



KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
del av Jägartorpet 1 och 2
Färjestad, Karlstads kommun, Värmlands län



 BLOM

Arkivnummer 1780K-53-P2016/10

Upprättad: 2016-05-25

Antagen av SBN: 2016-06-22 § 34

Laga kraft: 2016-07-20

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2014-134 dpl 80

Planprocessen



Denna plan bedöms inte strida mot översiktsplanen, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. **Den kan därför upprättas med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7 §**, och kan också 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.

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

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte & huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	4
Tidigare ställningstagande	5
Förutsättningar och planförslag	6
Bakgrund	6
Plandata	7
Markanvändning	7
Grönstruktur	7
Bebyggelse	9
Gator och trafik	10
Mark	11
Teknisk försörjning	12
Störningar, hälsa och säkerhet	15
Folkhälsa	19
Genomförande	20
Ansvarsfördelning för genomförande	20
Huvudmannaskap för allmän plats	20
Fastighetsrättsliga åtgärder	20
Ekonomiska frågor	22
Tekniska frågor	22
Miljökonsekvenser	23
Sociala konsekvenser	23
Ekonomiska konsekvenser	23

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 del av Jägartorpet 1 och 2 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 parentes).
- 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

Planens syfte & huvuddrag

Planen innefattar delar av fastigheterna Jägartorpet 1 och 2 inom Färjestad, Karlstads kommun.

Planens syfte är att möjliggöra för en eller flera avstyckningar samt byggnation av bostäder inom den del av fastigheterna som tidigare varit skyddszon för verksamheten vid Färjestads travbana. Planen möjliggör småhus och mindre flerbostadshus i maximalt två våningar samt en större parkeringsyta tillhörande brf Jägartorpet.

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 Karin Manner planeringsarkitekt, SBK Värmland AB på uppdrag av KEWAB vilka tecknat planavtal med stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan Jonas Zetterberg Stadsbyggnadsförvaltningen samt med tjänstemän från Teknik- och fastighetsförvaltningen och Miljöförvaltningen.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något riksintresse enligt 3 eller 4 kap MB. Dock utgör Klarälven riksintresse för naturvården enligt 3 kap 6 § MB som vandringsled för klarälvslox och klarälvsöring. Klarälven utgör recipient för dagvatten som kommer från området, dock bedöms inte detta medföra någon negativ påverkan på älven som vandringsled.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Karlstad kommun (från 2012) finns fyra stadsbyggnadsprinciper angivna som vägledande för planering och utveckling av Karlstad. Dessa principer är:

- Ökad Väner- och vattennärhet
- Planera med översvämningshänsyn
- Planering för ett balanserat transportsystem - rätt medel till rätt resa
- Förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången till grönområden.

Planområdet är inte utpekad i översiktsplanen men det uppfyller de stadsbyggnadsprinciper som anges då det utgör en förtätning och förädling av mark som tidigare utgjort buffert som inte längre behövs. Det ligger även i anslutning till befintligt gc-nät och kollektivtrafiknät.

Planområdet ligger även inom den fördjupning av översiktsplanen som finns för Järpetan och Tollerud från 2010. I Föp:en finns inga specifika riktlinjer för planområdet då området då var planlagt som buffert, vilken inte längre behövs.

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. Hur vi med hjälp av stödjande närmiljöer kan uppmuntra människor till rörelse (promenader, att gå eller cykla mm) och stärka förutsättningarna för goda sociala relationer och integration i våra bostadsområden. Närhet, tillgänglighet och användbarhet är nyckelord för miljöer som möjliggör och stimulerar till aktiva transporter och fysisk aktivitet. Av de tre faktorerna är det framförallt användbarheten som är viktigt för att stimulera till fysisk aktivitet.
- **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

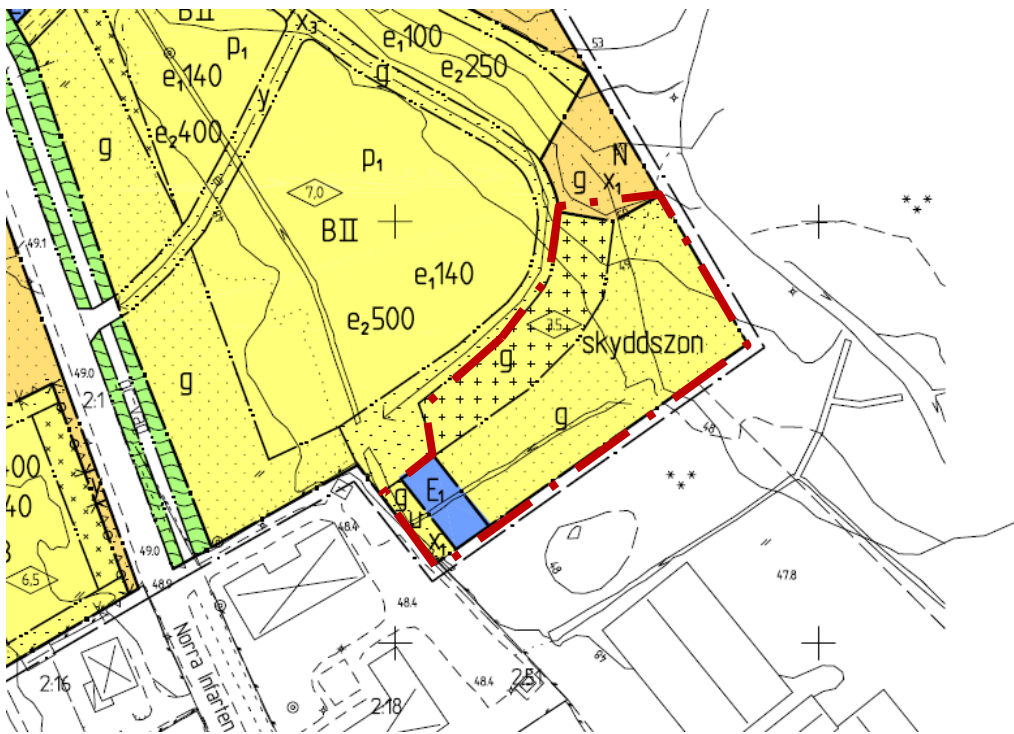
Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

Planarbetsprogram

Denna detaljplan finns med som prioritet 3 i stadsbyggnadsnämndens planarbetsprogram för 2015-2016 över prioriterade planer och projekt.

