



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Cymbalen 5 m fl.
Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-64-P2015/13

Upprättad: 2015-06-12

Antagen: 2015-09-23

Laga kraft: 2015-10-16

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2015-56 dpl 80

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, stads- huset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre 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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte & huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	5
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Bebyggelse	8
Stadsbild	10
Gator och trafik	11
Mark	13
Teknisk försörjning	14
Störningar, hälsa och säkerhet	15
Folkhälsa	16
Genomförande	17
Ansvarsfördelning för genomförande	17
Huvudmannaskap för allmän plats	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	18
Miljökonsekvenser	19
Sociala konsekvenser	19
Ekonomiska konsekvenser	19

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syfte samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan det är plankartan som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen för detaljplan för Cymbalen 5 m fl är uppdelad i fyra delar:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- 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. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförande- och konsekvensbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Planens syfte & huvuddrag

Planen innefattar fastigheten Cymbalen 5 samt del av Cymbalen 1, Cymbalen 3 och Kronoparken 1:1 inom Kronoparken, Karlstads kommun.

Planen ska pröva möjligheten till markanvändning för bostadsändamål, samt skapa en tryggare utformning av förbipasserande cykelstråk.

Karlstads kommun, genom Teknik- och fastighetsförvaltningen, har ett behov av att för vård- och omsorgs räkning kunna erbjuda lokaler för LSS- boende inom Kronoparken. Vad som efterfrågas är boende med god utemiljö och närhet till natur. Extern intressent har visat intresse att genom tomträtt förvärva mark från kommunen, bygga och hyra ut lokaler för LSS boende till kommunen. I enlighet med de behov och funktionskrav för LSS- boende som Karlstads kommun angivit har Cymbalen 5 utsetts som en lämplig tomt för ändamålet.

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 fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Daniel Nordholm, Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från Stadsbyggnadsförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Vård- och omsorgsförvaltningen, Barn- och ungdomsförvaltningen, Miljöförvaltningen och Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet och dess närhet omfattas inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddsförordnande.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP) utpekas inte planområdet särskilt.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Visionen och den strategiska planen

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

Den Strategiska planen - som också är en integrerad del av kommunens budgetprocess - innehåller tre hållbarhetsstrategier:

- **tillväxtstrategin** - ska hjälpa kommunen att styra och prioritera för att kunna växa och utvecklas långsiktigt hållbart.
- **folkhälsostrategin** - i folkhälsostrategin finns ett särskilt avsnitt om hälsosam samhällsplanering. Där framgår följande: Insatsområdet hälsosam samhällsplanering handlar om vår närmiljö, den fysiska utformningen och dess påverkan på vår hälsa.
- **miljö- och klimatstrategin** - är det samlade styrdokumentet inom miljöområdet. I strategin finns fem insatsområden där de nationella miljömål som har främsta påverkan ingår och där miljöpåverkan är som störst.

1. Klimat och luft
2. Vatten
3. Natur och biologisk mångfald
4. Mark, byggande och boende
5. Internt miljöarbete

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

Planarbetsprogram

Planområdet angränsar till planprogram för Mandolinen 7 m.fl. Fler förfrågningar om byggnation för bostadsändamål har inkommit till kommunen, vilket har föranlett att Stadsbyggnadsnämnden valt att studera området ur ett mer övergripande perspektiv bl.a. avseende trafik, parkering, rekreation- och grönstruktur i relation till förtätningsmöjligheter.

Gällande detaljplan

Området omfattas av fyra detaljplaner. *Detaljplan för Klasmossens idrottsplats inom Kronoparken*, som vann laga kraft 1992-03-19 som anger parkeringsändamål samt idrottsändamål. *Detaljplan för bussgata-Frödingshöjd*, laga kraftvunnen 2007-02-16 som berör områdets sydvästra del där den anger kvartersmark för parkeringsändamål. *Stadsplan för del av Kronoparken 2 (Förskola)*, laga kraft 1978-03-23 som anger allmänt ändamål. Detaljplan för Klasmossen (Förskola), laga kraft 1990-10-09 som anger markanvändning för förskoleändamål.

Detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden 2015-03-18 § 12, samt uppdrogs stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Cymbalen 5.

Planen upprättas i enlighet med Lag om ändring av PBL (2010:900), SFS 2014:900 genom standardförfarande. Standardförfarande kan tillämpas när planförslaget står i enlighet med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten samt inte bedöms medföra en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Vård- och omsorgsförvaltningen har tillsammans med Teknik och fastighetsförvaltningen och i samverkan med Svenska sekelhus AB granskat möjlighet till byggnation av gruppbofstäder i Karlstads kommun. Fastigheten Cymbalen 5 har utsetts som en lämplig lokalisering för ändamålet med hänsyn till möjligheten att kunna erbjuda god utemiljö och närhet till natur.

