

Detaljplan för del av kvarteret

Affärsmannen

inom Norrstrand, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-52-P2013/02

Upprättad på stadsbyggnadsförvaltningen 2010-12-17, rev. 2012-11-22

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 2012-12-12 § 13

Laga kraft 2013-01-11

PBL 1987:10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	3
Inledning	3
Geografiskt läge	3
Planens syfte	3
Planens innehåll	4
Markanvändning	4
Bebyggelse	4
Grönytor	5
Gator och trafik	5
Teknisk försörjning	5
Störningar, hälsa och säkerhet	6
Konsekvenser av planförslaget	8
Miljökonsekvenser	8
Sociala konsekvenser	9
Ekonomiska konsekvenser	10
Förutsättningar för planens genomförande	11
Bakgrund	11
Plandata	11
Bebyggelse	11
Mark och växtlighet	11
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	12
Störningar, hälsa och säkerhet	12
Tidigare ställningstaganden	13
Administrativa frågor	14
Genomförandetid	14
Handlingar	14
Medverkande tjänstemän	14

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 för del av kvarteret Affärsmannen är uppdelad i fyra delar:

- Inledningen – beskriver bland annat syftet med planen.
- Planens innehåll – beskriver planens innebörd. De planbestämmelser som förts in på plankartan står med fet stil inom parantes.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.
- Förutsättningar för planens genomförande – innehåller bland annat en beskrivning av nuläget.

Geografiskt läge

Planområdet är beläget inom del av kvarteret Affärsmannen på Norrstrand i Karlstad. Planområdet avgränsas av Rudsvägen i väster, Ransätersgatan i norr samt Nolbygatan i söder. I öster angränsar planområdet mot villabebyggelse.



Planområdet är vitmarkerat på kartan.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att utöka byggrätten för den befintliga Konsumbutiken i kvarteret. Planen syftar även till att ändra kommunal gata till kvartersmark samt att ge mer utrymme för att bygga uthus och garage för befintliga bostäder.

Planens innehåll

Markanvändning

Tillåten markanvändning inom planområdet är handel (**H**), bostäder (**B**) och tekniska anläggningar (**E**). I flerbostadshusen längs Rudsvägen får handel bedrivas i bottenvåningen (**H₁**).

Handel är ett begrepp som omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t ex skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Parti-handel hör normalt *inte* till begreppet handel.

Detaljplanen innehåller Rudsvägen som är en huvudgata (**HUVUDGATA**). En huvudgata är främst avsedd för trafik mellan olika områden i en tätort. Planen innehåller även Ransätersgatan och Nolbygatan som är lokalgator (**LOKALGATA**) och främst är avsedda för trafik som har sitt mål vid gatan. Båda typerna av gator kan innehålla alla trafikslag.

Bebyggelse

Innehåll och placering

För befintliga flerbostadshus längs Rudsvägen föreslås ingen förändring. På innergårdarna inom "kryssprickad" mark (+) tillåts en utbyggnad av uthus och garage, där den största totala byggnadsarean (inklusive befintliga garage/förrådsbyggnader) angetts i plankartan (**e₁**).

För den befintliga butiken inom markanvändningen handel (**H**) tillåts en utbyggnad västerut. Utbyggnaden avser en större entréhall till butiksytan.

Inom "prickad" mark (:::::) får inte marken bebyggas.

Utformning

Bostadsbebyggelsen tillåts vara lägst tre våningar och högst sju våningar (**III-VII**) samt ha en högsta byggnadshöjd på +67,0 meter (< +67 >) över kartans nollplan. Uthus och garage tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 2,5 meter (<2,5>).

Ur stadsbyggnadssynpunkt är det viktigt att förstärka Rudsvägen som "affärsstråk". Genom att fortsätta att lokalisera verksamheter mot Rudsvägen kan koncentrationen av butiker/affärer längs gatan förstärkas. Detta ger bättre förutsättningar att skapa ett "stråk" med liv och rörelse, som i sin tur ger bra förutsättningar för verksamheternas överlevnad.

Utbyggnaden av butiken samt delar av den befintliga butiken tillåts vara i två (**II**) våningar och ha en högsta byggnadshöjd om 8 meter (<8>), för att möjliggöra personalutrymmen på våning två samt eventuellt en inbyggnad av befintliga fläktar o dyl. Resterande del av butiken tillåts vara i en (**I**) våning samt ha en högsta byggnadshöjd om 4,6 meter (<4,6>). Vid entrén till butiken tillåts ett skärmtak (**skärmtak**), som får anordnas runt entrépartiet och längs med entrésidans fasad. Ytan för skärmtak får även innehålla en karuselldörr (vindfång) vid huvudentrén. Entré till butiken ska anordnas mot torgytan och Rudsvägen (**entré**), för att annonsera butikens läge mot huvudgatan samt styra rörelserna mot torgytan.

