



KARLSTADS KOMMUN

DETALJPLAN FÖR KARMEN 5 M.FL.

inom Våxnäs,
Karlstads kommun, Värmlands län



Upprättad: 2020-06-10
Reviderad: 2020-10-05
Antagen: 2020-12-09
Laga kraft: 2021-01-05

1780K-33-P2021/03
Standardförfarande (PBL 2010:900)
Stadsbyggnadsförvaltningen
Dnr SBN 2016-251

PLANPROCESS OCH FÖRFARANDE



Denna plan handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

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. Denna detaljplan var föremål för samråd 22 juni - 31 augusti 2020. Inkomna synpunkter finns sammanställda i den till planhandlingen tillhörande samrådsredogörelsen.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget. Förslaget finns då tillgängligt på kommunens hemsida, i Samhällsbyggnadshuset och på Biblioteket. Granskningstiden är minst två veckor. Denna detaljplan var utställd för granskning 6 oktober - 2 november 2020. Inkomna synpunkter finns sammanställda i det till planhandlingen tillhörande granskningsutlåtandet.

Antagande: Planen antogs av stadsbyggnadsnämnden den 9 december 2020.

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. Antagandebeslutet överklagades inte.

Laga kraft: Detaljplanen fick laga kraft den 5 januari 2021.

Handläggare:

Anna Pettersson, stadsbyggnadsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen

Arbetsgrupp

Johanna Bjällfalk, mark- och exploateringsingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Göran Romhed, mark- och exploateringsingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Per Eriksson, VA-ingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Carola Kvick, trafikingenjör, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Gunnar Persson, miljösamordnare, Miljöförvaltningen

Annika Niklasson, markmiljöspecialist, Teknik- och fastighetsförvaltningen

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning

Bakgrund	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planhandlingar	4
Plandata	4

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan	5
Övriga program och policys	5
Gällande detaljplan	5
Gällande tomtindelning	5
Beslut om planläggning	6
Undersökning om betydande miljöpåverkan	6

Avvägningar enligt miljöbalken m.fl.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning	8
Bebyggelse	8
Grönytor och vegetation	10
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Geotekniska förhållanden	12
Teknisk försörjning	12
Störningar, hälsa och säkerhet	13

Genomförande

Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga åtgärder	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska åtgärder	16

Konsekvenser av planförslaget

Miljökonsekvenser	17
Sociala konsekvenser	17
Ekonomiska konsekvenser	17

PLANBESKRIVNING

En planbeskrivning är en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Planbeskrivningen är en obligatorisk handling och ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen innehåller en redovisning av:

- planeringsförutsättningarna
- planens syfte
- hur planen är avsedd att genomföras
- de överväganden som legat till grund för planens utformning
- om planen avviker från översiktsplanen, och i så fall skälen för avvikelsen.

Inledning

Bakgrund

Willhem AB har begärt planändring för fastigheten Karmen 5 för utökad byggrätt.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra för ytterligare flerbostadshus inom befintlig bostadsfastighet, samt att bekräfta befintliga byggnader där planstöd saknas.

Fastigheten Karmen 5 föreslås förtätas genom att befintliga parkeringsytor nyttjas för att uppföra fler bostäder. Planen medger tre nya flerbostadshus i fem respektive sex våningar, vilket totalt kan innebära cirka 100 nya lägenheter.

I syfte att åstadkomma bilfria bostadsgårdar föreslås förändring av infart till bostadsparkeringen. Parkeringen längst i väster föreslås nås från Portgatan och parkeringen i mitten nås via fastigheten Karmen 2. Parkeringen längst i öster nås från Karmgatan, som idag. För att säkerställa bilfria miljöer i anslutning till bostadshusen anges på plankartan att parkering ej medges i delar av planområdet.

Portgatan som fungerar som infart till Karmen 2, 3 och 5 föreslås övergå från allmän gata till infart inom kvartersmark för bostadsändamål. Infarten föreslås regleras till Karmen 5 och tillgängligheten för Karmen 2 och 3 föreslås säkras genom servitut.

Planhandlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Solstudie, Karmen 2, 5
- PM Stabilitet Karmen 5. Sweco 2020-09-03

Plandata

Planområdet är beläget på Växnäs, ca 3 km nordväst om Karlstads centrum. Planområdet angränsar till parkområdet Låglandet i öster och strax sydväst om planområdet ligger Växnäs vårdcentral och Växnäs centrum. Planområdet omfattar ca 15 600 m². Planen innefattar del av fastigheterna Karmen 5 och 2 samt del av Växnäs 2:1. Karmen 5 ägs av Karlstads kommun men är upplåten med tomträtt till Handelsbolaget Karmgatan (Willhem AB) via tomträttskontrakt med kommunen. Karmen 2 ägs av Handelsbolaget Karmgatan (Willhem AB). Växnäs 2:1 är i kommunal ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan. Detaljplanen stämmer väl överens med den i översiktsplanen utpekade stadsbyggnadsprincipen att förädla och förtäta staden utan att försämra tillgången på grönområden.

Övriga program och policy

Planområdet omfattas inte av några andra program eller policy.

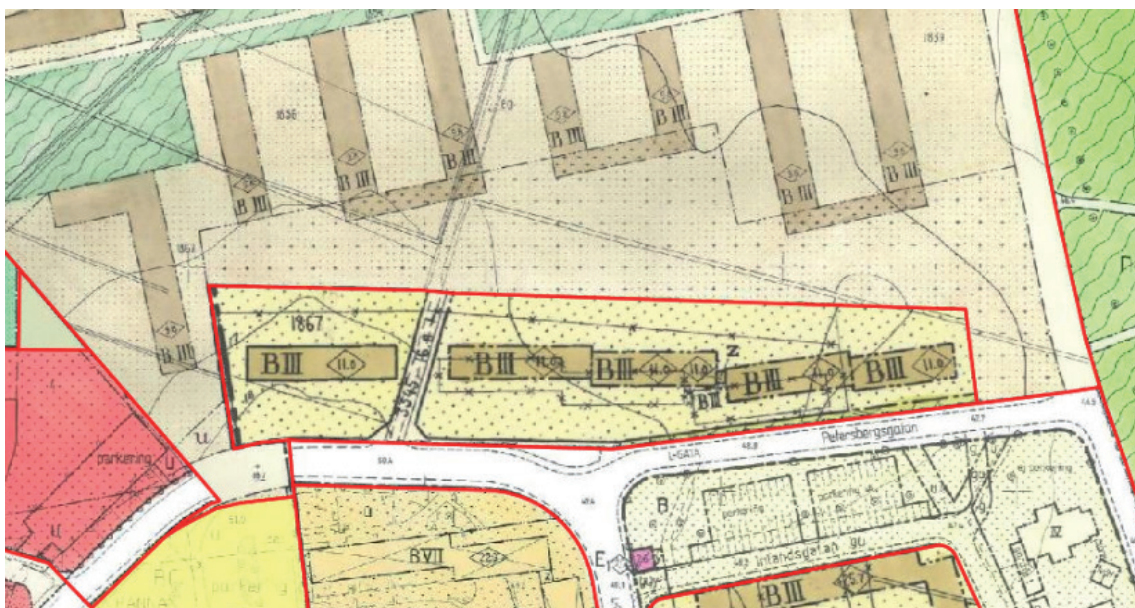
Gällande detaljplan

För fastigheten Karmen 5 gäller "Stadsplan för stadsdelen Våxnäs" (1780K-209/1963) från 1963. Planen medger bostadsändamål där åtta stycken bostadshus i upp till tre våningar och högst 9,8 meter i byggnadshöjd får bebyggas. Planen medger även garagebyggnader. I övrigt får fastigheten inte bebyggas. Södra delen av fastigheten är begränsad till att marken endast får användas till parkeringsändamål. Detaljplanen är nyttjad till fullo och ingen ytterligare byggnad medges i gällande plan.

