

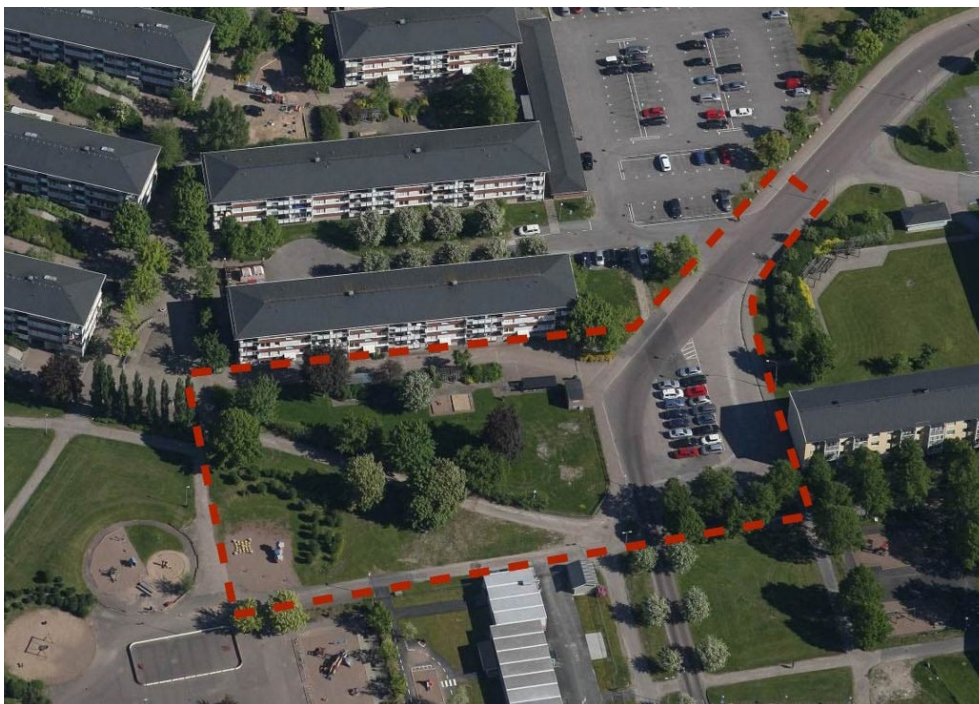


KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för

Plinten 1 m fl

inom Våxnäs, Karlstads kommun, Värmlands län



Arkivnr. 1780K-33-P2016/15

Standardförfarande (PBL 2010:900)

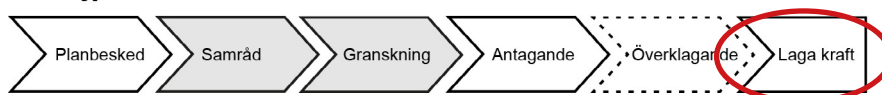
Upprättad SBN: 2016-07-06

Antagen SBN: 2016-08-24 § 18

Laga kraft: 2016-09-22

Planprocessen

Detaljplan



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

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Samråd för den här planen pågick mellan 10 december 2015 - 24 januari 2016.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, Samhällsbyggnadshuset och Bibliotekshuset. Granskningstiden för denna detaljplan pågick under perioden 13 juni - 4 juli 2016.

Antagande: Den 24 augusti 2016 antog stadsbyggnadsnämnden i Karlstads kommun att anta detaljplanen.

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

Laga kraft: Detaljplanen vann laga kraft den 22 september 2016.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Handlingar	
Planens syfte & huvuddrag	
Genomförandetid	
Arbetsgrupp & medverkande tjänstemän	
 Tidigare ställningstagande	 5
Riksintressen	
Översiktsplan	
Visionen & den strategiska planen	
Planarbetsprogram	
Gällande detaljplan	
Beslut om planläggning	
 Förutsättningar och planförslag	 7
Bakgrund	
Plandata	
Markanvändning	
Stadsbild	
Gator och trafik	
Mark	
Teknisk försörjning	
Störningar, hälsa och säkerhet	
Folkhälsa	
 Genomförande	 21
Ansvarsfördelning för genomförande	
Huvudmannaskap för allmän plats	
Fastighetsrättsliga åtgärder	
Ekonomiska frågor	
Tekniska frågor	
Övriga frågor	
 Konsekvenser av planförslaget	 23
Miljökonsekvenser	
Sociala konsekvenser	
Ekonomiska konsekvenser	

PLANBESKRIVNING

Inledning

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

Planbeskrivningen är uppdelad i fyra delar:

- Inledning – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan.
- 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
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- PM Geoteknik (Sweco, 2015-08-10)
- Rapport Plinten 1 Markundersökning (2015-08-21)
- PM Plinten 1 Kompletterande Markundersökning (2016-05-09)
- Granskningsutlåtande

Planens syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten till uppförandet av nya bostäder inom kvarteret Plinten på Våxnäs i Karlstads kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen 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 Emelie Öhrn, stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun.

Planarbetet har bedrivits i samverkan med arbetsgrupp bestående av tjänstemän från stadsbyggnadsförvaltningen, teknik- och fastighetsförvaltningen, miljöförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen, KBAB samt Karlstadsregionens räddningstjänstförbund.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet och dess närhet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan (ÖP). Inom planområdet finns ingen risk för översvämning, kollektivtrafiken är väl utbyggd och området har närhet till service, grönområden och parkmark. Detaljplanen är också förenlig med de fyra övergripande stadsbyggnadsprinciperna som omnämns i ÖP.