I samband med utbyggnaden av butikslokalen har Konsum Värmland som ambition att rusta upp kvarvarande torgyta mot Rudsvägen. På torgytan får en skylt finnas (**skylt**). Skylten får vara högst fem meter hög.

En utveckling och utbyggnad av den befintliga butiken genererar mer rörelse, både gång-, cykel- och biltrafik. Rörelser kan styras genom utformning och gestaltning av kvartersmarken, både för Konsum Värmland (så att människor styrs mot parkeringarna eller mot Rudsvägen) och för de privata bostadsgårdarna (så att skillnaden mellan privat bostadsgård och Konsums mark är tydlig). Vid en upprustning av torgytan bör rörelser in/ut från butiken samt passagera intill byggnadens fasad be-

aktas, både utifrån hur platsens ska användas och utifrån trygghetsaspekter. Tillbyggnadens hörn är avfasade för att skapa bättre rörelse runt hörnen mot entrén.

Grönytor

Längs Rudsvägen (huvudgata) ska en allé finnas (**allé**).

Inom kvartersmark mot Rudsvägen och Ransätersgatan ska träd finnas (**n₁**), för att skapa grönska i stadsbilden.

Gator och trafik

Infarter till samtliga fastigheter inom planområdet ska ske från Ransätersgatan eller Nolbygatan. Rudsvägen är belagd med utfartsförbud (**o-o-o-o-o**) från kvarteret Affärsmannen.

Den befintliga kommunala återvändsgatan (Mölnbackagatan) inom planområdet övergår enligt förslaget till kvartersmark, dvs till privat mark. Infarten från Ransätersgatan görs vinkelrät, vilket innebär att en befintlig stor björk måste tas bort. Öster om infarten, vid kvarvarande gatumarken, bör ett nytt träd planteras som kompensation och gatumarken gestaltas så att infarten blir tydlig. Där den f.d. Mölnbackagatan låg ska marken vara tillgänglig för infart/utfart från angränsande fastigheter (**y**), dvs till bostäder inom Affärsmannen 4, butiken inom Affärsmannen 2 samt till transformatorstationen.

Parkering

Karlstads parkeringsnorm är för bostäder (utanför Tingvallastaden) 8-10 platser per 1000 m² BTA och för handel (utanför Tingvallastaden) 24 platser per 1000 m² BTA. Norrstrand som helhet har ca 8 bilar per 1000 m² för flerbostadshus, god kollektivtrafiksörjning samt ligger relativt nära Karlstads centrum. Med tanke på detta har parkeringsnormen 8 platser per 1000 m² BTA, för flerbostadshus, även använts för aktuellt planområde.

För Affärsmannen 2 (Konsum Värmland), inklusive en tillbyggnad, motsvarar ovanstående ett parkeringsbehov på ca 64 platser. Detta kan lösas inom egen fastighet.

Fastigheten Affärsmannen 3 inkluderar både bostäder och handel i bottenvåning. Vid ett samnyttjande av parkeringsplatser skulle lördag kl 12 samt nattetid mellan 24-06 vara dimensionerande, vilket innebär att 22 parkeringsplatser behövs. Detta kan lösas inom den egna fastigheten samt genom det avtalsservitut som finns med Konsum Värmland.

För fastigheten Affärsmannen 4 skulle ett samnyttjande av parkeringsplatser (för bostäderna samt handel i bottenvåningen) innebära att 44 platser behövs. Även här är det lördag kl 12 samt nattetid mellan 24-06 som är dimensionerande. Detta kan lösas inom den egna fastigheten.

Parkeringsplatser får anordnas inom kvartersmark (**n₂**).

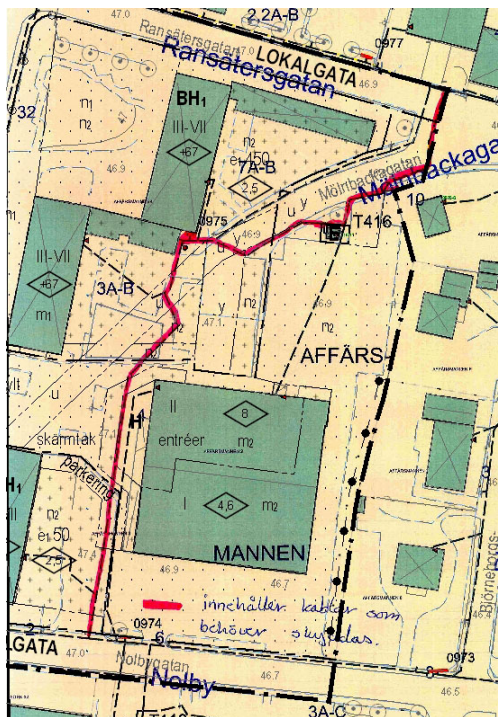
Gång- och cykeltrafik

Längs Rudsvägen ska en separat gång- och cykelväg (**gc-väg**) finnas.