Plandata

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet ligger ca 5,5 km nordost om Karlstad centrum inom stadsdelen Kronoparken och utgör ca 2388 m² omfattandes fastigheten Cymbalen 5, samt del av Cymbalen 1 och Cymbalen 3. Marken används idag för parkering för Klasmossens förskola. All mark ägs av Karlstads kommun.

Markanvändning

Markanvändningen i gällande detaljplan är parkeringsändamål, vilket även är huvudsakligt pågående markanvändning. Den del av Cymbalen 1 som ingår i planen utgörs huvudsakligen av grönytor.

Planområdet utgörs till större delen av hårdgjord yta avsedd för parkering med klippt grönyta i norr, samt tallridå i den östra delen av fastigheten. Direkt väst om planområdet finns kör- och grönytor tillhörande Cymbalen 1. Norr och öster om fastigheten passerar ett cykelstråk, i söder tangerar lokalgata (som övergår i bussgata i höjd med planområdet) samt gång och cykelväg.



Ovan: Snedbild över planområdet med omnejd. Planområde rödmarkerat.

Planförslag

Planen anger markanvändning för kvartersmark för bostadsändamål (**B**), förskoleändamål (**S₁**), byggnad för sophantering (**E₁**), teknisk anläggning (**E₂**) samt allmän platsmark för gång- och cykeländamål (**GC**).

Bebyggelse

Placering och utformning

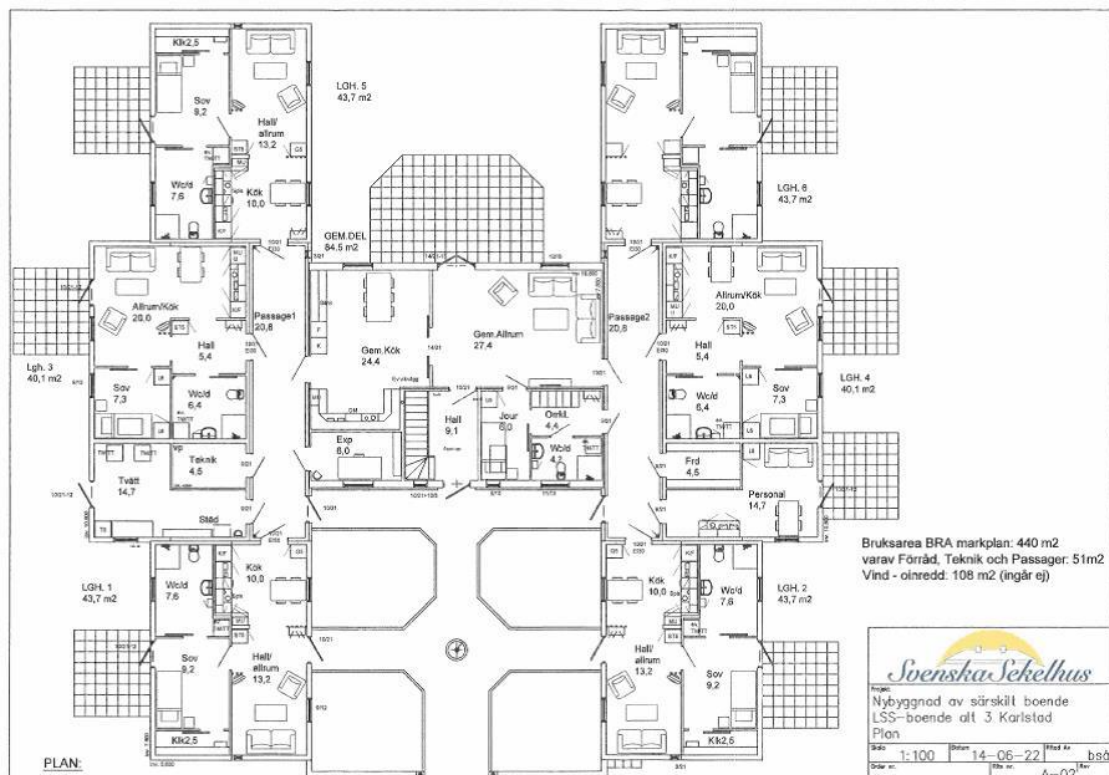
Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Öster om planområdet finns sammanhållen flerbostadsbebyggelse, Frödingshöjd. Byggnaden närmast västerut i området (öster om planområde) är en tegelbyggnad uppförd i tre våningar med inglasade balkonger i söder- och norrläge.