Visionen & 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.

Denna detaljplan bedöms vara förenlig med ovanstående vision och strategier.

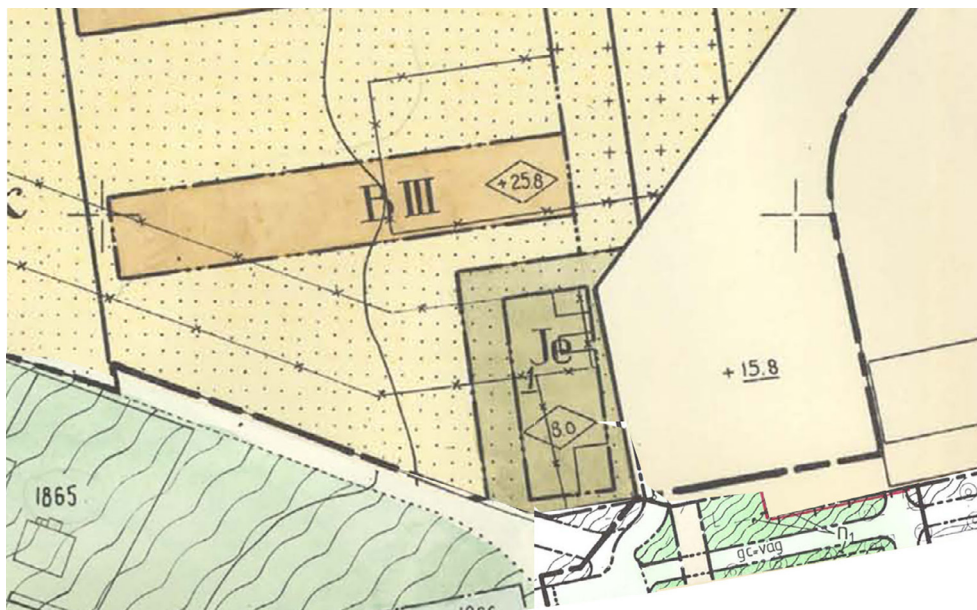
Planarbetsprogram

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

Gällande detaljplan

Området omfattas av tre gällande detaljplaner:

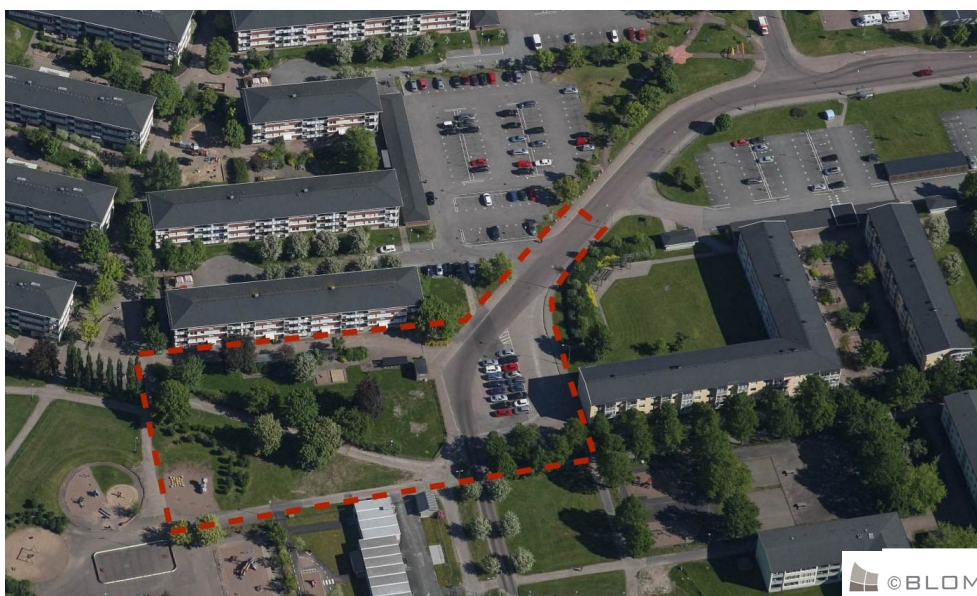
- *Stadsdelen Våxnäs*, fastställd 3 september 1963 (1780K-209/1963). Anger park eller plantering samt lokalgata inom det aktuella planområdet.
- *Stadsdelen Våxnäs (kvarteret Plinten)*, fastställd 26 maj 1965 (1780K-175/1965). Anger panncentral inom det aktuella planområdet.
- *Detaljplan för bussgata och parkeringsplats vid Våxnäs centrum*, fastställd den 2 mars 1992 (1780K-33-P92/6). Anger lokalgata inom det aktuella planområdet.



Gällande detaljplaner över aktuellt planområde (montage).

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning togs av stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2015 (§ 10). Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder inom kvarteret Plinten.

