



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Skattkärrs centrum

inom Skattkärr, Karlstads kommun, Värmlands län



1780K-65-P2017/11

Upprättad av SBN au: 2016-06-15 § 43

Reviderad: 2017-04-28

Antagen av SBN: 2017-10-18 § 19

Laga kraft: 2017-11-17

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2015-35

PBL 2010:900 (2014:900 SFS),
standardförfarande



Denna plan bedöms inte strida mot översiktsplanen, vara av betydande intresse för allmänheten eller medföra betydande miljöpåverkan. Den kan därför upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (2014:900 SFS) 5 kap 6§ och kan antas av stadsbyggnadsnämnden.

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. Förslaget kan komma att antas direkt efter samrådet om alla har godkänt förslaget.

Underrättelse och granskning: När ett förslag har varit på samråd och eventuellt ändrats efter inkomna synpunkter ska det färdiga förslaget vara tillgängligt för granskning under två veckor. Tiden för granskning kan förkortas eller helt utgå om alla har godkänt förslaget.

I de fall granskning sker ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget. Underrättelsen finns att läsa på kommunens anslagstavla och kommunens hemsida.

Under granskningstiden ges möjlighet att lämna ytterligare synpunkter på förslaget. För att ha rätt att senare kunna överklaga beslutet om att anta detaljplanen måste man ha lämnat skriftliga synpunkter under planens samråds- eller granskningsskede.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i 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 att antagandebeslutet tillkännagivits på kommunens anslagstavla. Detta under förutsättning att ingen har överklagat beslutet eller att länsstyrelsen har valt att inte pröva beslutet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planbeskrivning	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	4
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	5
Kulturmiljö	5
Översiktsplan	5
Strategiska planen och hållbarhetsstrategierna	5
Planarbetsprogram	5
Gällande detaljplan	6
Beslut om planläggning	6
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Bebyggelse och stadsbild	7
Park	9
Gator och trafik	11
Mark	13
Tekniska system	13
Störningar, hälsa och säkerhet	15
Genomförande	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	18
Konsekvenser av planförslaget	20
Miljökonsekvenser	20
Sociala konsekvenser	23
Ekonomiska konsekvenser	23

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- Inledning – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen, tidigare ställningstaganden och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan står med fet stil inom parentes (**planbestämmelse**).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, tekniska, 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
- Planbeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en upprustning av parken och centrummiljön, se över byggrätten för befintlig butik samt att pröva möjligheten att komplettera med bostäder.

Huvuddrag

Planförslaget innehåller ett nytt gångstråk (inom parkmark) från parken mot Skattkärrsvägen. Upprustning av parken kan göras inom område betecknat som park. Nya byggrätter för bostäder föreslås inom planområdets västra delar, delvis inom Konsums fastighet och delvis inom kommunal fastighet (tidigare parkmark). Eventuella bostäder innebär en flytt av de befintliga boulevarderna och den tillhörande stugan, dessa rymms då inom föreslagen utformning av parken.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) 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).

Arbetsgrupp

En arbetsgrupp med representanter från karlstadsregionens räddningstjänstförbund, kultur- och fritidsförvaltningen, miljöförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen har deltagit i planarbetet.

Samrådshandlingar till detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadsarkitekten Maria Lindström, stadsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen har därefter handlagts av stadsbyggnadsplaneraren Anastasia Mileoranskaya.

Tidigare ställningstagande Riksintressen

Planområdet ingår i området ”Vänern med öar och strandområden” som är av riksintresse för natur- och kulturvärden, främst med hänsyn till turismens och det rörliga friluftslivets intressen enligt miljöbalkens (MB) 4 kap §§ 1-2. Området ”Vänern med öar och strandområden” sträcker sig fram till E18 och omfattar på så vis hela Skattkärr. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Kulturmiljö

Utanför planområdet (på motsatt sida Skattkärrsvägen) finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av bytomt/gårdstomt från ca 1050-1520. Lämningen bedöms inte påverkas av planförslaget.

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan pekar på att de mindre tätorternas centrummiljöer ska utvecklas, däribland Skattkärrs centrum. Bland annat föreslås att grönytan norr om livsmedelsbutiken kan utvecklas till en central park med sammanhållen utformning samt att åtgärder kan göras på Skattkärrsvägen framför butiken för att få ett mer sammanhållet centrum. Kopplingen till biblioteket och idrottsplatsen/allaktivitetshuset bedöms vara viktig. Översiktsplanen pekar även på att förslagen för centrummiljön ska studeras vidare.

Enligt översiktsplanen bör en utbyggnad av bostäder i första hand ske inom orten genom förtätning.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Strategiska planen och hållbarhetsstrategierna

Stadsbyggnadsnämnden har ett åtagande enligt kommunens strategiska plan att genomföra handlingsplan för centrummiljöutveckling i Skattkärr tillsammans med kultur- och fritidsnämnden samt teknik- och fastighetsnämnden.

Tillväxtstrategin anger att kommunen ska ha god planberedskap för bostäder samt skapa attraktiva boendemiljöer med blandad bebyggelse. Folkhälsostrategin anger att andelen närmiljöer som stimulerar till möten, användande och lek ska öka.

