränsar till Norra allén, Norrstrandsgatan, Björneborgsvägen och Eriksborgsgatan. Uppmäta trafikflöden för Norra allén uppgick till 2950 fordon/dygn och för Norrstrandsgatan till 1730 fordon dygn. För Björneborgsgatan och Eriksborgsgatan finns inga räkningar men trafikmängderna är betydligt mindre än på Norra allén och på Norrstrandsgatan. Skyltad hastighet är 50 km/h för samtliga gator. Hastighetsplanen anger att Norrstrandsgatan och Norra allén ska sänkas till 40 km/h och övriga smågator 30 km/h. På Norrstrand planeras omskyltning under 2020. Angöringen till Mekanisten 7 sker från både Norra allén och från Eriksborgsgatan. Meknisten 12 angörs via Björneborgsvägen.

Planförslag

Tillskottet av fordonsrörelsen till följd av planförslaget bedöms vara liten i förhållande till den befintliga trafikmiljön. 30 bostäder inom Mekanisten 7 bedöms generera ca 70 fordonsrörelser med bil jämfört med de ca 25 fordonsrörelser som nuvarande bebyggelse bedöms generera (befintlig restaurang och annan verksamhet borträknad). Planförslaget medför inga större ändringar vad gäller in- och utfarter till fastigheten utan det föreslås ske på ungefär samma sätt som idag. Utfartsförbud finns i planen från kvartersmark mot delar av Norra allén och mot Norrstrandsgatan.

Parkering

Den aktuella parkeringsnormen för flerbostadshus inom Norrstrand anger 8 platser per 1000 kvm BTA för lägenheter över 40 kvadratmeter samt 4 platser per 1000 kvm BTA för lägenheter under 40 kvadratmeter. För att tillgodose tillräckligt antal cykelparkeringar ska 30 cykelplatser per 1000 kvm BTA lägenhetsyta ordnas, där minst hälften ska vara i markplan i nära anslutning till entrén och minst hälften ska vara väderskyddade.

Planförslag

Parkering enligt gällande norm ska lösas inom fastigheten. På illustrationsplanen redovisas 20 parkeringsplatser. Byggherren har också visat ett alternativ där 27 parkeringsplatser kan lösas ovan mark. Parkering i garage under kvarteret är också möjligt. Förslaget innehåller ungefär 2900 kvadratmeter bruttoarea, om alla lägenheter skulle vara stora lägenheter så skulle 24 platser behöva iordningsställas enligt nu aktuell parkeringsnorm. Frågan prövas slutligen vid ett bygglov.

Geotekniska (och hydrologiska) förhållanden samt radon

Enligt kommunens jordartskarta ligger planområdet på ett grundlager bestående av älvsediment, sand. Planområdet ligger på ca +47,7 - +48,1 m.ö.h. (RH 2000). Vidare utredningar för lämpligt grundläggningssätt behöver tas fram i samband med bygglov.

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. Området ligger i ett område där det kan finnas risk för radon. Radonhalterna kan dock variera kraftigt lokalt. Vid bygglovsskedet bör även prover tas för radonhalten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Norra allén, Norrstrandsgatan och i Eriksborgsgatan.

Dagvatten

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenanslutning finns i Norra allén och Norrstrandsgatan. Planförslaget innebär ingen större förändring avseende dagvattenhanteringen då stor del av planområdet är hårdgjort redan idag. Planerat dagvattensystem klarar inte av att avleda ett så kallat extremregn. Vid skyfall kan delar av parkmarken och närliggande gator översvämmas. Fastigheten bör höjdsättas så att vatten även fortsättningsvis kan ytaledas mot befintliga gator.

Planförslag

Detaljplanen innehåller en bestämmelse som säkerställer att 50 % av dagvattenflödet från hårdgjorda ytor ska fördröjas innan det avleds till kommunens dagvattennät. Bestämmelsen är utformad så att fördröjningsdamm/-magasin ska anläggas motsvarande 75 m³ per hektar hårdgjord yta.