Väster om planområdet finns förskolelokal, uppförd i ett plan med sadeltak och ljus träpanel med utelekta mot väst. Även sydväst om planområdet och Klasmossevägen finns enplans förskolebyggnad med sadeltak uppförd i röd träpanel och vita snickerier och utelekta mot söder.

Planförslag

Planförslaget medger bostadsändamål (**B**). Behovet inom aktuellt område uppskattas till en byggrätt omfattande ca 500 m² i en våning, med ett mittskepp i två våningar, inrymmande 6 bostadslägenheter med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen. Ytterligare byggrätt behövs för att möjliggöra förråd samt soprum. Planen föreslår därmed att marken får bebyggas med maximalt 600 m² byggnadsarea (BYA) inklusive komplementbyggnader (**e₁**) samt byggnad får högst uppföras i två våningar (**II**). Komplementbyggnader (till exempel för cykelparkering, gemensamma ytor) ska inrymmas inom de ovan angivna ytor.

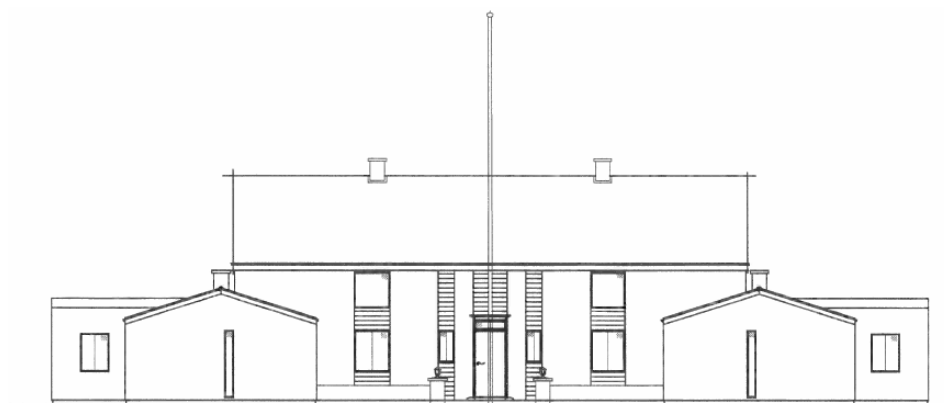
Planen medger anordnande av enklare teknisk anläggning (**E₂**) med en högsta byggnadshöjd på 3,0 m i sydöstra hörnet av fastigheten, vilket kan anordnas i anslutning till komplementbyggnad enligt skissförslag (s.9). Planen säkerställer även befintligt sophus inom fastigheten Cymbalen 1 (**E₁**).



Ovan: Planerad byggnad inom fastigheten, planritning.



Ovan: Planillustration, tänkt exploatering inom planområdet.



Ovan: Planerad byggnad inom fastigheten, fasad mot söder.

Offentlig och kommersiell service



Bild t v: Klasmossens förskola



Bild t h: Karlavagnens förskola

Planområdet inrymmer ingen service idag. Tanken med området när det ursprungligen planlades var att möjliggöra parkeringsplatser för förskolan.

Offentlig service i form av förskola finns väst och sydväst om planområdet. Förskolan väster om området heter Klasmossens förskola och består av två arbetslag; Brummelman och Nallen. Karlavagnens förskola, sydväst om planområdet, består av tre avdelningar Kometen yngre, Kometen äldre och AKKA. Vårdcentral, apotek och folk-tandvård finns i kronoparken centrum. Kronoparkens centrum inrymmer även ett gott utbud av kommersiellt serviceutbud såsom butiker och restauranger.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Stadsbild



Ovan t v: parkeringsyta samt Klasmossen förskola i fonden. T h: skymtar gc-väg samt Frödingshöjd.

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Planförslag

Det planerade bostadshusets höjd på en och till viss del två våningar anknyter till bebyggelsen både väster och öster om planområdet och bedöms komma att passa väl in i stadsbilden. En utveckling med bostäder inom aktuell fastighet bedöms kunna komplettera området på ett bra sätt, både till användning och smälta in i stadsbilden med hänsyn till utbredning och höjd.

Genom att utnyttja befintlig infrastruktur, och med omedelbar närhet till lokal service och kollektivtrafik bedöms området lämpligt för förtätning och bidrar till en positiv utveckling för denna del av Kronoparken.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik



Ovan: Kronokroken, planområdet till vänster i bild.

Området är väl försörjt med gång- och cykeltrafiklösningar i form av Kronokroken som förbinder Frödingshöjd med idrottsområdet norrut, samt med gång- och cykelväg längs Klasmossevägen/bussgatan. Gång- och cykelnätet är också en del av den naturcykeltur runt Alstern som erbjuder ett naturnära och kulturhistoriskt sevärt landskap.