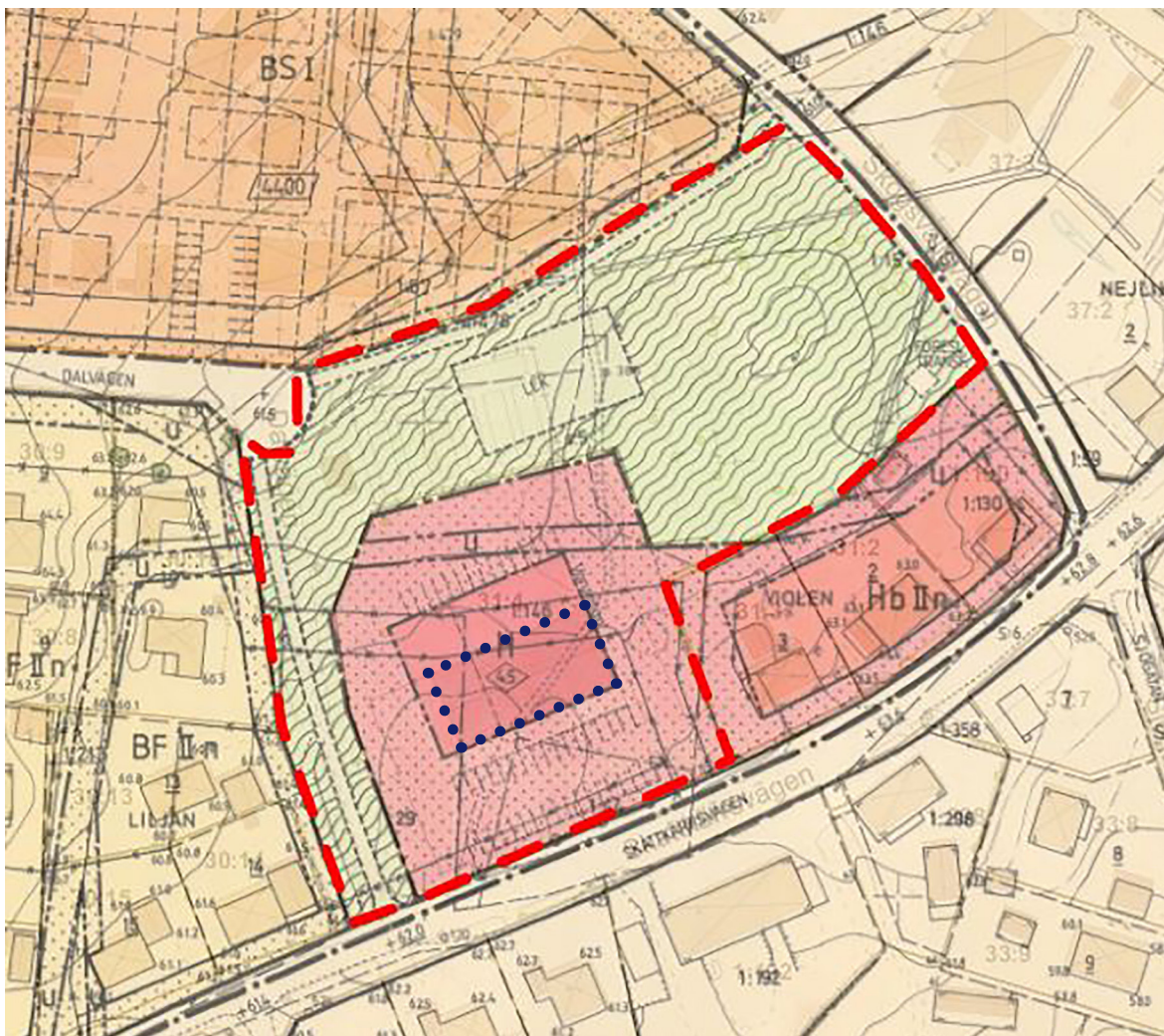
Planförslaget bedöms vara förenligt med åtaganden och mål i den strategiska planen och hållbarhetsstrategierna.

Planarbetsprogram

Planarbetsprogrammet beskriver kommunens planläggningsverksamhet för de kommande åren. Detaljplanen för Skattkärrs centrum finns med i förteckningen för 2017-2018 över prioriterade planer och projekt.

Gällande detaljplan

För området gäller ändrad stadsplan för kv. Liljan m.fl. från 1981. Stadsplanen är större än den nu aktuella planområdet, men för detta område tillåts park samt handel, till en byggnadshöjd av 4.5 meter. Byggrätten för handel är ungefär dubbelt så stor mot vad som har nyttjats i befintlig butiksbyggnad.



Bilden ovan visar del av gällande stadsplan med det nya planområdet markerat (röd streckad linje). Butikens nuvarande storlek är markerad inom handelsbyggrätten med mörka prickar.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 mars 2015 i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för Skattkärrs centrum. Planen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900 (2014:900 SFS).

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Studier över Skattkärrs centrum har pågått under lång tid och i flera omgångar inom kommunens stadsmiljöarbete, där beslut finns att kommunen ska satsa på centrummiljön i samtliga av kommunens småorter och däribland Skattkärr. Även kommunens översiktsplan och den strategiska planen lyfter att en utveckling av centrumområdet ska ske. Flera idéer har tagits fram under arbetets gång och förändrats över tiden. I dessa studier har centrum lokaliserats till området längs Skattkärrsvägen mellan livsmedelsbutiken och biblioteket samt den intilliggande parken. Eftersom kommunen endast äger gatumark mellan butiken och biblioteket har fokus i nuvarande projekt legat på att utveckla parken och dess kopplingar mot Skattkärrsvägen. Detta arbete pågår parallellt med detaljplanarbetet och är endast delvis beroende av ny detaljplan.

Det finns ett intresse av att förtäta med bostäder inom Skattkärr. Bostäder i form av lägenheter skulle utgöra ett komplement till övrig bostadsbebyggelse, som till stor del består av villor. Översiktsplanen förordar att en utbyggnad av bostäder främst bör ske genom förtätning inom orten. Konsum Värmland som äger handelsfastigheten inom planområdet är intresserade dels av att kunna bygga ut butiken mot väster, dels att kunna komplettera med bostäder inom den egna fastigheten.

Utöver planarbetet och upprustningen av park- och centrummiljö pågår ett par andra projekt. En cykelväg har under 2015 byggts längs Skogsvallsvägen mellan Skattkärrsvägen och idrottsplatsen. Cykelvägen ligger på den västra sidan av Skogsvallsvägen, mot parken. Dessutom ska en hastighetsöversyn göras för gatorna i Skattkärr. Dessa projekt påverkar inte den aktuella detaljplanen.

Plandata

Planområdet och angränsande områden

Planområdet gränsar till bostadsbebyggelse i väster, norr och sydöst. I öster gränsar planen mot Skogsvallsvägen och i sydväst mot Skattkärrsvägen. Marken inom planområdet ägs av kommunen samt Konsum Värmland Fastighet KB (i fortsättningen benämnd som Konsum).