Teknisk försörjning

Elledningar

Befintliga elledningar i mark kan behöva flyttas vid en utbyggnad av Konsumbutiken eller för eventuella förrådsbyggnader på bostadsgårdarna (beroende på placering), se nästa sida. Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för eventuell omläggning av ledningarna.



Bilden visar befintliga elledningar som eventuellt behöver flyttas. Bilden visar även plankartans bestämmelser.

Vatten och spillvatten

Befintliga vatten- och spillvattenledningar ligger kvar i befintligt läge genom kvarteret. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (**u**).

Dagvatten

Dagvattnet ska separeras från spillvattensystemet. Ny dagvattenledning ska läggas i samma ledningsgrav som befintliga ledningar, se ovan (**u**). Nya förbindelsepunkter ska upprättas till dagvattenledningen.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Eftersom riktvärdena för nybyggnation överskrids för två av de befintliga bostadshusen har en bestämmelse (**m₁**) införts i planen för dessa byggnader. Bestämmelsen innebär att vid nybyggnation (t ex vid ersättningsbyggnader) ska hälften av rummen per bostad vända mot gården. Vid en större ombyggnation av befintlig lägenhetsfördelning ska det strävas efter att minst hälften av rummen per bostad ska vända mot gården.

Buller från ventilation mm

På den befintliga butiksbyggnaden inom Affärsmannen 2 finns aggregat för ventilation och kylning mm. Buller från dessa får inte överskrida riktvärden för industribuller (40 dBA nattetid). En bestämmelse om detta (**m₂**) har införts i planen.

Varutransporter

Varutransporter till Konsum sker vid den östra fasaden av den befintliga byggnaden. Som skydd mot befintliga villor i öst ska ett plank (**punktstreckad linje**) finnas i fastighetsgräns (ett sådant plank finns redan idag).

Varutransporter till Apoteket kommer även i fortsättningen att ske via f.d. Mölnbackagatan till butikens nordvästra hörn. Marken ska därför vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet (**y**).

Översvämningsrisk

Delar av planområdet ligger lågt och kan riskera att översvämmas genom t ex bräddning eller infiltration genom jordlagren. Undantaget utbyggnaden av den befintliga butikslokalen, så består området av befintliga strukturer (gator, bostäder, butik, ledningar mm). Risken för översvämningsgäller för stora delar av befintlig bebyggelse på Norrstrand och ett helhetsgrepp kan behöva tas för stadsdelen.

Utgångspunkten för riktlinjerna i Översvämningsprogrammet (Karlstads kommun, 2010-06-02) är att man ska kunna bo kvar i sin bostad och att då vatten, avlopp, el och värme ska fungera och att man ska kunna ta sig till och från sin bostad. Funktionskraven gäller även övriga byggnader och infrastruktur inom klass 2 ("... de flesta typer av byggnader där människor uppehåller sig; bostäder, industri och kontor. ...") Riktlinjerna gäller ny planläggning och nytt byggande och kan här främst appliceras på eventuella ersättningsbyggnader. För befintliga strukturer är riktlinjerna mål som ska eftersträvas vid renoveringar och ombyggnation samt vid dimensionering och genomförande av olika skyddsåtgärder för översvämningsg.

Den generella planbestämmelsen för planområdet (**Ersättningsbyggnader och tekniska installationer för ny bebyggelse ska utformas översvämningssäkert upp till nivån + 47.35 (RH00)**) innebär att bebyggelsen ska tåla att översvämmas upp till denna nivå samt att tekniska installationer som t ex el, värme, vatten och avlopp ska skyddas från eventuella översvämningsg. Nivån är beräknad utifrån 200-årsflödet i Klarälven med en säkerhetsmarginal på 35 cm.

Den nya byggrätten för butiken innefattar en större entréhall. Eftersom övriga butiken är befintlig är det inte rimligt att den nya entrén ska klara översvämningsnivåerna, eftersom det innebär höjdskillnader (som måste lösas med ramper, trappor eller liknande) mellan torgytan och entrén samt mellan entrén och befintlig butiksyta. Om befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny byggnad ska översvämningsnivån klaras.

För de befintliga bostäderna inom planområdet ges ingen ytterligare byggrätt, förutom nya förrådsbyggnader. Vid eventuella ersättningsbyggnader för bostäderna gäller den generella planbestämmelsen angående översvämningsg. Vid renoveringar eller ombyggnationer av bostadshusen är det dock viktigt att beakta att området ligger lägre än Klarälvens 200-årsnivå och att det finns risk att området översvämmas.