Gällande detaljplan

Området omfattas av en detaljplan för Färjestad 2:15 inom Färjestad laga kraft den 28 oktober 2003. I planen är aktuellt område planlagt som skyddszon och utgörs av naturområde på kvartersmark, yta för el- eller teleteknisk anläggning samt yta för gemensamhetsanläggning. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Ovan: Gällande detaljplan över området med aktuellt planområde inritat.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden 2014-08-27 § 9, och uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för del av Jägartorpet 1 och 2. Planarbetet ska bedrivas med standardförfarande enligt **PBL 2010:900** och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Förutsättningar och planförslag

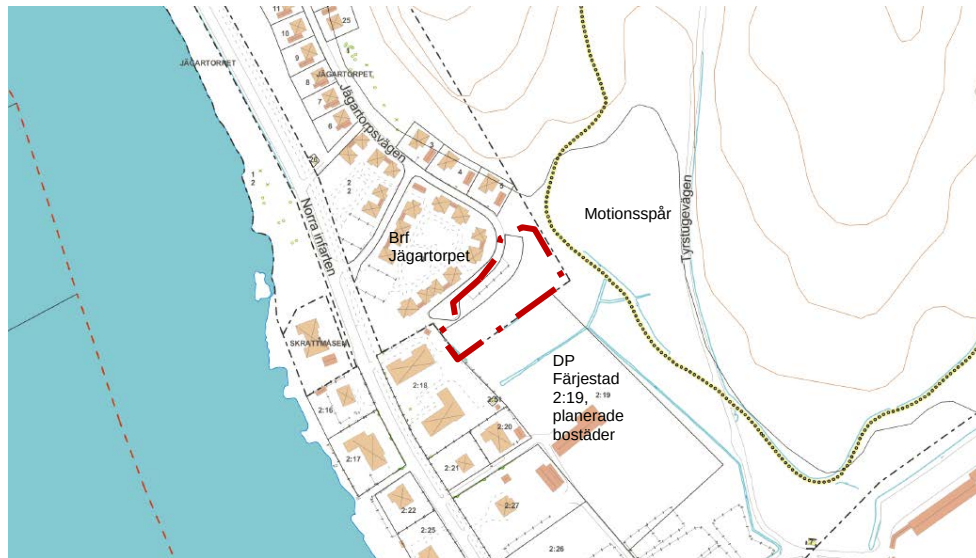
Bakgrund

Jägartorpets samfällighetsförening har ansökt om planbesked för ändrad markanvändning på södra delen av deras fastighet. Man önskar stycka marken för att uppföra småhus på platsen. Området är i gällande detaljplan avsatt som skyddszon mot störningar från travbanan. I samband med detaljplanearbetet för Färjestad 2:19 har frågor kring störning från travbanan utretts och det område har bedömts som lämpligt för bostäder. Det finns således ingen anledning att bibehålla området som skyddszon. Efter att planbeskedet beviljats har ett optionsavtal upprättats mellan samfällighetsföreningen och KEWAB, som då går in som exploatör.

Plandata

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet, som ligger inom Färjestad norr om travbanan, omfattar delar av fastigheterna Jägartorpet 1 och 2. Området är ca 3300 kvm stort. Fastigheten Jägartorpet 1 (gatumark och naturområde) ägs och sköts av Jägartorpets samfällighetsförening. Den del av fastigheten Jägartorpet 2, som utgör parkeringsyta, ägs av Brf Jägartorpet.



Ovan: Aktuellt område inritat.

Markanvändning

Delar av området, längs vägen, används idag som parkeringsyta för 18 p-platser tillhörande Brf Jägartorpet, övriga delar av området utgörs av naturmark/impediment som inte nyttjas.

Omgivande markanvändning är natur och bostadsändamål. I norr gränsar området till Brf Jägartorpet, i söder finns en gällande plan för ny bostadsbebyggelse för fastigheten Färjestad 2:19.



Ovan: Snedbild över planområdet med omnejd.

BLOM

Planförslag

Marken planläggs för bostadsändamål (B) samt yta för parkering.

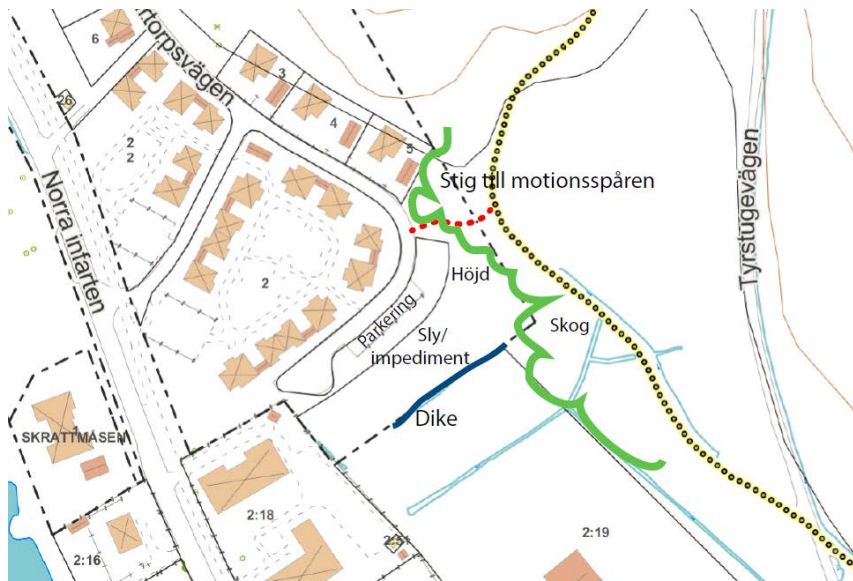
Grönstruktur

Natur

Området utgörs mestadels av impediment, dvs mark som saknar större värde i detta fall för rekreation eller upplevelsen av området. Området är bevuxet med högre gräs och blommor (ex jättebalsamin) och används delvis även som tipp för trädgårdsavfall.



Ovan: Bilderna visar vegetationen inom området samt omgivande vegetation.



Ovan: Bilden visar hur området används idag.

Planförslag

Planen innebär en viss avverkning av sly inom området, i övrigt påverkas inga större naturvärden.

Lek och rekreation

Området används troligen ringa för lek och rekreation, dock angränsar det till Tyrskogen där det finns goda möjligheter till spontanlek samt motion. Nordöst om planområdet finns en upptrampad stig som leder in till motionsslingorna, se bilden till höger denna utgör en anonym entré till motionsområdet.

Planförslag

Planen innebär att en mindre del (50 kvm) av den yta som i gällande detaljplan är avsatt för natur inom kvartersmark blir bostadsändamål. Detta för att skapa en rak fastighetsgräns.