Markanvändning

Idag finns allmän mark för park och privat mark för handel inom planområdet.

Planförslag

Det nya planförslaget tillåter allmän mark för park (**PARK**) samt privat mark (kvartersmark) för bostäder (**B**), handel (**H**) respektive handel i bottenplan (**H₁**) samt teknisk anläggning (**E**). Handel i bottenplan ska lokaliseras med entré mot Skattkärrsvägen.

Bebyggelse och stadsbild

Skattkärr är till stora delar ett utbrett villasamhälle, med inslag av flerbostadshus. Omgivande kvarter vid centrum består av låg småhusbebyggelse i form av villor och radhus, en till två våningar. Livsmedelsbutiken och bibliotekshuset vid Skattkärrsvägen är även de i en respektive två våningar. Bebyggelsestrukturen är öppen.

Befintlig butiksbyggnad inom planområdet uppfördes i ett plan 1982 för Konsums räkning. Byggrätten i den gällande detaljplanen från 1981 har inte nyttjats till fullo, ungefär en dubbelt så stor (ca 580 kvm extra) byggrätt är tillåtet enligt detaljplanen från 1981.

Delar av centrumområdet upplevs idag som en ”baksida” med butikens baksida, vändzon med återvinningsstation och ett högt stängsel som avgränsar mot boulevanorna.

Marken som tas i anspråk för bebyggelse består idag av öppen gräsyta inom Konsums fastighet (kvartersmark för handelsändamål) och boulevanor inklusive samlingslokal inom kommunens fastighet (parkmark).

Planförslag

Ny bostadsbebyggelse (**B**) placeras norr om butiken och tillåts vara upp till fem våningar hög (**V**). Detaljplanen möjliggör för två flerbostadshus där respektive byggnad får vara högst 1800 m² bruttoarea ovan mark (**e₁**), vilket ger ca 35-40 lägenheter totalt. För den södra byggnaden får 300 m² av dessa 1800 m² vara för handelsändamål (**e₂**). Handel tillåts i bottenvåningen (**H₁**) och entrén ska vända mot Skattkärrsvägen. Utöver bostadsbyggnaderna tillåts högst 100 m² byggnadsarea för förrådsbyggnader (**e₃**).

Inom mark för bostadsändamål får högst 70% av ytan vara hårdgjord (**n**), med syfte att regn- och smältvatten till viss del ska kunna infiltrera inom fastigheten. Som hårdgjord yta räknas t ex asfalt, betong och takytor, dvs mark där vattnet inte kan infiltrera. Exempel på ytor där vattnet kan infiltrera eller fördröjas är gräs, gröna tak, plantering, grus eller armerat gräs.

Vid befintlig butik tillåts handel (**H**) i en våning (**I**). Genom planförslaget tas den outnyttjade byggrätten för handel bort, men kompletteras istället med en möjlighet att bygga ut butiken på gaveln i väster. Väderskydd (för t ex kundvagnar) och skärmtak får uppföras i begränsad omfattning (**väderskydd**). Med avsikt att begränsa antalet utfarter mot Skattkärrsvägen finns utfartsförbud mot Skattkärrsvägen (**Θ-Θ-Θ**), med undantag för den östra infarten närmast varuintaget.



Illustrationen ovan visar möjlig utbyggnad av bostäder och handel. Detaljplanen styr inte exakt placering eller utformning av de nya byggnaderna inom framtida bostadsfastigheter.

Inom prickmarkerad mark (::::) får byggnad inte uppföras. Två ledningsstråk finns inom området där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u). Den befintliga infarten till villan öster om butiken säkras med servitut (a₁) över Konsums mark och rätten till utfart (utfart).

Park

Den befintliga parken längs Skogsvallsvägen (nordöst om butiken) upplevs idag ligga lite avskides från centrum. Parken är inte tydligt avgränsad och flyter samman med de stora gräsytor som ligger inom handelsfastigheten (och utgörs av privat mark). Delar av parken innehåller boulebanor och en samlingslokal för bouleföreningen. Kring boulebanorna sitter ett högt stängsel. Parken innehåller utöver boulebanorna en lekplats för småbarn, en klipphäll, öppna gräsytor och en björkdunge.



Befintlig park med småbarnslek.



Parken flyter samman med stora gräsytor bakom butiken.



Privata fastigheter markerade.

Parken har ingen tydlig koppling mot "centrum" vid Skattkärrsvägen, eftersom privata fastigheter skiljer parken från Skattkärrsvägen. En nybyggd cykelväg finns längs Skogsvallsvägen, som leder till Skattkärrsvägen öster om de befintliga villorna. En anslutning med cykelväg mot Skattkärrsvägen finns även väster om boulevarderna och butiken.

Planförslag

Parken kommer att rustas upp genom ett separat projekt, inom området markerat som park (**PARK**). Ambitionen är att skapa en mötesplats för alla, där plats ska finnas för olika former av aktiviteter och umgänge. Parkens utformning styrs inte genom detaljplanen, utan skissen nedan utgör endast en idé. Idén har tagits fram i dialog med Skattkärrsskolans elevråd och innehåller mer växtlighet, olika typer av sittmöjligheter och aktivitetsytor (som exempelvis småbarnslek, hinderbanor och streetskate). Här finns även förslag på lugnare delar med öppna gräsytor. När marken för bostäder tas i anspråk behöver de befintliga boulevarderna (inklusive samlingslokalen) flyttas. Plats finns för boulen i den nya parkutformningen. Inom parkytan får en mindre byggnad om högst 70 m² uppföras för samlingslokal eller dylikt. Idéskissen nedan visar förslag till placering av boulen efter en sådan flytt.



Idéskiss över parkens utformning. Parkens utformning styrs inte genom detaljplanen.

Illustration Sweco.