Den befintliga transformatorstationen i kvarteret ligger lågt och eventuella skyddsåtgärder för att säkra elförsörjningen i området bör beaktas.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning för planförslaget har utförts. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen *inte* medför betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser, enligt 6 kap MB. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 5 kap, 18 § PBL (1987:10) behöver därför inte upprättas. Konsekvenserna beskrivs istället i planbeskrivningen.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Ur stadsbyggnadssynpunkt är det positivt att fortsätta lokalisera verksamheter längs Rudsvägen, för att stärka denna gata som ett "affärsstråk" (istället för att sprida verksamheter inne i de olika kvarteren). Genom en koncentration av handel och övriga verksamheter där tillgängligheten är god för gång-, cykel- och kollektivtrafik samt på nära avstånd från bostäder, ges bra förutsättningar för ett "affärsstråk" där verksamheterna förhoppningsvis kan gynna varandra. Den befintliga butiken ligger idag inne i ett kvarter, lite undanskymd bakom höga bostadshus som dominerar stadsbilden. En utbyggnad i två våningar samt en entré som anordnas mot Rudsvägen hjälper till att stärka butikens läge vid "affärsstråket".

Placeringen av utbyggnaden av butiken medför att utsikten från bostäderna kommer att förändras och avståndet mellan byggnaderna kommer att minska. Den innebär även att torgytan (inom kvartersmark, privatägd mark) minskar. Avståndet mellan bostäderna och utbyggnaden blir ca 17 meter (ca 13 meter till föreslaget skärmtak). Fönstren på utbyggnaden kommer att sitta förskjutet och/eller i vinkel mot bostadshusen men viss insyn kommer ändå att skapas mellan de befintliga lägenheterna och de nya personalutrymmena på andra våningen. Avståndet bedöms dock inte vara orimligt nära i stadsmiljöer, t ex är avståndet mellan de två bostadshusen inom Affärsmannen 4 ca 12 meter och avståndet fasad till fasad tvärs över torgytan (inom kvarteret) ca 22 meter.

En utveckling och utbyggnad av butiken genererar mer rörelse, både gång- och biltrafik. Detta kan innebära en risk för ökad rörelse över de privata bostadsgårdarna. Vid utformningen av marken är det därför viktigt att beakta eventuella rörelser av människor, för att minska problemet. Det kan även innebära en risk för ökad problematik kring parkeringsplatser. Eftersom utrymme för parkeringsplatser bedöms finnas inom kvarteret handlar detta främst om tydligheten i markens utformning.

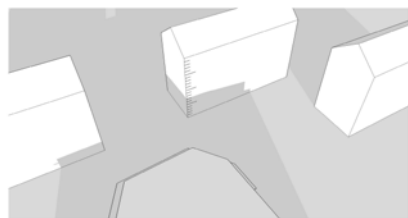
En ändring av infarten från Ransättersgatan, så att en vinkelrät infart anordnas, bör tydligt leda ner kunderna till Konsums kundparkering. Med en sådan utformning av marken bör problemen med butikskunder som felparkerar på bostadsrättsföreningens privata parkeringsplatser minska. Genom en utökning av fastigheten för Affärsmannen 4 kan bostadsrättsföreningens parkeringsplatser dessutom rymmas inom egen fastighet (istället för avtalsservitut med Konsum), vilket innebär att föreningen kan styra över markens utformning så att gränsen mellan bostadsgård och kundparkering blir tydlig.

En solstudie (*Klara arkitektbyrå ab, 2012-07-05*) har tagits fram för att visa hur den nya tillbyggnaden på butiken skuggar omgivningarna. Solstudien visar att för Affärsmannen 3 så kommer de nedersta lägenheterna och verksamhetslokalerna i det nordöstra hörnet (närmast utbyggnaden) att skuggas under vintermorgnarna. I övrigt påverkas inte lägenheterna inom Affärsmannen 3 av skuggning av utbyggnaden. Även delar av innergården kommer att skuggas under vinterhalvårets morgnar.

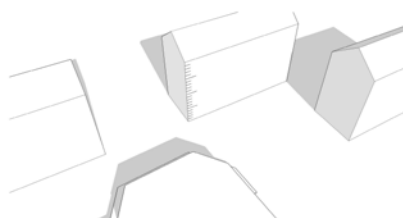
För Affärsmannen 4 kommer de nedersta lägenheterna och verksamhetslokalerna (i hörnet på huset närmast utbyggnaden) att skuggas under morgnarna på senhösten, vintern och tidig vår. Gårdsmiljön kommer delvis att skuggas under vinterhalvårets

förmiddagar. På eftermiddagarna är det bostadshusen som själva skuggar innergårdarna (både för Affärsmannen 3 och 4).