För fastigheten Karmen 2 och för Portgatan gäller "Ändring och utvidgning av stadsplanen för stadsdelen Våxnäs m.m." (1780K-245/1960) från 1959. Portgatan är där planlagd som allmän platsmark för gata och för fastigheten Karmen 2 medges bostadsändamål med bebyggelse i tre våningar, upp till 11 meter i byggnadshöjd. Den mark som idag är obebyggd får inte bebyggas.

Gällande tomtindelning

För Karmen 5 gäller tomtindelning enligt 1780K-255/1963. För Karmen 2 gäller tomtindelning enligt 1780K-268/1960. Båda tomtindelningsplanerna upphävs i och med denna detaljplan.



Planmosaik över gällande detaljplaner för aktuellt område.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av Stadsbyggnadsnämnden 2016-12-14 § 25, att upprätta detaljplan för fastigheten Karmen 5.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För den aktuella detaljplanen har undersökning om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan gjorts och samrått med Länsstyrelsen 2020-02-12, enligt Miljöbalken (6 kap). Kommunens bedömning är att genomförandet av denna plan inte riskerar innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. Planen kan dock innebära en viss påverkan på miljön vilket behandlas under rubriken Konsekvenser, i denna planbeskrivning.

Nedan följer en sammanvägd bedömning med ett motiverat ställningstagande till beslutet:

Planen innebär en mindre utökning av redan pågående markanvändningen (bostäder) inom ett område med låg känslighet för påverkan.

Planen genererar inga egna miljöproblem. Tillkommande bostäder bedöms kunna uppfylla gällande riktlinjer för buller. Byggnaders placering och utformning i förhållande till Karmgatan kan dock komma att behöva styras i planen. Inga andra kända risker eller olägenheter finns inom eller i anslutning till planområdet.

Tillgången till kvalitativa bostadsgårdar för vistelse, lek och rekreation inom bostadskvarteret behöver beaktas under planprocessen för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Med hänsyn till omgivningens förutsättningar och detaljplanens omfattning och karaktär förväntas detaljplanen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande är därför att en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för detaljplanen.

Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte heller strida mot de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark och vattenområden.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Den lokala ökningen av bilrörelser som följd av fler bostäder inom området bedöms inte innebära att föroreningar i utomhusluft påverkas märkbart. Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten planområdet. Marken inom planområdet kommer i sitt genomförande inte att kräva omfattande utfyllnads- eller schaktarbeten som kan tänkas påverka vattenkvaliteten i recipient.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m.

Det finns inget skydd enligt 7 kap MB inom eller i närheten av planområdet.

Förutsättningar och planförslag

Markanvändning

Planområdet används idag för bostadsändamål. Bostadsbeståndet består inom planområdet av lamellhus i tre till fyra våningar, uppförda under 60-talet. Samtliga bostäder inom planområdet är hyresrätter. Mellan bostadshusen finns grönytor som ansluter till ett parkstråk (allmän plats) i norr. Angöringsvägar och bostadsparkering är lokaliserad till fastighetens södra del.

Portgatan är planlagd som allmän gata och används som infart för fastigheterna Karmen 2 och 3. Karmen 5 nås idag ej av fordonstrafik från Portgatan då pollare hindrar framkomlighet.

I både norr och söder möter planområdet bostadsbebyggelse av liknande karaktär.

I öster angränsar planområdet till ett parkstråk (Låglandet) som är av betydelse för områdets dagvattenhantering. På andra sidan parkstråket ligger ett verksamhetsområde med icke störande verksamheter av varierande slag.

Väster om planområdet ligger Våxnäs centrum med bibliotek, matbutik, vårdcentral mm.

Planförslag

Planområdet föreslås fortsatt användas för bostadsändamål. I gällande plan är fastigheten Karmen 5:s södra del begränsad till att enbart få användas för bostadsparkering. Detta föreslås utökas till att medge även andra bostadsfunktioner (komplementbyggnader och bostadsgård) och nya bostadshus.

Portgatan föreslås övergå från allmän plats till kvartersmark och nyttjas gemensamt av fastigheterna Karmen 2, 3 och 5 för infart till respektive fastighet.

Del av Karmen 2 föreslås användas för infart till Karmen 5.