Ett allmänt gångstråk föreslås inom parkmark mellan infarten till Konsums varuintag och den befintliga villan (**PARK**), för att skapa en tydligare koppling mellan Skattkärrsvägen och parken. Enligt skissförslaget kommer infarten och Konsums vändplats att avskärmas med hjälp av vegetation och låg tegelmur. För att säkra den befintliga infarten till villan öster om butiken ska en begränsad del av parkmarken vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet (**utfart**).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Länstrafiken har tre linjer som trafikerar sträckan Karlstad - Skattkärr. Busshållplats finns vid Skattkärrsvägen strax utanför planområdet, inom 200 meter från föreslagna bostäder.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns i direkt anslutning till parken både i norr och i öster. En gång- och cykelväg leder även väster om planområdet mellan Dalvägens vändplan och Skattkärrsvägen. Även längs Skattkärrsvägen finns befintlig gång- och cykelväg.

Planförslag

För att ordna tillfart till de nya bostäderna kommer cykelvägen mellan Dalvägen och Skattkärrsvägen att ersättas med en gata (**LOKALGATA**).

En ny gångväg föreslås leda in till parken mellan Konsums varuintag och befintligt bostadshus (**PARK**).

Biltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Skattkärrsvägen som leder genom Skattkärr. Dagens trafikmängd på Skattkärrsvägen är idag 2 800 fordon/dygn. I nordväst ansluter även lokalgatan Dalvägen som slutar i en vändplan precis utanför planområdet.

Butiken får totalt 30-35 varutransporter per vecka, med som mest 7 varutransporter per dag.

Planförslag

En ny gata föreslås mellan Skattkärrsvägen och Dalvägen för att ordna tillfart till de nya bostäderna. I samband med att gatan byggs för de nya bostäderna kan utfarter från de befintliga villorna anslutas till den nya gatan. Det innebär att vändzonen vid Dalvägen försvinner. Gatan föreslås utformas med en smal körbana och gångväg. Den nya gatan beräknas få ca 200 fordon/dygn. Infart till handel ska ske via den östra infarten från Skattkärrsvägen eller via den nya lokalgatan. Övriga delar av handelsfastigheten har försetts med utfartsförbud (**⊘-⊘-⊘**) mot Skattkärrsvägen, med avsikten att minska antalet utfarter mot Skattkärrsvägen. Utfartsförbudet börjar gälla först då den nya lokalgatan har byggts ut.

För att säkra den befintliga infarten till villan öster om butiken ska servitut bildas avseende rätten till utfart till förmån för Björknäs 31:3 (**a₁**). Ett område för utfart säkerställs i plankartan (**utfart**).

Parkering

Krav på parkeringar ställs i ”Parkeringsnorm för Karlstads kommun”. I parkeringsnormen delas kommunen i olika zoner beroende på tillgång till; service, boendetäthet, arbetstäthet, biltäthet, stadsstruktur, kollektivtrafiktillgång och tillgång till alternativ till bilen som färdmedel. Utifrån denna zonindelning ställs olika krav för vad gäller cykel- och bilparkering. Skattkärr ingår i zon 4.

För zon 4 gäller följande normtal för bil och cykelparkeringar **per 1000 kvm bruttoarea (BTA)**:

	Parkeringsnorm för bil per 1000 kvm BTA (inom zon 4)	Parkeringsnorm för cykel per 1 000 kvm BTA (inom zon 4)
Flerbostadshus lgh < 40 kvm	11	20
Flerbostadshus lgh > 40 kvm	5	20
Dagligvaruhandel	30-40	10-20

Normtalet kan i vissa fall reduceras om olika åtgärder införs för att minska efterfrågan på parkering. När det gäller handel så kan inte normtalet reduceras utan det är kommunen som avgör var i spannet parkeringstalet landar beroende på läge, möjlighet till samordning, kollektivtrafekläget mm. Behovet av parkeringsplatser för butiken i detta läget bedöms uppgå till 30 bilparkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea och 20 parkeringsplatser per 1000 BTA för cykel.

Planförslag

Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark, enligt gällande parkeringsnorm. Behov av parkeringsplatser för bil och cykel kan variera beroende på olika faktorer såsom föreslagen lägenhetsstorlek med mera. Frågan om parkering prövas slutligen vid bygglov.

För bostadsbebyggelsen innebär det ett krav på högst 20 bilparkeringsplatser för bostäderna i norr (vid fullt nyttjande av byggrätten) och på högst 17 bilparkeringsplatser för bostäderna i söder (förutsatt att 300 kvm av byggrätten nyttjas för handelsändamål). För handelsändamål ska 35 bilparkeringsplatser finnas (inklusive parkeringsplatser till den befintliga butiken). Ett samnyttjande av parkeringsplatser för bostäder och handel kan minska det totala antalet parkeringsplatser.

När det gäller behovet av cykelparkeringar så handlar det om 36 cykelparkeringar för bostäder i norr 36 och 30 cykelparkeringar för bostäder i söder (förutsatt att 300 kvm av byggrätten utnyttjas för handelsändamål). För handelstomten ska cirka 23 cykelparkeringar anordnas.

För att cykelparkeringarna ska vara godkända ska minst hälften av platserna vara väderskyddade och minst hälften av platserna i nära anslutning till entrén och i markplan. Detta gäller för bostäder. För handel gäller istället att minst hälften av platserna ska vara väderskyddade och att samtliga ska vara i markplan och nära entrén. Minst 5% av platserna ska medge möjlighet till parkering för lådcyklar, cykelvagnar mm.

När det gäller bilparkeringsplatserna så ska 2-3 procent eller minst en plats anpassas för rörelsehindrade personer och placeras nära entrén med ett gångavstånd som inte överstiger 25 meter. Det bör även planeras för behovet av parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbilar, och andra elfordon som elcyklar och permobiler.

Mark

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartkartan innehåller planområdet sandig morän samt berg. I de östra delarna av planområdet (vid dagens lekplats) syns berg i dagen.