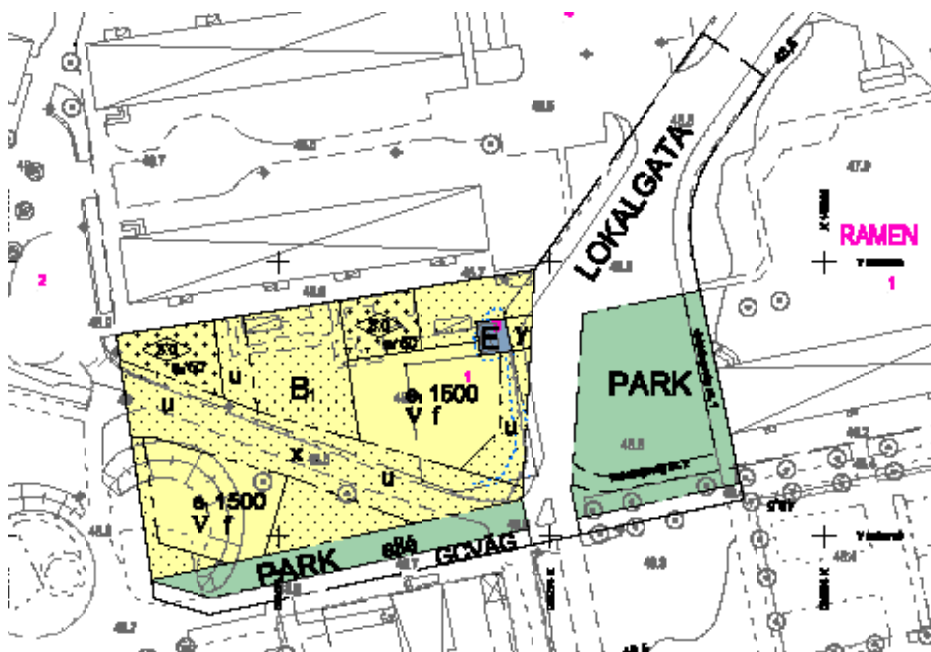


Flygfoto över aktuellt detaljplaneområde.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

KBAB har tillsammans med kommunen påbörjat en översyn av möjliga byggprojekt i syfte att minska bostadsbristen. Fastigheten Plinten 1, där det tidigare legat en panncentral, är ett av de områden som diskuterats som en lämplig plats att uppföra ett eller två flerbostadshus. KBAB har, via teknik- och fastighetsförvaltningen, därför inkommit med ansökan om att ändra detaljplan för att möjliggöra ett sådant byggprojekt. De nya bostäderna placeras i direkt anslutning till ett stort befintligt bostadsområde som KBAB äger och förvaltar idag (Hemvägen).



Plankartan

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är cirka 6639 m² och omfattas av fastigheterna del av Våxnäs 2:1, Plinten 4 och Plinten 1. Avståndet till Stora torget i Karlstad är cirka två kilometer och Våxnäs centrum ligger cirka 200 meter söderut. Planområdet består idag av kvartersmark och allmän platsmark (parkmark och lokalgata). Plangränsen har anpassats till omkringliggande plangränser.

Markanvändning

Användningen i gällande detaljplan anger parkmark/plantering, panncentral samt lokalgata och består idag av öppen gräsyta, transformatorstation, del av gång- och cykelväg och vändzon med integrerad parkeringsyta.

Planändring

Planen innebär att markanvändningen ändras till bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan (B₁), parkmark (PARK), lokalgata (LOKALGATA), gång- och cykelväg (GCVÄG) samt teknisk anläggning (E).

Stadsbild

Omgivande struktur

Planområdet ingår i en stadsstruktur som fastlades under senare delen av 1950-talet när Våxnäs planerades och bebyggdes, samtida med till exempel Gruvlyckan.

Det aktuella planområdet möts i norr och öster av två större bostadsområden med tydlig struktur bestående av lamellhus. I väster möts planområdet av grönområden, parklek och en väl använd sluttning (Himlabacken) som möter skogsområdet på höjden. Området är en populär och viktig plats för lek och rekreation. De stora öppna ytorna möter i sin förlängning Våxnäs centrum där en annan typ av stadsstruktur tar vid.



Nordvästra Våxnäs ovanifrån. Markering av bebyggelsestruktur.

Planområdet

Planområdet är idag obebyggt med undantag av en mindre transformatorstation. Till största del består området av öppen gräsyta där en diagonalt anlagd gång- och cykelväg skiljer gårdsmiljö och allmänt tillgänglig parkmark åt. I öster ligger Karmgatan med vändzon och gatuparkering och i väster möter planområdet parkleken Karmen, som en mindre del av ligger inom aktuellt planområde.



Lamellhuset på Hemvägen 2.



Plinten 1



Del av nuvarande gång-och cykelväg.

Planområdet ansluter i norr till Hemvägens stora bostadsområde bestående av hyresrätter som ägs och förvaltas av KBAB. Inom fastigheten Plinten 4 finns 13 lamellhus uppförda i tre våningar (med uppstickande källarvåning). Byggnaderna är uppförda med fasad i rött tegel och vit plåt och har valmade tak.

Strax öster om planområdet ligger ett lamellhus i vinkel, med ena gaveln mot planområdet och Karmgatans vändzon. Byggnaden har tre våningar och har en fasad i ljus puts.

Planändring

Planen innebär att de nya husen placeras i vinkel med de lamellhusen som ligger strax nordväst om planområdet (Hemvägen 1 m fl). Bostadsbyggnadernas byggnadsarea (byggnadens upptag på marken) är ca 280 kvm (BYA) vardera (17,26 x 16,25 meter).



Föreslagen bebyggelse, vy mot nordväst (Sweco).



Föreslagen bebyggelse (Sweco)

Syftet är att de nya bostadshusen ska komplettera befintlig bebyggelse, vilket ställer krav på gårdsmiljö och bebyggelseutformning. Den nya bebyggelsen ska knyta an till Hemvägens bostadsområde, då den gemensamma gården delas med de som bor inom området idag. Det innebär att ny bebyggelse ska utformas med mörkt valmat tak och att gavlarnas fasader huvudsakligen ska bestå av rött tegel (f). Se bild ovan.