Det finns ett område avsatt för entré till motionsspåren i den gällande detaljplanen för Jägartorpet. Detta område påverkas inte av planförslaget utan kvarstår som entré. Dock behöver den befintliga stigen in till spåren flyttas då den idag passerar de föreslagna tomterna. Förslaget är att stigen flyttas till det ursprungligen tänkta läget i norr som är avsatt som naturmark och entré i gällande plan för Jägartorpet. Flytten av stigen utförs och bekostas av exploatören detta skapar en tydligare och bättre entré till spåren.

Inom kvartersmarken ska högkvalitativa ytor för lek och utevistelse anläggas.



Bebyggelse

Placering och utformning

Planområdet innehåller ingen bebyggelse. Angränsade bebyggelse utgörs i norr av Jägartorpets bostadsrättsförening, tvåvåningshus i med träfasader i grått och ockra samt pulpettak. Sydväst om området finns den gamla Folkskolan som numera är lägenhetshus. Skolan är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram, som kulturhistoriskt intressant. Den är uppförd i två våningar med gulmålad fasad av liggande fasspontpanel samt vita detaljer. Övrig bebyggelse utgörs av villabebyggelse av varierande ålder och karaktär.



Ovan: Bild 1 visar Brf Jägartorpet och bild 2 visar en av de nybyggda villorna inom Jägartorpet.

Planförslag

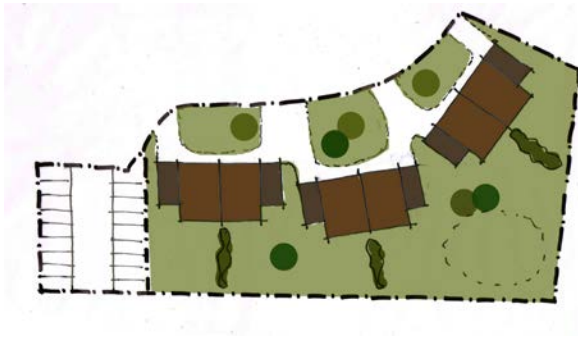
Planen möjliggör uppförande av småhusbebyggelse i området. Området kan hysa både friliggande villor, radhus, parhus, kedjehus samt mindre flerbostadshus i maximalt två våningar (II) och med högsta byggnadshöjd 7 meter (**siffran 7 i en romb**).

Planen föreslår i stort samma exploateringsgrad som gäller för övriga delar av Jägartorpet. Detta innebär att följande bestämmelser införts på plankartan:

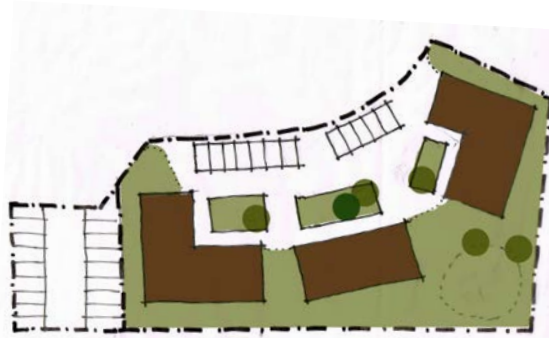
- **För friliggande småhus är maximala byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnad 140 kvm per tomt.** Planområdet bedöms rymma fyra tomter som blir mellan 600-900 kvm.
- **För radhus och kedjehus är maximala byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnad 120 kvm per tomt.** Flera huvudbyggnader får uppföras per tomt om det i stället för äganderätter blir en bostadsrättsförening och det då bara bildas en stor fastighet.
- **För parhus är maximala byggnadsarean (BYA) för huvudbyggnad 160 kvm (styckas varje tomt av blir detta 80 kvm huvudbyggnad per tomt).** Flera huvudbyggnader får uppföras per tomt om det i stället för äganderätter blir en bostadsrättsförening och det då bara bildas en stor fastighet.
- **Utöver ovanstående får komplementbyggnader om totalt 40 kvm (BYA) uppföras per huvudbyggnad, antingen fristående eller sammansatta med huvudbyggnaden.**
- **För flerbostadshus är totala byggnadsarean (BYA) 1000 kvm vilket även inkluderar komplementbyggnader.** (Detta motsvarar ca 35 % av totala tomten)

Illustrationerna som följer visar på möjliga dispositioner av området utifrån ovanstående.

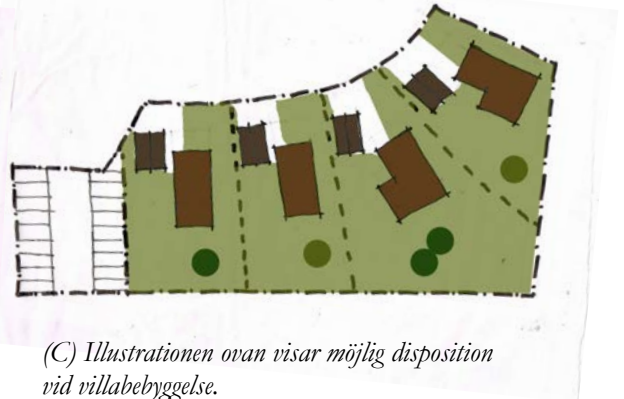
Inom parkeringsytan i planområdets sydvästra del får förråd/garage/carport byggas med en högsta byggnadshöjd om 3 meter. För att säkerställa att ett visst avstånd mellan närmsta hus och motionsspåren upprätthålls prickas (:::) en yta fem meter in på tomtmarken inom vilken inga byggnader får uppföras.



(A) Illustrationen till vänster visar möjlig disposition vid parbusbebyggelse.



(B) Illustrationen ovan visar möjlig disposition vid mindre flerbostadsbus.



(C) Illustrationen ovan visar möjlig disposition vid villabebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen offentlig eller kommersiell service. I närområdet finns bla gym samt träningsanläggningar och restauranger kopplade till Färjestad arena och travbanan. I övrigt finns kommersiell och offentlig service vid Ruds centrum eller Nobelplan (Norrstrand) ca 2-2,5 km från området. Flertalet förskolor finns i Färjestad och Rudsområdet. Grundskola finns i Rud.

Planförslag

Planen medger ingen form av service eller innebär ett ökat behov av service i närområdet.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade lämningar inom området eller andra utpekade objekt av kulturhistoriskt värde. Längre norröver finns dock flertalet lämningar. Den gamla Folkskolan sydväst området är i kommunens kulturmiljöinventering utpekad som särskilt värdefull byggnad.

Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänkta fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns en separat gång- och cykelväg som går längs Norra Infarten och vidare in mot Karlstad centrum, Ruds centrum mfl. Gång- och cykelvägen har även byggts ut norröver.

Planförslag

Planen innebär inga betydande förändringar från dagsläget.