Tekniska system

Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten- och spillvattenledningar passerar genom planområdet bakom butiken (tvärs över Konsums fastighet). Ledningsrätt för ledningarna finns. Vatten- spill- och dagvattenledningar korsar även över gräsmattan mellan vändplanen vid Dalvägen och cykelvägen som fortsätter vidare mot Skogsvallsvägen. Den befintliga samlingslokalen är idag ansluten till det allmänna VA-systemet.

Trycknivå i förbindelsepunkten motsvarar +99.5 möh, vilket innebär att 4-5 våningar kan förses med vatten utan tryckstegring.

Markytorna bakom butiken består idag till stora delar av infiltrationsbenägen mark för dagvatten, så som gräsytor och grusplaner.

Planförslag

Framtida byggnader kan förses med anslutningar från befintliga VA-ledningar. Ledningarna säkras genom planbestämmelse att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**). U-området över handelsfastigheten utökas till totalt 8 meters bredd, för att säkerställa tillräckligt med utrymme intill de nya byggrätterna.

Kvartersmark för bostäder begränsas i andel hårdgjord yta (**n**), för att möjliggöra viss infiltration inom fastigheten. Totalt får högst 70% av fastigheten hårdgöras. Till hårdgjorda ytor räknas berg, asfalt, betong och takytor, dvs ytor där vattnet inte kan infiltrera. Exempel på mjuka ytor kan vara armerat gräs, gröna tak, planteringar och gräs- eller grusytor.

Om husgrundsdränering ska anslutas med självfall måste dagvattenledningens dämningnivå i förbindelsepunkten beaktas. I normalfallet ligger dämningnivån cirka 0,2 meter över markens nivå utanför fastigheten. Dräneringen ska ligga över denna dämningnivå om dränvatten ska avledas med självfall. Hamnar dräneringen under denna nivå och det inte kan accepteras att dränledningen tidvis kan komma att stå dämnd måste dräneringsvattnet pumpas.

Elnät och stadsnät

En befintlig transformatorstation finns i den östra delen av parken (inom parkmark i gällande plan), mot Skogsvallsvägen. Ellevio ansvarar för elnätet.

Karlstads El- och Stadsnät AB har kablar förlagda längs Skattkärrsvägen, Skogsvallsvägen och till befintligt villabebyggelse väster om planområdet. Anslutning till stadsnätet offereras vid förfrågan från kund.

Planförslag

Den befintliga transformatorstationen får markanvändningen teknisk anläggning (**E**).

Teleledningar

Skanova har flera markförlagda teleledningar inom planområdet. Skanova önskar att behålla befintliga ledningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Avfall

Avfallshanteringen är ett viktigt allmänt intresse och tillgänglighetsfrågor blir en allt viktigare aspekt i avfallshanteringen. Det är viktigt att det är lätt att kasta. I kommunens avfallsplan står att ”tillgänglighet för alla i fråga om närhet till platser där avfall kan källsorteras är särskilt viktigt. Att lätt kunna ta sig till dessa platser även om man inte har tillgång till bil är därför nödvändigt.”

Karlstads Energi AB ansvarar för att hämta in hushållsavfall i Karlstads kommun. Planeringen av avfallshanteringen bör ske i samråd med Karlstads Energi. Avfallshanteringen inom området ska hanteras inom kvartersmark. Avfallsutrymmen bör vara lättåtkomliga och lättillgängliga för sopbilar samt vara i markplan alternativt som underjordiska behållare.

På vändplanen inom Konsums fastighet finns idag en återvinningsstation. En miljöstation bör enligt rekommendationer i *”Bättre plats för arbete”* placeras minst 50 m från bostadshus på grund av det buller som uppkommer både vid fyllning och tömning. I en tätbebyggt område kan det vara svårt att uppnå det rekommenderade avståndet och samtidigt tillgodose intresset av tillgänglighet. I tätorter kan man därför behöva jobba med lösningar som både dämpar ljud och är estetisk tilltalande med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt har god form-, färg- och materialverkan.



Planförslag

Diskussion pågår mellan Konsum och FTI (förpacknings- och tidningsinsamlingen) om en eventuell flytt av återvinningsstationen (utanför planområdet). Vid nybyggnad kommer troligtvis återvinningsstationen att inte kunna ligga kvar i befintligt läge. Vid bostadsbyggnation enligt detaljplanen ska återvinningsstationens placering ses över. Återvinningsstationen bör helst ligga centralt längs Skattkärrsvägen och vara lättillgänglig både med

Inspirationsbild hämtad från:
<http://www.archello.com/en/project/recycling-center>
 Fotograf: Joackhim Grusell



Inspirationsbilder hämtade från Boverkets skrift *”Avfallshandling - tillgänglig, säker och estetisk”*

bil och cykel. Ett antal platser har studerats under planarbete som kan vara aktuella att gå vidare med (se under *Genomförande*). Inga av dessa platser uppfyller dock det rekommenderade avståndet på 50 meter. På dessa platser kan man behöva jobba med lösningar som både är estetiskt tilltalande och dämpar ljud. Insamlingssystem/behållare som är mer integrerade i befintligt miljö eller containrar som är avskärmade på ett fint sätt med kan fungera även i ett centralt läge.

Störningar, hälsa och säkerhet

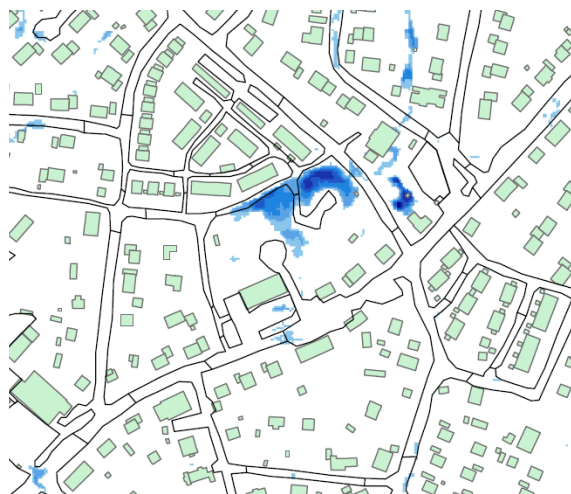
Skyfall

Befintligt dagvattensystem klarar inte av att avleda så kallat extremregn. Vid skyfall kommer stora delar av planområdet att översvämmas eftersom vattnet kommer inte att hinna rinna undan. Bebyggelse i lågpunkter och instängda områden ska undvikas.