Grönstruktur

Stor del av planområdet består av klippt grönyta där gång- och cykelvägen skiljer allmän parkmark och gårdsmiljö åt. Gården är till för de boende inom fastigheten Plinten 4 och är avskärmd med staket, träd och buskar. Inom hela planområdet finns flera träd och buskar, bland annat Hästkastanj. Buskar är också planterade runt del av parkleken.

Både väster och sydost om planområdet finns det gott om stora öppna grönytor som är planlagd som parkmark. I öster möts planområdet av en allé som sträcker sig på båda sidor om gång- och cykelvägen.



Allé av lindar som ansluter i planområdet i öster.



Flygbild över Karmgatans vändzon och parkeringsyta.

Planändring

Planen innebär att grönytor som idag är allmänt tillgängliga kommer att tas i anspråk för bostadsändamål. Detta kompenseras med att del av lokalgata ersätts med parkmark (PARK). På så sätt kommer grönytorna närmare boendemiljön och dagvattenhanteringen förbättras i området.



Träd som bör bevaras (röd pil).



Viktig gårdsmiljö att beakta (röd markering).

Flera träd och buskar kommer att behöva tas bort eller flyttas på, med undantag från två Hästkastanjeträd (se bild ovan t v). För att kompensera detta och samtidigt skapa en inramning av ny gårdsmiljö planteras en allé (allé) längs den nya gång- och cykelvägen i söder. Allén blir en förlängning av den befintliga allén som möter planområdet i öster.

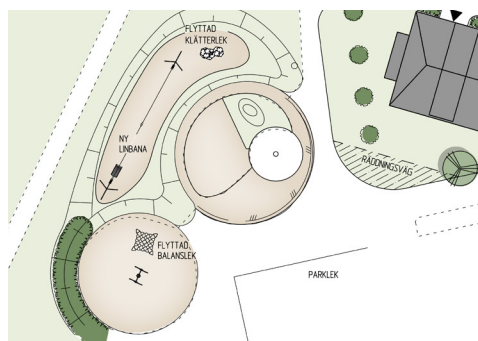
Rummet mellan de nya byggnaderna och Hemvägen 2 är särskilt viktigt att beakta (se bild ovan t h), då befintlig gårdsmiljö bebyggs. Ytan ska hållas fri från byggnader (**prickad mark**) och hårdgjorda ytor i så stor utsträckning som möjligt.

Lek och rekreation

Planområdet ligger i ett område med goda lek- och rekreationsmöjligheter. Närhet till skog, grönområden, parklek, lekplatser och skola gör att området är särskilt populärt bland barn och barnfamiljer. En mindre del av parkleken ligger inom planområdet.



Del av parklek inom planområdet.



Ny utformning av del av parklek.

Cirka 250 meter västerut, ovanför Himlabacken som är en populär pulkabacke, ligger ett skogsområde som i norr knyts ihop med I2-skogens sydvästra delar. Där finns flera motions- och elljusspår.

Planändring

Planen innebär att del av parklek behöver flyttas cirka 50 meter västerut. De lekredskap som finns på platsen hamnar då i nära anslutning till övriga lekredskap (se bild). Utöver flytten av befintliga redskap byggs också en ny linbana på platsen. Detta regleras i kommande avtal.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet inrymmer ingen service idag. Tanken med området när det ursprungligen planlades var att möjliggöra för handel, men när behovet av en panncentral uppstod ändrades planerna. Våxnäs centrum ligger dock endast ett stenkast söderut. Där finns matvarubutiker, vårdcentral, folkvandvård med mera. Området har också närhet till flera skolor.

Planförslag

Planförslaget öppnar upp för bebyggelse med centrumverksamhet i bottenplan (B₁).