Det är möjligt att ta sig säkert från planområdet till Kronoparken centrum och Karlstads centrum.

Planförslag

Planen innebär att en genare dragning av gång- och cykelvägens sträckning förbi planområdets nordöstra hörn möjliggörs genom användningen gång- och cykelväg (GC). I praktiken blir det inga betydande förändringar från dagsläget, men tillsammans med en rensning av vegetationen bidrar åtgärderna till att skapa en genare och mer öppen och tryggare passage.

Möjlighet att ansluta planerad bostadstomt till gång- och cykelvägnätet finns.

Parkering

Idag utgör planområdet parkeringsyta med plats för ca 25 bilar som till största delen användas av förskolepersonal och boende på Frödingshöjd.

Parkeringsnorm

Gällande parkeringsnorm anger att för markanvändning bostäder utanför Tingvallastaden ska 8-10 parkeringsplatser per 1000 m² BTA bostadsyta anordnas. Ingen urskiljning görs på exempelvis studentbostäder, vårdboende och ordinära lägenheter eller närheten till kollektivtrafik. Någon cykelparkeringsnorm finns idag inte.

Översyn av parkeringsnorm

Stadsbyggnadsförvaltningen har i uppdrag att se över parkeringsnormen som är över 10 år gammal. Utvecklingen inom transportsektorn och hållbart resande har varit mycket stor under de senaste 10-15 åren. Detta arbete är pågående. I arbetsmaterialet föreslås att en differentiering görs mellan olika sorters boende med olika behov. Ett arbetsförslag är för närvarande flerbostadshus, småhus med gemensam parkering, småhus med tomtparkering, studentbostäder och vårdbostäder.

Det nya förslaget på parkeringsnorm är indelat i olika zoner, varav planområdet omfattas zon 3, bebyggelse som ligger inom 500 meters gångavstånd till basbusslinjenätet. Här uppfattas tillgängligheten mindre god med gång-, cykel- och kollektivtrafik och där bilparkering i regel kostar mindre att iordningställa.

För vårdboende inom zon 3 föreslås parkeringstalet för bilparkering till 5 platser/1000 BTA.

Av det antal parkeringsplatser som krävs för en etablering ska 2-3% dock minst en plats anpassas för rörelsehindrade med särskilt tillstånd. Dessa ska placeras nära entrén och bör inte resultera i mer än 25 meters gångavstånd.

Parkeringsnorm för cykel föreslås för vårdboende 10 platser/1000 BTA (inklusive platser för besökare) varav hälften ska ordnas i väderskyddat utförande, resterande platser ska finnas i anslutning till entré.

Goda förbindelser till kollektivtrafik och/eller gång- och cykelnät som kan påvisas resultera i ett minskat antal bilresor kan reducera parkeringstalet ytterligare.

Förslag till ny p-norm innebär därmed att färre bilparkeringsplatser behöver ordnas mot dagens norm, men innebär istället att cykelparkering krävs.

Planförslag

Bedömningen har gjorts av arbetsgruppen att förskoleverksamheten på Cymbalen 1 har ett behov om ca 10 parkeringsplatser, vilket bedöms kunna ordnas inom den egna fastigheten och ska ersättas i samband med ett plangenomförande.

Lastning/lossning för verksamhetens behov av leveranser sker av fordon utan släp, vilket bedöms kunna hanteras utan särskilt hänvisad lastningszon.

Det planerade bostadshuset och dess sammanlagda yta på ca 550 m² BTA, ger enligt förslag på ny parkeringsnorm ett p-behov för bilar om 3 parkeringsplatser ($550 \cdot 0,005 = 2,75$). Enligt gammal parkeringsnorm blir motsvarande ca 5-6 platser.

För cykelparkering behöver det planerade bostadshuset ordna ca 6 platser ($550 \cdot 0,01 = 5,5$) varav tre av dessa i väderskyddat utförande.

Illustration (s.9) visar hur parkering (**parkerings**) ryms enligt båda p-normerna och kan lösas inom kvartersmark för bostadsändamål och skoländamål.

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försett med kollektivtrafik genom bussgatan som passerar strax söder om planområdet som en förlängning av Klasmossevägen. Gatan trafikeras med busslinje 1 sträckan Ikea- Campus/Campus-Ikea vardagar totalt omkring 100 turer med varierad turtäthet, på helgen mellan totalt ca 50 -80 turer.

Busshållplats finns inom gångavstånd ca 300 m öster om planområdet, samt längs Höstgatan ca 170 m nordväst om planområdet.