Enligt en dagvattensimulering, så kommer större delen dagvatten vid ett 100-årsregn att ansamlas och fördröjas i parkområdets norra del.



Flood-simulering 10-årsregn, Ramboll



Flood-simulering 100-årsregn, Ramboll

Planförslag

Det är viktigt att dagvatten vid ett 100-års regn kan fördröjas inom parkområdet (**dagvatten**) så att befintlig avvattning av området inte äventyras. Markens höjd får därför inte ändras utan samråd med huvudmannen för VA (**n₁**).

Kvartermarken för bostäder måste planeras och höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm kan ytvledas mot den nya lokalgatan.

Trafikbuller

I svensk författningssamling SFS 2015:216 anges gällande riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Från och med den 1 juli 2017 bör buller vid bostadsbyggande inte överskrida:

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.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivån om 70 dBA vid uteplatsen (§ 5) ändå överskrids, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00.

Dagens trafikmängd på Skattkärrsvägen är idag 2 800 fordon/dygn. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att trafikmängden kan öka till ca 3 200 fordon/dygn med hänsyn till eventuell förtätning av bostäder inom Skattkärr den närmsta framtiden. Den framtida trafikmängden på den nya lokalgatan beräknas vara ca 200 fordon/dygn.

Buller från järnvägen som är belägen cirka 350 meter från planområdet har inte behandlats i plan. Det finns mätningar för samma järnvägssträcka väster om Skattkärr inom Busterud och Alster som visar att bullervärdena uppnås inom ett kortare avstånd från järnvägen. Bostäderna skärmas dessutom av ett flertal byggnader som ligger närmast järnvägen.

Planförslag

Med ett avstånd på 35 meter från vägmitt (på Skattkärrsvägen) klaras ekvivalentnivån 55 dBA vid fasad, både idag och i framtiden, enligt kommunens bullerberäkningar. Bostäderna placeras på detta avstånd, byggrätt för handel tillåts dock närmare Skattkärrsvägen.

Med en placering av gemensam uteplats norr om befintlig butik klaras den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA. Även den maximala ljudnivån 70 dBA klaras utifrån Skattkärrsvägen, men överskrids förmodligen i samband med att varutransporter till butiken nyttjar vändzonen. Butiken får som mest 7 varutransporter per dag och uteplatserna klarar därmed förordningens § 5.

De befintliga villorna längs den nya lokalgatan klarar ekvivalentnivån 55 dBA vid fasad med god marginal. Uteplats vid fasad, t ex altan, klarar även ekvivalentnivån 50 dBA. Maxnivån vid uteplats kan komma att överskridas de få gånger något tyngre fordon passerar (t ex sopbilen), men då det kommer ske mycket sällan klaras förordningens § 5.

Trafiksäkerhet

Butikens varutransporter trafikerar butikens östra gavel med vändzon inom Konsums fastighet. Varuintaget till butiken ligger på den östra gaveln.

Planförslag

Genom att ett allmänt gångstråk inom parkmark skapas mellan parken och Skattkärrsvägen kan gångtrafiken separeras från varutransporterna.

Brand

Skattkärr ligger på ett sådant avstånd (drygt 1 mil) från brandstationerna i både Karlstad och Väse att insatstiden blir för lång för att kunna använda sig av räddningstjänsten som utrymningsväg. Vid ny bostadsbebyggelse högre än tre våningar krävs därför att särskilda Tr2-trapphus anordnas för att klara brandkraven. När Tr2-trapphus anordnas behöver inte räddningsväg finnas runt hela byggnaden, utan det räcker att räddningstjänsten når entrén.

Det finns flera brandposter i närheten av den nya marken för bostäder. Dessa brandposter har i dagsläget prioritet 3.

Planförslag

Vid bostadsbebyggelse högre än tre våningar ska TR2-trapphus anordnas och framkomligheten till entrén säkerställas för räddningstjänstens fordon.

Kommunen ser tillsammans med räddningstjänsten till så att en av brandposterna får prioritet 1.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Anläggande av dagvattenservis, gata och park.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

Planarbetsavtal har upprättats för den kommunala marken mellan teknik -och fastighetsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen.

För marken som idag ägs av Konsum Värmland Fastighet KB har inget planarbetsavtal upprättats under planskedet, utan planavgift ska tas ut i samband med bygglovet (inom markanvändningarna BH₁ och H).

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommun och exploatör. I genomförandeavtal ska bland annat ansvars- och kostnadsfördelning gällande flytt av befintliga boulebanor hanteras.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske mellan Konsum Värmland Fastighet KB (Björknäs 31:4) och Karlstads kommun (Björknäs 1:8). Fastighetsgränsen mellan kommunens och Konsums fastighet kan behöva justeras i norr, väster och öster. Detta för att möjliggöra byggnation, utöka parkering samt förbättra entrén till parken.

Fastighetsreglering ska ske mellan Konsum Värmland Fastighet KB (Björknäs 31:4) och fastighetsägare till fastigheten Björknäs 31:3. Fastigheten Björknäs 31:3 ska utökas så att den inkluderar det nordvästra hörnet av villatomten (utanför planområdet).

Detaljplanen ger möjlighet till två nya bostadsfastigheter. Tredimensionell fastighetsbildning kan bli aktuellt för handel i bottenplan.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Befintlig ledningsrätt för VA-ledningar (tvärs över Konsums befintliga fastighet) har skyddats genom planbestämmelse att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u). Den befintliga ledningsrätten kan behöva justeras så att den omfattar hela u-området.

Längre norrut vid Dalvägen och befintlig cykelväg finns också en planbestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**). En ny ledningsrätt ska bildas.

Servitut ska bildas för utfart från Björknäs 31:3 över handelsfastigheten (**a**₁).