Skuggningen minskar under våren och i maj är det enbart delar av torgytan och marken närmast utbyggnaden som skuggas, dvs varken bostadshus eller innergårdar. Sol- och skuggförhållanden under våren kan likställas med höstens förhållanden.



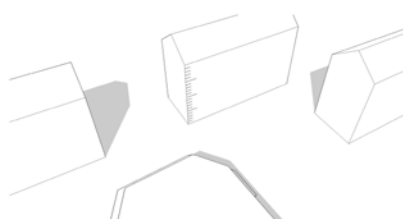
Den 20 Februari 08.00



Den 20 Maj 08.00



Den 20 Februari 10.00



Den 20 Maj 10.00

Illustrationerna ovan är hämtade från solstudien och redovisar skillnaden mellan skuggning av bostadshus och innergårdar i februari respektive maj.

Riktvärdena för buller vid fasad överskrids för två av de befintliga flerbostadshusen. Vid en större ombyggnation eller nybyggnation bör detta åtgärdas, genom att undvika enkelsidiga lägenheter mot Rudsvägen. I ett oförändrat läge av bostadshusen ställs dock inga krav på förändring. Visst buller för bostäderna kan även komma från fläktar mm (på butiken) på innergården. Eftersom detta buller inte får överskrida 40 dBA nattetid bör ljudmiljön på gården vara relativt god. Planen innebär även en möjlighet att bygga in ventilationshuvar mm på butikens tak, för att skapa en tystare bostadsmiljö.

Trots att planområdet är "invallat" av högre belägen omkringliggande mark, bl a Rudsvägen och gång- och cykelvägen längs Östra älvgrenen (Östra strandpromenaden) finns en risk att planområdet översvämmas genom bräddning eller infiltration genom jordlagren. Planområdet består dock till största del av befintliga strukturer som gator, ledningar och byggnader. Vid ny bebyggelse ska 200-årsflödet (plus säkerhetsmarginal) klaras, med detta kan ändå innebära att VA eller gator längre bort från planområdet inte är översvämningssäkrat. Den befintliga transformatorstationen i området ligger lågt och eventuella skyddsåtgärder för att säkra elförsörjningen bör beaktas.

Ändring av infarten innebär att en befintlig stor björk måste tas bort. Björken står idag i hörnet av fastigheten Affärsmannen 4, vid gatan. Ett eller flera träd bör som kompensation planteras öster om infarten, i den kvarvarande gatumarken.

Sociala konsekvenser

Översiktsplanen för Karlstads kommun 2006 beskriver det som angeläget att den bostadsnära handeln ges möjlighet att överleva. Den aktuella planen ger möjlighet för den befintliga butiken att utvecklas och stärkas. Butiken ligger i ett befintligt bostadsområde och har god tillgänglighet för gång, cykel, buss och bil. Han-

del/service i ett bostadsområde bidrar till sociala möten samt liv och rörelse under fler timmar av dygnet.

Torgytan mellan Rudsvägen och butiken (inom Affärsmannen 2) minskar i storlek till följd av utbyggnaden. En upprustning av torgytan skulle vara positivt för området och torget som mötesplats. Passager mellan tillkommande byggnad och angränsande fastigheter är viktig att beakta, särskilt ur trygghetsaspekt. Tillbyggnadens hörn är avfasade för att skapa bättre rörelse runt hörnen mot entrén.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget innebär att kommunal mark ska överlåtas till privat ägo. Detta betyder att framtida drift och underhåll ligger på den privata fastighetsägaren, som även har möjlighet att förändra utformningen av marken. Det i sin tur innebär att både gata och gatuparkeringar kommer att försvinna.

Ny dagvattenledning ska läggas av kommunen, så att fastighetsägarna kan separera dagvattnet från spillvattnet och därmed bidra till ökad kapacitet i spillvattennätet.

Ombyggnad av infarten och avgränsningen mellan kommunal mark och kvartersmark ska hanteras i ett exploateringsavtal.

Förutsättningar för planens genomförande

Bakgrund

Konsum Värmland önskar utöka butiksytan och stärka upp butiken i kvarteret Affärsmannen på Norrstrand. Byggrätten i gällande detaljplan är utnyttjad och eftersom marken kring butiken utgörs av prickmark, dvs mark som inte får bebyggas, har Konsum Värmland begärt en planändring.