Bebyggelse

Inom fastigheten Karmen 5 finns åtta stycken bostadshus. Samtliga bostäder inom planområdet är hyresrätter. Bostadshusen utgörs av lameller placerade i nordsydlig riktning med grönytor emellan. Byggnaderna är uppförda under 1960-talet och har en tidstypisk utformning. Samtliga byggnader är uppförda med tre våningar och sadeltak med flack lutning. Fasadmaterial utgörs av tegel målad i ljus/vit kulör. Balkonger är markerade med avvikande kulör och material (korrugerad plåt). Även fönsterpartierna har ett avvikande material. Gavlar är slutna, utan fönster eller balkonger.

Söder om bostadshusen finns garagelängor placerade i östvästlig riktning vilket bildar en avgränsning av bostadshusens gårdsmiljöer. Garagelängornas fasader utgörs av betongelement beklädda med småsten. Garageportar är utförda i rödmålad trä.

I övrigt inom fastigheten finns ett antal miljöhus samt en tvättstuga. Tvättstugan har en ljusmålad liggande träpanel och valmat svart plåttak.

Inom fastigheten Karmen 2 finns fyra byggnadsvolymer, sammanbyggda i en länga i östvästlig riktning. Byggnaderna har tre bostadsvåningar och sockelvåning med garage och andra bostadskomplement. Även dessa byggnader är uppförda under 1960-talet men har genomgått renovering och har inte samma tidstypiska utformning. Fasadmaterial utgörs av tegel målad i en ljusgul/beige kulör. Sockeln är i betong mot norr och dörrar och garageportar rödmålade. Mot söder är sockeln putsad i brun kulör och dörrar är brunmålade.



Illustrationsplan. Mondo Arkitekter



Volymskiss. Mondo Arkitekter

Planförslag

Inom aktuellt planområde föreslås tre nya byggrätter. En vinkelbyggnad möjliggörs mot Karmgatan. Byggnaden föreslås med en högsta byggnadshöjd på 18 meter och en högsta nockhöjd på 21 meter ovan marknivå. Detta motsvarar upp till ca fem våningar.

Inne i kvarteret möjliggörs ytterligare två byggnader. Dessa i form av punkthus där höjden begränsas till 21 meter i byggnadshöjd och 24 meter i nockhöjd ovan marknivå. Höjderna motsvarar upp till ca sex våningar.

Byggnadernas storlek och placering regleras genom att omgivande mark förses med prickmark på plankartan vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

Inom planområdet finns behov att uppföra mindre byggnader som t.ex. miljöbodar och cykelföråld. Detaljplanen avser bekräfta de mindre byggnader som redan finns på platsen och möjliggöra för nya sådana. Detta möjliggörs inom område markerat med korsmark på plankartan. Komplementbyggnadernas byggnadshöjd är begränsade till högst tre meter. Komplementbyggandena får sammanbyggar med huvudbyggnaderna.

Del av befintliga bostadshus bekräftas i planen då planstöd i gällande detaljplan saknas. Planen medger byggnad med byggnadshöjd om maximalt 10 meter ovan marknivån.

Grönytor och vegetation

Inom de aktuella fastigheterna och i närområdet finns gott om grönytor. Områdets bebyggelsestruktur bygger till stor del på en kärna av bilfria grönytor som sammanbinder bebyggelsen. Många av ytorna är dock av låg kvalitet eller är svårånvända för de boende då entréer inte vänder sig mot grönyterna och då vissa av platserna är helt oprogrammerade gräsytor.

I öster angränsar planområdet till ett större parkstråk (Låglandet). Parkstråket är idag i huvudsak oprogrammerat och utgörs i huvudsak av ett en öppen gräsyta. Enstaka träd förekommer, främst i parkens ytterkanter. I norr finns fotbollsplaner. Parken är av viss betydelse för dagvattenhantering och genom parken löper ett dagvattendike.

Inom planområdet finns en trädrad. Kommunens bedömning är att trädraden inte omfattas av det allmänna biotopskyddet för alléer då trädraden står på en innergård intill parkeringsytor, inte intill en väg, eller något som tidigare utgjort en väg. Träden står heller inte i ett ”i övrigt öppet landskap” och bör därför inte betraktas som en allé som omfattas av det allmänna biotopskyddet. Prövande instans kan dock göra en annan bedömning. Detaljplanen bedöms vara möjlig att genomföra utan att påverka träden i trädraden. Frågan om dispens från allmänna biotopskyddet är därmed inte aktuell.