Planområdet är beläget ca 5,5 km från Karlstads centralstation och Karlstads busstation.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Biltrafik och gatumiljö

Området angörs via Höstgatan med en hastighetsbegränsning på 50 km/h och Klasmossevägen som har en hastighetsbegränsning på 30km/h. Klasmossevägen övergår i höjd med planområdet till bussgata.

Det bedöms finnas kapacitet i gatunätet inom området för ytterligare bostadsbebyggelse och den trafik det uppskattas generera. Totalt sett bedöms planförslaget påverka situationen på gatorna i närområdet mycket marginellt.

Det finns inga kända trafiksäkerhetsproblem inom området.

Planförslag

Planförslaget innebär inte någon förändring mot idag. Infart till planerat bostadshus ska ske via befintlig infart till parkeringsplatsen.

Utfartsförbud (**streckad linje med cirklar**) föreslås mot gata, öster om illustrerad infart (s.9) då den annars riskerar att hamna i konflikt med bussgatan.

Mark

Tomten utgörs i huvudsak av asfaltyta samt remsa av klippt gräsmatta mot norr på en marknivå mellan +100,5 + 101,5 (RH2000). Mot öster finns en tallridå där marknivån svackar något.

Vegetationsranden i den östra delen av fastigheten Cymbalen 5 ingår i utpekade områden för tätortsnära skog för rekreation/friluftsliv i Kronoparken. Inga påtagliga naturvärden pekas ut, utan skogen som helhet i området besitter ett värde för ströv och stros med flera stigar och direktkontakt med skola. Målsättningen med utpekandet är att bevara estetik och utveckla rums känsla i urban skogsmiljö.

Marken i direkt anslutning till planområdet är belägen på liknande nivåer som planområdet och utgörs av gräsytor samt tallridå mot planområdets västra gräns.

Planförslag

Mark kommer att tas i anspråk för bostadsändamål, och andelen hårdgjord mark kommer att öka. Friytorna (gemensamma gårds-/vistelseytor) kommer i samband med byggnation av nya bostäder att anläggas.

Utpekade rekreationsvärden för tätortsnära skog infrias inte idag då tallridån endast avgränsar gång- och cykelvägen och skapar en mörk, vägg mot den liksom mot parkeringsytan. Planförslaget bedöms därmed inte påverka eller stå i stäv med syftet med utpekade tätortsnära skogsområden i Kronoparken.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta bedöms området bestå av berg och till viss del morän.

Planförslag

Markförhållandena på platsen föranleder ingen misstanke om risk för skred eller ras eller särskilda grundläggningsåtgärder, varvid inga allvarliga hinder för planens genomförande anses föreligga. Grundläggningsförhållandena bör utan förbehåll kunna bedömas i samband med detaljprojektering och bygglovshantering.

Radon

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för bostadshus på 200 Bq/m³.

Planområdet ligger enligt översiktlig undersökning för markradon 1988 inte inom förhöjt riskområde.

Planförslag

För mark inom "normalriskområden" gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras från att tränga in i byggnaden, särskilt vid håltagningar i golv för genomföringar och dylikt. Om radonmätning/utredning kan uppvisas i bygglovansökan som visar på lägre radonhalter kan traditionell grundläggning accepteras. I annat fall ska byggnad uppföras radonskyddande.

Teknisk försörjning

Vatten & spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens allmänna verksamhetsområde för VA.

Förbindelsepunkten för Cymbalen 3 är belägen vid Klasmossevägen, södra fastighetsgränsen av Cymbalen 5. VSD-servisen ligger inte inom befintlig ledningsrätt mitt på fastigheten Cymbalen 5. Ledningarna är i stället förlagda till fastighetens sydöstligaste del samt vidare norr ut i omgivande gc-vägnät.

Anslutningspunkt för Cymbalen 5 finns idag i fastighetens södra del.

Kapacitet finns i dricks- och spillvattenledningsnätet invid och fram till planområdet.

Planförslag

Som servis till Cymbalen 5 kan användas befintlig servis till Cymbalen 3 som kommer att erhålla en ny servis och ny förbindelsepunkt utmed Klasmossevägen.

VSD- servisen till Cymbalen 3 flyttas ut i närliggande GC väg.

Dagvatten

Kommunala dagvattenledningar är förlagda i gc-vägen norr och öster om planområdet som sedan ansluts till ledningarna i Klasmossevägen. Ledningarna som ligger inom gc-vägen i öster tangerar Cymbalen 5. Anslutningspunkt finns idag i fastighetens södra del.