Bostadsrättsföreningen Affärsmannen (fastighet Affärsmannen 4) önskar bygga uthus för sortering av avfall, diverse förråd samt eventuellt carportar. Fastighetsförvaltningen Ewerbring HB (fastighet Affärsmannen 3) önskar bygga uthus för sortering av avfall. För båda fastigheterna utgörs kvartersmarken av prickmark, mark som inte får bebyggas. Med anledning av detta tas även dessa två fastigheter med i planområdet.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Den del av kvarteret Affärsmannen som är aktuellt för planläggning innefattar Konsum, tre stycken flerbostadshus samt en kommunal återvändsgata, Mölnbackagatan. Planområdet avgränsas av Rudsvägen i väster, Ransätersgatan i norr och Nolbygatan i söder. I öster angränsar planområdet till befintlig villabebyggelse.

Markägande

Affärsmannen 2 ägs av Konsum Värmland, Affärsmannen 3 ägs av fastighetsförvaltningen Ewerbring HB och Affärsmannen 4 ägs av bostadsrättsföreningen Affärsmannen. Gatorna inom planområdet är i kommunal ägo.

Tidigare markanvändning

Större delen av kvarteret har tidigare varit bebyggt med villor. De nuvarande flerbostadshusen uppfördes under slutet av 1950-talet och Konsumbutiken byggdes under 1960-talet. 1977 ändrades dåvarande stadsplan för att möjliggöra en tillbyggnad av butikslokalen.

Servitut

Bostadsrättsföreningen Affärsmannen har ett avtalsservitut gällande 12 parkeringsplatser på Konsum Värmlands fastighet. Idag är 6 av parkeringarna på Konsum Värmlands fastighet och 6 platser är på kommunens mark.

Fastighetsförvaltningen Ewerbring HB har ett avtalsservitut för 6 parkeringsplatser på Konsum Värmlands fastighet.

Bebyggelse

Butiken, som ligger inne i kvarteret, har en byggnadsarea på drygt 1600 m² och är i ett plan. Den uppfördes på 1960-talet för Konsum Värmlands räkning och har utökats under årens lopp. Byggnaden har en fasad av vitt tegel. Entrén vänder mot en torgyta i väster. Torgytan är anlagd med plattor och innehåller några mindre rektangelformade planteringsytor samt ett par sittbänkar.

Längs Rudsvägen ligger tre stycken flerbostadshus med fasader av gult tegel, som är i sju våningar med handel i bottenvåningen. Vinkelrätt mot de två bostadshusen i norr finns två garagelängor.

Mark och växtlighet

Grönytor

Kvarteret innehåller inga allmänna grönytor. Inom kvartersmark finns stora träd framför allt längs Rudsvägen, Ransätersgatan och Nolbygatan. Torgytan vid Rudsvägen innehåller små ytor för plantering.

Längs Rudsvägens västra sida finns en trädallé.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts för området. Enligt den översiktliga jordartskartan består marken av sand.

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Kvarteret omges av Rudsvägen i väster, Ransätersgatan i norr och Nolbygatan i söder. Inom kvarteret finns Mölnbackagatan, som är en återvändsgata och primärt används för att nå fastigheterna Affärsmannen 2 och 4. Sekundärt används denna gata även för gatuparkering samt anordnade parkeringsplatser på vändplanen. Korsningen Mölnbackagatan/Ransätersgatan har en vinkel och utformning som gör att infarten till kvarteret inte är så tydlig.

Rudsvägen har 5 400 fordon per årsmedeldygn.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Rudsvägen. Inom kvarteret finns inga särskilda cykelvägar. Konsumbutikerna nås via Nolbygatan, Mölnbackagatan eller via torgytan vid Rudsvägen.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinjerna nr 4, 6 och 52 trafikerar Rudsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ledningar för teknisk försörjning finns framför allt i omgivande gator. I Mölnbackagatan finns en spillvattenledning, som har skyddats med ett ledningsområde i gällande plan, fram till fastigheten Affärsmannen 3 och vidare ut mot Rudsvägen. En filmning av denna ledning har utförts under juni 2010, som visar att inget spillvatten är påkopplat från Affärsmannen 3. Det finns flera anslutningar bl a mot Konsum/Apoteket, men ingen av dessa verkar vara i drift. Spillvatten är dock anslutet från båda bostadshusen på Affärsmannen 4.

En vattenledning är framdragen till halva Mölnbackagatan. Oklart om denna ledning nyttjas idag.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmarken är anslutet till ovanstående spillvattenledning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En översiktlig beräkning av vägtrafikbuller¹ från angränsande gator har utförts. Riktvärdena vid nybyggnation av bostadsbebyggelse är 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Beräkningen gällande Rudsvägen utgår från 5400 fordon/dygn, varav 5 % tung trafik. Bullerberäkningen visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Rudsvägen är 60 dBA på våning två och 58 dBA på våning sju. Maximal ljudnivå, för samma byggnader, ligger på 76 dBA på våning två samt 73 dBA på våning sju. Detta gäller de två befintliga bostadshusen närmast Rudsvägen (ett inom Affärsmannen 3 och ett inom Affärsmannen 4). Det tredje bostadshuset (inom Affärsmannen 4), som ligger indraget från vägen, överskrider inte riktvärdena.