Planförslag

Ny bebyggelse föreslås placeras så att grönytor med låg nyttjande grad kan nyttjas bättre, genom att de grönyterna förlängas och kan användas som bostadsgård för tillkommande bostäder. Ny bebyggelse drar på så vis nytta av de kvalitéer som den ursprungliga bebyggelsesstrukturen bygger på.

Runt samtliga nya byggnader lämnas en zon för vistelse, lek och rekreation. Inom dessa ytor får marken inte användas för bilparkering. Detta regleras med bestämmelsen n₁ på plankartan.

Detaljplanen innebär att två träd behöver tas ner för att kunna uppföra det västra huset och ett träd för att uppföra det östra huset. Träden ingår inte ovan nämnda trädrad.



Grön markering visar ovan nämnda trädrad. Röd markering visar träd som behöver tas ner för att genomföra planen.

Offentlig och kommersiell service

Cirka 300 meter sydväst om planområdet ligger Våxnäs centrum med mataffärer, bibliotek och annan service. I anslutning till Våxnäs centrum finns också Våxnäs vårdcentral och förskola, Ytterligare ca 200 meter väster ut ligger Fredricelundsskolan som är en kommunal grundskola (F-6).

Planområdet ligger också mindre än 3 km från Karlstads centrum med ytterligare utbud av både kommersiell och offentlig service.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området utgörs av Karlstadsbuss baslinje 4 (Bergvik Köpcentrum – Västra/Norra Stockfallet) med hållplats på Petersbergsgatan direkt söder om planområdet, samt baslinje 6 (Gruvplan – Södra Järpetan) med hållplats på Våxnäs centrum. Båda linjerna håller 20 minuters trafik i maxtimmen och saxas med varandra.

Detaljplanen medför förtätning av bostäder inom ett befintligt starkt kollektivtrafikstråk. Det ökar resandeunderlaget och stärker kollektivtrafikens konkurrenskraft. Samtliga planerade bostäder kommer att nå kollektivtrafikens närmaste hållplats inom 150 meter vilket är mycket god kvalitet.

Inom den närmaste tiden planeras inga förändringar av kollektivtrafiken i detta område. På längre sikt planeras utbyggnaden av Karlstadsstråket till ett komplett trafiksystem i Karlstad. Karlstadsstråket innehåller en linjestreckning från Centrum via Våxnäs till Bergvik Köpcentrum. Linjen kommer att trafikera en centralt belägen hållplats nära Våxnäs centrum. Med Karlstadsstråket nås Centrum och stadens båda externa handelsområden via direktresor från Våxnäs. De nya bostäderna kommer att ha c:a 500-600 meter till hållplatsen.

Gång- och cykeltrafik

Huvudstråk för cykel, med separat cykelbana finns längs Petersbergsgatan och längs Karmgatan. Stråken leder vidare mot Våxnäs centrum i väster och mot Våxnäshallen i norr. Mot öster leder stråken mot Karlstads centrum.

För att åstadkomma en säkrare gång- och cykelpassage över Karmgatan föreslås del av kvartersmarken regleras till gatumark (**GATA**).

Biltrafik och gatumiljö

Angöring sker idag från den kommunala lokalgatan Karmgatan, direkt öster om planområdet.

För att åstadkomma goda utemiljöer kring de nya bostadshusen föreslås två grönområden i norr förlängas söderut, fram till föreslagna nya bostadshus. Detta innebär att fastighetens västra parkeringsytor inte längre kan nås direkt från infarten från Karmgatan. Parkeringsytorna föreslås istället nås från Portgatan och via körytor inom fastigheten Karmen 2.

Portgatan som idag fungerar som infart till Karmen 2 och 3 föreslås övergå från allmän gata till infart inom kvartersmark för bostadsändamål. Infarten föreslås regleras till Karmen 5 och tillgängligheten för Karmen 2 och 3 föreslås säkras genom servitut. Detaljplanen ger även möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning genom den administrativa bestämmelsen **g** på plankartan. Detta är dock ej tvingande.