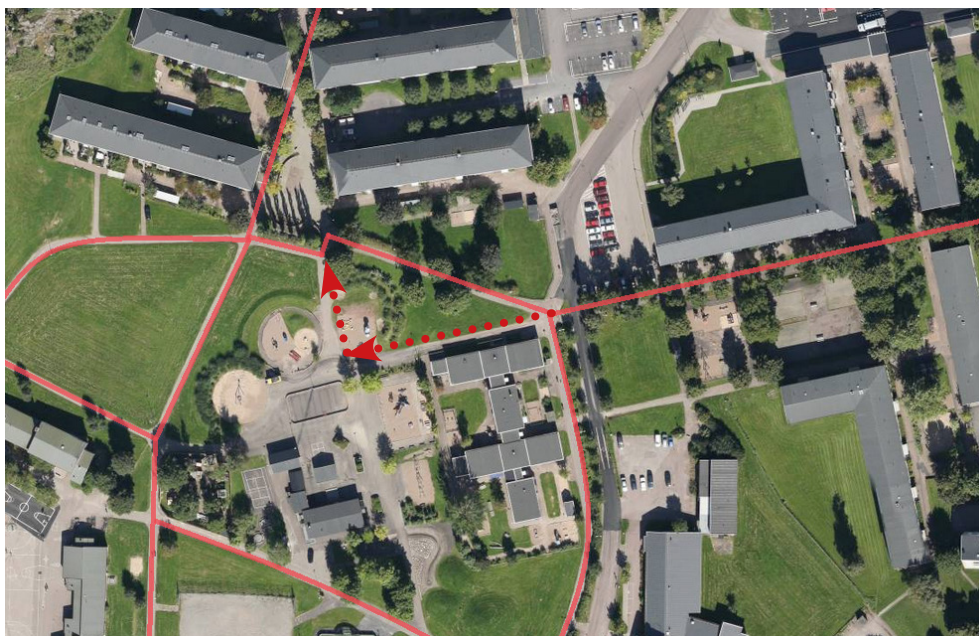
Gator och trafik

Gång- och cykelväg

Området är väl försörjt med gång- och cykelvägar och har goda förbindelser till både Våxnäs centrum och övriga Karlstad. En gång- och cykelväg sträcker sig i nordvästlig riktning genom det aktuella planområdet och knyter det norra bostadsområdet med Våxnäs centrum samt östra delarna av Våxnäs. En stor del av gång- och cykeltrafiken passerar dock genom parkleken i nord-sydlig riktning.

Planändring

Planen innebär att en minst tre meter bred allmänt tillgänglig gång- och cykelväg anordnas inom det område nuvarande GC-väg befinner sig i (x). Utöver det säkerställs även en gång- och cykelväg (GCVÄG) i öst-västlig riktning.



Röd heldragen linje illustrerar befintliga gång- och cykelleder. Röd prickad linje illustrerar ny dragning av gång- och cykelväg.

Biltrafik och gatumiljö

En del av Karmgatan, med tillhörande vändzon och parkering, ligger inom aktuellt planområde. Vid planområdets södra gräns övergår allmän väg till bussgata, vilket innebär att området trafikerats huvudsakligen av buss samt bilar som ska parkera eller vända i området. Den tillåtna hastigheten är 50 km/h men den verkliga hastigheten bedöms inte vara högre än 30 km/h på varken bussar eller bilar. Enligt Karlstadbus ligger snitthastigheten (under sommartid) på 22 km/h på sträckan

mellan hållplatserna Plintgatan och Våxnäs vårdcentral (332 meter). Karmgatans gatuparkering är idag en kommunalt ägd gratisparkering.

Planändring

Planen innebär att lokalgatan förskjuts något österut, vilket skapar ett avstånd på minst 18 meter mellan planerad bebyggelse och lokalgatans väggmitt.

Planen innebär även att vändzon minskas och gatuparkeringen ersätts med park-mark (PARK).

Parkering

Enligt gällande parkeringsnorm 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.

Strax nordöst om planområdet finns det gott om parkeringar för de boende i området, närmare bestämt 532 parkeringsplatser för delat på 534 lägenheter (37 525 m² BTA). Det innebär att det idag finns 14 parkeringsplatser per 1000 m² BTA (kravet är 8 parkeringsplatser per 1000 m² BTA).

Inom aktuellt planområde finns idag en kommunalt ägd parkeringsyta med 26 parkeringsplatser. Parkeringarna är inte ämnade för något särskilt ändamål men nyttjas



KBAB:s parkeringsyta är totalt cirka 2 ha stor. Här finns 532 parkeringsplatser.

av boende, besökare och personal till kringliggande verksamheter.

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. Förslag till ny p-norm innebär för den aktuella platsen i staden inga förändringar

mot dagens avseende bilparkering, men innebär att krav kommer att ställas på att cykelparkering finns.

Planändring

*De planerade bostadshusen och deras sammanlagda yta 2 740 m² BTA, ger enligt parkeringsnormen ett p-behov för bilar om 22 parkeringsplatser (2,7*8=21,6). Dessa parkeringsplatser bedöms enligt gällande parkeringsnorm inrymmas inom befintlig parkeringsyta (532 p-platser) då denna parkeringsplats idag är överdimensionerad i förhållande till den totala bostadsytan (BTA). Kravet på områdets totala antal parkeringsplatser blir med de nya bostadshusen 322 stycken. Vid eventuellt behov av parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas det inom kvarteretsmarken med högst 25 meter från bostadens entré. I övrigt får inte parkering anordnas inom kvarteretsmarken.*

Den gatuparkering som finns på Karmgatans vändzon idag bedöms inte fylla något uttalat parkeringsbehov. Angränsande fastigheter har tillgång till parkering inom de egna fastigheterna eller i nära anslutning till Våxnäs centrum.

Cykelparkering bör anordnas med minst två cykelparkeringsplatser per lägenhet. Det är viktigt att placera cykelparkeringsplatserna på ett nära avstånd till bostäderna, så att användning av cykel främjas. Totalt bedöms 74 cykelparkeringsplatser kunna anordnas, varav hälften bör vara väderskyddade.

Kollektivtrafik

Området är mycket väl försett med kollektivtrafik och trafikeras av två tätortslinjer. Karlstadsbuss linje 4 och 6, med 20 minuters turtäthet, passerar via Karmgatan inom aktuellt planområde. Den sammantagna turtätheten med båda linjerna ihop ger ännu tätare trafik in mot centrum. Närmsta hållplats är Vårdcentralen Våxnäs som ligger 100 meter söder om planområdet.

Planändring

Planförslaget innebär inga större förändringar avseende kollektivtrafikförhållandena. Däremot innebär förslaget en mindre omdragning av Karmgatan som övergår till bussgata strax söder om planområdet.

Mark

Geotekniska förhållanden

Tomten utgörs idag av mark av parkkaraktär med klippt gräsmatta samt hårdgjorda ytor. Planområdet, liksom angränsande områden, är plana och ligger belägna på nivåer mellan +48,5 till +49 (RH2000).