Dräneringsvatten

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

Avfall

Avfallsutrymmen ska planeras med god tillgänglighet både för boende och renhållningens breda fordon. Avfallsutrymmen ska vara belägna i markplan samt placeras så att backning kan undvikas.

Fjärrvärme och fiber

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

Energi

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

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Marknivåerna vid föreslagen ny bebyggelse ligger på ca +47,7 meter över havet (RH 2000) vid Mekanismen 7 och på gatorna som omger fastigheten.

Enligt beräkningar för vattennivåer vid 200-årsflöde, vilket är den nivå som utgör planeringsnivå för bostäder i detta område (Översvämningsrisk i Karlstad – Riktlinjer för planering och bygglov KF 2018-01-25), skulle kritisk nivå vid området ligga på +47,6 m.ö.h. i RH 2000 (Klarälven). Vänerns beräknade 200-årsnivå är +46,48 m.ö.h. i RH 2000. Därmed är Klarälven dimensionerande för området. Det beräknade högsta flödet i Klarälven (10 000 årshändelse) ligger på ca +48,0 m.ö.h RH2000 i höjd med planområdet.

Färdigt golv i ny bebyggelse kommer sannolikt att ligga på ca + 48,0 möh. Däremot ligger de omgivande gatorna strax under denna nivå. Att höja gator i denna befintliga miljö är inte möjligt.

Planförslag

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte översvämmas har bestämmelser införts i plankartan i enlighet med Karlstads kommuns riktlinjer för översvämningar: *Lägsta golvnivå för bostäder får inte understiga gällande riktlinjer, idag +47,6 m.ö.b. (RH 2000). Tekniska installationer under +47,6 m.ö.b. (RH 2000) ska översvämningssäkras. (generell bestämmelse).*



Översvämningskarta. Blå ytor visar 200-årsbändelse i Klarälven som är det dimensionerande flödet i anslutning till planområdet.

Trafikbuller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Från och med 1 juli 2017 gäller en ändring av den tredje paragrafen i bullerförordningen som medger högre ekvivalenta nivåer för en bostadsbyggnads fasad för såväl mindre som större lägenheter. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida följande värden enligt den tredje paragrafen:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Planförslag

En bullerutredning (Sweco 2019-03-29) har tagits fram för projektet, som visar ekvivalenta och maximala ljudnivåer för det planerade bostadshuset. Utredningen resulterade i följande slutsats:

- Samtliga beräknade frifältsvärden vid fasad uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller för bostäder.
- Planen ger goda möjligheter för placering av gemensamma uteplatser på innergården där huskropparna ger skydd mot trafikbullret.
- Fasad, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, ska utformas så att de klarar de riktvärden som gäller för buller inomhus enligt BBR.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Fönster kan godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) om räddningstjänstens fordon har god tillgänglighet till alla lägenheter. Trapphus fungerar då som den andra utrymningsvägen.

I de fall då räddningstjänsten inte har god tillgänglighet till alla lägenheter, kan en trapphuslösning Tr2 tillämpas.

Luftkvalitet

Luftkvalitetsnormerna bedöms inte överskridas i aktuellt område och inte heller påverkas av planförslaget.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Det finns inte heller några misstankar om föroreningar utifrån tidigare verksamhet.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

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

Avtal

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

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

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Planen möjliggör en fastighetsreglering mellan Mekanisten 7 och Norrstrand 1:1. Den del av Norrstrand 1:1 som utgörs av gräsmatta direkt väster om Norrstrandsgatan föreslås kunna regleras till Mekanisten 7.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploateringen och nödvändiga utredningar bekostas av exploatör. Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

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

VSD- ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten eller i nära anslutning till den. Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Markföroreningar

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

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

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2019-05-03, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket sociala konsekvenser är inriktat på tillgänglighet och trygghet medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi. Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Sociala konsekvenser

Vid byggande av bostäder skulle fler människor vistas i området kvällstid vilket skulle kunna bidra till förbättrad upplevelse av trygghet. Det finns en stor efterfrågan på fler bostäder och läget är attraktivt med närhet till centrum och tillgång till natur, service, skolor, lekparker, kollektivtrafik med mera.