¹ Beräkning av vägtrafikbuller, Karlstads kommun, Trafikgruppen 2010-06-10

Bullerberäkningen avseende Nolbygatan och Ransätersgatan utgår från uppskattad trafikmängd 700 fordon/dygn, varav 1 % tunga fordon. Beräkningen visar att ekvivalent ljudnivå vid fasad (gavlarna) är 50 dBA på våning två och 47 dBA på våning sju. Maximal ljudnivå är 81 dBA på våning två och 75 dBA på våning sju. Eftersom maximalnivån avser bullernivån vid uteplats i anslutning till bostaden, bedöms det överskridna riktvärdet inte vara relevant vid bostadshusens gavlar.

Varutransporter

Varutransporter angör butiken både från Ransätersgatan och från Nolbygatan. Till Konsum sker varuintaget vid den östra fasaden. Apoteket är beläget i det nordvästra hörnet av byggnaden och får sina varutransporter dit.

Markföroreningar

Det finns inte skäl att anta att marken inom planområdet är förorenad av någon tidigare verksamhet.

Tidigare ställningstaganden

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsnämnden gav 2009-11-25 § 30 stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av kvarteret Affärsmannen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för rörligt friluftsliv "Vänern med öar och strandområden" enligt 4 kap 1-2 § miljöbalken (MB). Detta förhållande ska enligt miljöbalken inte utgöra hinder för normal utveckling av befintliga tätorter och näringsliv.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Planarbetsprogram

Detaljplanen är inte särskilt upptagen som prioriterad i kommunens planarbetsprogram. Den bedöms dock höra till den typ av planer som kommunen alltid ska ha beredskap att handlägga (sk "smörjmedel i samhällsbyggandet") enligt programmet. Sådana planer är ofta kopplade till konkreta projekt, där en planändring behövs som grund för ett angeläget bygglov. De är svåra att förutsäga och därför inte möjliga att precisera i den övergripande prioriteringen av kommunens planarbete.

Bostadsplaneringsprogram

Planområdet/projektet är inte aktuellt för kommunens bostadsförsörjning.

Översiktsplan

Översiktsplanen för Karlstads kommun 2006 beskriver det som angeläget att den bostadsnära handeln ges möjlighet att överleva. Tillgängligheten till butiker i bostadsområden kan behöva ses över, både vad gäller bil-, buss- samt gång- och cykeltrafik.

Förtätningsstudie

Marken vid Konsumbutiken utgörs av hårdgjorda ytor och parkeringsplatser. Bygande på sådana platser kan vara okej, enligt förtätningsstudien godkänd 2009-04-15. Relation till omgivande bebyggelse och "luftrummet" betydelse ska beaktas. Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen måste uppfyllas.

Gällande detaljplan och gällande fastighetsplan

För området gäller stadsplan för kvarteret Affärsmannen inom Norrstrand, antagen 1977-11-30.

Äldre fastighetsplan (tomtindelning) finns för kvarteret, som är fastställd 1966-05-18.

Administrativa frågor

Eftersom äldre fastighetsplan (tomtindelningen) är till hinder vid det kommande genomförandet av detaljplanen föreslås att aktuell fastighetsplan (kv Affärsmannen fastställd 1966-05-18, akt 1780K-94/1966, såvitt avser Affärsmannen 2-4) upphävs i samband med planprocessen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har handlagts av stadsbyggnadsarkitekt Maria Lindström, Stadsbyggnadsförvaltningen.

Karlstad 2012-11-22

Maria Lindström

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

En genomförandebeskrivning skall redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan, utan detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) 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).

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning och fastighetsreglering, lantmäteriförrättning
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta exploateringsavtal alt. avtal om fastighetsreglering, lägga ny ledning för dagvatten, upprätta nya anslutningspunkter för dagvatten, ansökan om lantmäteriförrättning
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken
Exploaterer; • Konsum Värmland (Affärsmannen 2) • Bostadsrättsföreningen Affärsmannen (Affärsmannen 4) • Karlstads Elnät AB	Exploatering inom kvartersmark, ansökan om lantmäteriförrättning

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Avtal

Avtal ska träffas mellan kommunen och Konsum Värmland respektive bostadsrättsföreningen Affärsmannen angående bl a överlåtande av allmän mark till kvartersmark.

Avtal ska träffas mellan Konsum Värmland och bostadsrättsföreningen Affärsmannen angående överlåtelse av mark mm.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning, fastighetsreglering

Befintlig transformatorstation tillhörande Karlstads Elnät AB belastar idag Konsum Värmlands fastighet. Området för transformatorstationen avses bildas egen fastighet. Karlstads Elnät AB ansvarar för ansökan om fastighetsbildning.