En geoteknisk undersökning har genomförts i området. Se *PM Geoteknik* (Sweco, 2015-08-10) för mer information.

Planändring

Planerade byggnader kräver viss pålning.

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 bedöms inte ligga inom något högsriskområde.

Planändring

En radonmätning bör göras i samband med projektering.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Kapacitet finns i dricksvattenledningsnätet invid och fram till planområdet för de planerade flerbostadshusen. Anslutningspunkt finns idag i planområdet (inom fastigheten Plinten 1). Vattentrycket i nätet klarar av en byggnadshöjd på upp till fyra våningar.

Planändring

Fastigheten Plinten 1 har idag bruksrätt för vatten, spill- och dagvatten. Anslutningsavgift för tillkommande lägenhetsytor tillkommer. Om byggrätten nyttjas för fler än fyra våningar krävs att tryckstegring ordnas inom egen fastighet.

Dagvatten

Dagvattennätet är utbyggt inom planområdet och bedöms ha kapacitet för de två nya planerade flerbostadshusen.

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 projekteringsskedet väger in detta som en naturlig del i planprocessen.

Planändring

*Planförslaget innebär att viss del av gröna ytor kommer att hårdgöras. Detta kompenseras med nya ytor för parkmark (**PARK**). Det ger en relativt hög kapacitet för dagvattenhanteringen.*

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

El- och telenät

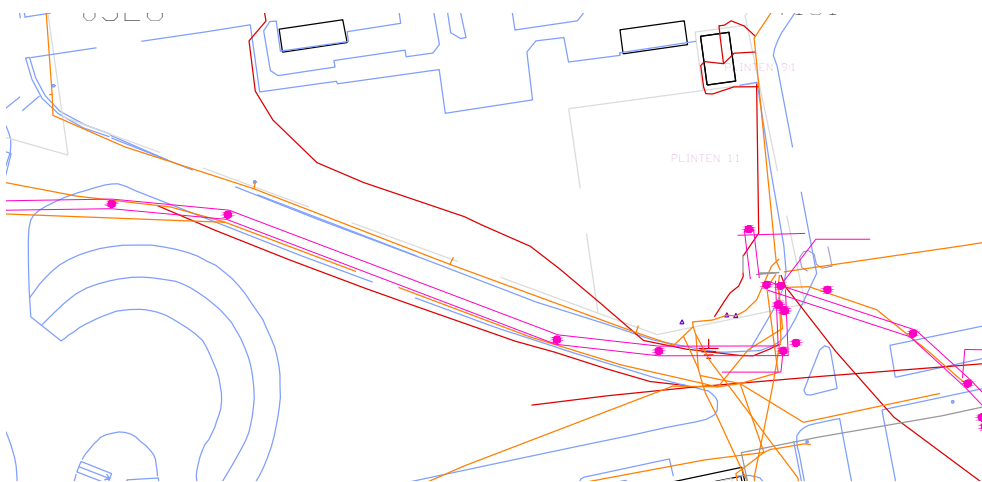
Inom planområdet finns elledningar och fibernätskabel (orange och röd i bild på sid. 17). Även en transformatorstation ligger inom planområdet. Ledningarna bör inte placeras närmare än två (2) meter från stabil byggnad. Avstånd mellan byggnad och transformatorstation ska vara minst fem (5) meter av säkerhetsskäl.

Planändring

*Planförslaget innebär att större del av el- och fiberledningsnätet ligger kvar i befintlig sträckning, utan påverkan av nya byggnader. Detta säkerställs i planen (**u-områden**).*

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar passerar planområdet idag (rosa i bild på sidan 17). Fjärrvärmeledning kan som närmast placeras två (2) meter från stabil byggnad.



Ungefärliga lägen på el- och fjärrvärmeledningsnät.

Planändring

Planförslaget innebär att fjärrvärmeledningsnätet ligger kvar i befintlig sträckning, utan påverkan av nya byggnader. Detta säkerställs i planen (**u-områden**).

Nya bostadshus kommer att anslutas till fjärrvärmeledningsnätet.

Avfall

Avfallsutrymmen med goda möjligheter för källsortering ska inrättas. De ska placeras i markplan med en god tillgänglighet för sopbilar.

Planändring

Avfallshanteringen för ny bebyggelse samordnas med befintliga anläggningar inom området.

Störningar, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Tidigare användning för det aktuella planområdet har varit panncentral. Av den anledningen har förutsättningarna avseende eventuella markföroreningar utretts inom ramen för planarbetet.

Vid läget för det västra huset har PAH-M och PAH-H i halter över riktvärdet för känslig markanvändning uppmätts på en specifik punkt. Bedömningen är att föroreningarna är lokal och att medelhalterna i området underskrider nivå för mindre ringa risk.

Inom området för den planerade östra byggnaden, på den plats panncentralen tidigare stått, har föroreningar över nivån för mindre än ringa risk påträffats i en punkt. På platsen har rivningsmaterial i form av bl.a. betong, tegel och armering upptäckts på en nivå om 0,3 - 1,0 meters djup. Se *Rapport Markundersökning* (Sweco 2015-08-21) samt *PM Kompletterande Markundersökning* (2016-05-09).

Planändring

Markföroreningarna i området bedöms inte påverka planerad markanvändning i området. Det nedgrävda rivningsmaterialet bör schaktas upp och sorteras. Innan schaktning görs inom planområdet ska anmälan till miljöförvaltningen göras.