Parkering

Gällande parkeringsnorm

Gällande parkeringsnorm (godkänd BN 2000-06-20) anger att det utanför Tingvallastaden ska finnas 8-10 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA bostadsyta. Med hänsyn till att området är välförsörjt med kollektivtrafik och gång- och cykelmöjligheter bör 8 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA vara tillräckligt.

Det finns ingen angiven norm för antalet cykelparkeringsplatser som ska finnas. Men för att cykeln ska fungera som ett bra alternativ till bilen måste det erbjudas goda möjligheter för cykelparkering. I fråga om läge ska cykelparkering prioriteras framför bilparkeringar. Cykelparkeringplatser ska placeras i direkt närhet till bostadsbebyggelsen och bör ha en komfort vilket uppmuntrar till ett aktivt cyklande året runt. Därav ska en del av cykelparkeringarna vara i förrådsutrymmen med belysning, för den upplevda trygghetskänslans skull.

Befintligt bestånd av parkeringsplatser

Delar av området används av Brf Jägartorpet för parkering, det finns idag 18 p-platser, vilka måste ersättas i samband med ny plan.

Planförslag

Beroende på vilken typ av bostäder som byggs ser behovet olika ut, dock ska detta lösas inom den nya fastigheten. En större yta föreslås i väster som ska försörja Brf Jägartorpets behov av platser. Parkeringsytan blir en gemensamhetsanläggning (**g**) tillhörande bostadsrättsföreningen, det finns möjlighet att överbygga ytan med carportar eller liknande (**kryssmark**).

För cykelparkering gäller att det bör finnas goda möjligheter att parkera cykeln inomhus i cykelgarage/- förråd i anslutning till bostaden. Det ska även vara enkelt och smidigt att parkera cykeln för besökande i området på allmän mark i nära anslutning till bostäders och serviceinrättningars entréer. Cykelplatser utomhus bör ha tak och belysning.

Kollektivtrafik

Området är välförsett med kollektivtrafik, det är mindre än 100 meter till närmsta busshållsplats vid Norra Infarten som trafikeras av linje 6 var 20 minut samt Värmlandstrafiks bussar mot Deje.

Planförslag

Planen innebär inga förändringar från dagsläget.

Biltrafik och gatumiljö

Planområdet angörs via Jägartorpsvägen som utgör en samfällad väg och sköts av Jägartorpets samfällighetsförening. Jägartorpsvägen ansluter sedan till Norra Infarten som är skyltad 70 km/h och har en ÅDT runt 3400 fordon.

Planförslag

Det finns kapacitet i befintlig vägstruktur att klara av de nya bostäderna, vars trafikallsträng bedöms som ringa. De nya bostäderna kommer att ingå som delägare i gemensamhetsanläggningen för Jägartorpsvägen och vara med i samfällighetsföreningen.

Mark

Geotekniska förhållanden

Marknivåerna inom området varierar mellan +51,5 möh i nordöst och +48,5 möh (RH2000) i väster. Den största lutningen är i nordöst medan resterande del av området är relativt flackt.

Enligt SGI:s jordartskarta utgörs området av älvsediment, grus. I samband med gällande detaljplan för området gjordes geotekniskundersökningar av SWECO VBB

VIAK. Enligt undersökningarna utgörs marken av ett ca 0,2 m tjockt vegetationsskikt som sedan följs av finkorniga sediment med en största mäktighet av ca 10 meter. Mäktigheten av dessa finkorniga sediment kan dock variera kraftigt inom området och i närheten av aktuellt område var den upp till 8 meter enligt uppgifter från NCC som byggde Jägartorpet. Upp mot fastmarkpartiet i öster mot berget minskar sedimentmäktigheten och övergår i bergshällar med bitvis tunt jordtäckte. Enligt utredningen kan husen som placeras i de bergiga partierna öster om den nya lokalgatan grundläggas ytligt. Genom att överlasta marken förkortar man sättningstiden och gör det möjligt att grundlägga ytligt även inom marken mellan de bergiga partierna och Norra Infarten.

Området ingår i Inventering av stabilitetsförhållanden utmed Klarälven och Vrångsälven som utfördes av Statens Geotekniska Institut 1987. För det aktuella planområdet gjordes bedömningen att det normalt är tillräckligt med en erfarenhetsbaserad bedömning utförd av geotekniker och i vissa fall kan beräkningar behöva utföras.

Planförslag

Liknande förhållanden som för övriga hus inom Jägartorpet 2 kan förväntas råda inom planområdet och i projekterings- och bygglovskedet behöver geotekniska bedömningar göras för att fastställa lämplig grundläggning. Detta då sedimentens mäktighet varierar kraftigt.

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.

Det har inte gjorts någon undersökning av markradon inom området i samband med planläggningen.

Planförslag

Då det inte har gjorts någon platsspecifik undersökning av området föreskrivs att grundläggning ska utföras radonskyddande om inte undersökning i samband med bygglov visar på att behovet inte föreligger. 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. Tekniskt utförande av byggnader så att gränsvärdet för radon inte överskrider säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR) vid lovprövning.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kommunala vatten- och spillvattenledningar finns i Norra Infartens vägområde. Det finns en servis till Jägartorpet och VA-ledningarna inom Jägartorpet ingår som en del i gemensamhetsanläggningen och sköts av samfällighetsföreningen, dock saknar dessa ledningar kapaciteten att ta emot ytterligare fastigheter.

Planförslag

Planområdet ansluts till det kommunala dricks- och spillvattennät i Norra Infarten. De nya ledningarna behöver passera fastigheten Jägartorpet 2 längs gränsen mot Färjestad 2:18. För att möjliggöra detta krävs ledningsrätt eller servitut för ledningarna över fastigheten Jägartorpet 2. Dessa ledningar ansvarar exploitören för. Förbindelsepunkten upprättas vid fastighetsgräns till Jägartorpet 2.

Trots att spillvattennätet nästan nått sitt kapacitetstak kan områdets planerade bebyggelse (maximalt 12 lägenheter) anslutas. I dricksvattennätet finns för närvarande inga kapacitetsproblem.

Dagvatten

Dagvatten från skogsmarken (Färjestad 2:1) öster om planområdet leds delvis via ett dike inom fastigheten Färjestad 2:19 vidare till det kommunala dagvattennätet och sedan vidare mot recipienten Klarälven. Det finns ytterligare ett dike/lägre område mellan Färjestad 2:19 och Jägartorpet 1.

Vid skyfall finns risk att det stängs in en del regnvatten (upp till 0,6 m) inom planområdet men också inom Färjestad 2:19 som primärt kommer från övriga Jägartorpet och Färjestad 2:1.



Ovan: Visar riskområden vid skyfall, vilket visar på att regnvatten kan stängas in i de södra delarna av området. Röda linjen visar tillrinnande område.