Att körytor inom Karmen 2 kan nyttjas som infart till Karmen 5 är även det möjligt att säkerställa genom servitut eller gemensamhetsanläggning.

Parkering

Gällande parkeringsnorm för flerbostadshus på Våxnäs anger 8 platser per 1000 m² BTA. För lägenheter som är mindre än 40 m² gäller 4 platser per 1000 m² BTA. Parkeringsplatser bör planeras med möjlighet att ladda elbilar, och andra elfordon som t.ex elcyklar.

Inom fastigheterna Karmen 2 och 5 finns idag 246 lägenheter (om totalt ca 24700 m² BTA) och totalt 272 parkeringsplatser.

Planen ger möjlighet till ytterligare ca 100 lägenheter (om totalt ca 7100 m² BTA). Det totala behovet inom fastigheterna Karmen 2 och 5 kommer efter planens genomförande vara ca 250 p-platser, enligt gällande parkeringsnorm. Behovet beror dock på lägenhetsstorlekar mm. Andelen lägenheten under 40 m² har antagits utgöra ca 5 % för hela lägenhetsbeståndet inom fastigheterna.

Grön resplan har bedömts möjlig att tillämpa då området har en god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service mm. Hur många parkeringsplatser som är möjliga att reducera beror på vilka åtgärder som görs. Bilpool, lådcykelpool och gratis kollektivtrafikkort är exempel på åtgärder som kan minska parkeringsbehovet. Beslut om grön resplan tas i samband med bygglov. I planeringsskedet har det bedömts möjligt med en reduktion på ca 30 parkeringsplatser.

På detaljplanens illustrationsplan har parkeringsplatser redovisats med en sådan grön resplanreduktion, dvs ca 220 p-platser.

Det totala behovet av bilparkeringsplatser bedöms möjliga att rymma inom de egna fastigheterna, även utan grön resplan, dock på bekostnad av utemiljöer.

För att tillgodose tillräckligt antal cykelparkeringar ska gällande parkeringsnorm följas. I detta området gäller för bostäder att 30-35 cykelplatser/1000 kvm BTA (beroende på lägenhetsstorlek) ska ordnas. För att cykelparkeringar ska vara attraktiva och enkla att använda krävs att de är lättillgängliga. Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska vara i markplan och minst hälften ska vara väderskyddade. Cykelplatser och cykelgarage ska anordnas på den egna fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Totalstabiliteten inom planområdet är tillfredställande eftersom det inte finns höjdskillnader och inga vattendrag finns i närheten. Jorden utgörs av lera på morän på berg med jorddjup som varierar med mellan c:a 3 till 15 meter. Inom planområdet finns ingen ras- eller skredrisk.

I projekteringsskedet behöver kompletterande undersökningar göras med avseende på val av grundläggning och för att identifiera eventuella arbetstekniska problem i byggskedet med tex. schakt och fyllning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar finns framdragna till fastigheten från parkstråket norr om fastigheten Karmen 5. Nya bostadshus föreslås anslutas därifrån.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns framdragna till fastigheterna från parkstråket norr om fastigheten Karmen 5.

Planens genomförande bedöms inte kunna innebära ett ökat dagvattenflöde då marken redan idag är hårdgjord. Kommunen ställer därför inga krav på fördröjning efter planens genomförande. Infiltration inom fastigheten är inte möjligt då marken består av lera.

Avfall

Avfall hanteras idag i miljöhus inom fastigheterna Karmen 2 och Karmen 5. Miljöhusen nås av sopbil från Petersbergsgatan respektive Karmgatan.

Planerade bostäder innebär behov av ytterligare miljöhus vilket medges på plankartan (**korsmark**). Förändringar av infarter till området innebär nya körvägar för sopbilen. En god tillgänglighet för sopbil kan dock fortsatt åstadkommas.