Ekonomiska frågor

Kostnader

Utbyggnad inom kvartersmark belastar respektive exploatör.

Exploatören ska genom exploateringsbidrag bekosta anläggande av lokalgata, exploateringsbidraget regleras i kommande genomförandeavtal.

Utbyggnad av park bekostas av kommunen.

Avgifter

Planavgift har betalats i förskott för del av planområdet. För resterande del ska planavgiften tas ut i samband med bygglov, för byggande enligt detaljplanen.

Bygglövsavgift tas ut i samband med bygglov enligt då gällande taxa.

Anslutningsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten tas ut enligt då gällande taxa.

Tekniska frågor

Schaktmassor

Parkmarken inom planområdet får inte användas för upplag av schaktmassor eller annat material, vare sig permanent eller tillfälligt.

Uteplats

Egen eller gemensam uteplats för de nya bostäderna som klarar gällande bullerkrav ska ordnas inom fastigheten.

VSD-ledningar

Bebyggelsen ska anslutas till kommunala vatten-, spill- och dagvattenledningar.

Max 70% av kvartersmarken för bostäder får vara hårdgjord, med avsikten att möjliggöra viss infiltration av dagvatten.

Teleledningar

Exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till teleledningar för ny bebyggelse. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Elnät och stadsnät

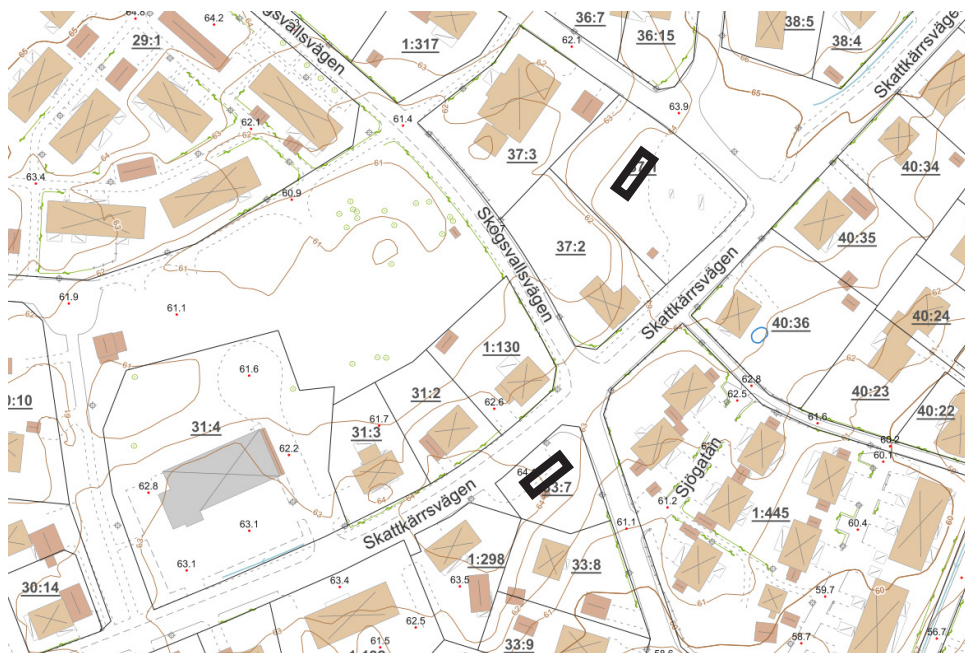
Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Vid eventuell flytt av kablar till följd av exploatering kommer Karlstads El- och stadsnät AB att ta ut en avgift för.

Sophantering

Karlstads Energi AB erbjuder hämtning av avfall i kärl, container eller i underjordsbehållare. Exploatören ansvarar för upprättande av- och bekostar renhållningsabonnemang hos Karlstads Energi AB.

Vi bostadsbyggnation enligt detaljplanen ska återvinningsstationens placering ses över. Förslag på alternativa placeringar kan ses i karta nedan.



Parking

Bilparkering löses av exploatören inom den egna fastigheten för bostäder och handel.

Brand

Om flerbostadshuset uppförs högre än tre våningar ska huset förses med TR2-trapphus för att klara brandkraven. Entrén ska kunna nås av räddningstjänstens fordon.

En av de närliggande brandposterna bör ändras till prioritet 1. Kommunen i samarbete med räddningstjänsten ansvarar för detta.

Konsekvenser av planförslaget

En behovsbedömning av förslaget resulterade i att ett genomförande av planen inte medför betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (miljökonsekvensbeskrivning) enligt 4 kap, 34 § plan- och bygglagen behövs därför inte. Planförslagets konsekvenser beskrivs istället här nedan.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för stadsbilden, park och grönska, bebyggelsen samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket sociala konsekvenser är främst inriktat på befolkningssammansättning, trygghet, mötesplatser och barnperspektivet 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.