Fördröjning av dagvatten, vid byggnation av nya bostäder på mark som idag bidrar med naturlig fördröjning/infiltration är att föredra. Kommunens VA-enhet ser gärna att fördröjning av dagvatten blir en självklarhet i förtätningsprojekt och att man tidigt i skiss- och projekteringskedet väger in detta som en naturlig del i skapandeprocessen.

Enligt utställningsförslag till VA-plan och kapitlet för dagvatten och dräneringsvatten ska hållbar dagvattenhantering eftersträvas, med vilket man menar att inom samlad bebyggelse försöka efterlikna naturens sätt att ta hand om dagvatten genom avdunstning, fördröjning eller infiltration i mark. Detta innebär att dagvatten ska infiltreras och fördröjas så nära källan som möjligt.

Planförslag

Planförslaget medför att tillkommande hårdgjorda ytor (takytor och asfaltytor) kommer att anläggas inom planområdet som genererar ytterligare snabb ytavrinning av dagvatten vid regn.

För att erhålla erforderlig reduktion av dagvattenflödet från planerad exploatering måste flödet reduceras med 50 %. Detta innebär att man måste anläggas fördröjningsmagasin inom fastigheten. Magasin kan vara öppna eller underjordiska, öppna magasin kan till exempel vara av typ svackdiken.

För hantering av dagvatten föreslås avledning till dike inom fastighet för infiltration och fördröjning innan vattnet leds vidare in på det kommunala dagvattennätet, vilket möjliggörs genom planbestämmelse om att marken får anordnas för fördröjning av

dagvatten (n₁). För övrig mark inom planområdet föreslås fortsatt vegetation för naturlig infiltration av dagvatten.

Magasinets eller magasinens storlek beror på hur stor hårdgjord yta (asfalt- och takyta) som anläggs inom fastigheten. En 50 % flödesfördröjning för ett dimensionerande regn med återkomsttiden 10 år och varaktigheten 10 minuter, genererar ett erforderligt magasin med en effektiv volym av 70 m³ per hektar hårdgjord yta.

Extremregn blir allt vanligare och det är därför viktigt att betänka att dagvattenssystemen i våra städer inte är dimensionerade för att klara av att avleda extrem korttidsnederbörd utan denna typ av regn måste avledas via markytan. Marken inom planområdet måste höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn fritt och utan att skada byggnader mm.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar eller ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggnadsmaterial användas. Hur detta kommer att lösas fastställs i projekteringen.

Befintliga dagvattenbrunnar på Cymbalen 5 som är avsedda att betjäna allmänplatsmark tas ur drift.

El- och telenät

Planområdet ligger inom Karlstads Elnäts koncessionsområde. Planområdet tangeras av teleledningar (Skanova), ledningarna är förlagda mellan planområdet och gc-vägen i öster. I sydöstra hörnet tangeras planområdet av elledningar.

Planförslag

Anslutning av nytt bostadshus ska ske till ellednings- och fibernätet. Befintliga ledningar bedöms kunna ligga kvar i nuvarande sträckning.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i Klasmossevägen. Intilliggande fastigheter är anslutna till fjärrvärmeledningsnätet.

Planförslag

Nya bostadshus kan komma att anslutas till fjärrvärmeledningsnätet.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Marken utgörs idag av vegetation och asfalterad parkeringsyta. Ingen tidigare markanvändning har förekommit, varvid ingen misstanke om förorenad mark finns i området.

Planförslag

Skulle markföroreningar påträffas under sprang-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

Trafikbuller

Planområdet är beläget i nära anslutning till Klasmossevägen/bussgata. Klasmossevägen/bussgatan trafikeras med ur bullerhänseende försumbara trafikmängder samt har en hastighetsbegränsning på max 30 km/h. Ingen förestående förändring inom eller utanför området gör det troligt att trafikintensiteten kommer att förändras på denna väg.

Planerad bebyggelse bedöms uppföras ca 25 meter från gata, till viss del avskilt genom förrådsbyggnad. Enligt en enklare, preliminär bullerberäkning förefaller ekvivalentnivån inom området uppgå till 52dBA, medan maximal nivå ligger på 74 dBA. Beräkningen är baserad på hårdgjord yta, ÅDT 400 fordon varav 30 % tung trafik samt 25 meter till bostadsfasad. Med utgångspunkt i den preliminära bullerberäkningen klaras gällande riktvärden för utomhusbuller avseende ekvivalentnivåerna.