Energi

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet via ledning i Portgatan. Även nya bostäder föreslås anslutas till denna ledning.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning/Skyfall

Ingen översvämningssrisk föreligger i de planerade lägena för bostadshus.

Trafikbuller

Omgivande gatunät bedöms inte ha sådana trafikmängder att trafikbullernivåerna riskerar innebära olägenheter.

Externt Industriebuller/risk från verksamheter

De verksamheter i öster är av icke störande karaktär och bedöms inte kunna innebära olägenheter för planerade bostäder.

Brand

I Boverkets Byggregler (BBR) finns olika krav på hur olika typer av byggnader ska uppföras och utformas för att klara reglerna inom brandskydd. För bostäder (Vk3) ställs bland annat krav på utformning av trapphus. De betecknas trapphus Tr1, Tr2 och Trn. Bostäder och lokaler där personer vistas mer än tillfälligt ska ha minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Om bostaden eller lokalen har fler än ett våningsplan, ska det finnas minst en utrymningsväg från varje plan. Fönster godtas som utrymningsväg för bostäder upp till 23 meter (cirka 8 våningar) med hjälp av räddningstjänsten. Trapphus Tr2 är tillåtet som enda utrymningsväg för byggnader i upp till 16 våningar för bostäder. För bostadsbyggnader över 16 våningar krävs trapphus Tr1.

Detaljplanens utformning innebär inga hinder för att uppfylla BBR-kraven för brandskydd.

Markföroreningar

Ingen miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet eller dess närområde. Naturliga massor inom planområdet kan antas vara rena. I samband med geoteknisk utredning/provtagning inför byggnation ska dock markmiljöprover tas. Detta då tillförda fyllnadsmassor sannolikt kan vara förorenade. Halterna bedöms inte vara höga, men provtagning måste göras, främst för att klargöra hur eventuella överskottsmassor hanteras.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt syftar till att beskriva vilka organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda beskrivs.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och bygganmälan, grundkarta, nybyggnadskarta
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsförteckning, fastighetsbildning och bildande av servitut och eventuell gemensamhetsanläggning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta föravtal och tilläggsavtal till tomträttskontrakt. Upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatör	Exploatering inom kvartersmark

Avtal

Ett avtal om tillägg till tomträttskontrakt ska upprättas mellan Karlstads kommun och exploatören.

Planarbetsavtal är upprättat mellan stadsbyggnadsförvaltningen och exploatör.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det datum planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har exploatören 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 exploatören har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

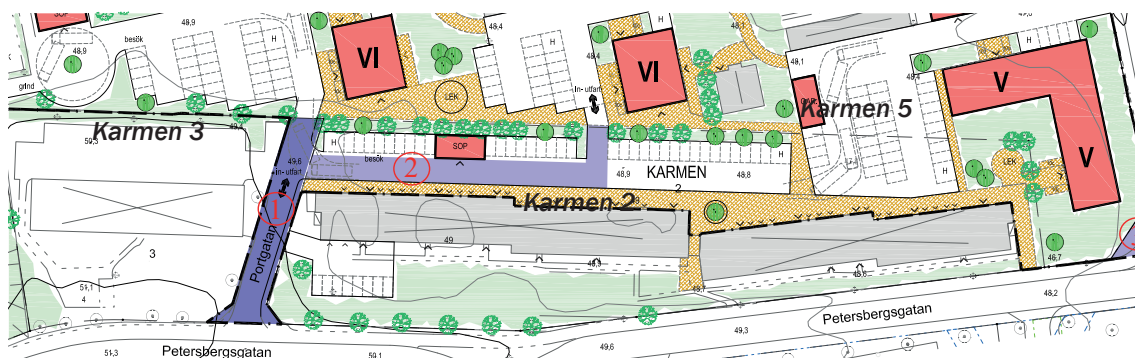
Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (GATA) inom planområdet.

Detaljplanen medför behov av ny fastighetsbildning

Del av Karmen 2 (markerat med siffran 2 på illustrationen nedan) behöver nyttjas för infart till Karmen 5. Servitut för infart avses bildas. Planen möjliggör även för gemensamhetsanläggning.