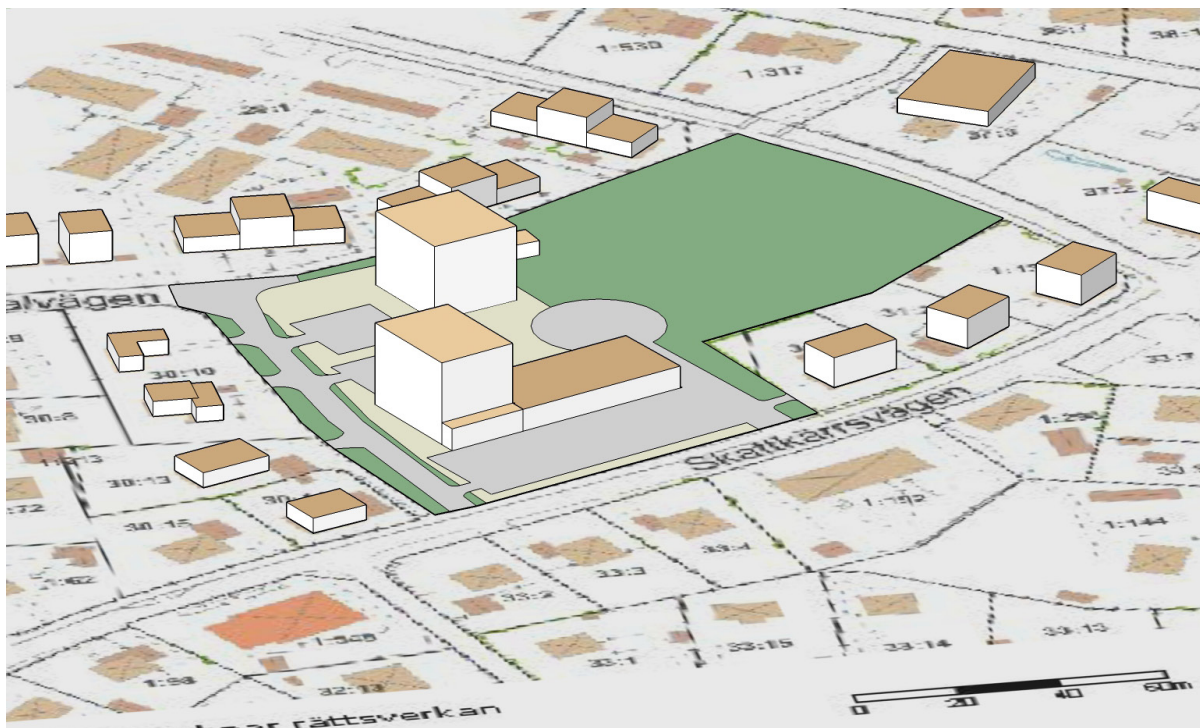
Miljökonsekvenser

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.

Stadsbild

De nya bostäderna kommer att synas väl i stadsbilden, då de är 3-4 våningar högre än omgivande bebyggelse, och kan bidra till att markera centrum. Området bakom butiken blir mindre av en ”baksida” och de nya bostadshusen bidrar till att rama in parken i väster.



Solstudie/bebyggelse

Utsikten från de omkringliggande bostäderna kommer att bli förändrad, främst för de boende väster och norr om de nya bostäderna.

Trädgårdarna till de befintliga bostäderna väster och norr om de nya bostäderna kommer delvis att skuggas under förmiddagar vår och höst. Mitt på dagen skuggas endast bostäderna rakt norr ut. Under eftermiddagen faller skuggan i parken.



Kl 10.00, vår och höst (mars/september)



Kl 13.00, vår och höst (mars/september)

Under sommarsäsongen kommer trädgårdarna i väster att skuggas under tidig morgon. I övrigt är det de nya bostädernas egna gårdar samt delar av parken som skuggas övriga tidpunkter på dagen.



kl 10.00, i slutet av maj. Tidigare på morgonen skuggas trädgårdarna i väster.

Om den nya byggnaden (längst i norr) placeras längre västerut inom bostadsmarken så kommer skuggan falla annorlunda, vilket innebär att det kan skilja sig åt vilka trädgårdar som blir skuggade. Totalt sett gör det dock inget skillnad på hur stor skuggpåverkan som sker på omgivande trädgårdar.

Park och grönska

Parkytan minskar något i storlek, till förmån för bostäder. Vid ett ianspråktagande av marken för bostäder finns möjlighet att flytta bouleverksamheten till den ”nya” parken, fram tills dess kan boulen ligga kvar på befintlig plats. En grön länk och ett allmänt gångstråk skapas mot Skattkärrsvägen mellan butiken och befintliga bostäder.

Enstaka större träd försvinner vid byggnation av de nya bostäderna. Delar av det befintliga trädbeståndet i parken kan komma att försvinna pga upprustning eller skötsel av parken.

Avsikten är att ge den nya utformningen en större variation av både vegetation och användande. Parken rustas upp till en mötesplats för alla, där plats ska finnas för olika former av aktiviteter och umgänge.

Trafiksäkerhet

Genom en separat gångbana bredvid varuintaget till butiken skapas bättre trafiksäkerhet. Infarter till nya och befintliga bostäder samlas till en ny lokalgata, som binder samman Dalvägen med Skattkärrsvägen. Den nya lokalgatan innebär biltrafik där det idag endast är gång- och cykeltrafik (dock finns entréer till de befintliga villorna här redan idag).

Sociala konsekvenser

Trygghet

Genom planförslaget försvinner upplevelsen av ”baksida” och området får en tydligare utformning. Bostäder kan bidra till att rama in parken och befolka platsen.

Jämställdhet

De nya bostäderna ligger centralt i Skattkärr, med närhet till kollektivtrafik, handel, skola/förskola samt park med lekplats. Tillgången till olika typer av service i området och fungerande kommunikationer skapar goda förutsättningar för både män och kvinnor att få ett fungerande vardagsliv.

Barnperspektiv

Barn i Skattkärrsskolans elevråd har genom dialog deltagit till idén för parkens nya utformning. Idén till utformning av parken bidrar till att parken stärks som mötesplats, både för barn och äldre. En park som tilltalar olika målgrupper och olika åldrar är positivt ur ett barnperspektiv.

Parken nås genom gång- och cykelvägar, som leder vidare både mot Skattkärrsskolan och idrottsplatsen.

Befolkningssammansättning

Nya lägenheter i centrala Skattkärr bidrar till en större variation av bostäder och kan även bidra till en omflyttning inom orten, där möjlighet finns till kvarboenden för den som önskar sälja sin villa.

Mötesplatser

Avsikten är att ge den nya parken en större variation i användande. Parken rustas upp till en mötesplats för alla, där plats ska finnas för olika former av aktiviteter och umgänge.

Närhet till grönområde

Bostäderna ligger i direkt anslutning till ett grönområde. Parken minskar något i storlek genom planförslaget, men förädlas i dess utformning.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning i Skattkärrs centrum med bostäder, i enlighet med kommunens översiktsplan. I omgivningen finns kollektivtrafik, service och grönområde. Det finns möjlighet att ansluta bostäderna till befintliga tekniska system. Detaljplanen innebär en ekonomiskt fördelaktig komplettering av Skattkärr.