Planförslag

Då mängden hårdgjorda ytor ökas i och med planen måste dagvatten fördröjas inom planområdet för att inte öka på flödet vidare i systemet och på det sättet skapa problem.

Med hårdgjord yta avses takyta och asfaltyta inom fastigheten. Den exakta magasinsvolymen får beräknas med utgångspunkt från hur många m² hårdgjord yta som kommer att finnas inom fastigheten. Kommunen har krav på minst 70 m³ effektiv magasinsvolym per hektar hårdgjord yta för fördröjning av dagvatten inom fastighet/kvartersmark bör gälla. Magasinet kan utformas som ett underjordiskt magasin under parkeringsytan. Om andra åtgärder vidtas inom fastigheten, till exempel anläggande av "gröna tak", stuprörsutkastare med tät vattenavledare och avledning till gräsyta för fördröjning etc. kan magasinsvolymen minskas med motsvarande volym.

Ett underjordiskt fördröjningsmagasin ska därför anläggas inom ytan för parkeringsplatserna (**fördröjning**) som klarar de beräknade dimensionerade flödena. Ett dimensionerande regn med återkomst 10 år och varaktighet 10 minuter motsvarande ett erforderligt magasin med effektiv volym på 70 kubikmeter per ha hårdgjord yta som ska omhändertas lokalt. Dagvattnet leds sedan vidare västerut via Jägartorpet 2 till kommunens dagvattennät. Magasinet ska vara dimensionerat för att ta hand om flödena från själva planområdet.

Förpacknings- och tidningsinsamlingens återvinningsstation som betjänar Färjestad ligger längs Annebergsvägen vid travbanan.

Planförslag

Anläggande av utrymme för sophantering ska följa de anvisningar som finns i skriften *Anvisningar för ny- och ombyggnationer av anfallsutrymmen*, från 2008.

Störningar, hälsa och säkerhet

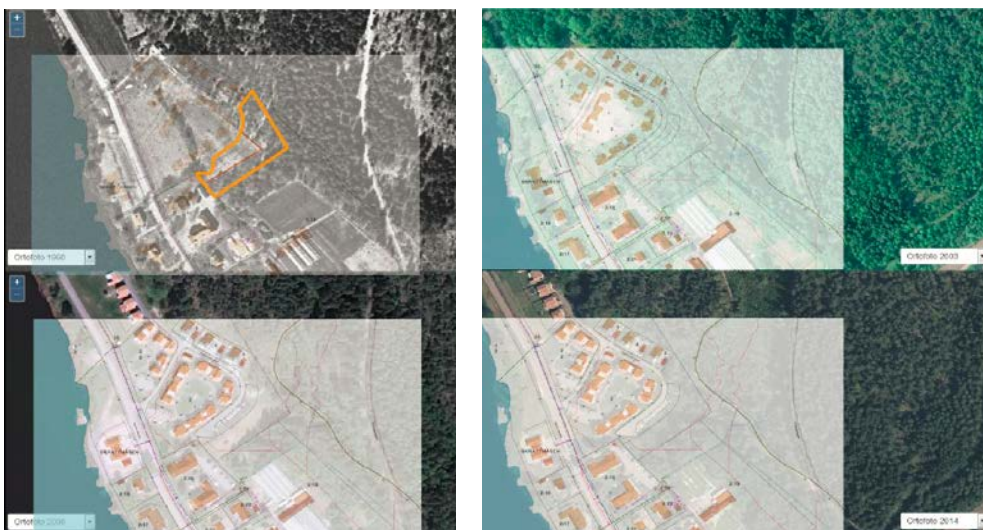
Förorenad mark

Området utgjorde för 100 år en del av åkermarken tillhörande Färjestad gård. Här låg då Jägartorpet, som revs för några år sedan för att ge plats för det nya bostadsområdet Jägartorpet. Det har också funnits kolonilotter inom området. Fastigheten Färjestad 2:19 har tidigare varit plats för en handelsträdgård.



Ovan: Kartbilden från 1988 visar vart handelsträdgårdens hus stått, från karlstad.se. Rödmarkerat område är planområdet.

I samband med den planen gjordes en översiktlig miljöteknisk undersökning av Sweco, daterad 2013-01-13. Undersökningen visade på att arsenik och PAH:er har påträffats i halter som överskrider KM (känslig markanvändning) men indikationer finns på att föroreningarna är begränsade till framförallt där växthusen stod, vilket är ca 50 meter från planområdet. I den norra delen av fastigheten Färjestad 2:19 mot skogen finns en jordhög på ca 400 m³ som består av gammal kompost från handelsträdgården. Ett samlingsprov från högen visar en halt av PAH-H strax över KM. Mellan handelsträdgården och aktuellt planområde har det funnits ett skogsparti sedan 60-talet och fram till 2014, se bilder nedan.



Ovan: Historiska flygfoton med dagens användning och fastighetsgränser ovanpå. Bilderna visar att området sedan 60-talet varit delvis skog, delvis åkermark innan Jägartorpet byggdes.

Länsstyrelsen har i sin inventering (från 2011) över potentiellt förorenade områden identifierat att det under åren 1940-1960 funnits en plantskola inom Jägartorpet 1 samt delar av Jägartorpet 2 och 6. Objektet har riskklass 3, dvs måttlig risk då tiden för verksamheten var innan det var vanligt med tyngre bekämpningsmedel. Det är oklart om vilken sort och vilken mängd bekämpningsmedel som användes. Det aktuella planområdet tangerar åkermarken som tillhörde verksamheten, se bilder ovan. Dock så utgör inte området en del av åkermarken enligt den ekonomiska kartan från 1962, se bild. Enligt uppgifter från NCC som byggde bla Brf Jägartorpet noterade de inga föroreningar i samband med byggnationen. Enligt uppgifter från entreprenören (NCC och KEWAB) ska det aktuella planområdet fyllts ut med massor från Hynboholmen.



Ovan: Utdrag från lantmäteriets historiska kartor, ekonomiska kartan från 1962. Gula områden utgör åkermark. Aktuellt planområde, markerat med röd ruta, är enligt denna karta ej åkermark.

Delar av området har sedan nuvarande bebyggelse tillkommit varit parkering vilket innebär att det kan ha skett oljeläckage från parkerade bilar. Dessa eventuella utsläpp är dock lokala och ytliga.

Planförslag

Den tidigare handelsträdgården inom fastigheten Färjestad 2:19 bedöms inte medfört markföroreningar inom aktuellt planområde då ett skogsparti har skilt dem åt under tiden då verksamheten pågick. Däremot kan delar av området ha varit åkermark tillhörande den handelsträdgård som funnits inom Jägartorpet 1 mfl under åren 1940-1960.