Avseende riktvärdet för maxbuller, 70 dB(A), överstigs detta vilket i sig inte är märkligt då avståndet till bullerkällan (bussar längs Klasmossevägen) i detta fall är helt avgörande. Detta är en vanligt förekommande situation i de flesta stadsmiljöer där det finns någon andel tyngre trafik. En möjlighet till avsteg från riktvärdena avseende maxbullernivåerna bedöms rimligt då planen avser förtätning av bostadsbebyggelse i ett (stadsdels)centralt sammanhang med utbyggd infrastruktur och god tillgänglighet till kollektiva transporter och väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Möjligheter finns också att erbjuda boende plats för utevistelse vid ljuddämpad sida inom fastigheten.

Inomhusbuller ska alltid klaras i enlighet med Boverkets byggregler.

Planförslag

Gällande riktvärden för ekvivalentbullernivåer bedöms kunna klaras med god marginal. Maxbullernivåerna kommer att överskridas inom delar av planområdet, vilket härrör från busstrafiken på Klasmossevägen.

En planbestämmelse (**m₁**) införs som föreskriver att tillgång till gemensam uteplats mot ljuddämpad sida ska finnas. Detta innebär att tillgång till gemensam uteplats ska finnas, förslagsvis mot norr.

Inomhusnivåer ska alltid klaras, och detta bedöms möjligt i föreliggande fall.

Räddningstjänstfrågor

Det är viktigt att vid planering och byggnation av nya bostäder tillgodose tillgängligheten för räddningstjänsten vid till exempel släckningsarbete. 50 meter slang från bil bedöms kunna klaras från parkering/förgårdsmark inom fastigheten till alla sidor av den planerade byggnaden.

Planförslag

Tillgängligheten går att lösa via Klasmossevägen samt omgivande gång- och cykelvägar.

Folkhälsa

Trygghet

Området upplevs som ett relativt otryggt område idag. Vegetationen i planområdets östra del samt väster om planområdet omsluter platsen och gör den öde och mörk kvälls- och nattetid. Även mot cykelvägen österut skapas en mörk vägg. Parkeringsplatsen samt förskoleverksamheterna runt om är i huvudsak dagverksamheter där människor inte i någon större utsträckning vistas kvälls- och nattetid. Genom att tillföra bostadsbebyggelse befolkas området dygnet runt och tillsammans med att man öppnar upp mer bland vegetationen för att skapa bättre överblick kan en del av den otrygga känslan byggas bort.

Det är viktigt att integrera ny bebyggelse till allmänna ytor för gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik och planering av tomten (entrémiljöer, belysning etc).

Barnperspektivet

Platsen används idag inte för lek och rekreation. Flertalet ytor finns runt om planområdet som bättre lämpar sig för spontanlek.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprättande av exploateringsavtal Fastighetsreglering, tomträttsavtal Upphävande av ledningsrätt Bygger och bekostar p-platser Flytt av servisledningar (VSD) från Cymbalen 5 till Kronoparken 1:1
Exploatören, Svenska Sekelhus AB	Exploatering inom kvartersmark

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och lokalförsörjningen inom Teknik- och fastighetsförvaltningen, båda Karlstads kommun, reglerande kostnader och ansvar rörande upprättande av detaljplan för Cymbalen 5.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och exploatör, Svenska Sekelhus AB reglerande markanvisning, kostnader och ansvar rörande exploateringen inom Cymbalen 5

Marken upplåts av Teknik- och fastighetsförvaltningen (Mark- och exploateringsenheten) till Svenska Sekelhus AB via tomträtt. Svenska Sekelhus AB bygger boendet och upprättar sedan hyresavtal med Teknik- och fastighetsförvaltningen (Lokalförsörjningsenheten) som i sin tur upprättar avtal med Vård- och omsorgsförvaltningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Del av Kronoparken 1:1 som ingår i planområdet föreslås regleras till Cymbalen 5.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten Cymbalen 5 är idag belastad med en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar tjänande Cymbalen 3 (Klasmossens IP). Ledningsrätten fyller ingen funktion då ledningarna ska flyttas.

Ledningsrätten föreslås upphävas då den saknar funktion, det finns inga ledningar förlagda inom området.

Befintlig teleledning säkerställs i tomträttsavtalet som tecknas mellan Karlstad kommun och exploatören.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Byggnation av parkeringsplatser kommer att krävas då marken tas i anspråk för bostadsändamål där det idag är avsett för parkering till användningen inom Cymbalen 1.

Kostnaden för ersättning av parkeringsplatser belastas nyttohavaren av Cymbalen 5, Teknik- och fastighetsförvaltningen (Lokalförsörjningsenheten).

Flytt av VA-ledningar inom Cymbalen 5 till Kronoparken 1:1 kommer att krävas då marken tas i anspråk för bostadsändamål. Kostnaden för flytt av ledningar samt upphävande av ledningsrätt belastas nyttohavaren av Cymbalen 5, Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Behövs flytt av övriga tele- eller elledningar bekostas detta av den part som intierar flytten.