Befintlig fastighetsgräns mellan Affärsmannen 2 och 4 ska justeras. Fastighetsregleringen bör samordnas med nedanstående fastighetsreglering.

Befintlig gatumark (Mölnbackagatan) ska delvis överföras till Affärsmannen 4 och delvis till Affärsmannen 2. Karlstads kommun ansvarar för ansökan om fastighetsreglering.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt ska bildas för ledningar inom kvartersmark (u-område i plankartan).

Servitut ska bildas för infart till fastigheterna Affärsmannen 2, Affärsmannen 4 och nybildad fastighet för Karlstads Elnät AB (y-område i plankartan).

Det befintliga avtalsservitut som finns gällande parkeringsplatser mellan Affärsmannen 2 och 4 ska upphävas i samband med fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för exploatering inom kvartersmark betalas av respektive exploatör.

Kostnader för lantmäteriförrättningar avseende kommunal mark regleras i exploateringsavtal eller avtal om fastighetsreglering.

Kostnader för eventuell fastighetsreglering mellan Affärsmannen 2 och 4 bekostas av Affärsmannen 2.

Kostnader för fastighetsbildning av transformatorstation bekostas av Karlstads Elnät AB.

Kostnader för ombyggnad av infarten från Ransätersgatan och avgränsningen mellan kommunal mark och kvartersmark regleras i exploateringsavtal eller avtal om fastighetsreglering.

Kostnader för att lägga ny stamledning för dagvatten inom u-område bekostas av kommunen.

Eventuell omläggning av befintliga elledningar i mark ska bekostas av respektive exploatör.

Avgifter

Planavgift ska inte tas ut för byggande enligt denna detaljplan inom fastigheten Affärsmannen 2.

Planavgift ska tas ut enligt vid respektive tidpunkt gällande taxa för byggande inom andra delar av planområdet i samband med bygglov.

Avgift för bygglov tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Eventuell tillkommande anslutningsavgift gällande vatten och avlopp tas ut enligt vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Tekniska frågor

Utformning av kvartersmark

I samband med utbyggnad av den befintliga butiken har Konsum Värmland som ambition att upprusta kvarvarande torgyta ut mot Rudsvägen. Vid en upprustning av torgytan bör även rörelser in/ut från butiken beaktas, så att kunderna "stys" mot parkeringarna eller mot torget. Trygghetsaspekter för passagerarna mellan byggnaden och fastighetsgräns bör också beaktas vid gestaltningen.

Respektive fastighetsägare ansvarar för att marken (markerad y på plankartan) är tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter. Respektive fastighetsägare ansvarar därmed för skötseln inom egen fastighet.

Ny infart från Ransätersgatan

Den nya infarten föranleder att gaturummet måste förändras. Ansvarsfördelningen avseende åtgärder på allmän gatumark vid infarten (inom och/eller utanför planområdet) regleras i exploateringsavtal eller avtal om fastighetsreglering. Den nya infarten bör tydligt leda ner kunderna till Konsums kundparkering.

Den stora björken som måste tas bort vid anläggning av den nya infarten bör ersättas med ny(a) trädplantering(ar) i anslutning till planområdet (i kvarvarande gatumark öster om den nya infarten).

Den befintliga spolplattan mellan befintligt garage och ny infart från Ransätersgatan ska tas bort.

VSD-ledningar

Ny dagvattenledning (inom u-område) anläggs av kommunen. Respektive fastighetsägare ansvarar för att dag- och dränvatten separeras från spillvattenledningen.

Nya förbindelsepunkter ska upprättas till den nya dagvattenledningen.

Elledningar

Befintliga elledningar i mark kan behöva flyttas vid en utbyggnad av Konsumbutiken eller för eventuella förrådsbyggnader på bostadsgårdarna (beroende på placering). Respektive fastighetsägare bekostar och ansvarar för eventuell omläggning av ledningarna.

Översvämning

Delar av planområdet ligger lågt och kan riskera att översvämmas. Ersättningsbyggnader och tekniska installationer för ny bebyggelse ska utformas översvämningssäkert upp till nivån +47.35 (RH00).

Den befintliga transformatorstationen i kvarteret ligger lågt och eventuella skyddsåtgärder för att säkra elförsörjningen i området bör beaktas.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas i samband med byggnadsarbetet ska detta omedelbart anmälas till tillsynsmyndigheten. Ansvar för detta ligger på exploatören.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen har sammanställts av stadsbyggnadsarkitekt Maria Lindström, Stadsbyggnadsförvaltningen.

Karlstad 2012-11-22

Maria Lindström