Bedömning är dock att risken för markföroreningar är låg i området, men om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11 §. En upplysning om detta läggs in på plankartan.

Trafikbuller

I samband med att gällande plan för Jägartorpet togs fram gjordes bullerberäkningar som visade på att 30 meter var tillräckligt mellan bebyggelse och Norra Infarten för att klara då gällande riktlinjer för vägbuller (55 dBA ekvivalentnivå 5 utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad). Ingångsvärdena var 70 km/h och 3 400 fordon/ådt.

För detaljplanen för Färjestad 2:19 gjordes bedömningen att de nya bostäderna inte kommer att störas av buller då avståndet mellan fastigheten och vägen är 60 meter.

Enligt den nya förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 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

Det kommer att vara minst 70 meter mellan närmsta bostadshus och Norra Infarten. Bedömningen är utifrån tidigare planer att området således inte utsätts för bullernivåer över gällande riktlinjer.

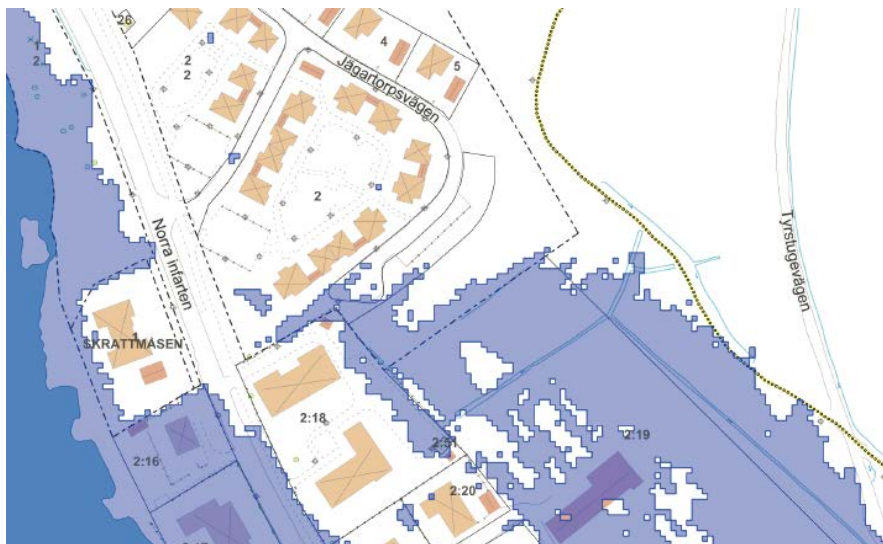
Vibrationer

Planförslaget bedöms inte påverkas av eller ge upphov till vibrationer.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger i anslutning till Klarälven. Gällande översvämningsprogram för Karlstad ger riktlinjen att funktionen hos ny bostadsbebyggelse ska klara ett 200-årsflöde i Klarälven enligt senast genomförda modellberäkningar med en säkerhetsmarginal på 35 cm.

I höjd med planområdet resulterar det i nivån +48,6 möh RH 2000. Områdets lägsta punkt finns i väster där höjden är +48,5 möh RH2000 i övrigt är höjderna inom området över +48,6 möh RH2000. Enligt gjord kartering riskeras den västra delen av området att översvämmas vid ett 200-årsflöde i Klarälven.



Ovan: Nivåer vid ett 200-årsflöde inklusive 35 cm säkerhetsmarginal. Dessa nivåer innebär att områdets västra del riskerar att översvämmas.

Enligt kommunens översvämningsprogram och dess riktlinjer ska man kunna bo kvar i sin bostad och att vatten, avlopp, el, värme och ventilation ska fungera. Det ska även vara möjligt att ta sig till och från sin bostad. Lägsta nivå för färdigt golv och för marken vid entréer till bostadshus ska vara +48,6 RH 2000 för aktuellt område (Jägartorpet). Anläggningar och installationer, exempelvis ledningar och källare, ska vara översvämningssäkrade.

Vid ett 200-årsflöde riskeras delar av Norra Infarten att svämmas över varför det inte är säkert att det går att ta sig till eller ifrån området på normalt sätt.

Bedömningen är att man vid höga vattenflöden kommer att kunna gå torrsködd inom planområdet till följd av markhöjningen och att det går att ta sig till och från området söder ut via det nya bostadsområdet (inom Färjestad 2:19) och vidare via Stallplatsvägen mot Anneberg om Norra Infarten översvämmas. Detta gäller även för räddningstjänsten som då får angöra planområdet via Färjestad 2:19.

Vid kraftiga regn kan återigen de västra delarna, lågpunkten inom området, översvämmas då regnvatten från intilliggande skogsområdet leds till området och vidare åt sydväst via diken och ledningar till Klarälven.

Planförslag

Inom områdets lägsta punkt föreslås att parkeringsplatser anläggs, vilka är mindre översvämningssårliga.

För att säkra att området klarar kraven vid översvämning har en **generell bestämmelse** om lägsta nivå för färdigt golv och för marken vid entréer till bostadshus ska vara minst +48,6 RH 2000 samt att anläggningar och installationer, exempelvis ledningar och källare, ska vara översvämningssäkrade.

Vid skyfall finns krav på fördröjning inom fastigheten för att kompensera den att en ökning av ytor blir hårdgjorda, se tidigare stycke om dagvatten.

Hästverksamhet

Den pågående hästverksamhet som finns inom och kring travbanan i söder medför olägenheter som lukt, allergener och ljud. I samband med arbetet med att ta fram detaljplanen för Färjestad 2:19 utreddes de störningar som kan uppkomma av hästverksamheten. Bedömningen blev att pågående verksamhet inte medförde sådana störningar att det inte gick att planlägga fastigheten Färjestad 2:19 för bostäder, fastigheten ligger mitt emellan aktuellt planområde och hästverksamheten.

Planförslag

Pågående hästverksamhet bedöms inte påverka planområdet i sådan omfattning att nya bostäder inte är lämpliga.

Ljud och ljus från travbanan

I samband med arbetet detaljplanen för Färjestad 2:19 utreddes olägenheter av ljud och ljus från travbanan.

Ljud från travbanan som kan utgöra potentiella störningskällor kan komma från hästar i hagarna, från olika maskiner inne på travområdet eller från travbanans ljudanläggning. Ljud från hästar som går i hagarna kan höras inne i området. Hästarna är vanligtvis ute under dagtid mellan omkring kl. 7-17 vilket minimerar risken för den typen av störning nattetid.

Enligt travbanans miljötillstånd får den ekvivalenta ljudnivån vid de närmaste bostäderna inte överskrida 55 dBA veckodagar kl. 7-18, 45 dBA kl.22-07 och 50 dBA övrig tid.