Kostnader som uppkommer för planens upprättande och genomförande ska belasta exploatör, varför ovanstående kostnader kan komma att tas ut av Vård- och omsorgsförvaltningen/Svenska Sekelhus AB. I förlängningen kommer avtalet med Svenska Sekelhus AB att innebära en kostnad för kommunens vård- och omsorgsförvaltning för hyra avseende LSS-boendet.

Planen möjliggör en genare sträckning av gång- och cykelvägen. Ombyggnad av denna finns inte med i kommunens investeringsbudget idag, men kommer att innebära en investerings- och driftkostnad när denna genomförs.

Detaljplanen medför inte några övriga kostnader för kommunen.

Avgifter

Planavgift ska ej tas ut vid prövning av lovärenden. Detta då planavgift har erlagts enligt Avtal om detaljplanearbete som upprättats mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Teknik- och fastighetsförvaltningen, båda Karlstads kommun.

Tekniska frågor

Parkering

Byggnation av parkeringsplatser kommer att krävas då marken tas i anspråk för bostadsändamål där det idag är avsett för parkering till användningen inom Cymbalen 1. Kostnaden för ersättning av parkeringsplatser belastas nyttohavaren av Cymbalen 5, Teknik- och fastighetsförvaltningen (Lokalförsörjningsenheten).

VSD-ledningar

Flytt av servisledningar kommer att krävas då marken tas i anspråk för bostadsändamål där det idag finns ledningsrätt tjänande Cymbalen 3. Kostnaden för flytt av ledningar samt ändring av ledningsrätt belastas nyttohavaren av Cymbalen 5, Teknik- och fastighetsförvaltningen.

Anslutningarna till det kommunala VA-ledningsnätet kräver interna ledningsdragningar inom fastigheten, som exploatören står för. Behövs nya anslutningspunkter, som innebär merkostnader för kommunen, ska exploatören stå för de merkostnaderna.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt gällande taxa.

Uppvärmning

Exploatören ansvarar för och bekostar anslutningar till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse.

Teleledningar

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till teleledningar för ny bebyggelse.

Behöver befintliga ledningar flyttas ska ledningsägaren, Skanova kontaktas.

Elnät och stadsnät

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse. Behöver befintliga ledningar flyttas ska ledningsägaren, Karlstad el- och stadsnät AB kontaktas.

Sophantering

Exploatören ansvarar för upprättande av- och bekostar renhållningsabonnemang för Cymbalen 5 hos Karlstads Energi AB.

Konsekvenser av planförslaget

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, kultur- miljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Även de tre strategierna som följer av statens miljömål tas upp. 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.

Miljökonsekvenser

Planförslaget innebär i huvudsak att hårdgjord yta för parkering bebyggs för bostadsändamål, men även viss grönyta och vegetation kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Dock utgör inte marken plats för vistelse och rekreation, samt kommer den till viss del att ersättas av ny grönstruktur.

Trafiken bedöms inte påverkas nämnvärt av de planerade bostäderna och parkeringsplatser (cykel- och bilparkering) för nya bostäder kan inrymmas inom fastigheten.

Sociala konsekvenser

Genom att öka utbudet av bostadsalternativ i staden kan fler människors behov av en god boendemiljö tillgodoses. Planen medför möjlighet att kunna erbjuda goda möjligheter till boende och planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som kan inrymma typen LSS-boende, vilket innebär boende för äldre vuxna med funktionshinder. Bostadsbebyggelsen kommer att placeras i närhet till befintliga förskolor i området, vilket kan ge upphov till viss orolighet över kompabiliteten och närheten mellan dessa socialt skilda verksamheter. Erfarenheten från platser i kommunen där liknande planering förekommit såsom vid Allergiförskolan Rönnen och förskolan Vasalunden har varit god och visar att verksamheterna är förenliga, vilket gör att planförslaget inte bedöms medföra några konflikter mellan verksamheterna.

Att bygga en genare gc-väg och öppna upp mer bland vegetationen för att skapa bättre överblick, tillsammans med föreslaget tillskott av bostadsbebyggelse (vilket innebär att området befolkas dygnet runt) skapar goda förutsättningar för att del av den idag upplevda otrygga känslan byggs bort i samband med ett plangenomförande.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär endast en investeringskostnad i omdragningen av gång- och cykelvägen. Genom förtätningsprojekt i centrala lägen och utnyttjande av befintlig infrastruktur som gator, ledningar och övriga tekniska system främjas en hushållning med resurser såväl som samhälls- och projektekonomi.