Buller

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. 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 minst en, gemensam eller egen, uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m² gäller istället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivån ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Kramgatan trafikeras av bland annat Karlstadsbuss. En bullerberäkning för både ekvivalent- och maxbullernivåer har utförts av Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun där olika avstånd mot gatan har angetts: 5, 7,5 m, 10 m och 51 m. Beräkningarna har baserats på 1 400 fordon/åmd som utgångspunkt, som utifrån genomförd trafikmätning är en skattning av trafiken med ca 200 fordon/åmd. Beräkningarna har vidare baserats på två hastigheter – dels 30 km/h (högsta uppmätta hastighet) och dels 50 km/h (skyltad hastighet).

Planändring

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att bullernivåerna inte överskrider högsta angivna riktvärden. Enligt förslaget placeras det östra huset som närmast 15 meter från väggrenens mitt. Det innebär att riktvärdena för maxbullernivåer troligen överskrids. Detta kompenseras med en gemensam uteplats där maxnivån för buller inte överskrider 70 dB(A).

Ekvivalent nivå dB(A)	Våning 1		Våning 2		Våning 3		Våning 4		Våning 5	
	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h
Avstånd till vägbuller (meter)										
5	57	58								
7,5	55									
10	54	54	53	53	53	53	52	52	51	51
51		45*								

Maxnivå dB(A)	Våning 1		Våning 2		Våning 3		Våning 4		Våning 5	
	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h	30 km/h	50 km/h
Avstånd till vägbuller (meter)										
5	89	89								
7,5	85									
10	82	82	81	81	80	80	79	79	77	77
51		67*								

* Baseras på att föreslagen bebyggelse är uppfört. Östra byggnaden fungerar som bullerskärm mellan bullerkälla och mottagarpunkt (västra husets östra fasad).

Skuggning

En skuggstudie har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen. Studien visualiserar den skuggning som planerade flerbostadshus ger upphov till.



21 februari kl. 09:00



21 februari kl. 12:00



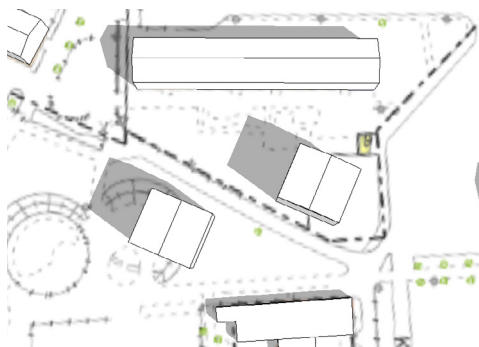
20 mars och 22/23 september kl. 09:00



20 mars och 22/23 september kl. 12:00



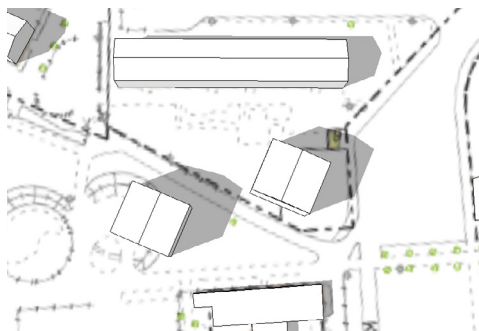
20 mars och 22/23 september kl. 15:00



21 juni kl. 09:00



21 juni kl. 12:00



21 juni kl. 15:00

Räddningstjänstfrågor

I BBR finns tre krav på utformningen av trapphus. De betecknas trapphus Tr1 och trapphus Tr2 och vanliga normala trapphus Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt skall ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, skall det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 8 våningsplan med hjälp av räddningstjänsten. Om det bara kan tillskapas en enda utrymningsväg är kravet trapphus Tr2 för bostäder med högst 8 våningsplan.

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

Fastigheten Ramen 1, som angränsar till planområdet i öster, har tillfart till räddningsväg via den befintliga vändzonen.

Planändring

Bebyggs platsen enligt förslaget innebär det att husen ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Planförslaget är anpassat så att räddningstjänsten kan vara den andra utrymningsvägen via fönster. För det planerade östra huset illustreras räddningstjänstens ena uppställningsplats i situationsplanen (s. 9). Ena uppställningsplatsen för räddningstjänstens höjdfordon för det västra huset sker via planerad gång- och cykelväg (GCVÄG), som ägs och sköts av kommunen.

*Planförslaget innebär att befintlig vändzon ersätts med parkmark (**PARK**). Eftersom vändzonen delvis fungerar som tillfart till räddningsväg för fastigheten Ramen 1 i nuläget, är det viktigt att ny tillfart anordnas inom ny parkmark. I plankartan illustreras två alternativ (**Illustrationslinje**).*

Det är viktigt att räddningsvägarna utformas så att de utgör ett estetiskt trevligt inslag i gårdsmiljön.

Folkhälsa

Trygghet

Området bedöms vara ett tryggt, då bostäder, förskola och intilliggande parklek skapar liv i området under både dag- och kvällstid. Området ligger inte i närheten av några tunnlar eller skogspartier som under kvällstid kan upplevas som otrygga.

Planändring

Planförslaget innebär att platsen bebyggs med fler bostäder, vilket är positivt för tryggheten då fler människor kommer att röra sig i området regelbundet. Nyttjas bottenplan till centrumverksamhet kan det öka tryggheten i området ytterligare.