I syfte att undersöka störningar från travbanans ljudsystem har två bullermätningar genomförts. Den första mätningen utfördes en kväll i mars 2013 under tiden som travtävlingar pågick och mätutrustningen var placerad 75 meter från fastighetsgränsen och 320 m från travovalen. De högsta ljudnivåerna uppmättes då speakern talade. Momentant uppmättes då 52-53 dB men nivån höll sig till största delen på 45-48 dB. Kompletterande ljudmätningar utfördes under tävlingskväll i november 2013 då medelvärde under mätperioden blev 51,8 dB. Mätningen pågick mellan en heatstart till en annan och varade i 22 min.

Vid båda mättillfällena var vinden syd-sydvästlig vilket motsvarar den förhärskande vindriktningen i Karlstad. Förutsättningarna vid mättillfällena bedöms ligga nära ett slags normalfall av tävling på travbanan. Jämfört med aktiviteten på travbanan under den övervägande delen av året representerar mättillfället dock ett extremfall då det vanliga är att ljudanläggningen inte används alls. Skillnaden mellan de två mättillfällena är bl a att olika typer av mätutrustning användes och att det var varmare under mättillfället i november. Vindhastigheten var även något högre i november.

Riktvärdet 50 dBA är alltså det riktvärde som riskerar att överskridas. Mätningarna visar dock att överskridandet är begränsat till runt 2 dB vilket normalt inte är ett spann som det mänskliga örat kan uppfatta som någon skillnad. Baserat på 2015 års tävlingstider riskerar riktvärdet överskridas vid travtävlingar efter kl. 18 på vardagar eller under helgtid vilket i genomsnitt inträffar ett par gånger i månaden på årsbasis.

En störningsutredning som behandlar belysning från travbanan utfördes i mars 2013. Utredningen visade på att ljusstörningarna från travbanan var ringa.

Planförslag

Ljud- och ljusmiljön bedöms på dessa grunder vara acceptabel inom planområdet.

Räddningstjänstfrågor

50 meter slang från bil kan klaras från Jägartorpsvägen samt parkeringsplatsen till alla planerade byggnader.

I övrigt är det viktigt att vid planering och byggnation av nya bostäder tillgodoser tillgängligheten för räddningstjänsten vid till exempel släckningsarbete.

Folkhälsa

Trygghet

Tryggheten i området bedöms vara samma eller öka. Detta då en yta som inte används och där skötselnivå är låg vilket kan få till följd att den kvällstid kan uppfattas som otrygg omvandlas till bostäder.

Barnperspektivet och jämställdhet

Områdets närhet till service och kommunikationer medför att bilen inte är ett måste, vilket underlättar för ett vardagsliv utan bil. Det finns även goda lekmöjligheter för barn både inom planområdet (gårdsmarken) eller i intilliggande skogsområde, vilket kan nås utan att barnen behöver passera någon väg.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning på initiativ av exploatören.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta anslutningspunkter för vatten och spillvatten.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markföroreningar
Exploatören, KEWAB	Exploatering inom kvartersmark Ledningsdragning till servis Dike för dagvatten Bekostar flytt av stigen in till motionsspåren

Huvudmannaskap för allmän plats

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och KEWAB.

Exploateringsavtal mellan Karlstad kommun och KEWAB behöver inte upprättas.

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan KEWAB och Karlstad kommun (Teknik- och fastighetsförvaltningen) avseende den del av dagvattenlösningen som berör kommunens fastighet Färjestad 2:1 i öster.

Fastighetsrättsliga åtgärder

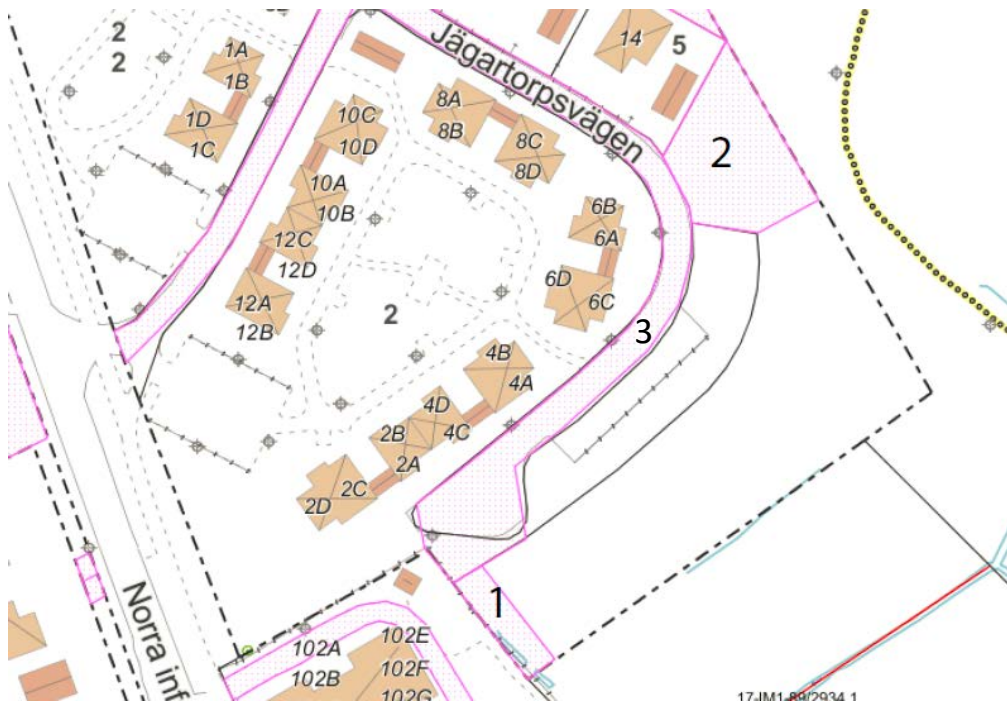
Fastighetsbildning

Planen möjliggör att delar av fastigheterna Jägartorpet 1 och 2 genom förrättning kan styckas av till en eller flera fastigheter. Den nya parkeringsytan tillförs fastigheten Jägartorpet 2 genom förrättning.