Bostäder i ett sådant läge med närhet till olika typer av service, kollektivtrafik, grönytor och lekplatser är positivt för jämställdheten och ur barnperspektivet. Planförslaget bidrar även till ett mer levande stadsliv.

Projektet innebär att bostadsfastigheten får en tydligare form och på så sätt påverkar hur boende uppfattar och använder dem. I dagsläget är gårdsmiljöerna runt befintlig byggnad otydlig, det är inte entydigt inbjudande för vare sig boende i huset eller utomstående att använda gården. Projektets mål att skapa en mer kringbyggd gård bedöms innebära att en lägre andel gårdsyta blir exponerad mot det offentliga rummet och ger därmed en högre känsla av trygghet och av tillhörighet för de boende. Detta bedöms kunna stärka kontakten mellan grannarna inom byggnaden.

Planförslaget innebär troligtvis att behovet av förskole- och skolplatser ökar i området beroende på vilken typ av bostäder som slutligen byggs.

Ekonomiska konsekvenser

Att förtäta i centrala Karlstad innebär många fördelar. Det belastar inte kommunens ekonomi, då befintlig infrastruktur kan nyttjas och kommunen kommer inte att behöva bygga ut nya vägar, vatten- och avlopp. Inga stora satsningar behövs för kollektivtrafiken, då kollektivtrafiken redan är välfungerande. Genom att utnyttja befintliga investeringar av infrastruktur via förtätningsprojekt i centrala lägen främjas en hushållning med resurser och samhällsekonomin. Då planförslaget troligtvis innebär att behovet av förskole- och skolplatser ökar i området så kan detta innebära ökade kostnader för att se till att god offentlig service finns tillgängligt för fler.

Miljökonsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormen anger de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse eller som miljön eller naturen kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Miljökvalitetsnormer har iakttagits i detta planarbete. Planen anses inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Trafik

Tillskottet av fordonsrörelsen till följd av planförslaget bedöms vara marginellt i den befintliga trafikmiljön. I ett centralt läge med arbetsplatser, skolor, förskolor, kollektivtrafik, service mm inom räckhåll kan fler välja bort det vardagliga bilanvändande eller helt avstå från bilen. Förslaget ska uppfylla parkeringsbehovet för ny bebyggelse utifrån gällande parkeringsnorm.

Ljusförhållanden

En solstudie (Mondo arkitekter) har tagits fram som redovisar hur ljusförhållandena för planerad och intilliggande befintlig bebyggelse påverkas av föreslagen ny bebyggelse. Solstudien visar på viss ökad skuggpåverkan under förmiddag (för bebyggelse väster om planområdet) och viss påverkan på sen eftermiddag/kväll för bebyggelse öster om området. Området är bebyggt idag men den föreslagna nya bebyggelsen är högre än befintlig byggnad inom Mekanisten 7 varför en viss ökad skuggning är att vänta. Skillnaderna mellan befintlig och ny bebyggelse framgår av separat solstudie.

Buller

Bullerfrågorna har beaktats för föreslagen bebyggelse. Bullervärdena vid bostadsbyggnadens fasad klaras av för planerad byggnad enligt bullerförordningen.

Stadsbild

Planförslaget innebär en påverkan på stadsbilden, då föreslagen bebyggelse är högre än befintliga byggnader inom kv Mekanisten. Föreslagen bebyggelse har till typen och volymen ett tydligare släktskap med bebyggelsen inom tex kv Brobyggaren, kv Husbyggaren, kv Slaktaren och delvis inom kv Häradshövdingen och kv Borgmästaren i anslutning till kv Mekanisten. I västra delen av planområdet mot intilliggande befintlig bebyggelse inom kv Mekanisten har skalan på den nya bebyggelse trappats ned för att skapa ett mjukare möte med den lägre befintliga villabebyggelsen.