Barnperspektivet

Planområdet ligger beläget strax intill både parklek och förskola, vilket gör att mycket barn vistas i området idag. Parkleken, som funnits på platsen sedan 1971, är en viktig plats för lek och rekreation.

Planändring

Planförslaget innebär att en mindre del av parklekens nordöstra hörn förflyttas väster ut, till parklekens övriga delar. På så sätt skapar det förutsättningar för en mer sammanhållen parklek där gång- och cykelväg blir en avgränsning mellan parklek och nytt bostadsområde.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprättande av markanvisningsavtal och tomträttsavtal. Upprättande av anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Upprättande av genomförandeavtal. Exploatering av allmän platsmark samt initiering av flytt av parklek.
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsförteckning, fastighetsbildning. Upprättande av servitut.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande buller samt markföroreningar.
Kultur- och fritidsförvaltningen	Deltar som rådgörande avseende flytt av del av parklek.
Exploatören, KBAB	Exploatering inom kvartersmark. Exploateringsbidrag avseende kompensationsåtgärder för flytt av parklek, flytt av bussgata samt gång- och cykelväg. Anmälan till miljöförvaltningen inför schaktning.

Huvudmannaskap för allmän plats

Karlstads kommun är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats mellan stadsbyggnadsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen, båda Karlstads kommun, reglerande kostnader och ansvar rörande upprättande av detaljplan för kv Plinten 1 m fl.

Samarbetsavtal har upprättats mellan Karlstads kommun, Teknik- och fastighetsnämnden och exploatör, KBAB reglerande markanvisning, kostnader och ansvar rörande exploateringen inom kv Plinten 1 m fl.

Tomträttsavtal inklusive ett eventuellt föravtal ska upprättas mellan Karlstads kommun, teknik- och fastighetsnämnden och exploatör, KBAB reglerande nyttjande av del av kv Plinten 1 m fl, planlagd som kvartersmark och som avses styckas av.

Fastighetsrättsliga åtgärder**Fastighetsbildning**

Planens genomförande innebär att Plinten 4 och del av Karlstad Våxnäs 2:1 styckas av och regleras till Plinten 1, som kommer att bestå.

Ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och servitut

Ledningsrättshavare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt inom kvartersmark.

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 bygglov. VA-avgift tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor**Schaktning**

Innan schaktning påbörjas ska anmälan till miljöförvaltningen göras.

Uppvärmning

Exploatören ansvarar och bekostar anslutningar till fjärrvärmeledningsnätet för ny bebyggelse.

VSD-ledningar

Anslutning sker via befintliga anslutningspunkter som ligger inom planområdet.

Teleledningar

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till teleledningar för ny bebyggelse.

El- och stadsnät

Exploatören ansvarar och bekostar anslutning till ledningar för ny bebyggelse.

Sophantering

Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av renhållningsabonnemang med Karlstads Energi AB.

Övriga frågor**Flytt av del av parklek**

En utredning om nytt läge för del av parklek samt övriga kompensationsåtgärder har gjorts i samarbete med KBAB, kultur- och fritidsförvaltningen och teknik- och fastighetsförvaltningen.

Byggherren står för faktiskt kostnad samt iordningställande av parkleken i samband med flytt. Detta regleras i kommande avtal.

Plantering av allé

Byggherren lämnar exploateringsbidrag för plantering av ny allé enligt planen.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i maj 2015. Samråd med länsstyrelsen avseende behovsbedömningen ägde rum i juni 2015. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan 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 och att följande aspekter särskilt ska behandlas: utreda markförhållandena.

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

Planförslaget innebär att del av idag allmänt tillgänglig parkmark ersätts med kvartersmark. Detta kompenseras med nya ytor parkmark på yta som idag består av lokalgata. Att ersätta hårdgjord yta i form av parkeringsplatser med grönyta (parkmark) är positivt utifrån flera miljöaspekter; så som förbättrad dagvattenhantering och uppmuntran till minskad bilanvändning. Området (Våxnäs) har i övrigt en god tillgång till friytor för bland annat lek och rekreation.

Trafiken bedöms inte påverkas nämnvärt av de planerade bostäderna. Parkeringsplatser för nya bostäder kan inrymmas inom befintliga parkeringsytor.

De nya bostäderna bedöms inte påverkas av störningar från omgivande trafik i form av luftföroreningar och buller.

Sociala konsekvenser

I närområdet finns idag få tillgänglighetsanpassade bostäder. Genom att öka utbudet av bostadsalternativ i staden kan fler människors behov av en god boendemiljö tillgodoses. Att områdets bebyggelse kan innebära en möjlighet för kvarboende inom området, exempelvis vid omflyttning eller försäljning av småhus, vilket ur en social synvinkel är positivt för den enskilda människan och hennes möjlighet till sociala skyddsnät mm.

Barnperspektiv

Planområdet ligger i direkt anslutning till parkleken Karmen, vilket är ett populärt lekområde för barn. Vid genomförande av detaljplanen kommer en mindre del av parkleken att behöva flyttas. Under genomförandetiden kan tillgången till parklekens norra delar begränsas. Exploatören bekostar hela flytten samt tilldelar extra kompensationsåtgärder i form av nya lekredskap, vilket är positivt utifrån barnperspektivet.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medger en förtätning i Karlstads centrala delar med bostäder. I omgivningen finns mycket god kollektivtrafik och service. Det finns möjlighet att ansluta till befintliga tekniska system. Detaljplanen innebär en rationell och ekonomiskt fördelaktig komplettering av centrala Karlstad.