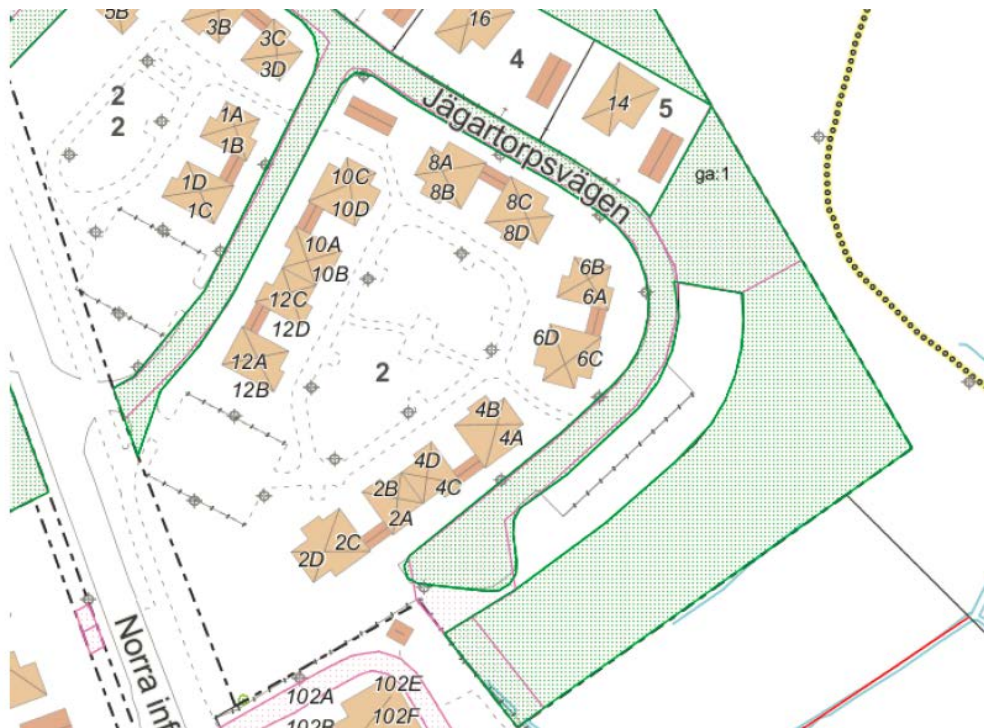
Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Fastigheten Jägartorpet 1 är inom aktuellt planområde belastad med följande:

- 1780K-2003/166.2 som avser servitut till förmån för Färjestad 2:1 och syftar till att ge möjlighet för allmänheten att nyttja marken samt att vägen ska kunna nyttjas för allmän gc-trafik. (1, 2 och 3 på bilden på nästa sida)
- 1780K-2003/166.2 som utgör gemensamhetsanläggning med tillhörande samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och drift av väg (Jägartorpsvägen), VA (dricks-, spill-, och dagvatten), fiber och kabel-TV samt grönytor. Samfälligheten ägs av 23 villor som har varsin andel samt 36 brf-lägenheter som har en halv andel var, totalt 41 andelar.



Ovan: Bilden visar utbredningen av servitut 1780K-2003/166.2. 1 och 2 utgör område som ska vara tillgängligt för allmänheten, 3 utgör område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.



Ovan: Bilden visar utbredningen av gemensamhetsanläggningen 1780K-2003/166.2.

Den eller de nya fastigheterna kommer att genom förrättning ingå som delägare i gemensamhetsanläggningen 1780K-2003/166.2. Dock kommer området inte att nyttja spill- och dricksvatten nätet utan kopplas direkt på det kommunala nätet i Norra Infarten.

Utbredningen av gemensamhetsanläggningen 1780K-2003/166.2 kommer att behöva justeras i samband med att delar av Jägartorpet 1 och 2 styckas av till egen/egna fastigheter.

Servitut nr 1, ovanstående bild, som möjliggör allmänhetens tillgång bör upphävas i samband med att förrättningar görs i området, då ytan inte leder vidare till annan allmän fastighet.

En ledningsrätt bör bildas inom markreservatet (u) för att trygga befintliga el-ledningar.

Den nya bebyggelsen ska anslutas direkt till kommunens VA-nät i Norra Infarten och det krävs därför ett servitut för att säkerställa ledningarna (placering samt rätten till drift och underhåll) över fastigheten Jägartorpet 2. Detta servitut bör skapas i samband att planområdet styckas av.

Samtliga förrättningar som behövs inom området initieras och bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen medför inte några kostnader för kommunen. Alla kostnader som uppkommer för planens upprättande och genomförande ska belasta exploatör.

Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglovet. Övriga kommunala avgifter (VA, el, fiber, tele, sophantering och fjärrvärme) tas ut i enlighet med gällande taxa.

Tekniska frågor

VSD-ledningar och fjärrvärme

Den nya bebyggelsen kopplats på det kommunala spill- och dricksvattennätet som finns i Norra Infarten via en ledning över Jägartorpet 2. Dagvatten kopplas på till gemensamhetsanläggningen och sedan vidare till kommunens nät.

Hälften av dagvattenflödet från den hårdgjorda ytan ska fördröjas inom fastigheten, vilket löses med ett fördröjningsmagasin.

Anslutningsavgifter till VSD-nätet ska erläggas enligt gällande taxa både till kommunen och till gemensamhetsanläggningen.

Exploatören ansvarar för och bekostar anslutningar till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse enligt gällande taxa.

Elnät, stadsnät och teleledningar

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till el, fiber och teleledningar för ny bebyggelse. Detsamma gäller om ledningar måste flyttas på grund av exploateringen.

Sophantering

Exploatören ansvarar för och bekostar nytt renhållningsabonnemang till Karlstads Energi AB.

Parkering

Parkering för de nya byggrätterna löses inom den egna fastigheten.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i 2015-10-15. 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. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen.

Under rubriken *miljökonsekvenser* återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö 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

Ett genomförande av planen bedöms inte få någon betydande påverkan för omgivningen. Ytan bedöms inte hysa några större naturvärden eller utgöra ett viktigt rekreations- och lekområde. Dock innebär en omvandling av området från naturmark till bostadsmark att andelen hårdgjorda ytor kommer att öka, vilket i sin tur påverkar dagvatten flödena. Det är därför viktigt att inte hårdgöra ytor i onödan.

Planen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Sociala konsekvenser

En omvandling av området innebär att en tidigare otrygg yta sköts och att det blir fler ögon som kan ha koll på bilar och området, detta kan skapa en ökad trygghet. Planen möjliggör mindre flerbostadshus samt olika typer av småhus vilket innebär att bebyggelsen kan anpassas till det behov av bostäder som finns inom Färjestad.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att utnyttja befintliga investeringar i infrastruktur som befintliga gator, ledningar och övriga tekniska system via förtätningsprojekt i centrala lägen, främjas en hushållning med resurser såväl som samhälls- och projektekonomin. Exploatören kommer stå för de kostnader som uppkommer av ett genomförande av planen. En omvandling innebär en yta mindre att sköta för samfällighetsföreningen Jägartorpet.