Planförslaget innebär att den tomtindelning som fastställdes 1960 respektive 1963, akterna 1780K-255/1963 (för Karmen 5) och 1780K-268/1960 (för Karmen 2) och som idag gäller som så kallade fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen upphävs för fastigheterna Karmen 5 och Karmen 2. Fastighetsbildning kan därmed ske inom planområdet.



Markområden i behov av fastighetsrättsliga åtgärder markerade med lila fält och numrerade 1-3.

Kostnader

Tomträttsavgälden för Karmen 5 ska justeras efter tillkommande byggnation och markparkering inom fastigheten

Planavgift betalas i förskott enligt planarbetsavtal och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglövsavgift tas ut i samband med bygglovet. Kommunala avgifter, så som anslutningsavgift för vatten och avlopp, tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Tekniska åtgärder

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns framdragen till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till denna.

Ledningar

VSD- ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar eventuell anslutning till dessa ledningar.

Karlstads El och Stadsnät har en högspänningskabel inom planområdet. Vid flytt av denna tas en avgift ut som bekostas av exploatören.

Parkering

Parkering för bostäder löses inom den egna fastigheten.

Markföroreningar

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar inom deras fastighetsgräns. Detta enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Om markföroreningar påträffas, till exempel vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Miljökonsekvenser

Planens genomförande bedöms inte kunna innebära någon betydande miljöpåverkan. Planområdet har en låg känslighet för påverkan och planen i sig genererar inga egna miljöproblem.

Tillkommande bostäder bedöms kunna uppfylla gällande riktlinjer för buller. Byggrätt mot gatan har utformats så att tyst sida kan åstadkommas. Inga andra kända risker eller olägenheter finns inom eller i anslutning till planområdet.

För att åstadkomma goda boendemiljöer har plankartan försetts med bestämmelser som begränsar ytan för där parkeringsplatser får anläggas. Detta för att säkra tillgången till bilfria utemiljöer för vistelse, lek och rekreation i anslutning till bostaden.

Planen innebär bostadsförtätning där redan utbyggd infrastruktur kan nyttjas, vilket är positivt ur ett resurshushållningsperspektiv. Planområdet har även god kollektivtrafikförsörjning och närhet till service av olika slag, vilket innebär möjligheter att undvika ett bilberoende. Planen bedöms därför kunna främja en hållbar utveckling.

För planförslaget har en solstudie gjorts för studera nya byggnaders skuggpåverkan på befintliga byggnader och gårdar. Av solstudien framgår att sommartid (juni) skuggar nya byggnader främst parkeringsytor på förmiddagen och den egna gården/grönytan på eftermiddagen. Kring höst- och vårdagjämning skuggar nya byggnader parkeringsytor och mindre delar av två av de befintliga innergårdarna. Under någon timme på eftermiddagen kommer nya byggnader skugga en mindre del av två befintliga hus. Påverkan bedöms som acceptabel.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande innebär att fler människor kommer att befolka platsen. Ur en trygghetsaspekt kan det vara positivt. Området är idag inte tätbefolkat eller hårt exploaterat. I närområdet finns gott om grönytor och parkstråk. Många av ytorna är dock av låg kvalitet eller är svåränvända för de boende då t.ex. entréer inte vänder sig mot grönytorna och då platserna är helt oprogrammerade grönytor. Om exploateringen även innebär en upprustning av utemiljöerna och tar till vara ytor med låg nyttjandegrad kan exploateringen innebära positiva effekter för boende i området.

Bebyggelseformens kvalitéer utgörs till stor del på de bilfria grönytorna som sammanbinder bebyggelsen. Det är av stor vikt att dessa kvalitéer bibehålls och förstärks. Särskilt ut ett barnperspektiv är tillgången till de bilfria ytorna viktiga.

Tillkommande bostädernas läge med närhet till skola, förskola, service och kollektivtrafikstråk innebär goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv utan tillgång bil.

Ekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för kommunens ekonomi.



KARLSTADS KOMMUN

Stadsbyggnadsförvaltningen, Karlstads kommun, 651 84 Karlstad,
054-540 00 00, stadsbyggnadsforvaltningen@karlstad.se